

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének
25/2016. (VII.07.) önkormányzati rendelete
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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 és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

I. FEJEZET
Általános rendelkezések
Hatály és értelmező rendelkezések

1. §²

(1) A rendelet hatálya Zalaegerszeg város közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen telket, építési telket alakítani, területet felhasználni, továbbá építési tevékenységet folytatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

2. §³

E rendelet alkalmazásában

1. **Építési sáv:** az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeltetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.
2. **Másodlagos rendeltetésű épület:** az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.
3. **Szакrális emlék:** az emberi civilizáció által felismert vagy épített, a fizikai világban kulturális örökségként megőrzött vallási célú építészeti objektum vagy jel. A fogalom használata független a jelenleg tapasztalható rendeltetéstől, illetve a történelmi egyházak tulajdonlásának vagy kezelésének tényétől.

¹ A 46/2019. (XII.16.) önk. rend. mód.

² A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 1. § mód.

³ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 2. § mód.

⁴ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 1. § mód.

4. **Telken belüli kötelező fásítás:** az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
5. **Új épület:** olyan épület, amely e rendelet hatályba lépésekor még nem minősül épületnek, illetve a rendelet hatályba lépésekor már álló épület, amely jelentős mértékben, az alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül.
6. **Zöldfelület fásítása:** a fásítandó területen fehér akác kivételével 50 fa/ha mennyiségű sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás.
7. **Tömör kerítés:** olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál nagyobb mértékben korlátozott.
8. **Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés:** alapfokú ellátást biztosító kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetési egység, amely jellemzően csak a lakóközvetben lakókat szolgálja ki, a város más területeiről vagy más településekről jelentős gépjármű forgalmat nem vonz és a kereskedelmi vagy szolgáltató egység hasznos alapterülete a 300 m²-t nem haladja meg.
9. **Meglévő természetes állapot (természetes növényzet, terepviszonyok, vízháztartás, stb.) kötelező megtartása:** Építési hely a telekrészen nem jelölhető ki. Az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen a csapadékvíz elvezetését szolgáló műtárgyak és nem szilárd burkolatú út kivételével más építmény nem helyezhető el, a műtárgy építéséhez szükséges tereprendezési munkák a terület természetes állapotának fenntartásával végezhető. A területen a meglévő természetes állapot megőrzését – a csapadékvíz elvezetését szolgáló műtárgyak kivételével -, annak őshonos és védett növényzetének megtartásával biztosítani kell.

Az épített környezet és településkép alakítására vonatkozó előírások

3. §

(1) Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani. Az övezet területének a meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését. Az övezet területének jelentős megújulása, vagy a beépítés intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(2)⁵

⁵ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70§ (13) bek helyezte hatályon kívül.

Telekalakítás általános szabályai

4. §⁶

(1) A már beépült telkek a (2) - (5) bekezdésben rögzítettek kivételével nem megoszthatók, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek mérete, beépítettsége és a zöldfelület minimális mértéke a szabályozási előírások által megengedett mértékeknek nem felel meg.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve szabályozási vonallal érintett terület leválasztható abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb méretet. A telek beépíthetőségének meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Az övezet határa kötelezően kialakítandó telekhatár. Több övezetet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt övezethatár mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területét, de az a beépíthető legkisebb telek területét eléri.

(4) A kertvárosias és falusias lakóövezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek keresztirányban megosztható, ha a megosztott telkeken a beépíthető legkisebb telekszélesség biztosított. Saroktelkek az előzőek szerinti akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

(5)⁷ Közművek műtárgyainak telkei bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakíthatóak.

(6) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal esetén a telekhatár a kialakult állapot figyelembe vétele mellett, geodéziai felméréssel pontosítva a szabályozási vonaltól kis mértékben eltérően is kialakítható, ha a létrejövő állapot nem ellentétes a szabályozásban megfogalmazott célokkal és a kialakuló állapot a közterület helyigényének megfelel.

(7)⁸ A szabályozási terven tömbön belüli övezethatárral érintett telkek esetében telekalakítás során az új telekhatár a tömbön belüli övezethatártól, a meglévő telek mélységében mért hosszhoz képest 25%-kal eltérhet, ha az a szabályozási tervben megfogalmazott településrendezési szándékot nem módosítja.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt

⁶ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 3. § mód.

⁷ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 2. § (1) bek. mód.

⁸ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 2. § (2) bek. mód.

új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

(9) Építési telket érintő szabályozási vonal esetén az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.

(10)⁹ Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

a) a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,

b) kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban

kell biztosítani.

(11) Úszótelek területe bővíthető. Új úszótelek nem hozható létre

(12)¹⁰ Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb városszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén a területre megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható.

Építés általános szabályai

5. §¹¹

(1) Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) A telek beépíthető, ha az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület a tervezett főépítmény számára rendelkezésre áll úgy, hogy az épület elhelyezése az övezet területére vonatkozó illeszkedés és építési vonal szabályának megfelel.

(3) A főépítmény az építési hely azon részén helyezhető el illetve bővíthető, ahol az övezet szabályozásában meghatározott legkisebb telekszélesség biztosított.

(4) Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

⁹ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 2. § (3) bek. mód.

¹⁰ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 2. § (4) bek. mód.

¹¹ A 9/2017.(III.17.) 4.§ mód.

(5)¹² Az övezetek és építési övezetek területén-főépítményt elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési sáv esetén a 34. § (4) bekezdésben és a 35. § (7) bekezdésben meghatározott területek kivételével az építési sáv területén belül az oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal- és hátsókert általános szabályainak megtartásával kialakuló építési hely területén lehet.

Az így lehatárolt területen építési hely az övezet szabályozásában meghatározott beépíthető legkisebb telekszélességgel rendelkező terület.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főépítményt elhelyezni

a) építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az építmény domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan e vonalat érintve helyezkedjen el,

b) előkert méretével szabályozott közterület felől a szabályozási terven feltüntetett előkert megtartásával,

c)¹³ építési vonallal és előkert méretével nem szabályozott területek esetében illeszkedve a környezet beépítéséhez, vagy kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken az OTÉK-ban meghatározott mértékben lehet.

(7)¹⁴ Szomszédos telken lévő épületek között a megengedett legkisebb távolság az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolság, a tűztávolság és a beépítési módnak megfelelő oldalkert mérete közül a legnagyobb. Az oldalkert legkisebb szélessége, amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik, nem lehet kisebb

a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság felénél,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(8) A hátsókert legkisebb mélységét az övezetre vonatkozó normatív szabályozás állapítja meg. Ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor annak mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság mértékénél.

(9) Azon meglévő beépítések esetében,

a) ahol a meglévő épületet szabályozási vonal érinti, vagy a telek a hatályos szabályok szerint nem beépíthető, az épület bővítését nem eredményező felújítás, helyreállítás, korszerűsítés és átalakítás végezhető;

b) ahol az épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető. Ezen épületeknél bővítés csak az építési hely területén lehetséges;

c) ahol az épület nem a hatályos szabályok szerint helyezkedik el, az OTÉK szerinti telepítési távolságot nem kell tartani.

¹² A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 3. § (1) bek. mód.

¹³ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 3. § (2) bek. mód.

¹⁴ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 3. § (3) bek. mód.

d) ahol a meglévő épület homlokzat- és épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapothoz képest kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.

e) ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelően építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, akkor a meglévő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k). Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó előírásokat kell alkalmazni. Lebontott épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.

(10) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított épület párkánymagasságának eltérése legfeljebb 3 m lehet.

(11)¹⁵ Zárt sorú beépítésnél - egyedi övezeti szabályozás hiányában - az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lépcsőzve kell kialakítani. A magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén megvalósuló új épületnek az övezethatár közterület felőli csatlakozó szakaszán a párkánymagasság legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

(12) A nagyvárosias és kisvárosias lakó- és a településközpont építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban

a)¹⁶ a másodlagos rendeltetésű, a szomszédos telek irányába legfeljebb 3,5 méter magasságú homlokzattal rendelkező épületrész kivételével a főépítmény

aa) oldalhatáron lévő részének az utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 20 m,

ab) a telek oldalhatárán az építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-től indított, az építési határvonalra állított 45 °-os szögön belül helyezhető el,

valamint

b) a főépítmény elhelyezése során az oldalhatártól való távolság nem lehet kisebb a megengedett épületmagasság felénél, ha

ba) az oldalhatárra néző homlokzati szakasza az utcai építési határvonalra merőlegesen mért 20 m-en túl helyezkedik el, vagy

bb) az oldalhatárra néző homlokzat helyiségek nyílását tartalmazza.

(13) Előkert nélküli új építés esetén a lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága a csatlakozó közterület szintjétől legalább 1,70 m-re helyezhető el.

(14) Építési övezetben a hátsókert területén épület telekhatároktól számított 1,5 méteren belül a telekhatár irányába csak tűzfalal alakítható ki. A szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

¹⁵ A 30/2019. (IX.20.) önk. rend. 1. § mód.

¹⁶ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 3. § (5) bek. mód.

(15) A kertvárosias lakóterület övezeteiben az építési telek hátsó telekhatárától, saroktelek esetén a tömb hátsókertjeinek vonalában húzódó oldalhatártól mért 10 m-en belül a hátsó-, valamint oldalkert irányába néző homlokzat magassága nem lehet nagyobb 4 m-nél. A 10 m-es távolságon belül szomszéd telekre néző, 1,80 m-nél kisebb parapet magassággal rendelkező tetőtéri ablak nem helyezhető el.

(16) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 2. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(17) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korróziónak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

Rendeltetés módosítás előírásai

5/A. §¹⁷

A meglévő épület rendeltetése

a) akkor módosítható, ha az a megcélzott rendeltetéssel az adott telken – az általános építésügyi szabályok, és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően – megépíthető lenne.

b)¹⁸ lakó funkcióra a kertes mezőgazdasági, a falusias és a kertvárosias lakó övezetekben akkor is módosítható, ha az a) pontban meghatározott feltételek közül az épület elhelyezkedése alapján az építési helyre vonatkozó előírás nem teljesül, de az adott telken kialakult oldalkert szélessége az 5.§ (7) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

Közterület alakítására vonatkozó előírások

6. §

(1) Közterületen épület, építmény az önkormányzat hozzájárulásával a közlekedés zavarása nélkül helyezhető el, számára önálló telek nem alakítható ki.

(2) Az építési telkek közterület felőli határán elhelyezett építmények terepszint alatti szerkezeti elemei, továbbá angol akna és az építési telekhez tartozó közműakna a közterületbe a szükséges mértékig benyúlhat, amennyiben az a közlekedési- és közmű építmények elhelyezését nem korlátozza, és amennyiben ahhoz a közterület kezelője hozzájárul.

(3)¹⁹

(4) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetve az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

¹⁷ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 5. § iktatta be.

¹⁸ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 4. § mód.

¹⁹ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek helyezte hatályon kívül.

Közterületen szabadon álló bankjegy- vagy árusító automata a parkoló- és tömegközlekedési jegy automaták kivételével nem helyezhető el.

(5)²⁰ A szabályozási terven piacként jelölt közterületen a piac működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

(1)²¹ Terepszint alatti építmény az oldalkert területén kívül, az előírt legkisebb zöldfelület biztosításával, valamint az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó általános előírásai teljesülése mellett helyezhető el.

(2) Terepszint alatti teremgarázs és egyéb közlekedési építmény a beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen korlátozás nélkül elhelyezhető.

(3) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani.

Terepkialakítás előírásai

7/A. §²²

(1) A telek természetes terepfelületét a rendeltetésszerű építmény illetve telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében a talaj állékonyságának biztosítása mellett lehet megváltoztatni.

(2) Terepkialakítás során rendezett terepszint a telkek közös határa mentén legfeljebb 1 méteres szintkülönbséggel vagy a telekhatárra állított függőleges síkhoz képest a telekhatár mentén 60 fokban elfordított síkok között hozható létre.

(3) Lakó és kertes mezőgazdasági övezetek területén a terepszint változtatása legfeljebb 3 méter lehet.

Reklámfelületek

8. §²³

²⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 6. § iktatta be.

²¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 7. § mód.

²² A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 8. § iktatta be.

²³ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek helyezte hatályon kívül.

Kerítések

9. §

(1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és üdülőterületek, továbbá a vegyes építési övezetek területein tömör kerítés legfeljebb 2 m, tömörnek nem minősülő kerítés pedig legfeljebb 2,5 m magas lehet.

(3)²⁴ A (2) bekezdés szerinti övezetek területén a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg.

Járművek elhelyezése

10. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén az OTÉK egyéb rendelkezései mellett annak 4. számú melléklet 1. pontja szerint minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után, valamint az OTÉK 42. § (10) bekezdés szerinti 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével a melléklet további pontjaiban meghatározott szám 50 %-ában kell a személygépkocsik számára elhelyezést biztosítani.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés alkalmazásával személygépkocsi elhelyezése az építmény telkén nem biztosítható, úgy annak más telken történő elhelyezéséről, vagy megváltásáról a gépjármű várakozóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

(3)²⁵ Közhasznátú és kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egységeket tartalmazó épületek esetén az ezen egységek után létrehozandó várakozóhelyek 100 %-át az egységek ügyfélköre számára nyitott módon, tájékoztató táblával ellátva kell kialakítani és üzemeltetni. A tervezés során a leválasztott nyitott parkolókat jelölni kell.

Építészeti értékek országos védelme

11. §

(1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) Az országos műemléki védettséggel rendelkező épületet, annak telkét valamint műemléki környezetét a szabályozási terv jelöli.

(3)²⁶ A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, a műemlék telkét és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a

²⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 9. § mód.

²⁵ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 10. § mód.

²⁶ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 11. § mód.

régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

Építészeti értékek helyi védelme

12. §²⁷

Táji és természeti értékek védelme

13. §

(1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és puffterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A szabályozási terven jelölt helyi jelentőségű természeti értékekre vonatkozóan az önkormányzat helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló rendeletét kell alkalmazni.

(4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, valamint a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(6)²⁸

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

14. §²⁹

(1) A település közigazgatási területén található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett 50 m-es, az országos főutak külterületi szakaszai mellett 100 m-es védőtávolság jelölt a szabályozási terven. A védőtávolságokra a közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

²⁷ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek. helyezte hatályon kívül.

²⁸ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek. helyezte hatályon kívül.

²⁹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 12.§ mód.

(2) A település közigazgatási területén található országos vasúti törzshálózathoz tartozó, valamint annak kiváltására tervezett vasúti nyomvonal mentén a szabályozási terven jelölt 50 m-es védőtávolságon belül nem vasútüzemi létesítmény elhelyezése a vasútengedélyesének vagy kezelőjének hozzájárulásával történhet.

(3) A vízgazdálkodási - mederkezelési, karbantartási - szakfeladatok elvégzéséhez a vizek és közcélú vízi-létesítmények mentén a szabályozási tervben jelölt parti sávot kell biztosítani, melynek területére a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A meglévő villamos közművek részére a szabályozási terv védősávokat - biztonsági sávokat - állapít meg, melynek területére a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló magasabb szintű jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A mikrohullámú hírközlési összeköttetések védőtávolságán belül a bázisállomások közötti optikai rálátás biztosítása érdekében a 3. melléklet szerinti magassági korlátozás van érvényben. A védősávban legfeljebb a feltüntetett magasságú építmény helyezhető el.

(6) A hidrogeológiai 5 éves védőövezet szabályozási terven jelölt területére vonatkozó korlátozással kapcsolatos adatszolgáltatást a vízügyi hatóságnál kell kérelmezni. A védőövezet területére a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló magasabb szintű jogszabályban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(7) A gázvezetékek nyomvonalára, valamint a nyomásszabályzó állomásokra vonatkozóan a szabályozási terv védősávokat - biztonsági övezetet - állapít meg, melyek területére a Gáz Műszaki Biztonsági Szabályzatban megfogalmazott korlátozások vonatkoznak.

(8) A CH kutak szabályozási tervben jelölt biztonsági övezetének területén, valamint az olajvezetékek nyomvonalának szabályozási terv szerinti védősávjában a bányászatról szóló törvényben megfogalmazott szabályokat kell betartani.

(9) A szabályozási terven jelölt vizes élőhelyek védőterületén – a vízfolyás partvonalától jelölt 50 m-en belül- a természet védelméről szóló törvénnyel szinkronban a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével új építmény nem helyezhető el.

(10)³⁰ A szabályozási terven jelölt környezetvédelmi védőtávolságon belüli területre a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló rendeletben illetve a levegő védelméről szóló rendeletben megfogalmazottak vonatkoznak. A védőtávolságon belül nem lehet elhelyezni lakóépületet, üdülőépületet, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épületet, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

³⁰ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 5. § iktatta be.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

Vízjárta terület

15.§³¹

(1) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), továbbá az árvízvédelmi töltés mentesített oldalán lévő területet hasznosítani, a szabályozási tervben jelölt vízjárta területen, hullámteren, vízfolyás továbbá holtág parti sávjában építményt elhelyezni csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad.

(2) Vízjárta területen az építmény használati terének padlószintje 0,3 m-el a mértékadó árvízszint felett helyezhető el.

Felszínmozgás veszélyes terület

15/A.§³²

(1) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás veszélyes területen

- a) épület részleges alapincézettséggel nem létesülhet,
- b) szikkasztás, koncentrált vízelnyelés,
- c) öntözéses területhasznosítás,
- d) 2 métert meghaladó terepalakítás, felöltés vagy bevágás nem történhet.

(2) A felszínmozgás veszélyes területen a felszíni vizek elvezetését oly módon kell megoldani, hogy

- a) az ne veszélyeztesse a meglévő épített környezetet
- b) a befogadóig biztosított legyen az eróziómentes elvezetés.

Ivóvízellátás

16. §³³

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén - ha annak rendeltetéséhez ivóvízfelhasználás szükséges – az üzemben lévő és csatlakozási lehetőséggel rendelkező kommunális ivóvízhálózat rendelkezésre állása esetén a hálózatra való rákötés kötelező, annak hiányában egyedi megoldás alakítható ki.

Szennyvízelhelyezés

17. §³⁴

Új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén ha annak rendeltetése során szennyvízkibocsátás történik, akkor megépült és üzembe helyezett közcélú szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

³¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 13.§ mód.

³² A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 14.§ iktatta be.

³³ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 15.§ mód.

³⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 16.§ mód.

Csapadékvíz-elhelyezés

18. §³⁵

- (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni vagy elszikkasztását illetve elhelyezését biztosítani.
- (2) A csapadékvíz-elvezető rendszerbe csak olyan csapadékvizek vezethetők, melyek vízminősége kielégíti a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló rendelet 1. vízminőségi területei kategória szerinti előírásokat.
- (3) Telekről csapadékvizet a közterületi befogadóba csak az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni.
- (4) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízelvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.
- (5) A terepszint alatti épületrészek felszíni vizek elöntése elleni védelmét megfelelő műszaki megoldás kialakításával kell biztosítani. Ezek vízelvezető rendszere a közcélú csapadékvíz-elvezető létesítményhez visszaáramlás elleni műszaki védelemmel csatlakoztatható. A védelmi rendszerek üzemeltetése, karbantartása az ingatlantulajdonos feladata.

Elektromosenergia-ellátás

19. §

- (1) Beépítésre szánt területen történő új fejlesztések esetén a közcélú 0,4 kV-os és 22 kV-os elektromos ellátó hálózat csak földkábeles hálózattal kerülhet kiépítésre.
- (2) Új fejlesztés esetén beépítésre szánt területen új transzformátor állomás létesítése oszlopra helyezett szerkezettel nem létesíthető, azt kompakt transzformátor-állomásként kell megvalósítani.
- (3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve az elektromos vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.
- (4) Beépítésre szánt területen új villamosenergia hálózati csatlakozást földkábeles formában kell kiépíteni akkor is, ha a közhálózat föld feletti elhelyezésű.

Hírközlés

20. §

- (1)³⁶ Új vezetékes elektronikus hálózat - ahol erősáramú oszlopsor található - csak közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.

³⁵ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 17.§ mód.

³⁶ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 18.§ mód.

(2) Új vezetékes elektronikus hálózat kialakításakor homlokzatra szerelt építési mód nem megengedett.

(3) A város azon területein ahol a felszín alatt vannak elhelyezve a hírközlési vezetékek, ott légvezeték nem létesíthető.

(4) Az antennahelyek számának csökkentése érdekében a különböző szolgáltatók berendezéseit közös tartószerkezetre szerelve kell telepíteni.

(5) Távközlési adótorony az országos tájképvédelmi övezet, a Natura 2000 természeti védettséggel rendelkező területek, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek kivételével az általános mezőgazdasági övezetben, és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélyével gazdasági erdőövezetben létesíthető. Más övezetekben a meglévő építmények felhasználásával alakítható ki, helyezhető el távközlési berendezés úgy, hogy a kialakítás műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfeleljen, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassa meg.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. §

A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi törvény határozza meg.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §

(1) Építési övezetek területén a telekcsoport újraosztás kötelezettségével jelölt telkek esetében a beépíthetőség feltétele az övezet normatív szabályozásának megfelelő, a tömb településszerkezeti adottságait, útkapcsolatát optimálisan kihasználó, a terület rendeltetését tükröző módon a telekcsoport újraosztása. A telekcsoport újraosztásának kötelezettsége a tömb szabályozási tervben jelölt részére, az ott érintett telkekre vagy azok olyan egységére vonatkozik, melyek esetében a telekosztás megvalósítása révén az előzőekben megfogalmazott településrendezési célok az övezet egészére, így a telekcsoport újraosztással nem érintett területre is teljesülnek.

(2) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelületet, a zöldfelület fásítását, valamint a szabályozási terven jelölt helyeken a telken belüli kötelező fásítást a telek szabályozási terv szerinti rendeltetésének megfelelő hasznosítása esetén biztosítani kell.

23. §

(1) A településképp előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településképi véleményezési eljárás szabályairól és a helyi építészeti-műszaki tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben és a településképi bejelentési eljárás és a településképi kötelezés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területen

a beépítetlen építési telekre 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

(2) A településkép javítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében, helyrehozatali kötelezettséget írhat elő a településképet rontó állapotú épületek közterületről látszó, a városképet kedvezőtlenül befolyásoló részeinek hat hónapon belül történő helyreállítására. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat. A polgármester határozathozatal helyett hatósági szerződést köthet az ügyféllel.

(3) A településkép javítása érdekében közérdekű környezetalakítás céljából a polgármester önkormányzati hatósági döntésében az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő e rendeletben és más jogszabályban a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértéket meghatározó követelmények szerint. A kötelezés előírhatja az ingatlanra vonatkozó korábbi építési engedély szerint, vagy attól eltérő módon, de vele azonos mértékben a zöldfelület kialakítását, helyreállítását és előírhatja a terület rendeltetéséhez kapcsolódó jogszabályban meghatározott zöldfelület kialakítását.

23/A. §³⁷

A szabályozási terven csapadékvíz elvezetés szolgalmi jogával jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára szolgalmi jog bejegyezhető.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt övezetek előírásai

Nagyvárosias lakóövezet

24. §³⁸

(1) A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

(2) A nagyvárosias lakóterületek „Ln-1”- „Ln-5” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

³⁷ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 19.§ iktatta be.

³⁸ A 30/2019. (IX.20.) önk. rend. 2. § mód.

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Ln-1	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	30 %
Ln-2	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	20 %
Ln-3	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m ⁽²⁾ épületmagasság: 16 m	10 %
Ln-4	nem szabályozott, nem szabályozott	kialakult	kialakult + 5 %, max 80 % a tömbtelek építési telek) területére vetítetten	épületmagasság: -16 méter, 16 méternél magasabb lapostetős épületeknél a kialakult épület-magasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.	30 %
Ln-5	20 m, 1100 m ²	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság: 18 m épületmagasság: 16 m	10 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽²⁾ Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzat megengedett legnagyobb magassága 10,5 m.

(3) A nagyvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(4) Az Ln-5 jelű övezet területén a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb

a) sem 6 m-nél,

b) sem az épület hátsókertre néző homlokzatmagasság 60%-ánál.

(5) Az Ln-5 jelű övezet területén az eltérő épületmagassággal szabályozott övezetek találkozásánál a nagyvárosias lakóövezet területén kialakuló új épület övezeti határhoz csatlakozó szakaszán a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb épületmagasságánál, 10,5 m-nél. A lépcsőzést legalább 5 m széles homlokzati szakaszon kell megvalósítani.

Kisvárosias lakóövezet

25. §³⁹

(1) A kisvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)⁴⁰ A kisvárosias lakóterületek „Lk-1”- „Lk-7” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

öveze ti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	szállás jellegű-	igazgatási-, iroda-	sport -
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	igen	igen	igen	igen	igen	nem
Lk-2	igen			igen	igen		nem
Lk-3				nem	nem		nem
Lk-4				igen	igen		igen
Lk-5				igen	nem		igen
Lk-6				igen	igen		igen
Lk-7				igen	igen		igen

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3)⁴¹ Az „Lk-1”- „Lk-7” jelű kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lk-1	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -8,5 m Épületmagasság:	20 %

³⁹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 22.§ mód.

⁴⁰ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 7. § mód.

⁴¹ ZMJVP 20/2020. (VI.17.) önk. rend. 1. § mód.

					-6,5 m ⁽³⁾	
Lk-2	12 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületig 50 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	20 %
Lk-3	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,5 m Épületmagasság: 6,0-7,5 m	30 %
Lk-4	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	20 %
Lk-5	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	30 %
Lk-6	20 m, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75)% ⁽²⁾	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %
Lk-7	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,5 m Épületmagasság: 9,0-12,5 m	20 %

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetében 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m² telekterületig 60%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

⁽²⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

⁽³⁾ Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 8,5 m.

(4) A kisvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

Kertvárosias lakóövezet

26. §⁴²

(1) A kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

⁴² A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 22.§ mód.

(2)⁴³ A kertvárosias lakóterületek „Lke-1”- „Lke-13” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetekben az épületek a következő rendeltetést tartalmazhatják:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	szállás jellegű-
Lke-1	telkenként legfeljebb 2 lakás	igen			
Lke-2	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-3	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-4	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-5	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-6	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-7	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-8	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-9	telkenként legfeljebb 4 lakás				
Lke-10	telkenként legfeljebb 6 lakás				
Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás				
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás				
Lke-13	telkenként				

⁴³ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 8. § (1) bek. mód.

	legfeljebb 2 lakás	
--	--------------------	--

Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3)⁴⁴ A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(6)⁴⁵ Az „Lke-1”- „Lke-13” jelű kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lke-1	20 m, 1100 m ²	14 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ^(1,2)	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-2	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telek esetén 30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

⁴⁴ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 8. § (2) bek. mód.

⁴⁵ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 8. § (3) bek. mód.

Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
Lke-4	24 m, 1500 m ²	20 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagas ság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	60 %
Lke-5	22 m, 1100 m ²	16 m ⁽¹⁾ , 700 m ² ⁽¹⁾	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagas ság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-8	22 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	3,25 m	50 %
Lke-9	24 m, 1500 m ²	22 m, 1200 m ²	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	60 %
Lke-10	22 m, 1100 m ²	18 m, 800 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %
Lke-11	20 m, 720 m ²	kialakult,	ikres	400 m ² telekterületig 40 %, 400-720 m ² telekterületre vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 7,0 m	3,5 m	50 %

				nagyobb telek esetén 30 %			
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagas ság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %

(1) A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb, vagy kisebb alapterületű telkek esetén legfeljebb 1 db, nem emberi tartózkodásra szolgáló tároló építmény helyezhető el, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

(2) A 24931/1-2 hrsz-ú kiszolgáló úthoz északi oldalon közvetlenül csatlakozó telek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőlegesen irányban bővíthető, ha a meglévő oldalkert

a) 5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 4 méternél,

b) 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagasság esetén 5 méternél nem kisebb.

(8) A kertvárosias lakóövezetekben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(9) „Lke-11” jelű övezetben meglévő ikres beépítésű épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor bővíthető vagy alakítható át, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészetiileg összehangoltan történik.

(10)⁴⁶

Falusias lakóövezet

27. §⁴⁷

(1)⁴⁸ A falusias lakóövezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóövezetben elhelyezhető telkenként legfeljebb 2 lakás. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

a) mező- és erdőgazdasági, a 2. mellékletben meghatározott feltételekkel gazdasági célú haszonállat-tartásával kapcsolatos, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 30/2019. (IX.20.) önk. rend. 4. § (3) bek.

⁴⁷ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 23.§ mód.

⁴⁸ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 9. § (1) bek. mód.

b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport,
rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2)⁴⁹ A falusias lakóövezetekben az előkert területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl

a) gépjárműtárolás számára nyitott, lábon álló, egy, legfeljebb 30 m² vetületi alapterülettel rendelkező tető, mely építmény legmagasabb pontja a telek csatlakozó közterületi szakaszának átlag magasságához képest 3 m-nél nagyobb nem lehet.

b) terepszint alatti építmény.

(3) A falusias lakóövezetekben az elő és oldalkert területén a (2) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(4) Az „Lf” jelű falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Lf	20 m, 1100 m ²	14 m	Oldalhatáron álló	30 %	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sportépület és az ezekkel egybeépített gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m Különálló gazdasági épület esetén: Homlokzatmagasság: 7,0 m Épületmagasság: 6,0 m	40 %

⁴⁹ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 9. § (2) bek. mód.

(5) A falusias lakóövezetben a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(6) A falusias lakóövezetben a főépületet és a hozzá kapcsolódó másodlagos rendeltetésű épületet azonos tetőfedő anyaggal kell ellátni.

Településközpont övezet

28. §⁵⁰

(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak.

Az övezetek területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2) Az övezet területén 2016. 08. 05.-én jogszerűen működő nem zavaró hatású gazdasági tevékenység folytatható, a rendeltetéshez szükséges épület felújítható, de nem bővíthető.

(3)⁵¹ A településközpont terület „Vt-1”- „Vt-11” jelű övezetekre tagozódik, melyek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszelvény és terület	Beépíthető legkisebb telekszelvény és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíttség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert legkisebb mélysége	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Vt-1	16 m, 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: -7,5 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10 %
Vt-2	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Párkánymagasság: Jákum utca felől -7,5 m Szeglet, Munkácsy utcák, Mérleg tér és Budai N. Antal utca felől -9,5 m Épületmagasság: 6,0-9,5 m	6,0 m	10 %
Vt-3	20 m,	kialakult	zárt sorú		Homlokatmagasság:	6,0 m	10 %

⁵⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 24.§ mód.

⁵¹ ZMJVP 20/2020. (VI.17.) önk. rend. 2. § mód.

	720 m ²			400 m ² telekterületig 60 %, 400 m ² feletti telekterületre vetítetten 50 % (2)	-12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság: 6,0 ⁽⁷⁾ -10,5 m		
Vt-4	18 (22) m ⁽³⁾ , 720 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Utcai párkánymagasság: -10,5 m ⁽⁵⁾ Épületmagasság: -10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-5	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	OTÉK szerint	20 %
Vt-6	16 m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m ^{(6) (8)} Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10 %
Vt-7	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	kialakult+5 %, max. 80 % a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten	Utcai párkánymagasság: a kialakult állapothoz, illetve védett épületekhez illeszkedő Épületmagasság: -12,5 m	6,0 m	10%
Vt-8	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	75 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 12,5-16,0 m	6,0 m	10 %
Vt-9	25 m, 1100 m ²	25 m, 1100 m ²	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -18,0 m Épületmagasság: 9,0-16,0 m	OTÉK szerint	30 %
Vt-10	18 (22) m ⁽³⁾ , 1100 m ²	kialakult, 720 m ²	zárt sorú	80 %	Parkánymagasság: Piac tér felől -8,5 m Munkácsy és Sütő utca felől -10,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	6,0 m	10 %
Vt-11	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	50%
Vt-12	22 m 1100 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	építési sáv területén belül az OTÉK szerint	20%
Vt-13	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	OTÉK szerint	20%

⁽¹⁾ A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m² telekterületig 75%, 500 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

⁽²⁾A 2008. IV. 25. előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m² telekterületig 75%, 720 m² telekterület feletti telekrészre vetítve 50%. Útszabályozás révén módosuló telket a beépíthetőség megállapítása során 2008. IV. 25. előtt kialakultnak kell tekinteni.

⁽³⁾ Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 22 m.

⁽⁴⁾ A Petőfi Sándor utca felől az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon 9,0 m.

⁽⁵⁾ A 3126 és 3127/1 hrsz-ú telkek esetén az utca felől 10,0 m.

⁽⁶⁾ A Kelemen Imre utca felől a megengedett legnagyobb párkánymagasság 9,0 m.

⁽⁷⁾ A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb épületmagasság nem korlátozott.

⁽⁸⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a 3194 hrsz-ú telken lévő helyi védett épület nyugati szomszédságában lévő telken a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 13 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület irányában a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

(4) A másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

(5) ⁵²

Intézményi övezet

29. §

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhatnak. A felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2)⁵³ Az intézményi területek „Vi-1., –,Vi-9., jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalkert mértéke
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m

⁵² A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek. helyezte hatályon kívül.

⁵³ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 10. § mód.

					Épületmagasság: 7,5 m		
Vi-2	22 m, 1100m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 m
Vi-3	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	6,25 m
Vi-4	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	6 m
Vi-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: 17,5 m Épületmagasság: 16,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 23,5 m Épületmagasság: 22,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	11 m
Vi-7	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-8	20m, 400 m ²	kialakult	zárt sorú	100 %	Utcai párkánymagasság: ⁽¹⁾ Épületmagasság: 13,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	-
Vi-9	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 9,0 m ⁽²⁾	a be nem épített terület 50 %-a	-

⁽¹⁾- A 3623-3625 hrsz-ú telkek beépítése során a csatlakozó épületrész megengedett legnagyobb párkánymagassága a 3622 hrsz-ú területen található épület csatlakozó párkánymagassága, további szakaszokon a párkánymagasság nem korlátozott.

- A Jákum és Munkácsy utca közötti tömb esetében 12 m.

⁽²⁾- A 3125/1 hrsz-ú telken a beépítettség magassága nem korlátozott.

- A Piac tér felőli homlokzat megengedett legnagyobb párkánymagassága 8,5 m.

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §⁵⁴

(1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, mely rendeltetések között kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület is elhelyezhető. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2)⁵⁵ A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1”- „Gksz-9” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gksz-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: -7,5 m Épületmagasság: -6,5 m	-	4,5 m	20 % (2)
Gksz-2	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	3,75 m	4,5 m	20 % (2)
Gksz-3	50 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m	5,25 m	4,5 m	20 % (2)
Gksz-4	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság:	5,25 m	4,5 m	20 % (2)

⁵⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 26.§ mód.

⁵⁵ A 22/2019. (VI.20.) önk. rend. 2. § mód.

					-10,5 m ⁽¹⁾			
Gksz-5	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: -12,5 m ⁽¹⁾	6,25 m	5 m	20 % (2)
Gksz-6	nem szabályozott, 1300 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m	3,75 m	4,5 m	20 % (3)
Gksz-7	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	8,0 m	4,5 m	20 % (2)
Gksz-8	30 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: -12,0 m Épületmagasság: -10,5 m ⁽¹⁾	5,25 m	4,5 m	20 % (2)
Gksz-9	30 m, 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	40 %	Homlokzatmagasság: -9,0 m Épületmagasság: -7,5 m ⁽¹⁾	6,0 m	4,5 m	20 % (2)

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

⁽³⁾ A „Gksz-2”, „Gksz-4”, „Gksz-5”, „Gksz-6”, „Gksz-7”, „Gksz-8”, „Gksz-9” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

⁽⁴⁾⁵⁶ A „Gksz-6” jelű övezet területén a Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb szabályozási terven jelölt építési sávon belül a szomszédos építési telek határától 3,75 méternél közelebb elhelyezett épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani.

Ipari övezet

31. §⁵⁷

(1) Az ipari övezet gazdasági célú elsősorban ipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.

⁵⁶ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 11. § (2) bek. mód.

⁵⁷ A 27/2018. (X.19.) önk. rend. 1. § mód.

(3) A „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet a különlegesen veszélyes (pl. tűz- és robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) A „Gip-1”, „Gip-2”, „Gip-4”, „Gip-5”, „Gip-6” és „Gip-7” jelű egyéb ipari övezetekben az ipari építményeken túl kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmények, továbbá a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5)⁵⁸ Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gip-1	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-2	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: g: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: g: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	5 m	40 % ⁽²⁾
Gip-4	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: g: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: g: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: g:	5 m	25 % ⁽²⁾

⁵⁸ A 22/2019. (VI.20.) önk. rend. 3. § mód.

					15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾		
Gip-7	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: g: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾	6 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

⁽²⁾ A kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-án a zöldfelület fásítása kötelező.

Általános gazdasági övezet

31/A. §⁵⁹

Üdülőházas övezet

32. §

(1) Az üdülőházas övezetben olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Az övezetben elhelyezhető épületek a fenti rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhatnak. Az övezet területén az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(2)⁶⁰ Az üdülőházas területek „Üü-2” - „Üü-3” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Béépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Béépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Üü-2	30 m, 2000 m ²	30 m, 2000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
Üü-3	40 m, 3000 m ²	40 m, 3000 m ²	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság: 16,5 m Épületmagasság: 15,0 m	40 %

(3) Az üdülőházas övezetben a másodlagos rendeltetésű épület megengedett legnagyobb épület- és homlokzatmagassága 3,5 m.

Különleges övezet

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 27/2018. (X.19.) önk. rend. 4. § (3) bek.

⁶⁰ ZMJVP 20/2020. (VI.17.) önk. rend. 3. § mód.

33.§⁶¹

- (1) A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés
K-b	törvényszék és büntetés-végrehajtás
K-e	templom, rendház, egyházi hivatal és szolgálati lakás
K-h	hulladék-kezelés és elhelyezés
K-kf	kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás
K-mű	üzemi mezőgazdaság
K-o	oktatási központ
K-sf-1	strand és uszoda, termálfürdő, kemping
K-sf-2	strand és uszoda, termálfürdő, kemping
K-sp-1	sport
K-sp-2	sport
K-szm	szabadtéri múzeum

(2) A

különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
K-b	nem korlátozott	kialakult	zárt sorú	40 %	Homlokzatmagasság : 14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-e	nem korlátozott	kialakult	kialakult, illetve a környező beépítéshez illeszkedő	40 %	a templom nem korlátozott, egyéb építmény a meglévő és környező beépítési magassághoz illeszkedő	40 %
K-h	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 12,0 m ⁽¹⁾	40 %

⁶¹ A 21/2017.(VII.07.) önk. rend. 2.§ mód.

					Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	
K-kf	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság : 18,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 15,0 m ⁽¹⁾	15 %
K-mü	30 m 5 000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság : 12,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	40 %
K-o	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 14,0 m Épületmagasság: 12,0 m	40 %
K-sf-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	50 %
K-sf-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	30 %
K-sp-1	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m	40 %
K-sp-2	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság : 15,0 m ⁽²⁾ Épületmagasság: 12,5 m ⁽²⁾	15 %
K-szm	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	20 %	Homlokzatmagasság : 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	60 %

(1): Technológiai és tároló építmények magassága nem korlátozott.

(2): Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.

III. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek előírásai Közúti közlekedési és közműterület

34. §⁶²

(1) A közúti közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló övezet az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közúti közlekedési és közmű elhelyezés övezetében az utak és közművek építményeit az utak közlekedési szerepkörétől és a rendelkezésre álló területtől függően az 1. függelék szerinti mintakeresztszelvények figyelembevételével kell kialakítani.

(3) A közúti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, és szállás,
- b) gépjármű tároló, illetve parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő állomás

rendeltetést tartalmazhat.

(4)⁶³ A közúti közlekedési és közmű övezetben építési sávval nem jelölt területen legfeljebb földszintes, 30 m² beépített területtel rendelkező épület alakítható ki. 30 m² beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb épület a szabályozási tervben e célra építési sávval jelölt területen valósítható meg.

Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló felett felépítmény épülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10%-ával.

(5) A közműhálózatok és létesítmények számára az előírások szerint védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával folytatható.

Vasúti közlekedési terület

34/A. §⁶⁴

(1) A vasúti közlekedésre szolgáló KÖk jelű övezet a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖk jelű övezet területén elhelyezhető

- a) vasúti közlekedési építmény,
- b) a vasúti közlekedéshez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és szálláshely rendeltetésű épület
- c) vasúti igazgatási épület.

(3) A KÖk jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

⁶² A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 2. § mód.

⁶³ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 12. § mód.

⁶⁴ A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 3. § iktatta be.

Légi közlekedési terület

34/B. §⁶⁵

(1) A légi közlekedésre szolgáló KÖl jelű övezet a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖl jelű övezet területén elhelyezhető

- a) légi közlekedési építmények,
- b) a légi közlekedést kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- c) légi igazgatási épület.

(3) A KÖl jelű övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Zöldterület

35. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2)⁶⁶ A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény.

(3) A zöldterület „Zkp” jelű közpark övezetre és „Zkk” jelű közkert övezetre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei a következők:

	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Zkp	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: ág: 6,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 5,0 m ⁽¹⁾	70 %
Zkk	szabadon álló	3 %	Homlokzatmagasság: ág: 6,0 m ⁽¹⁾	60 %

⁶⁵ A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 4. § iktatta be.

⁶⁶ A 21/2017.(VII.07.) önk. rend. 3. § mód.

			Épületmagasság: 5,0 m ⁽¹⁾	
--	--	--	---	--

⁽¹⁾Hitéleti rendeletetésű építmények esetén nem korlátozott.

Zkp-V jelű többszintes közpark-vízgazdálkodási terület

35/A. §⁶⁷

A Zkp-V jelű többszintes közpark-vízgazdálkodási övezet területén a többszintű területfelhasználás keretében a vízgazdálkodási terület természetben meglévő állapotának megtartása mellett elhelyezhetők olyan építmények, melyek a zöldterület övezetében is elhelyezhetők, azok a kapcsolódó zöldterületek rendeltetésszerű használatát egészíti ki.

Erdőterület

36. §⁶⁸

(1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági- és „Ek” jelű közjóléti erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdő övezetben közmű és út építményei, valamint erdei kilátó, és magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, és az előzőekhez kapcsolódó turisztikai célú kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

(5) Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékei:

	Beépítési mód	tő legkisebb terület	Megengedett legnagyobb beépített terület	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
Eg	szabadon álló	10 ha	0,3 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m
Ek	szabadon álló	1 ha	1 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾

(1) : Kilátótorony és sportépület magassága nem korlátozott

⁶⁷ A 36/2019. (XI.27.) önk. rend. 1. § iktatta be.

⁶⁸ A 19/2018. (VI.15.) önk. rend. 1. § mód.

(6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű övezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) Az „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek területén az ökológiai folyosó megyei övezetében külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Kertes mezőgazdasági terület

36/A. §⁶⁹

(1) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény és a (2) bekezdés szerint telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

a) a művelés alól kivett,

b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező,

c) bármely művelési ágú, 6000 m²-nél nagyobb telken lehet.

(3) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben 1500 m²-nél kisebb telekterület esetén egy épület építhető.

(4) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület elhelyezhető.

(5) Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

Övezet jele		Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén			gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Mk-1	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) bekezdés	oldal-határon álló	-720-1500 m ² telekterület esetén – 5%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület

⁶⁹ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 13. § mód.

				b) és c) pontja szerinti terület		-1500-3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 %	magasság: 4 m	magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 3000 m ²	oldal- határon álló	-3000 m ² telekterület felett – 1500 m ² -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m ² telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m ² feletti telekterületre vetítetten 2%	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-2	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti terület	oldal- határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető terület összesen: 10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m ²	9 m 720 m ²	16 m 1100 m ²	oldal- határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Mk-3	Művelés alatt álló terület	12 m 1100 m ²	9 m 720 m ²	16 m (2) b) és c) pontok szerinti	oldal- határon álló	Lakóépülettel beépíthető terület: 5% Beépíthető	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság:	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság:

				terület		terület összesen: 10 %	4 m	5 m
Művelés alól kivett terület	20 m 1500 m2	9 m 720 m2	16 m 700 m2	oldal- határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m	
Birtok- központ	50 m 1 ha	50 m 1 ha	oldal- határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾			

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

(6) A kertes mezőgazdasági területen a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, ha az oldalkert a meglévő épület esetén 4 méternél nem kisebb.

(7) Az előkert területén elhelyezhető terepszint alatti építmény.

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §⁷⁰

(1) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, a gazdasági célú haszonállat-tartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény, az „Má-2” jelű övezet esetében a mezőgazdasági rendeletetéshez kapcsolódóan telkenként legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el.

(2) Az „Má-1” és „Má-2” jelű általános mezőgazdasági övezetben legalább 30 ha nagyságú birtoktesthez tartozóan birtokközpont létrehozható, melynek telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület és legfeljebb egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület elhelyezhető.

(3) Az „Má-3” jelű általános mezőgazdasági övezet területén a legeltető állattartáshoz kapcsolódó nyitott állatbeálló és hozzá kapcsolódó terménytároló építmény helyezhető el.

(4) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság
--	---	------------------	--	---

⁷⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 32.§ iktatta be.

			lakóépület el beépíthető	összesen beépíthető	gazdasági épület elhelyezése esetén	lakó épület elhelyezése esetén
Má-1	7500 m ²	szabadon álló	Meglévő bővítése esetén 1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épület magasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épület magasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
Birtok- központ	1 ha	szabadon álló	20 %		Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	
Má-3	5 ha	szabadon álló	0,5%		Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	

(1): Műtárgyak magassága nem korlátozott

Vízgazdálkodási terület

37. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezete a folyóvizek, állóvizek és a közcélú nyílt csatornák medre valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.

(2) „V” jelű vízgazdálkodási övezetben a terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények helyezhetők el.

Természetközeli terület

37/A §⁷¹

(1)⁷² A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül

a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely,

b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő,

c) a „Tkv” nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál.

(2) Az övezetek területén épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.

(3) Az övezetek területén zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható. A terület feltöltése és a természetes vízháztartás megváltoztatása tilos.

Különleges beépítésre nem szánt övezet

37/B. §⁷³

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése a következő:

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés és építményei
Kb-bá	bánya
Kb-kk	közösségi kert, és a kapcsolódó raktár és szociális építményei
Kb-kb	kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló építményei
Kb-sp Kb-sp-2	sportépítmény, valamint a hozzá kapcsolódó szociális, raktár, kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely

⁷¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 33.§ iktatta be.

⁷² A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 14. § mód.

⁷³ A 27/2018. (X.19.) önk. rend. 2. § mód.

	szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei

(2) A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a következők:

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Kb-bá	nem korlátozott	kialakult	szabadon álló	3 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-kk	övezet területe	övezet területe	szabadon álló	1 %	Homlokzatmagasság: 4,0 m Épületmagasság: 4,0 m	80 %
Kb-kb	(3) bekezdés b) pontja szerint	kialakult	szabadon álló	telkenként legfeljebb 90 m ² hasznos alapterülete 1	Homlokzatmagasság: 5,0 m Épületmagasság: 4,0 m	állandó vízzel nem borított terület 90 %
Kb-sp	övezet területe	2000 m ²	szabadon álló	5 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	a sportpályák területén túl 20 %
Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m	70 %

					Épületmagasság: 7,5 m	
--	--	--	--	--	--------------------------	--

(1) Műtárgyak magassága nem korlátozott.

(3) A „Kb-kb” jelű övezet területén

a) A vízfelületek geometrikus formáit lágyítani, harmonizálni, a vízfolyások lágy, meanderező formáit újra ki kell alakítani. A harmonikus formák és a tájra jellemző évezredes terepviszonyok helyreállításával törekedni kell a terület természetes önfenntartó egyensúlyának előmozdítására. Az egyensúly tartós létrejöttét követően tilos a tavakon meszezés és kotrási munkálatok végzése.

b) A jelenlegi telekalakulatot megváltoztató első telekalakításra kizárólag a teljes övezet összes ingatlanára vonatkozó eljárás keretében együttesen kerülhet sor, melynek keretében a minimálisan kialakítható telekterület a használati megosztás szerint alakulhat, minden további telekalakítás során a minimálisan kialakítható telekméret min. 1 ha. A telekalakítás során a feltáró utak kialakítását - meglévő kerítések környezetének kivételével - a mintakeresztmetszelvények figyelembevételével kell megvalósítani.

c) Az övezetben a fenntartáshoz szükséges, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló létesítmények - gazdasági épület, tároló, kezelési létesítmény stb. - helyezhető el, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület nem létesíthető.

d) Az övezetben felszín alatti építmény vagy épületrész - pince, verem és más terepszint alatti építmény - a közműaknák kivételével nem alakítható ki.

e) Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése 4 méter teljes magasságot meghaladó mérettel tilos.

f) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

g) Az épületek legalsó padlószintjét a mértékadó árvízszint fölött min. 30 cm-rel magasabban kell kialakítani.

h) Az épület - az áramlásviszonyok zavartalansága érdekében - kizárólag cölöpalapokkal készülhet, épületenként egy rámpa- és egy előlépcső alaptestének kivételével.

Különleges temető területe

38. §⁷⁴

Különleges sportterület

39. §⁷⁵

Különleges közösségi kert

40. §⁷⁶

IV. FEJEZET

Záró rendelkezések

41. §

(1) Ez a rendelet 2016. augusztus 5. napján lép hatályba.

⁷⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

⁷⁵ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

⁷⁶ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(3) A 29/2016. (X. 21.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2016. október 21. napján lépnek hatályba. E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(4) A 42/2016. (XII. 19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. január 1. napján lépnek hatályba. E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(5) A 9/2017. (III. 17.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. április 18. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, illetve előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(6) A 21/2017. (VII. 07.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. július 7. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, illetve előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(7) A 24/2017. (IX. 15.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. szeptember 15. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, illetve előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(8) A 33/2017. (XI. 23.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. november 23. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, illetve előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(9) A 39/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2017. december 29. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, illetve előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(10) A 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. január 1. napján lépnek hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(11) Az 1/2018. (II.08.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. február 8. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(12) A 12/2018. (IV.13.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. április 13. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(13) A 19/2018. (VI.15.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. június 15. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(14) A 21/2018. (VII.24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. július 24. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(15) A 23/2018. (IX.14.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. szeptember 14. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(16) A 27/2018. (X.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. október 19. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. Előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(17) A 31/2018. (XI.22.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2018. november 22. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(18) A 38/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. január 15. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(19) A 12/2019. (IV.18.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. április 19. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(20) A 17/2019. (V.24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. május 25. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(21) A 22/2019. (VI.20.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. június 21. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(22) A 30/2019. (IX.20.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. szeptember 21. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(23) A 36/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. november 28. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(24) A 46/2019. (XII.16.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2019. december 17. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(25) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 12/2020. (IV.14.) önkormányzati rendeletével módosított rendelkezések 2020. április 15. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(26) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének 20/2020. (VI.17.) önkormányzati rendeletével módosított rendelkezések 2020. július 2. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(27) A 22/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2020. június 30. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

***Dr. Kovács Gábor sk.
jegyző***

***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***

-
- ⁷⁷ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 35§ (1) bek. mód.
⁷⁸ A 29/2016.(X.21.) önk. rend. 3.§- a mód.
⁷⁹ A 42/2016.(XII.19.) önk. rend. 3.§ mód.
⁸⁰ A 24/2017.(IX.15.) önk. rend. 3.§ mód.
⁸¹ A 33/2017.(XI.23.) önk. rend. 1.§ mód.
⁸² A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 5. § mód.
⁸³ Az 1/2018. (II.08.) önk. rend 1. §-a mód.
⁸⁴ A 12/2018. (IV.13.) önk. rend. 2. § mód.
⁸⁵ A 19/2018. (VI.15.) önk. rend. 3. § mód.
⁸⁶ A 23/2018. (IX.14.) önk. rend. 1. § mód.
⁸⁷ A 27/2018. (X.19.) önk. rend. 3. § mód.
⁸⁸ A 31/2018. (XI.22.) önk. rend. 1. § mód.
⁸⁹ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 15. § mód.
⁹⁰ A 12/2019. (IV.18.) önk. rend. 1. § mód.
⁹¹ A 17/2019. (V.24.) önk. rend. mód.
⁹² A 22/2019. (VI.20.) önk. rend. 4. § mód.
⁹³ A 30/2019. (IX.20.) önk. rend. 3. § mód.
⁹⁴ A 36/2019. (XI.27.) önk. rend. 2. § mód.
⁹⁵ A 46/2019. (XII.16.) önk. rend. 1. § mód.
⁹⁶ ZMJVP 12/2020. (IV.14.) önk. rend. 1. § mód.
⁹⁷ ZMJVP 20/2020. (VI.17.) önk. rend. 4. § mód.
⁹⁸ A 22/2020. (VI.29.) önk. rend. 2. § mód.
⁹⁹ A 21/2017.(VII.07.) önk. rend. 4.§ mód.

2. melléklet¹⁰⁰

A gazdasági célú haszonállat tartására szolgáló építmény és az ehhez tartozó trágyatároló megengedett legkisebb távolsága a védett épületektől az állatok súlya és az állatlétszám függvényében

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	100 alatt	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50 fölött	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30 fölött	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejezett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.

¹⁰⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 35.§ (2) bek. mód.

3. melléklet

mikrohullámú hírközlési összeköttetések, azok védőtávolsága és magassági korlátozása

- *Antenna Hungária Zrt. által üzemeltetett Hegyhátsál – Bazita – Újudvar viszonylatú mikrohullámú összeköttetés:*

A védősáv szélessége a középvonaltól mérve 50 – 50 m.

Építési magasságkorlátozás a sáv alatt: 35 m.

- *Magyar Telekom Nyrt. által üzemeltetett Bazita TV torony – Műszaki épület (Ispotály köz 1.) viszonylatú mikrohullámú összeköttetés:*

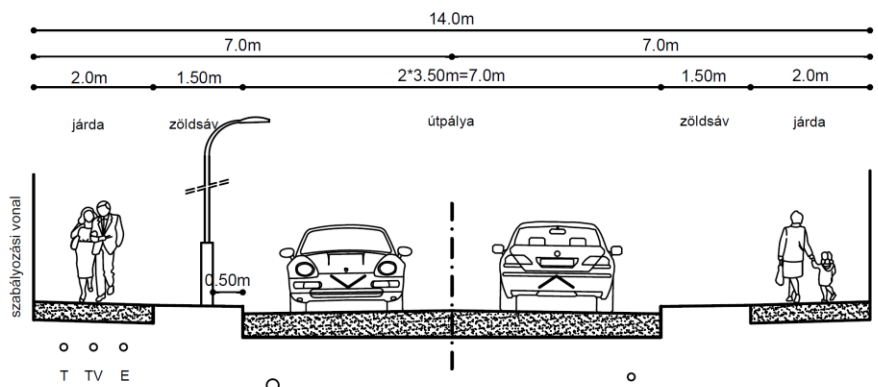
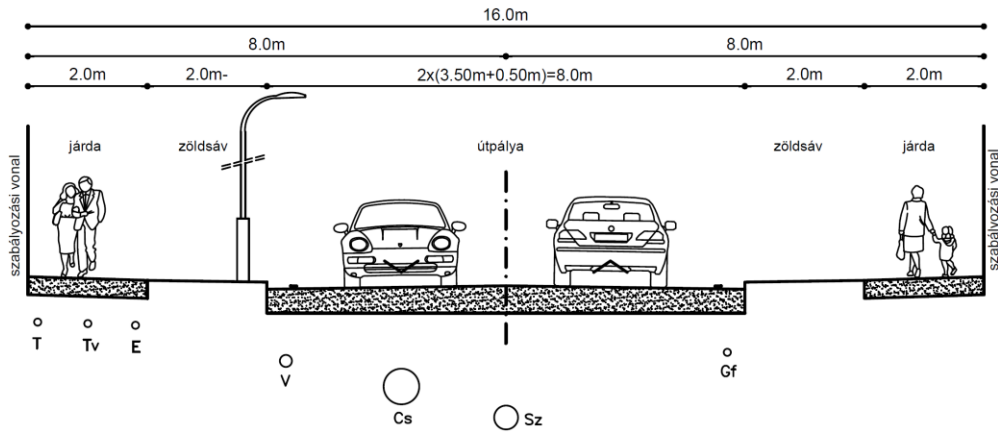
A védősáv szélessége a középvonaltól mérve 15 – 15 m.

Építési magasságkorlátozás a sáv alatt:

<i>szakasz (km) (TV toronytól mérve)</i>	<i>építési magasságkorlátozás (m)</i>
<i>0-0,1</i>	<i>60</i>
<i>0,1-0,16</i>	<i>70</i>
<i>0,16-0,2</i>	<i>75</i>
<i>0,2-0,28</i>	<i>80</i>
<i>0,28-0,4</i>	<i>90</i>
<i>0,4-0,6</i>	<i>100</i>
<i>0,6-0,8</i>	<i>90</i>
<i>0,8-1,06</i>	<i>85</i>
<i>1,06-1,16</i>	<i>90</i>
<i>1,16-1,3</i>	<i>75</i>
<i>1,3-1,42</i>	<i>65</i>
<i>1,42-1,56</i>	<i>70</i>
<i>1,56-1,62</i>	<i>80</i>
<i>1,62-1,84</i>	<i>90</i>
<i>1,84-2,0</i>	<i>100</i>
<i>2,0-2,12</i>	<i>90</i>
<i>2,12-2,44</i>	<i>70</i>
<i>2,44-2,66</i>	<i>60</i>
<i>2,66-3,26</i>	<i>55</i>
<i>3,26-3,48</i>	<i>50</i>
<i>3,48-3,68</i>	<i>45</i>
<i>3,68-3,72</i>	<i>40</i>
<i>3,72-4,0</i>	<i>30</i>
<i>4,0-4,36</i>	<i>22</i>

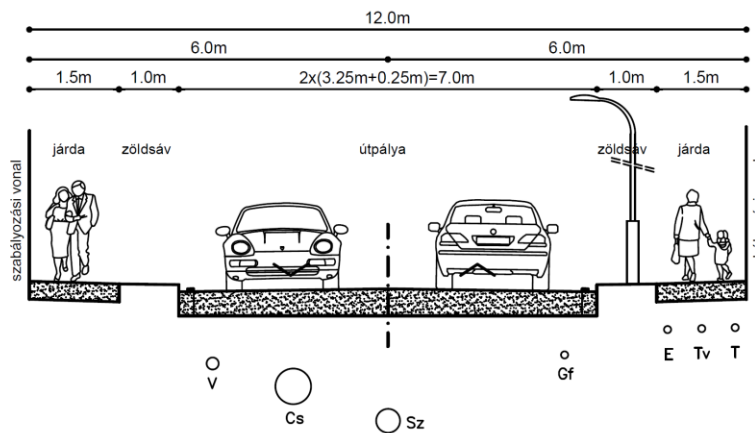
1. függelék

Utak mintakeresztmetszénei Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak belterületi szakaszai

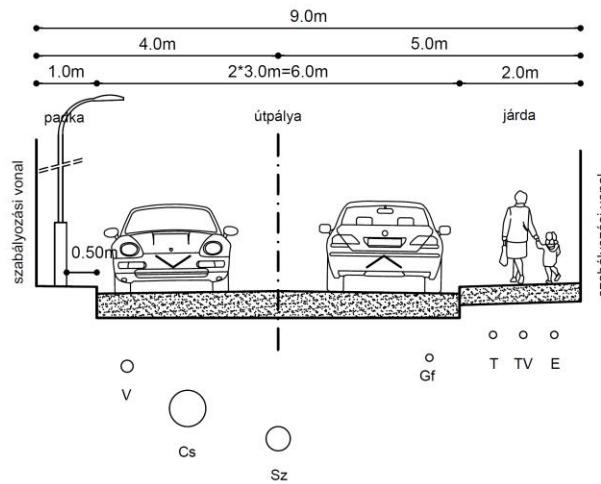
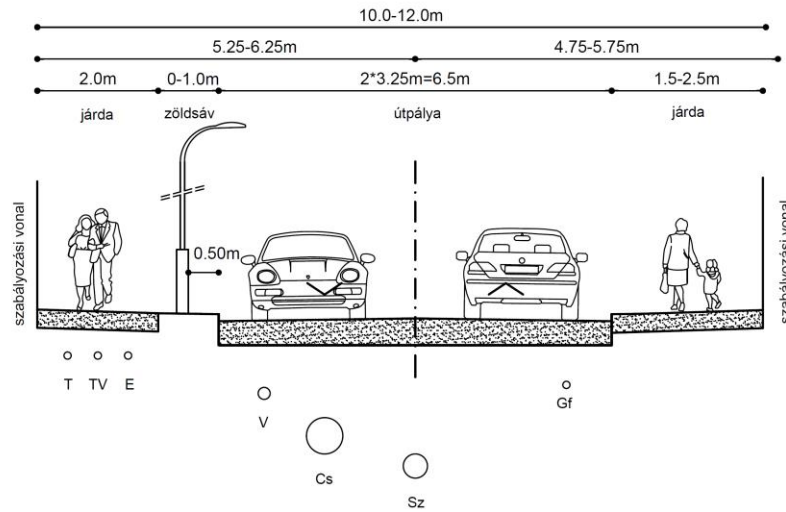


Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcatorna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábel
- Tv televízió földkábel
- E elektromos földkábel

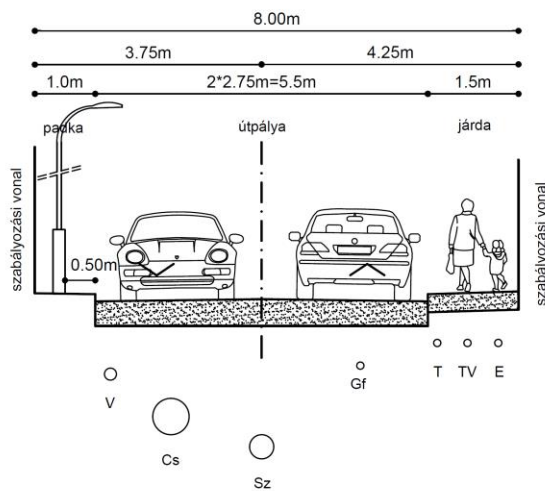


Helyi kiszolgáló utak belterületi szakaszai



Jelmagyarázat:

- V vízvezeték
- Sz szennyvízcsatorna
- Cs csapadékcsonna
- Gf gázvezeték
- T telefon földkábél
- TV televízió földkábél
- E elektromos földkábél



Vegyes forgalmú utak mintakeresztelvényei
(javasolt egyirányú forgalmi renddel, vagy kitérőkkel)

