

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)³ 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. A szabályozási terv szelvénykiosztása, jelmagyarázata, valamint szelvényei e rendelet 20-44. mellékletében találhatók.

2. §⁴

E rendelet alkalmazásában

a) **⁵Építési sáv:** az övezetnek az a terület része, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak, valamint a védőtávolságoknak figyelembe vételével – a főépítmény elhelyezhető. Másodlagos rendeletetésű épület az OTÉK és e rendelet által meghatározott elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megtartásával az építési sáv területén kívül is elhelyezhető.

b) **Másodlagos rendeletetésű épület:** az övezetekben és építési övezetekben e rendelet szerint elhelyezhető rendeltetésű főépítményt kiegészítő, attól különálló tároló vagy kiszolgáló épület.

c) **Szakrális 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 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 1. § módosította.

⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 2. § mód.

⁵ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 1. § mód.

d) **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.

e) **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.

f) **Zöldfelület fásítása:** a fásítandó területen fehér akác kivételével 50 fa/ha mennyiségű sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás.

g) **Tömör kerítés:** olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50 %-nál nagyobb mértékben korlátozott.

h) **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.

i) **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 végezhetők. A területen a meglévő természetes állapot megőrzését – a csapadékvíz elvezetését szolgáló műtárgyak kivételével -, annak őshonos és védett növényzetének megtartásával biztosítani kell.

j)⁶ **Munkásszállás:** a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. számú melléklet 8.6. pont f) pontjában meghatározott munkásszállás, azzal, hogy a kifizető alatt munkáltatót kell érteni.

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

⁶ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 2. § iktatta be.

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) ⁷

Telekalakítás általános szabályai

4.§⁸

(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. A szabályozási terven jelölt övezethatárhoz képest a telekhatár eltérően is kialakítható, amennyiben a telek használata, művelési ág határának elhelyezkedése, a kialakuló telkek övezeti előírás szerinti megfelelősége indokolja, továbbá a tervezett telekhatár elhelyezkedése a szabályozási terven megfogalmazott településrendezési szándéknak megfelel.

(4) 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.

(5) 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 szerint akkor megoszthatók, ha az építési hely legalább 9 méter széles.

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

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

⁸ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 1. § mód.

(8)⁹ Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági övezetekben, a különleges mezőgazdasági üzemi övezetben, a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás továbbá a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. A kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági, a különleges mezőgazdasági üzemi és a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás rendeltetésű övezetekben a szabályozási terven nem jelölt 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) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét

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

b) 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) 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.§¹⁰

(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.

⁹ A 18/2021. (III.24.) önk. rend. 1. § mód.

¹⁰ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 2. § mód.

(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 a lakóépület kivételével 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.

(5) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni 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 lehet.

(6) Az övezetek és építési övezetek területén 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 lehet.

(7) Az övezetek és építési övezetek területén főépítményt elhelyezni az építési sáv jelöléssel nem rendelkező övezetek, valamint az 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 meghatározottak szerint lehet.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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.

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 állapotnál 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 meglevő 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.

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

(12) 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.

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

a) 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 helyiség nyílását tartalmazza.

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

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

(16) 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.

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

(18) 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.

(19)¹¹ A telek be nem építhető részeként szabályozott területen új építményt elhelyezni, meglévőt bővíteni nem lehet.

Rendeltetés módosítás előírásai

5/A. §¹²

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)¹³ 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.§ (8) 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)¹⁴

(4)¹⁵ Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetve az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani.

(4a)¹⁶ Közterületen szabadon álló bankjegy- vagy árusító automata a parkoló- és tömegközlekedési jegy automaták kivételével nem helyezhető el.

¹¹ A 45/2021. (X.19.) önkormányzati rendelet 1. § iktatta be.

¹² A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 5. § iktatta be.

¹³ A 19/2021. (III.31.) önk. rend. 1. § mód.

¹⁴ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek. helyezte hatályon kívül.

¹⁵ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 1. § (1) bek. mód.

¹⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 1. § (2) bek. iktatta be.

(5)¹⁷ A szabályozási terven piacként jelölt közterületen a piac működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

7. §

(1)¹⁸ 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)¹⁹ Terepszint alatti építmény magassági elhelyezését a környező terepszinthez illeszkedve kell kialakítani, kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.

Terepkialakítás előírásai

7/A. §²⁰

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

(2)²¹ 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, kivétel a K-kf jelű különleges kutatás-fejlesztés és kapcsolódó szolgáltatás, megújuló energiaforrás hasznosítás övezet területén.

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

Reklámfelületek

8. §²²

Kerítések

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

¹⁸ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 7. § mód.

¹⁹ A 18/2021. (III.24.) önk. rend. 2. § mód.

²⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 8. § iktatta be.

²¹ A 18/2021. (III.24.) önk. rend. 3. § mód.

²² A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek helyezte hatályon kívül.

9. §²³

(1) Közterület felőli kerítést a telek határvonalain 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) A (2) bekezdés szerinti övezetek területén az építési telkek között a támfal és a tömör kerítés alacsonyabb terepszinttől számított együttes magassága 2 m-t nem haladhatja meg. Az így kialakuló támfalra vagy tömör kerítésre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

(4) Közterület felőli támfal, terepszint alatti támfal építmény magassága legfeljebb 3 méter, mely építményre áttört kerítés létesíthető a magasabb terepszinttől számítottan legfeljebb 1,5 méter magassággal.

Járművek elhelyezése

10. §

(1)²⁴ Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az építmény telkén.

a)²⁵ minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db,

b)²⁶

c) a nem lakás és üdülő rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetében az OTÉK 42. § (10) bekezdés szerinti 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet kivételével az OTÉK 4. számú mellékletében meghatározott szám 50 %-ának megfelelő számú személygépkocsi számára kell 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)²⁷ Közhasználatú 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. §

²³ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 3. § mód.

²⁴ A 26/2021. (IV.12.) önkormányzati rendelet 1. § módosította.

²⁵ A 38/2021. (VI.21.) önkormányzati rendelet 1. § módosította.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 38/2021. (VI.21.) önkormányzati rendelet 3. §

²⁷ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 10. § mód.

(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)²⁸A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, a műemlék telkét és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a 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. §²⁹

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)³⁰

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

²⁸ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 11. § mód.

²⁹ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek helyezte hatályon kívül.

³⁰ A 42/2017.(XII.18.) önk. rend. 70. § (13) bek helyezte hatályon kívül.

14. §³¹

- (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.
- (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.

³¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 12.§ mód.

(10)³² 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.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Vízjárta terület³³

15.§³⁴

(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 padlósíntje 0,3 m-el a mértékadó árvízszint felett helyezhető el.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Felszínmozgás veszélyes terület³⁵

15/A.§³⁶

(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)³⁷ 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.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások - Veszélyességi övezet³⁸

15/B. §³⁹

(1) A szabályozási terven jelölt iparbiztonsági veszélyességi övezetben (belső, középső, külső védelmi zónák) területein tervezett fejlesztések esetében a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

³² A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 5. § iktatta be.

³³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 2. §-a mód.

³⁴ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 13.§ mód.

³⁵ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 3. §-a mód.

³⁶ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 14.§ iktatta be.

³⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 4. §-a mód.

³⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 5. §-a egészítette ki.

³⁹ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 3. § módosította.

(2) Az iparbiztonsági veszélyességi övezet belső zónájában nem helyezhetők el, illetve nem működtethetők szállás rendeltetésű és tömegtartózkodásra szolgáló építmények. Az övezet középső és külső zónájában ezen rendeltetésű építmények elhelyezhetősége a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.

Ivóvízellátás

16. §⁴⁰

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. §⁴¹

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.

Csapadékvíz-elhelyezés

18. §⁴²

(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

⁴⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 15.§ mód.

⁴¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 16.§ mód.

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

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)⁴³ Új vezetékes elektronikus hálózat - ahol erősáramú oszlopsor található - csak közös oszlopsoron történő elhelyezéssel létesíthető.

(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

⁴³ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 18.§ mód.

katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi törvény határozza meg.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

22. §⁴⁴

(1) Építési övezetek területén e rendelet szerinti zöldfelület, 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.

(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, területek beépítésének feltétele a szabályozási terv készítése.

23. §

(1)⁴⁵ A településkép előnyösebb kialakítása érdekében a polgármester önkormányzati hatósági döntésében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti belvárosi 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. §⁴⁶

(1) A szabályozási terven csapadékvíz elvezetési vonallal jelölt területen a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell.

(2) A rendezetlen vízelvezetés meglévő mederben vonalával jelölt, nem önálló helyrajzi számon, illetve alrészleten lévő árkok esetében az ingatlantulajdonos köteles biztosítani a felszíni vizek elvezetését. A meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos. A meglévő nyílt rendszer átépítése (pl. új nyomvonalra), zárt csatornává tétele csak vízjogi létesítési engedély birtokában történhet.

⁴⁴ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 5. § mód.

⁴⁵ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 6. § mód.

⁴⁶ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 7. § mód.

(3) A rendezetlen vízelvezetés nem kiépített mederben lefolyási vonalával jelölt mélyedésekben, völgyvonulatokban az ingatlantulajdonos köteles túrni a felszíni vizek természetes elfolyását.

(4) Zárt csapadékvíz elvezetés esetén az idegen ingatlanon lévő csapadékcsatornára szolgalmi jogot kell bejegyezni. A vízelvezetési szolgalmi joggal jelölt területen – az üzemeltetési tevékenységéhez indokolt mértékben – a vízgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott vízelvezetési szolgalmi jog gyakorlása a csapadékcsatorna üzemeltetőjét, szolgáltatóját megilleti.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt övezetek előírásai

Nagyvárosias lakóövezet

24. §⁴⁷

(1)⁴⁸ A nagyvárosias lakóövezet sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A nagyvárosias lakó övezetekben - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető épületek rendeltetését a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(3)⁴⁹ A nagyvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

(5) 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.

(6) 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. §⁵⁰

⁴⁷ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 8. § mód.

⁴⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 6. § (1) bek. mód.

⁴⁹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 6. § (2) bek. mód.

⁵⁰ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 9. § mód.

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

(2)⁵¹ A kisvárosias lakóövezetekben az épületek rendeltetését az 5. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2a)⁵² Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg az előzőeken túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3) Az övezet területén elő- és oldalkertben hulladék-tartály tároló kivételével felszín feletti tároló építmény nem helyezhető el.

(4)⁵³ A kisvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait az 5. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

Kertvárosias lakóövezet

26. §⁵⁴

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

(2)⁵⁵ A kertvárosias lakóövezetekben az épületek a 6. melléklet 1. pontjában található rendeltetést tartalmazhatják.

(2a)⁵⁶ Az övezetek területén a főépítmény megléte esetén, vagy főépítmény építésével egyidejűleg a 6. melléklet 1. pontjában meghatározottakon túl elhelyezhetők az épületek rendeltetését kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek.

(3)⁵⁷ A kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető:

- a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl 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) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(4) A kertvárosias lakóövezetekben az előkert területén (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

⁵¹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 7. § (1) bek. mód.

⁵² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 7. § (2) bek. iktatta be.

⁵³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 7. § (3) bek. mód.

⁵⁴ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 10. § mód.

⁵⁵ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 8. § (1) bek. mód.

⁵⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 8. § (2) bek. iktatta be.

⁵⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 8. § (3) bek. mód.

(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)⁵⁸ A kertvárosias lakóövezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(7) A kertvárosias lakóövezetekben oldalhatáros beépítési mód esetén a meglévő épület függőleges 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.

Falusias lakóövezet

27. §⁵⁹

(1) 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 7. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.

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

(3) A falusias lakóövezetekben elhelyezhető:

a) az előkert építési hely előtti területén elhelyezhető az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl 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) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(4) A falusias lakóövezetekben az előkert területén a (3) bekezdésben foglaltak és hulladéktároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

(5) A falusias lakóövezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 7. melléklet 2. pontja tartalmazza.

⁵⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 8. § (4) bek. mód.

⁵⁹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 9. §-a mód.

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

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

Településközpont övezet

28. §⁶⁰

(1) A településközpont övezet elsősorban lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az épületek - a lakó rendeltetésen kívül - a 8. melléklet 1. pontjában található rendeltetéseket tartalmazhatják.

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

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

(4) A településközpont övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 8. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

(6) A Vt-9 jelű építési övezet területén a zöldfelület kialakításakor az épületek rendeltetését kiszolgáló, minden megkezdett 5 db felszíni parkolóhely után legalább 1 magas lombkoronájú, sorfa méretű fát kell ültetni. A területen meglévő és megmaradó fák az ültetendő fák számába beszámíthatók.

Intézményi övezet

29. §⁶¹

(1) Az intézményi övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyeken kívül az övezetben elhelyezhető épületek rendeltetését a 9. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) 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.

(3) Az intézményi övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 9. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(4) A Vi-11 és a Vi-12 jelű övezetben elhelyezett építményekhez a rendeltetésszerű használathoz szükséges kerékpárok elhelyezését az OTÉK mellékletében megállapított

⁶⁰ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 10. §-a mód.

⁶¹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 11. §-a mód.

mértéknek 30%-ban szükséges biztosítani, melyhez az övezet területén túl a kapcsolódó közúti közlekedési területek is felhasználhatók.

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

30. §⁶²

(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 szállás épületek közül a munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben „-m” kiegészítő kód rögzíti. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 10. melléklet tartalmazza.

(3)⁶³ A „Gksz-2”, „Gksz-2-m”, „Gksz-4”, „Gksz-4-m”, „Gksz-5”, „Gksz-5-m”, „Gksz-6”, „Gksz-6-m”, „Gksz-7-m”, „Gksz-8-m”, „Gksz-9”, „Gksz-10-m” jelű övezetekben a telek utcafrontján az épület elhelyezését az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(4) A „Gksz-6” és „Gksz-6-m” 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 tűzfallal kell kialakítani.

Ipari övezet

31. §⁶⁴

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

(2)⁶⁵ Az ipari rendeltetésű területek „Gip-3” jelű környezetre jelentős hatást gyakorló, „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m”, „Gip-8-m” és „Gip-9-m” jelű egyéb ipari övezetekre tagozódnak.

(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)⁶⁶ A „Gip-1”, „Gip-1-m”, „Gip-2”, „Gip-2-m”, „Gip-4-m”, „Gip-5”, „Gip-6”, „Gip-6-m”, „Gip-7-m”, „Gip-8-m” és „Gip-9-m” 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

⁶² A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 4. § módosította.

⁶³ A 45/2021. (X.19.) önkormányzati rendelet 2. § módosította.

⁶⁴ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 5. § módosította.

⁶⁵ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés módosította.

⁶⁶ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés módosította.

el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A munkásszállások elhelyezhetőségét az egyes övezeti jelekben "-m" kiegészítő kód rögzíti.

(5) Az ipari övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 11. melléklet tartalmazza.

Általános gazdasági övezet

31/A. §⁶⁷

31/B. §⁶⁸

(1)⁶⁹ Az általános gazdasági övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató, szállás és raktár rendeltetésű továbbá a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási rendeltetésű építmények, valamint munkásszállás elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 12. melléklete tartalmazza.

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)⁷⁰ Az üdülőházas övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 13. melléklet tartalmazza.

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

Különleges övezet

33.§⁷¹

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 27/2018. (X.19.) önk. rend. 4. § (3) bek.

⁶⁸ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 6. § módosította.

⁶⁹ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. § módosította.

⁷⁰ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 15. §-a mód.

⁷¹ A 21/2017.(VII.07.) önk. rend. 2.§ mód.

(1)⁷² A különleges övezetek szabályozási terven szereplő jelét és rendeltetését a 14. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(1a)⁷³ A különleges övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2)⁷⁴ A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 14. melléklet 2. pontja tartalmazza.

III. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek előírásai Közüti közlekedési és közműterület

34. §⁷⁵

(1) A közüti 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 közüti, továbbá a közmű és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közüti 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)⁷⁶ A közüti közlekedési és közmű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló alábbi rendeltetést tartalmazhat:

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

(4)⁷⁷ A közüti 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.

(4a)⁷⁸ Terepszint alatti személygépkocsi tároló építménye, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésszerűen 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.

⁷² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 16. § (1) bek. mód.

⁷³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 16. § (2) bek. iktatta be.

⁷⁴ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 16. § (3) bek. mód.

⁷⁵ A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 2. § mód.

⁷⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 17. § (1) bek. mód.

⁷⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 17. § (1) bek. mód.

⁷⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 17. § (2) bek. iktatta be.

Vasúti közlekedési terület

34/A. §⁷⁹

(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.

Légi közlekedési terület

34/B. §⁸⁰

(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)⁸¹ A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény, így vendéglátó, kulturális közösségi, sporteszközök tárolását szolgáló és hitéleti rendeltetésű építmény.

(3)⁸² A zöldterület „Zkp” jelű közpark övezetre és „Zkk” jelű közkert övezetre tagozódik, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit a 15. melléklet tartalmazza.

⁷⁹ A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 3. § iktatta be.

⁸⁰ A 39/2017.(XII.18.) önk. rend. 4. § iktatta be.

⁸¹ A 21/2017.(VII.07.) önk. rend. 3. § mód.

Zkp-V jelű többszintes közpark-vízgazdálkodási terület

35/A. §⁸³

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. §⁸⁴

(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)⁸⁵ Az erdő övezetek telkein az építési használat megengedett határértékeit a 16. melléklet tartalmazza.

(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. §⁸⁶

⁸² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 18. §-a mód.

⁸³ A 36/2019. (XI.27.) önk. rend. 1. § iktatta be.

⁸⁴ A 19/2018. (VI.15.) önk. rend. 1. § mód.

⁸⁵ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 19. §-a mód.

⁸⁶ A 38/2018. (XII.14.) önk. rend. 13. § mód.

(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)⁸⁷ Az „Mk-1” „Mk-2” és „Mk-3” jelű kertes mezőgazdasági övezetben lakóépületet elhelyezni

- a) a művelés alól kivett telken lehet,
- b) a művelés alatt álló telkek esetében legalább 3000 m² szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területtel rendelkező telken lehet,
- 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)⁸⁸ A kertes mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 17. melléklet tartalmazza.

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

(7)⁸⁹ A kertes mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető

- a) az előkert építési hely előtti területén az OTÉK szerint elhelyezhető melléképítményeken túl 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) az előkert területén terepszint alatti építmény.

(8)⁹⁰ A kertes mezőgazdasági övezetekben az előkert területén (7) bekezdésben foglaltak és hulladék-tartály tároló kivételével, az oldalkert területén hulladék-tartály tároló kivételével egyéb tároló építmény nem helyezhető el.

Általános mezőgazdasági terület

36/B. §⁹¹

(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.

⁸⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 20. § (1) bek. mód.

⁸⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 20. § (2) bek. mód.

⁸⁹ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 12. § (1) bek. mód.

⁹⁰ A 47/2020. (XII.21.) önk. rend. 12. § (2) bek. iktatta be.

⁹¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 32.§ iktatta be.

(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)⁹² Az általános mezőgazdasági övezet területén az építési használat megengedett felső határértékeit a 18. melléklet tartalmazza.

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. §⁹³

(1)⁹⁴ A természetközeli területek „Tkm”, „Tkr” és „Tkv” övezetekbe tartoznak, melyek közül
a) a „Tkm” jelű övezet disztróf hinaras élőhely helyreállítására és fenntartására szolgál,
b) a „Tkr” jelű övezet regenerációra alkalmas lápréttel vegyes ártéri ligeterdő helyreállítására és fenntartására szolgál,
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. §⁹⁵

(1)⁹⁶ A különleges beépítésre nem szánt övezetekben azok rendeltetéséhez tartozó építmények és a rendeltetést kiszolgáló másodlagos rendeltetésű épületek helyezhetők el, illetve az övezet

⁹² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 21. §-a mód.

⁹³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 22. §-a mód.

⁹⁴ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 23. §-a mód.

⁹⁵ A 27/2018. (X.19.) önk. rend. 2. § mód.

⁹⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 24. § (1) bek. mód.

területe e rendeltetés szerint hasznosítható. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jelét és rendeltetését a 19. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) ⁹⁷A különleges övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékeit és a telekalakítás szabályait a 19. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(3) ⁹⁸A „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 öfenntartó 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 minta-keresztszelvények 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 közműaknak 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. § ⁹⁹

Különleges sportterület

39. § ¹⁰⁰

Különleges közösségi kert

40. § ¹⁰¹

IV. FEJEZET

⁹⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 24. § (2) bek. mód.

⁹⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 24. § (3) bek., mód.

⁹⁹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

¹⁰⁰ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

¹⁰¹ A 9/2017.(III.17.) önk. rend. 36.§ (3) bek. helyzete hatályon kívül.

Záró rendelkezések

41. §

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

(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.

(28) A 31/2020. (X.16.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2020. október 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.

(29) A 36/2020. (XII.11.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2020. december 12. 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.

(30) A 47/2020. (XII.21.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. január 20. 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.

(31) A 18/2021. (III.24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. március 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.

(32) A 19/2021. (III.31.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. április 1. 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.

(33) A 26/2021. (IV.12.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. április 23. 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.

(34) A 27/2021. (V.6.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. május 7. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(35) A 32/2021. (VI.8.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. június 9. 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.

(36) A 38/2021. (VI.21.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. 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.

(37) A 40/2021. (VIII.13.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. augusztus 14. napján lépnek hatályba.

(38) A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. szeptember 24. napján lépnek hatályba. A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni, előírásait a folyamatban lévő ügyekbe is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(39) A 45/2021. (X.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. október 20. 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.

(40) A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2021. december 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.

(41) A 14/2022. (V.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2022. május 20. 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.

(42) A 14/2022. (V.19.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezések 2022. május 27. 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.
címzetes főjegyző

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

¹⁰² Hatályon kívül helyezte a 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 8. §-a.

2. melléklet¹⁰³

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.

¹⁰³ 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>
0-0,1	60
0,1-0,16	70
0,16-0,2	75
0,2-0,28	80
0,28-0,4	90
0,4-0,6	100
0,6-0,8	90
0,8-1,06	85
1,06-1,16	90
1,16-1,3	75
1,3-1,42	65
1,42-1,56	70
1,56-1,62	80
1,62-1,84	90
1,84-2,0	100
2,0-2,12	90
2,12-2,44	70
2,44-2,66	60
2,66-3,26	55
3,26-3,48	50
3,48-3,68	45
3,68-3,72	40
3,72-4,0	30
4,0-4,36	22

Nagyvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d)¹⁰⁵ munkásszállás kivételével szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legnagyobb legkisebb és 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,	zárt sorú	60 (75) % ⁽¹⁾	homlokzatmagasság:	10 %

¹⁰⁴ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (1) bek. iktatta be

¹⁰⁵ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés módosította.

	1100 m ²			18 m épületmagasság: 16 m	
--	---------------------	--	--	---------------------------------	--

⁽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.

Kisvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják¹⁰⁷¹⁰⁸

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés						
	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-,	munkásszállás kivételével szállás jellegű -	igazgatási-, iroda-	sport-
Lk-1	telkenként legfeljebb 4 lakás	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
Lk-8				igen	igen		igen
Lk-9				igen	nem		igen
Lk-10				igen	nem		igen
Lk-11				telkenként legfeljebb 2 lakás	igen		igen

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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	Homlokzatmagasság: -8,5 m	20 %

¹⁰⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (2) bek. iktatta be¹⁰⁷ A táblázatot a 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés módosította.¹⁰⁸ A táblázatot a 14/2022. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés módosította.

				telekterületre vetítetten 35 % (60 %) ⁽¹⁾	Épületmagasság: -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 ⁽⁴⁾ 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 %
Lk-8 ¹⁰⁹	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	1. zóna: Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m 2. zóna: Homlokzatmagasság: 8,0 m Épületmagasság:	30 %

¹⁰⁹ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontja iktatta be.

					6,5 m 3. zóna: Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 8,0 m	
Lk-9¹¹⁰	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 6,0-10,5 m	30 %
Lk-10¹¹¹	25 m, 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	70 %	Homlokzatmagasság: -12,5 m Épületmagasság: 7,5-10,5 m	0 %
Lk-11¹¹²	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: 6,5 m ⁽³⁾	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⁾ Az Eötvös utca déli oldalán a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 12,5 méter. A 3194 hrsz-ú közlekedési terület illetve Ady utca irányában a megengedett legnagyobb parkánymagasság 8 méter.

¹¹⁰ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontja iktatta be.

¹¹¹ A 14/2022. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontja iktatta be.

¹¹² A 14/2022. (V.19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontja iktatta be.

Kertvárosias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják

övezeti jel	elhelyezhető rendeltetés				
¹¹⁴	lakó-	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-	hitéleti-, nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-	kulturális-	munkássz állás kivételével 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				

¹¹³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (3) bek. iktatta be¹¹⁴ A táblázat 2. sorát a 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés módosította.

Lke-11	telkenként legfeljebb 1 lakás	
Lke-12	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-13	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-14	telkenként legfeljebb 2 lakás	
Lke-15	telkenként legfeljebb 2 lakás	

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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	14m ⁽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 %
Lke-3	20 m, 720 m ²	20 m, 720 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 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 %	Homlokzatmag asság: 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 %	Homlokzatmag asság: 6,5 m Épületmagasság : 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-6	22 m, 720 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmag asság: 6,5 m Épületmagasság : 5,0 m	2,5 m	50 %
Lke-7	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmag asság: 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 %	Homlokzatmag asság: 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 %	Homlokzatmag asság: 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 %	Homlokzatmag asság: 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	Homlokzatmag asság: 7,5 m Épületmagasság :	3,5 m	50 %

				vetítetten 17,5 %; 720 m ² -nél nagyobb telkek esetén 30 %	7,0 m		
Lke-12	24 m, 1500 m ²	20 m, 1100 m ²	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 m	6,5 m	50 %
Lke-13	14 m, 600 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	30 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m, 14 méternél szűkebb telkek esetén 4 m	50 %
Lke-14	20 m, 1100 m ²	kialakult, 700 m ²	oldalhatáron álló	25 %	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	5 m	50 %
^[1] Lke-15	20 m, 720 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	35%	Homlokzatmagasság: 7,5 m Épületmagasság: 6,5 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 telkek abban az esetben is beépíthető, ha a területe a kötelező útsabályozás végrehajtása következtében 700 m² alá csökken.

^[1] A 27/2021. (V.6.) önk. rend. 1. § (5) bek. iktatta be.

Falusias lakóövezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

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

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c)¹¹⁶ munkásszállás kivételével szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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	külterületen és zártkertben 14 m, belterületen a kialakult	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 %

¹¹⁵ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (4) bekezdése iktatta be

¹¹⁶ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdés módosította.

Településközpont övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek - a lakó rendeltetésen kívül - az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) igazgatási, iroda,

b)¹¹⁸ kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató és

e) sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek) mértéke	Megengedett legkisebb és legnagyobb beépítési magasság	Hátsókelet 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, 720 m ²	kialakult	zárt sorú	400 m ² telekterületi	Homlokzatmagasság: -12,0 m ⁽⁴⁾ Épületmagasság:	6,0 m	10 %

¹¹⁷ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (5) bek. iktatta be

¹¹⁸ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdés módosította.

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

					Épületmagasság: -7,5 m		
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%
Vt-14	16 m 500 m ²	kialakult	zárt sorú	50 (75) % ⁽¹⁾	Utcai párkánymagasság: -9,0 m Épületmagasság: 5,0-7,5 m	6,0 m	10%
Vt-15	22 m 1100 m ²	kialakult	szabadon álló	40	Homlokzatmagasság: : -10,0 m Épületmagasság: -8,5 m	OTÉK szerint	20%
Vt-16 ¹¹⁹	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: 12,5 m	OTÉK szerint	a be nem épített terület 50 %-a

⁽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.

¹¹⁹ A 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. melléklet iktatta be.

⁽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 homlokvonal 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.

⁽⁹⁾ A 3193 hrsz.-ú telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége 0 méter

Intézményi övezet

1. Az övezetben elhelyezhető épületek az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) iroda,

b)¹²¹ kereskedelmi, szolgáltató, munkásszállás kivételével szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti,

e) sport.

2. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítés mértéke	Megengedett legnagyobb magasság	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	Oldalke r t mérték e
Vi-1	az övezet területe	kialakult	szabadon álló	25 %	Homlokzatmagasság: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	a be nem épített terület 50 %-a	3,75 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:	a be nem épített terület 50	-

¹²⁰ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (6) bek. iktatta be

¹²¹ A 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdés módosította.

					16,0 m	%-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	-
Vi-10	18m, 1000 m ²	kialakult	zárt sorú	85 %	Homlokzatmagasság: 20 m Épületmagasság: 18 m ⁽³⁾	5 %	-
Vi-11	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	100 %	Homlokzatmagasság: 10,5 m Épületmagasság: 9,0 m	0%	-
Vi-12	az övezet területe	kialakult	zárt sorú	85%	Homlokzatmagasság: 22 m Épületmagasság: 20 m	8%	-

⁽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 Járum 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.

⁽³⁾ A Kosztolányi Dezső tér, Kosztolányi Dezső utca és Pázmány Péter utca által határolt tömb területén az építési sáv 1. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 156,80 mBf; az építési sáv 2. zónájában az elhelyezett építményrész megengedett legnagyobb magassága 157,50 mBf.

Kereskedelmi, szolgáltató övezet

	Kialakítható legkisebb telekterület és szélesség	Beépíthető legkisebb telekterület és szélesség	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépített terület mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsó kert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gks-1	nem szabályozott	kialakult	zárt sorú	60 %	Homlokzatmagasság: - 7,5 m Épületmagasság: - 6,5 m	-	4,5 m	20 % (2)
¹²³ Gks-2 Gks-2-m	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)
Gks-3 Gks-3-m	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)
Gks-4 Gks-4-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagasság: - 12,0 m Épületmagasság: - 10,5 m (1)	5,25 m	4,5 m	20 % (2)
Gks-5 Gks-5-m	30 m , 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: - 14,0 m Épületmagasság:	6,25 m	5 m	20 % (2)

¹²² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (7) bek. iktatta be¹²³ A táblázat „Gks-2”, „Gks-3”, „Gks-4”, „Gks-5”, „Gks-6”, „Gks-7” és „Gks-8” sorait a 42/2021. (IX.14.) önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdés módosította.

					- 12,5 m (1)			
Gksz-6 Gksz-6-m	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-m	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-m	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)
Gksz-10-m	30 m 3000 m ²	kialakult	oldalhatáron álló	50 %	Homlokzatmagasság: -14,0 m Épületmagasság: - 12,5 m ⁽¹⁾	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	szabályozási terven jelölt építési hely szerint	20 % (2)

⁽¹⁾ Műtárgyak magassága nem korlátozott.

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

Ipari övezet

¹²⁵	Kialakít ható legkiseb b telekszél esség és terület	Beépíthe tő legkiseb b telekszél esség és terület	Beépítési mód	Megen gedett legnag yobb beépíte ttség mérték e	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megenged ett legkisebb mértéke	Hátsóke rt megeng edett legkiseb b mértéke	Kialakít ható legkiseb b zöldfelül et mértéke
Gip-1 Gip-1- m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagassá g: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-2 Gip-2- m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagassá g: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-3	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	30 %	Homlokzatmagassá g: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	5 m	40 % ⁽²⁾
Gip-4- m	30 m, 2000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagassá g: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	4,5 m	25 % ⁽²⁾
Gip-5	100 m, 10000 m ²	kialakult	szabadon álló	40 %	Homlokzatmagassá g: 20,0 m Épületmagasság: 18,0 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	6 m	25 % ⁽²⁾
Gip-6	40 m,	kialakult	szabadon	60 %		OTÉK	5 m	25 % ⁽²⁾

¹²⁴ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (8) bek. iktatta be¹²⁵ A táblázatot a 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdés módosította.

Gip-6-m	3000 m ²		álló		Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m ⁽¹⁾	szerint		
Gip-7-m	40 m, 3000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 18 m Épületmagasság: 16 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	6 m	25 % ⁽²⁾
Gip-8-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 21 m Épületmagasság: 19 m ⁽¹⁾	OTÉK szerint	8 m	25 % ⁽²⁾
Gip-9-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4 m	4 m	20 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

Általános gazdasági övezet

¹²⁷	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépített terület mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	Oldalkert megengedett legkisebb mértéke	Hátsókert megengedett legkisebb mértéke	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke
Gá-1-m	40 m, 5000 m ²	kialakult	szabadon álló	60 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	4 m	OTÉK szerint	25 % ⁽²⁾
Gá-2-m	30 m, 2000 m ²	kialakult	zárt sorú	50 %	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	-	0 m	25 % ⁽²⁾

⁽¹⁾ Műtárgyak és technológiai építmények magassága nem korlátozott.

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

¹²⁶ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (9) bek. iktatta be

¹²⁷ A táblázatot a 61/2021. (XII.20.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdés módosította.

Üdülőházas övezet

	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	Beépíthető legkisebb telekszélesség és terület	Beépítési 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 %

¹²⁸ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (10) bek. iktatta be

Különleges övezet

1. A különleges övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

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-mü	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. Az övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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⁾ Épületmagasság: 10,5 m ⁽¹⁾	40 %

¹²⁹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (11) bek. iktatta be

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.

Zöldterület - az övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei

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

⁽¹⁾ Hitéleti rendeletetésű építmények esetén nem korlátozott.

¹³⁰ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (12) bek. iktatta be

Erdőterület - az övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei

	Beépítési mód	Beépíthető legkisebb telek területe	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	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

¹³¹ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (13) bek. iktatta be

Kertes mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

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 b) és c) pontja szerinti terület	oldal-határon álló	-720- 1500 m ² telekterület esetén – 5% -1500- 3000 m ² telekterület esetén – 1500 m ² -re	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 3000 m ²	oldal-határon álló	vetítetten 5 % + 1500 m ² feletti telekterületre vetítetten 3 % -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
	Birtokközpon t	50 m 1 ha	50 m 1 ha		oldal-határon álló	20 %	Homlokzatmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 6 m ⁽¹⁾	

¹³² A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (14) bek. iktatta be

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
	Birtokközpon t	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 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 700 m ²	oldal-határon álló	10 %	Homlokzat magasság: 5,5 m Épület magasság: 4 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épület magasság: 5 m
	Birtokközpon t	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

Általános mezőgazdasági terület - az övezet területén az építési használat megengedett felső határértékei

	Beépíthető legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke		Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
			lakóépület tel beépíthetőség	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 Épületmagasság: 7,5 m	Meglévő bővítése esetén Homlokzat magasság: 6,5 Épületmagasság: 5 m
Má-2	6 000 m ²	szabadon álló	1,5 %	3 %	Homlokzat magasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 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.

¹³³ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (15) bek. iktatta be

Különleges beépítésre nem szánt terület

1. A különleges beépítésre nem szánt övezetek szabályozási tervben szereplő jele és rendeltetése

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, kereskedelemi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató építményei
Kb-t	temető és kiszolgáló építményei
Kb-v	vadászattal kapcsolatos közösségi, vendéglátó, szállás jellegű és tároló építményei
Kb-kt	közösségi tér, kapcsolódó közösségi és szociális építmények
Kb-o	oktatási, intézményi épületek és szolgálati lakás

2. A különleges beépítésre nem szánt övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai

	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 alapterülettel	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:	a sportpályák

¹³⁴ A 40/2021. (VIII.13.) önk. rend. 25. § (16) bek. iktatta be

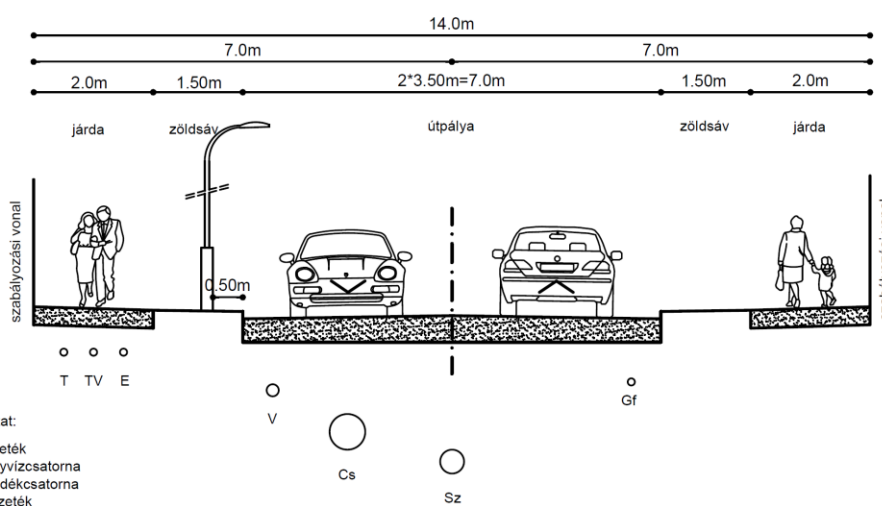
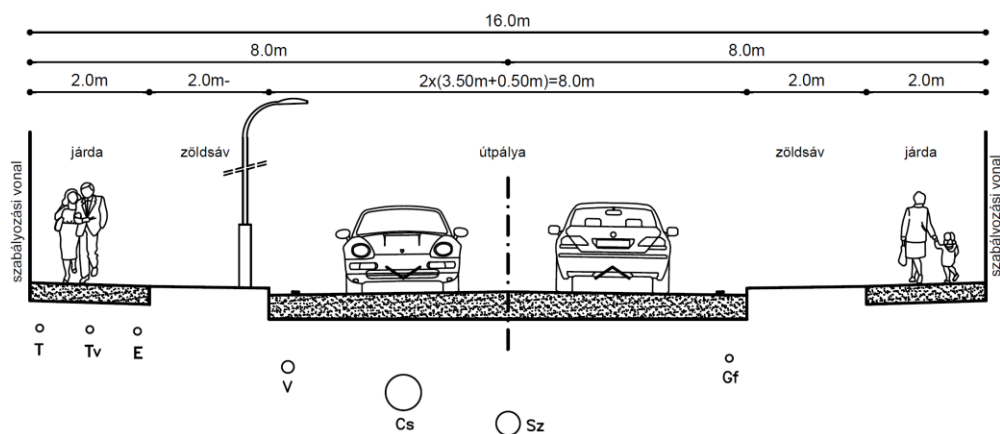
					7,5 m Épületmagasság: 7,5 m	területén túl 20 %
Kb-sp-2	övezet területe	kialakult	Szabadon álló	10 %	Homlokzatmagass ág: 7,5 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 7,5 m ⁽¹⁾	nem korlátozott
Kb-t	övezet területe	kialakult	szabadon álló	2 %	nem korlátozott	nem korlátozott
Kb-v	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10 %	Homlokzatmagass ág: 9,0 m Épületmagasság: 7,5 m	70 %
Kb-kt	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Homlokzatmagass ág: 4,0 m ⁽¹⁾ Épületmagasság: 4,0 m ⁽¹⁾	60%
Kb-o	övezet területe	kialakult	szabadon álló	10%	Épületmagasság: 7,5 m	70%

⁽¹⁾ Műtárgyak és szakrális építmények magassága nem korlátozott.

[Tervlapok](#)

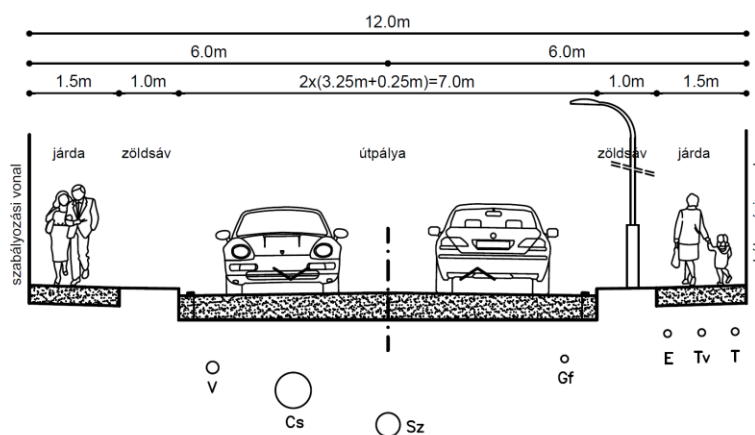
1. függelék

Utak mintakeresztmetszénei Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak belterületi szakaszai

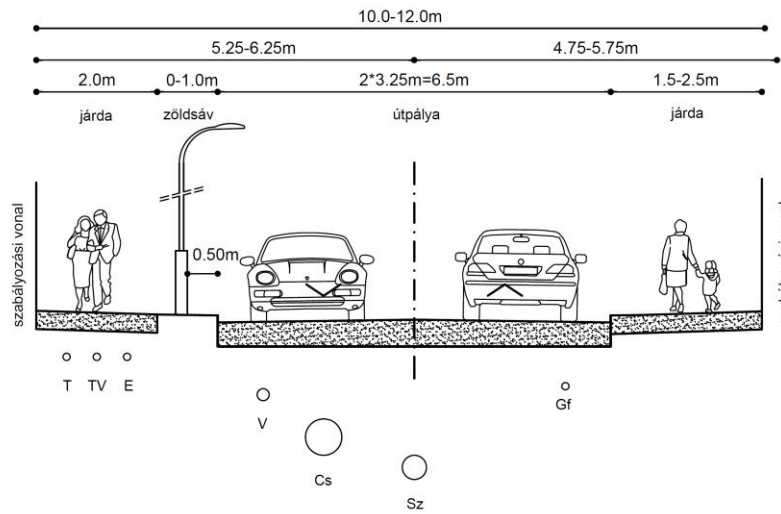


Jelmagyarázat:

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

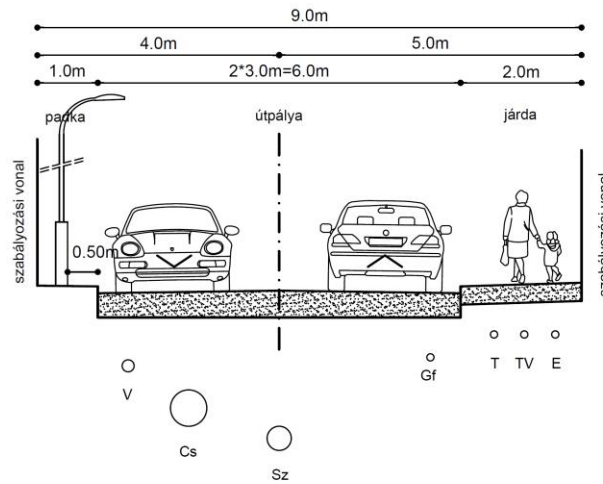


Helyi kiszolgáló utak belterületi szakaszai



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)

