

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének  
13/2008.(IV.25.) önkormányzati rendelete  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város  
építési szabályzatának megállapításáról<sup>1</sup>**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6. § (3) bekezdésében, 7. § (3) bekezdés c) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, 13. § (2) bekezdése g) pontjában, 35. § (1) bekezdésében és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 2. § (1) bekezdésében, 4. § (1) és (3) bekezdésében, 8. § (1) bekezdésében, 9.§-ában, 34. § (2) bekezdésében, 35. § (2) –(4) bekezdésében, 111. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) és (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28.§-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:<sup>2</sup>

**I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Zalaegerszeg város közigazgatási területe.

(2)<sup>3</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest, műtárgyat tervezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, helyreállítani, lebontani, elmozdítani, használatba venni, vagy rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai, valamint e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.

(3)<sup>4</sup> E rendelet hatálya kiterjed Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén az újonnan beépítésre szánt, illetve rehabilitációra kijelölt területekre előírt kiszolgáló víziközművek megvalósítására, valamint minden egyéb területen az önkormányzat által megvalósított víziközmű beruházásra.

**Településszerkezet, területfelhasználás**

---

<sup>1</sup> A 13/2010. (III.19.) rendelet 5. § (3) bek. mód.

<sup>2</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. mód.

<sup>3</sup> A 13/2010. (III.19.) rendelet 1. §-a mód.

<sup>4</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 1. § iktatta be.

## 2. §

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területekből áll.

a) A beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-
  - 1.1 nagyvárosias lakó- (jele: Ln)
  - 1.2 kisvárosias lakó- (jele: Lk)
  - 1.3 kertvárosias lakó- (jele: Lke)
  - 1.4 falusias lakó- (jele: Lf)
2. vegyes-
  - 2.1 településközpont vegyes- (jele: Vt)
  - 2.2 központi vegyes- (jele: Vk)
3. gazdasági-
  - 3.1 kereskedelmi, szolgáltató- (jele: Gksz)
  - 3.2 ipari- (jele: Gip)
4. üdülő-
  - 4.1 üdülőházas- (jele: Üü)
5. különleges- (jele: K)

területként különbözteti meg a szabályozási terv.

b) A beépítésre nem szánt területeket használatuk általános jellege szerint

1. közlekedési-
  - 1.1 közúti közlekedési, közmű-elhelyezési- (jele: KÖu)
  - 1.2 vasúti közlekedési- (jele: KÖk)
  - 1.3 légi közlekedési- (jele: KÖl)
2. zöld- (jele: Z)
3. erdő-
  - 3.1 védelmi erdő- (jele: Ev)
  - 3.2 gazdasági erdő- (jele: Eg)
  - 3.3 egészségügyi- szociális, turisztikai erdő- (jele: Ee)
4. mezőgazdasági-
  - 4.1 kertes mezőgazdasági- (jele: Mk)
  - 4.2 általános mezőgazdasági- (jele: Má)
5. vízgazdálkodási- (jele: V)
- 6.<sup>5</sup> természetközeli- (jele: Tk)
- 7.<sup>6</sup> különleges beépítésre nem szánt- (jele: Kk)

területként (terület-felhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.

(2) A belterületi határvonalat, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezeteket, azok határvonalait, a tömbön belüli övezethatárokat, közterületi szabályozási vonalakat, valamint a területek övezeti jelölését és egyéb szabályozási elemeket, a védett és védelemre tervezett, valamint a védőterületeket, továbbá építményeket, az infrastruktúra-hálózatok és építmények

---

<sup>5</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. 1. § iktatta be.

<sup>6</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. 1. § iktatta be.

szabályozást igénylő elemeit, az Étv. 17.§-a szerinti sajátos jogintézmények alkalmazásával érintett területrészek lehatárolását a rendelet mellékletét képező szabályozási terv ábrázolja.

### Telekalakítás általános szabályai

#### 3. §

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

- a szabályozási tervben meghatározott kötelező vagy irányadó építési vonal esetén e vonalon és attól a telk belseje felé mért 20 m-es sávban,
- kötelező vagy irányadó építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telk belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

(2)<sup>7</sup> Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve útszabályozással érintett terület leválasztható, abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb telekméretet. Az építési lehetőség meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telk beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telkekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

Az övezetek és építési övezetek területén meglévő, két szemközti oldalán úttal határolt, a kialakítható legkisebb telekszélesség méreténél keskenyebb telek saroktelek kivételével keresztirányban megosztható egyéb szabályok betartása mellett, ha a beépíthető legkisebb telekszélességnek a telk szélességi mérete megfelel, a megosztás során annak szélességi mérete nem csökken.

(3) Úszótelek területe bővíthető. Az úszótelek bővítése esetén az azon lévő épület is bővíthető. Új úszótelek csak közhasználatú egészségügyi-, szociális-, kulturális- és oktatási építmény, valamint terepszint alatti személygépkocsi tároló épület számára alakítható ki.

*Úszótelek meghatározása: a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 2. § b) és c) pontja a következők szerint:*

- b) tömbtelek: az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített építési telek.*
- c) úszótelek: a b) pontban meghatározott tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.*

*Közhasználatú építmény meghatározása: az Étv. 2.§ 9. szakasza szerint: az olyan építmény (építményrész), amely*

- a település vagy településrész ellátását szolgáló funkciót tartalmaz, és*
- használata nem korlátozott, illetve nem korlátozható (pld. alap-, közép-, felsőfokú oktatási, egészségvédelmi, gyógyító, szociális, kulturális, művelődési,*

<sup>7</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 1. §-a mód.

*sport, pénzügyi, kereskedelmi, biztosítási, szolgáltatási célú építmények mindenki által használható részei), továbbá*

- *használata meghatározott esetekben kötelező, illetve elkerülhetetlen (pl. a közigazgatás, igazságszolgáltatás, ügyészség építményeinek mindenki által használható részei), valamint, amelyet*
- *törvény vagy kormányrendelet közhasználatúként határoz meg.*

(4) Közművek műtárgyainak telke bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakítható.

(5) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal mentén a közlekedési- és közmű elhelyezési övezet területének határát a kialakult állapot és a biztonságos megközelítés figyelembe vétele mellett geodéziai felméréssel pontosítva kell kialakítani.

(6) Az övezeti határ telekhatárhoz kötött. Övezeti határ csak telekhatáron lehet, egy telek csak egy övezetbe tartozhat. A telekhatárok terület-felhasználási egységen belüli kismértékű változásával, korrekciójával az övezeti határ együtt mozog. Övezethatár menti telekegyesítés esetén a kialakuló új telekre a kisebb intenzitású övezet előírásait kell alkalmazni.

(7) Több terület-felhasználási egységet tartalmazó tömb esetén a szabályozási tervben jelölt terület-felhasználási egység határa mentén a telekalakítás végrehajtható abban az esetben is, ha az így létrejövő telkek területe nem éri el az övezetre előírt kialakítható legkisebb telek területének mértékét, de annak mérete a beépíthető legkisebb telek területének megfelelő

(8) Építési telek kialakítása során az út számára leválasztott területet közforgalom számára megnyitott útként kell kialakítani, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyezni.

(9)<sup>8</sup> 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 az előzőekben megfogalmazott városrendezési célok a tömbre vonatkozóan teljesülnek. Telekcsoport újraosztása esetén beépítésre nem alkalmas telek is kialakítható, a fejlesztés ütemezhetőségének érdekében a jelenlegi telekalakulat az újraosztási kötelezettség fenntartása mellett részben megtartható, ha a terület rendezése azt indokoltá teszi.

#### Az építés általános szabályai

#### 4. §

(1) Építési tevékenységet folytatni 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.

<sup>8</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 1. §-a iktatta be.

A telek beépíthető, ha az övezetre meghatározott beépíthető legkisebb telekszélesség

- kijelölt kötelező vagy irányadó építési vonal esetén e vonalon és attól, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- kötelező vagy irányadó építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban teljesül.

*Az építési telek meghatározása: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § (2) bekezdés 6. pont.*

(2)<sup>9</sup> Beépítésre nem szánt területen az építési tevékenységnek nem feltétele a szabályozási terv szerinti közlekedési- és közmű-elhelyezési terület (út) leválasztása, ugyanakkor az építési tevékenység, építmény és épület megvalósítása csak a tervezett szabályozás figyelembevételével lehetséges.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén minden építményt a környezettel, a településképpel összhangban kell létesíteni és fenntartani.

Az övezet területének meglévő állapothoz illeszkedő szabályozása esetén az övezetek rendeltetésének megfelelően, a helyszíni adottságokat figyelembe véve úgy kell eljárni, hogy a létesítmény ne zavarja a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használhatóságát, illeszkedjen a környezet és a környező beépítés természeti és építészeti adottságaihoz. Az építészeti adottságokhoz és környezethez történő illeszkedés során figyelembe kell venni a környezetben kialakult épülettömeg nagyságát, arányait és az épület terepre illesztését.

Az övezet területének jelentős megújulása, vagy beépítési intenzitásának változása esetén járuljon hozzá a táj- és településkép esztétikus, a kor építészeti szellemének megfelelő és minőségi alakításához.

(4)<sup>10</sup> Az övezetek és építési övezetek területén terepszint feletti épületet elhelyezni

- a szabályozási tervben jelölt építési hely esetén ennek területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,
- építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.

(5)<sup>11</sup> Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó épületet elhelyezni

- kötelező építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan, környezetbe illeszkedően e vonal mentén helyezkedjen el,
- irányadó építési vonallal szabályozott telkek esetében a környező beépítésnek megfelelően e vonal mentén, vagy tőle legfeljebb 3 m-re a telek belseje felé,

<sup>9</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 2. § (1) bek. mód.

<sup>10</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 1. §-a mód.

<sup>11</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 2. § (1) bek. mód.

- térfalat kötelező vagy irányadó építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez, illetve minimum 5 m-es előkerttel, építési határ jelölése esetén e határ figyelembe vételével lehet.

*Az építési vonal fogalmát az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete határozza meg.*

*Az építési hely fogalmát az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete határozza meg.*

(6)<sup>12</sup>

(7) Védett épülethez csatlakozó, illetve utcakép védelemmel érintett területen újonnan kialakított homlokzat vagy homlokzat szakasz legfeljebb 3 m magasság-különbségű lehet.

(8)<sup>13</sup> A nagyvárosias lakó-, kisvárosias lakó- és a településközpont vegyes építési övezetek területén zárt sorú beépítési módban a főfunkciójú épület utcai építési határvonalra merőlegesen mért vetületi hossza az oldalhatáron mért legfeljebb 20 m. A hátsókert irányú főfunkciójú középszárny mélysége a telek oldalhatárán a beépítési fronttól mért 20 m-től indított 45<sup>0</sup>-os szögön belül kell, hogy maradjon.

A főfunkciójú épület építési helyén túl az építési hely további részén mellékfunkció épülete elhelyezhető, melynek építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

A kertvárosias lakó építési övezetek területén a mellékfunkció épületének építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

(9) Beépítésre nem szánt övezetek területén kerítés létesíthető fából, drótfonatból és/vagy élő sövényből, melyet szabályozási vonalra, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

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

Dombok gerincvonalán beépített, beépítésre szánt övezetek területén utcafronti kerítés oly módon létesíthető, hogy tömör kerítés esetén annak magassága legfeljebb 1,8 m, nem tömör kerítés esetén pedig legfeljebb 2 m lehet.

Nem utcafronti (telkek közötti) telekhatár esetén a kerítés vonalában elhelyezett támfal és a tömör kerítés együttes magassága az alacsonyabb terepszinttől számított, mely nem lehet több 2 m-nél.

(10)<sup>14</sup> A beépítésre szánt terület telkein a hátsókertben garázs vagy tároló épület elhelyezése abban az esetben engedélyezhető, ha a tömb telkeinek legalább 30 %-án az oldal- és hátsókert már beépített. A hátsó telekhatártól számított 3 m-en, illetve az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság felének távolságán belül, valamint a szomszédos telken meglévő épület telepítési távolságán belül az épületet a telekhatár felé tűzfalal kell kialakítani. Az így kialakított tűzfal szomszédos telekre néző homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

*Az építmények közötti legkisebb távolságot, a telepítési- és tűztávolságot az OTÉK 36. §-a határozza meg.*

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (3) bek.

<sup>13</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 2. § (2) bek. mód.

<sup>14</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 2. § (3) bek. mód.

(11)<sup>15</sup> Az OTÉK 35.§-ában szereplő elő-, oldal- és hátsókert előírásai az övezetek és építési övezetek területére egyaránt vonatkoznak. Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- szennyvízszikkasztó (talaj- abszorciós csatornapótló) műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló,

valamint az oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

- lábon álló tető.

(12)<sup>16</sup> A nem hatályos szabályok szerint elhelyezkedő építménytől telepítési távolságot nem kell tartani, továbbá a zártorú beépítési móddal szabályozott övezetek területén a nem hatályos építési móddal beépült telek szomszédságában az új épület a telekhatárra helyezhető, ha a tervezett építmény meglévővel szemben lévő (átfedő) homlokzati szakasza tűzfalas kialakítású.

(13)<sup>17</sup> A meglévő épület rendeltetése csak akkor módosítható, ha a megcélzott rendeltetésű épület az adott telken – a telekre vonatkozó övezeti előírások alapján - megépíthető lenne.

(14) Falusias- és kertvárosias lakóterületi övezetekben az előkertben terepszint alatti építmény elhelyezhető.

(15)<sup>18</sup> Falusias- és kertvárosias építési övezetek, valamint a kertés mezőgazdasági övezetek területén meglévő, az elő-, oldal- és hátsókert szabályainak megfelelően elhelyezett épületnek egyszeri 12 m<sup>2</sup>-es beépített alapterületi növelése megengedett az építési sáv területén kívül is az országos épület-elhelyezési szabályok betartása mellett.

(16) Ha a telek jelenlegi beépítettsége - a korábbi előírásoknak megfelelően, ill. jogerős építési vagy fennmaradási engedély alapján - a jelen övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, a meglévő épület(ek) felújítható(k), ill. átalakítható(k) és függőleges irányban bővíthető(k).

Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó építési övezet, ill. jelen rendelet szerinti előírásokat kell alkalmazni. Jelen rendelet szerint lebontásra kerülő épületnek az számít, ami a földfelszíntől számított 1,0 m-t nem meghaladó mértékben kerül visszabontásra.

---

<sup>15</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 2. § (2) bek. mód.

<sup>16</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 2.§ (4) bek. mód.

<sup>17</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 2. § (5) bek. mód.

<sup>18</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 2. § (3) bek. mód.

(17) Beépítésre szánt területen előkert nélküli új építés esetén a földszinti lakások utcafronti helyiségeinek ablak - parapet magassága nem kerülhet 1,70 m-nél közelebb a csatlakozó közterület szintjéhez.

(18) Az övezetek területén a beépített alapterületi bővítéssel létrejövő építmény esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság korlátozást a bővítménynél kell betartani.

(19) Lakóterületen előkertben, illetve előkertet határoló telekhatáron óriásplakát nem helyezhető el.

*A hirdető-berendezések és hirdetésmények elhelyezéséről szóló 3/2001. (II. 2.) sz. Zalaegerszeg MJV Önkormányzatának rendelete az óriásplakát fogalmát e rendelet határozza meg.*

(20) Lakó- és vegyes rendeltetésű övezetek területén az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítményt – szellőző-, klíma, szerelt égéstermék elvezető és szerelvényei, antenna, stb. – minden lehetséges esetben az épület alárendelt homloklapján kell elhelyezni.

(21) Tetőkerten (pld. térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csökkentett mértékben számítható be a következők szerint:

- 20 – 50 cm vastagságú talajfedés esetén a felület 25 %-a
- 50 cm-t meghaladó, legfeljebb 100 cm vastagságú talajfedés esetén a felület 50%-a
- 100 cm-t meghaladó vastagságú talajfedés esetén a felület 100 %-a.

A zöldbeton vagy gyeprács építésével kialakított zöldfelület a zöldfelületi mérleg számításakor 50 %- ban figyelembe vehető, az előírt minimális zöldfelület legalább 50%-ának zöldbetonon vagy gyeprácson kívüli zöldfelületnek kell lennie.

(22) Több különböző építménymagasság-határral szabályozott övezetet tartalmazó tömb esetén az övezethatár irányába a magasabb építési lehetőséggel rendelkező övezet területén lévő épületet magasságilag lelépcsőzve kell kialakítani. Az épület tömegének lelépcsőzése során a magasabb építési lehetőséggel rendelkező épület legfeljebb 3 m-rel lehet magasabb a szomszédos övezet megengedett legnagyobb építmény magasságánál. A lelépcsőzés legalább 5 m széles utcafronti szakaszon valósuljon meg.

(23)<sup>19</sup> Az oldalkert legkisebb szélessége a szabályozási tervben építési hely jelöléssel meghatározott távolság, ennek hiányában

a) szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság fele,

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

Zártsorú beépítési mód esetén ha a tervezett épület oldalhatár felé néző homlokzata nem tűzfalás kialakítású, akkor az oldalhatártól minimum az előírt legnagyobb építménymagasság fele tartandó.

<sup>19</sup> A 19/2010. (V.25.) rendelet 1. §-a mód.

(24) Az épületek homlokzata csak a homlokzat építészeti egységének megtartásával, az előnyösebb építészeti megjelenés érdekében változtatható meg.

(25) Amennyiben a tervezett és szomszédos épület között a tűztávolság nem biztosított a szabálytalan helyen álló szomszédos épület okán, a tervezett épület szomszédos épülethez viszonyított tűzvédelmi megfelelőségét a tervezőnek igazolni kell, illetve a megfelelő műszaki megoldást kell megadni.

(26) A telek beépített területébe be nem számítóan lábon álló kerti tető összesen legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel helyezhető el.

(27) Kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint kertes mezőgazdasági területen az előírt építménymagasság biztosítása érdekében végzett tereprendezés nem haladhatja meg az eredeti terepfelülethez viszonyított 1,0 métert.

(28)<sup>20</sup> 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.

(29)<sup>21</sup> Az építmények megvalósítása során az építési telek területén, az építési helyen kívül a természetes terepfelület a rendeltetésszerű telekhasználat követelményeinek biztosítása érdekében megváltoztatható a következő korlátozással:

- szomszédos telkek közös telekhatárától 1 m-es sávban a természetes terepfelület nem módosítható
- a természetes terepfelület megváltoztatása legfeljebb 2 m-es terepszint-változást eredményezhet.

## Közterületek építésének általános szabályai

### 5. §

(1) A közterületi szezonális vendéglátó teraszt üveg, műanyag és egyéb anyagú határoló létesítménnyel ellátni nem lehet. Árnyékolását, lefedését önálló, összecsukható napernyővel, vagy az épület homlokzatára szerelt árnyékoló szerkezettel lehet megoldani.

(2) A közvilágítás, a korlát, a parkolást akadályozó köztárgyak és berendezések, térbútorok, valamint a reklámhordozók kialakítása és stílusa illeszkedjék a közterületek kialakításához, mellettük lévő épületek jellegéhez.

(3) Nem helyezhető el reklámcélú felület a padokon, játszóterek berendezésein, a közmű műtárgyak felszín feletti berendezésein, továbbá támfalakon, lépcsőkön, és minden olyan közterületen elhelyezett tárgyon, növényzeten, melynek rendeltetéséhez az hozzá nem tartozik.

<sup>20</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 2. § (4) bekezdése iktatta be.

<sup>21</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 2. § (4) bekezdése iktatta be.

(4) Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás, illetve az üzleti nyitva tartás befejeztével a közterületről el kell távolítani. Önálló bankjegy- vagy árusító automata a parkolójegy árusító automaták kivételével közterületen nem helyezhető el.

(5) A közhasználatú kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közlekedési épület amennyiben az az adott övezetben elhelyezhető, legfeljebb 20m<sup>2</sup> alapterülettel földszintesen, pavilon jelleggel, illetve terepszint alatt létesíthető. Ilyen jellegű közterületi építmény elhelyezése esetén a városképi illeszkedésnek meg kell felelni.

(6)<sup>22</sup> Az építési telkek közterület felőli határán elhelyezett építmények terepszint alatti szerkezeti elemei (alap, munkagödör megtámasztó szerkezet, stb.) továbbá angol akna és az építési telekhez tartozó közműakna a közterületbe korlátozás nélkül benyúlhat, amennyiben az a közlekedési- és közmű építmények elhelyezését nem korlátozza, és amennyiben ahhoz a közterület kezelője hozzájárul.

#### Terepszint alatti beépítés általános szabályai

### 6. §

(1) Közlekedési építmény számára terepszint alatti építmény elhelyezése beépítésre szánt területen az övezetben meghatározott mértékben, beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési-, közmű elhelyezési területen magán tulajdonú út kivételével korlátozás nélkül történhet.

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

(3)<sup>23</sup> Terepszint alatti építmény elhelyezhető az építési telek teljes területén, így annak az elő-, oldal- és hátsókertjében, valamint építési hellyel jelölt telkek esetében az építési hely területén kívül is, amennyiben az OTÉK 31. § előírásai teljesülnek, kivéve az oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert területén.

(4) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezésének – zöldtetőnek, térburkolatnak, stb. – igazodnia kell a környező terepszint vonalához. Épülethez közvetlenül kapcsolódó terepszint alatti építmény vagy építményrész által kialakuló rendezett terep magassága nem vehető figyelembe az építménymagasság megállapítása során, amennyiben az, az építést megelőző eredeti terepszint magasságát meghaladja. Az építménymagasság megállapítása során ilyenkor a csatlakozó terepszint alatti építménnyel érintett homlokzati szakasznál rendezett terepnek az építést megelőző eredeti terepszintet kell tekinteni.

| OTÉK 1. számú melléklet 77. pont

<sup>22</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 3. §-a iktatta be.

<sup>23</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 2. §-a mód.

*Terepszint alatti építmény: Olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb 1,0 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, és legfeljebb bejárati vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terep bevágásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. pince, támfalgarázs).*

## II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Nagyvárosias lakóterület

#### 7. §

(1) A nagyvárosias lakóterület (Ln) jelű sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

#### (2) Ln-1 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	25
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	30
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

#### (3) Ln-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	12,5-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20 (10)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 1100 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

**(4) Ln-3 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági építmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	60 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	12,5-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult

Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	10 (5**)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 1100m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 1100 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 5%-ig csökkenthető.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezet területének Ady Endre utcai frontján az utcára néző homlokzati felület építménymagassága legfeljebb 10,5 m lehet.

-

#### (5) Ln-4 jelű övezet

a)<sup>24</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény,
- terepszint alatti személygépkocsi tároló, valamint felszín feletti személygépkocsi tároló meglévő tárolóépület telkének legfeljebb 30%-os bővítésével.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	kialakult+5 a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	kialakult *
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	kialakult

\* Lapostetős épületnél a kialakult építménymagasság magastető és beépített tetőtér építése esetén 1,5 m-rel növelhető.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Terepszint alatti építmény az övezet területén gépkocsi elhelyezés számára kialakítható. A terepszint alatti személygépkocsi tároló terepszint feletti felépítménnyel kiegészülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10 %-val.

<sup>24</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 4. §-a mód.

Kisvárosias lakóterület

8. §

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) **Lk-1 jelű övezet**

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- telkenként legfeljebb négy lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>25</sup> *Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	400 m <sup>2</sup> telekterületig 50 %, 400 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 35% (60)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5**
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	400
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	30 (20)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	60 (80)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetében a terület 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m<sup>2</sup> telekterületig 60%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

\*\* Dózsa György utcai építési telkek esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.

(3) **Lk-2 jelű övezet**

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,

<sup>25</sup>

A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 3. § (1) bek. mód.

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b)<sup>26</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	400 m <sup>2</sup> telekterületig 50 %, 400 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 35%(60)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	400
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	30 (20)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	60 (80)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetében a terület 60 %, egyéb esetben a sarokteleknél 720 m<sup>2</sup> telekterületig 60%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 35%.

#### (4) Lk-3 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>27</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	800

<sup>26</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 3. § (2) bek. mód.

<sup>27</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 3. § (3) bek. mód.

Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	30
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

(5)<sup>28</sup> **Lk-4 jelű övezet**

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-9,0 (7,5)***
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20 (10**)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 10%-ig csökkenthető.

\*\*\***A megengedett legnagyobb építménymagasság a 1170-1175, 1184/1, 1185 és 1186 hrsz-ú telkek területén.**

(6) **Lk-5 jelű övezet**

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

<sup>28</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 1. §-a mód.

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	7,5-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20 (10**)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 10%-ig csökkenthető.

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

## (7) Lk-6 jelű övezet

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	7,5-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	25
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	30
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(8) Lk-7 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-12,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20(10**)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 10%-ig csökkenthető.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(9) Lk-8 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-12,5

Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	800
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	25
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	30
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(10) Lk-9 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-12,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	25
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**Kertvárosias lakóterület**

**9. §**

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

**(2) Lke-1 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>29</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	25
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	700
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	14*
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

\*A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb telkek esetén legfeljebb 1 db, 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m építménymagassággal rendelkező egyszintes mezőgazdasági tároló és pihenő épület helyezhető el.

c)<sup>30</sup>

### (3) Lke-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>31</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	400 m <sup>2</sup> telekterületig 40% 400-720 m <sup>2</sup> feletti területre vetítetten 17,5% 720 m <sup>2</sup> -nél nagyobb telkek esetében 30%

<sup>29</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 4. § (1) bek. mód.

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (5) bek.

<sup>31</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 4. § (2) bek. mód.

Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

#### (4) Lke-3 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>32</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

#### (5) Lke-4 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb négy lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>33</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló

<sup>32</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

<sup>33</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

Megengedett legnagyobb beépítettség	%	20
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1500
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1200
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	24
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	30

c)<sup>34</sup>

#### (6) Lke-5 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>35</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	25
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	700
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	16*
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

\*A beépíthető legkisebb telekszélességnél szűkebb telkek esetén legfeljebb 1 db, 25 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meg nem haladó, legfeljebb 3,5 m építménymagassággal rendelkező egyszintes mezőgazdasági tároló és pihenő épület helyezhető el.

c)<sup>36</sup>

#### (7) Lke-6 jelű övezet

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (5) bek.

<sup>35</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 4. § (3) bek. mód.

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (5) bek.

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>37</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

#### (8) Lke-7 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>38</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

<sup>37</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

<sup>38</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

### (9) Lke-8 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>39</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

### (10) Lke-9 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- legfeljebb négy lakásos lakóépület,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>40</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	20
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1500
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1200
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	24
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	22
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	30

### (11) Lke-10 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

<sup>39</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

<sup>40</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

- legfeljebb hat lakásos lakóépület,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>41</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	800
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	18
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

## (12) Lke-11 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb egy lakás,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b)<sup>42</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		ikres
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	45

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Ikres építési móddal új épület nem építhető.
- Meglévő ikres beépítésű épület átalakítása, bővítése az épület tömegének, utcafronti megjelenésének változása esetén csak akkor engedélyezhető, ha az ikres beépítés párját képező szomszédos épület átalakítása építészetileg összehangoltan történik.

## (13)<sup>43</sup> Lke-12 jelű övezet

<sup>41</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

<sup>42</sup> Módosította a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (4) bek.

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- egészségügyi épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	4,0-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1500
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	24
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	50
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

c) Az övezet területén elhelyezhető épülettel szemben támasztott speciális követelmény:

- Az övezetben épített épületeknek meg kell felelnie a „A+<55 fokozottan energiatakarékos” energetikai minősítésnek a 176/2008.(IV.30) Korm.rendelet 3. melléklete szerint.

#### Falusias lakóterület

### 10. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

#### (2) Lf jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- telkenként legfeljebb két lakás,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari, kisüzemi építmény,
- a fenti rendeltetést kiszolgáló tárolóépület, garázs.

---

<sup>43</sup> A 18/2011. (VI.29.) önk. rend. 1. § iktatt be.

b)<sup>44</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30, de max. 600m <sup>2</sup>
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	lakóépület -5,0 gazdasági épület - 6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	800
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	14
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	40
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

c)<sup>45</sup>

Településközpont vegyes terület

### 11. §

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló építmények elhelyezésére szolgál amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.

#### (2) Vt-1 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- Kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egészségügyi épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-5,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	400
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	400
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	12
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

c)<sup>46</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

<sup>44</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 5. §-a mód.

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (6) bek.

<sup>46</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (1) bek. iktatta be.

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

### (3) Vt-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egészségügyi épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	5,0-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	500
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	16
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20 (10)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 500 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 500 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

c)<sup>47</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- A Járum utca jelen övezettel érintett telkein az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- A Járum utca jelen övezettel érintett telkein jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.
- A Járum utca jelen övezettel érintett telkein hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat. Szomszédos épületek párkánymagasságai legalább 0,6 m-rel térjenek el egymástól.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.<sup>48</sup>

### (4) Vt-3 jelű övezet

<sup>47</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (7) bek. mód.

<sup>48</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (2) bek. iktatta be.

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület a rendelet hatálybalépésekor is lakóépülettel beépített tömbök területén,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	22
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

c)<sup>49</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- A Varkaus tér és Napsugár utca közötti övezet területén a lakótelekkel határos építési telken megvalósuló zajterheléssel járó fejlesztés során zajvédő fal létesítése szükséges.

(5)<sup>50</sup> **Vt-4 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	<b>25</b>
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	szab. terv szerint
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	szab. terv szerint

<sup>49</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 5. § (1) bek. mód.

<sup>50</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 2. §-a mód.

Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	40
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	35

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

#### (6) Vt-5 jelű övezet

a)<sup>51</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egészségügyi épület
- parkolóház.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	100
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	7,5-9,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	szab. terv szerint
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	szab. terv szerint
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	0
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

c)<sup>52</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezet területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.

#### (7) Vt-6 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,

<sup>51</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 5. § (2) bek. mód.

<sup>52</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

- egészségügyi épület.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	75
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-9,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség (saroktelek)	m	18(22)*
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

\* Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

*c)<sup>53</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Az övezet területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- Az övezet területén a Piac térre néző homlokzati felület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Az övezet területén hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat. Szomszédos épületek párkánymagasságai legalább 0,6 m-rel térjenek el egymástól.
- Az övezet területén a hátsókert minimális mérete 6 m. A hátsókertre tájolt homlokzatok között az OTÉK szerinti telepítési távolságot biztosítani kell.
- A Piac tér és a Munkácsy Mihály utca közötti tömb telkeit, belső udvarait a gyalogos közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, mely közforgalom biztosítása érdekében szolgalmi jogot kell alapítani.

**(8) Vt-7 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,

<sup>53</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	50 (75)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	20 (10)
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke (saroktelek)	%	80 (100)

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

*c)<sup>54</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Az övezet területének Petőfi Sándor utcai frontján az Ady Endre utca és Mártírok út közötti szakaszon az utcára néző homlokzati felület építménymagassága legfeljebb 9,0 m lehet.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- Az övezetben a Béke-ligeti utca kivételével az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Az Eötvös utca, Ady utca, Kazinczy tér és Mártírok út által határolt tömb, valamint a Budai Nagy Antal utcától északra lévő tömb területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.
- Az Eötvös utca, Ady utca, Kazinczy tér és Mártírok út által határolt tömb, valamint a Budai Nagy Antal utcától északra lévő tömb területén hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat. Szomszédos épületek párkánymagasságai legalább 0,6 m-rel térjenek el egymástól.
- Az övezet területén a hátsókert minimális mérete 6 m. A hátsókertre tájolt homlokzatok között az OTÉK szerinti telepítési távolságot biztosítani kell.

- A Béke-ligeti utca – Kosztolányi utca tömbben a megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság: -10,5 m.<sup>55</sup>

**(9) Vt-8 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- oktatási-, egészségügyi épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	75
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség (saroktelek)	m	18(22)*
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

\* Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonal hossza 22 m.

c)<sup>56</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Az övezet területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- Az övezet területén hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidéző építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat. Szomszédos épületek párkánymagasságai legalább 0,6 m-rel térjenek el egymástól.
- Az övezet területén a hátsókert minimális mérete 6 m. A hátsókertre tájolt homlokzatok között az OTÉK szerinti telepítési távolságot biztosítani kell.

<sup>55</sup> A 37/2008. (X.22.) sz. rendelet 1. §-a iktatta be.

<sup>56</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

**(10) Vt-9 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

c)<sup>57</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(11) Vt-10 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- oktatási-, egészségügyi épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség (saroktelek)	%	60 (80)*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-12,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult

<sup>57</sup>

A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (1) bek. iktatta be.

Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (saroktelek)	%	10 (5)**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

\* A rendelet hatálya előtt kialakult saroktelek esetén a terület 75%-a, egyéb esetben saroktelek esetén 720 m<sup>2</sup> telekterületig 75%, 720 m<sup>2</sup> telekterület feletti telekrészre vetítve 50%.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke legfeljebb 5%-ig csökkenthető.

c)<sup>58</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Az övezet területének Kelemen Imre utcai frontján az utcára néző homlokzati felület építménymagassága legfeljebb 9,0 m lehet.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

## (12) Vt-11 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	75
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-12,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	400
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	16
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

c)<sup>59</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- A 3152 hrsz-ú terület keleti szélét, továbbá az Eötvös köz északi folytatásában lévő átjárót, valamint a 3140 hrsz-ú terület déli szélén lévő átjárót közhasználatú átjárási szolgálmi jog terheli.

<sup>58</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

<sup>59</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.<sup>60</sup>

**(13) Vt-12 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület.

b)<sup>61</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	kialakult+5 a tömbtelek (építési telek) területére vetítetten
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5 (7,5)**
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10*
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.

\*\* A megengedett legnagyobb építmény magasság 7,5 m az Átalszegett utcától délre, Köztársaság útjától nyugatra lévő településközpont vegyes övezet területén.

c)<sup>62</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.<sup>63</sup>

**(14) Vt-13 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület.
- igazgatási- és iroda épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,

<sup>60</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (2) bek. iktatta be.

<sup>61</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 5. §-a mód.

<sup>62</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

<sup>63</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (2) bek. iktatta be.

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- oktatási-, egészségügyi épület,

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	75
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	12,5-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	100

*c)<sup>64</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.<sup>65</sup>

**(15) Vt-14 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- lakóépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyházi-, oktatási-, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- igazgatási épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény,

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	9,0-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	25
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	25
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	30
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

<sup>64</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 11. § (8) bek. mód.

<sup>65</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 6. § (2) bek. iktatta be.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

(16)<sup>66</sup> Vt-15 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület,
- igazgatási- és irodaépület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egészségügyi épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	75
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-9,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség (saroktelek)	m	18(22)*
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	10
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	150

\* Saroktelek esetén legalább az egyik utcai homlokvonala hossza 30 m.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezet területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 12 m.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- Az övezet területén a Piac térre néző homlokzati felület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- Az övezetben az utcai földszinten lakások nem létesíthetők.
- Az övezet területén hagyományos beépítést őrző, vagy visszaidézó építészeti egységet kell létrehozni, melynek érdekében az egykori telekstruktúrát megközelítő építészeti tagolásban kell kialakítani a térfalat. Szomszédos épületek párkánymagasságai legalább 0,6 m-rel térjenek el egymástól.

<sup>66</sup> A 18/2011. (VI.29.) önk. rend. 2. § iktatta be.

- Az övezet területén a hátsókert minimális mérete 6 m. A hátsókertre tájolt homlokzatok között az OTÉK szerinti telepítési távolságot biztosítani kell.
- A Piac tér és a Munkácsy Mihály utca közötti tömb telkeit, belső udvarait a gyalogos közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani, mely közforgalom biztosítása érdekében szolgálmi jogot kell alapítani.

## Központi vegyes terület

### 12. §

(1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

#### (2) V<sub>k</sub>-1 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- Kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- üzemanyagtöltő.

b)<sup>67</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2500
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	60
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	60
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

#### (3) V<sub>k</sub>-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- lakóépület
- igazgatási épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató-, kulturális épület,
- oktatási-, egészségügyi-, szociális épület,

<sup>67</sup> A 27/2010. (IX.24.) 6. §-a mód.

- sportépítmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

\* A Csácsi utca 5321 hrsz-ú műemléki épület telkén a megengedett legnagyobb építménymagasságot a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal állapítja meg.

**(4) Vk-3 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- igazgatási épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató-, kulturális épület,
- oktatási épület,
- sportépítmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	60
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	10,5-16,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	80

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- Az övezet területén új épület építése, vagy jelentős tömegváltoztatással járó átépítés esetén a városképi illeszkedés meghatározása érdekében elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

**(5) Vk-4 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató-, kulturális épület,
- oktatási épület,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-16
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	75

**(6) Vk-5 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- igazgatási épület,
- kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató-, kulturális épület,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	16,0-22,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	75

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

**13. §**

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

*A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek körét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 68.§ (2) bekezdése alapján a Kormány rendeletben határozza meg. Azon tevékenységek, illetve a végzésükhöz szükséges létesítmények körét, amely esetekben előzetes környezeti hatásvizsgálatot kell végezni, a 314/2005.(XII.25.) Korm. rendelet állapítja meg.*

**(2) Gksz-1 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	az övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	kialakult
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	50

**(3) Gksz-2 jelű övezet**

a)<sup>68</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény,
- meglévő lakóépület átalakítható, bővíthető és felújítható.

<sup>68</sup>

A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 7. § (1) bek. mód.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

\* A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

#### (4) Gksz-3 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- iroda épület,
- sportépítmény,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	50
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	40
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20*
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	40

\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

#### (5) Gksz-4 jelű övezet

a)<sup>69</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény,
- meglévő lakóépület átalakítható, bővíthető és felújítható.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

\* A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(6) Gksz-5 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5*

<sup>69</sup>

A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 7. § (2) bek. mód.

Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

\* A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(7)<sup>70</sup> **Gksz-6 jelű övezet**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- egészségügyi épület.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	60 (85)**
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1300
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	nem szabályozott
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20*
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

\* Meglévő beépítéshez igazodó telekalakítás során az előírt legkisebb zöldfelület mértéke a kialakult állapot.

\*\* A Baross Gábor és Fenyő utca kereszteződését dél-keletről határoló területrészt telekkialakítása esetében.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.
- A Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb esetében, az övezet területén

<sup>70</sup> A 19/2010. (V.25.) rendelet 2. §-a mód.

- a) a megengedett legnagyobb építménymagasság felénél kisebb szélességű oldalkert területén belül jelölt építési helyen épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani,
- b) telekalakítás során a megengedett legnagyobb építménymagasság felénél szűkebb oldalkert kialakítása a szabályozási terv építési helyén belül
  - ba) a szabályozási terv hatályba lépésekor meglévő épület esetén,
  - bb) a szabályozás hatályba lépését követően tervezett építés során az oldalkert irányába tűzfalal kialakított épület esetén engedélyezhető.

**(8)<sup>71</sup> Gksz-7 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység épületei,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási-, egyéb iroda épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény,
- meglévő lakóépület átalakítható, bővíthető és felújítható.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	80

\* A technológiai- és tároló építmény magassága legfeljebb a beépíthető terület 20%-ában korlátozás nélkül megvalósítható, amennyiben:

- a szükséges építménymagasságot technológiai terv támasztja alá,
- a szomszédos ingatlanokhoz fűződő jogok nem sérülnek,
- a környezetre gyakorolt esetleges terhelés mértékének megfelelőségét jogszabályban meghatározott hatástanulmány igazolja.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

<sup>71</sup> A 18/2011. (VI.29.) önk. rend. 3. § iktatta be.

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

## Ipari gazdasági terület

### 14. §

- (1)<sup>72</sup> Az ipari gazdasági terület gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál. Az ipari gazdasági területen zavaró hatásánál fogva más beépítésre szánt területen el nem helyezhető és nem zavaró hatású gazdasági célú építmények egyaránt elhelyezhetők.

*A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek körét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 68.§ (2) bekezdése alapján a Kormány rendeletben határozza meg. Azon tevékenységek, illetve a végzésükhöz szükséges létesítmények körét, amely esetekben előzetes környezeti hatásvizsgálatot kell végezni, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet állapítja meg.*

- (2) **Gip-1 jelű övezet, egyéb ipari terület**

a)<sup>73</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági építmények,
- ipari-, energiaszolgáltató- és településgazdálkodási építmények,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

\*A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75 %-át fásítani kell. Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

<sup>72</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 8. § (1) bek. mód.

<sup>73</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 8. § (2) bek. mód.

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

**(3) Gip-2 jelű övezet, egyéb ipari terület**

a)<sup>74</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági építmények,
- ipari-, energiaszolgáltatási- és településgazdálkodási építmények,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen.

b)<sup>75</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

<i>Építési mód</i>		<i>szabadon álló</i>
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>%</i>	<i>50</i>
<i>Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság</i>	<i>m</i>	<i>-12,5*</i>
<i>Kialakítható legkisebb telek területe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>3000</i>
<i>Beépíthető legkisebb telek területe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>kialakult</i>
<i>Kialakítható legkisebb telekszélesség</i>	<i>m</i>	<i>40</i>
<i>Beépíthető legkisebb telekszélesség</i>	<i>m</i>	<i>kialakult</i>
<i>Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke</i>	<i>%</i>	<i>25**</i>
<i>Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>%</i>	<i>70</i>

\*A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75 %-át fásítani kell. Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető. Meglévő beépítéshez igazodó telekalakítás során az előírt legkisebb zöldfelület mértéke a kialakult állapot.

c)<sup>76</sup> Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.
- A Fenyő, Baross Gábor utcák és az ipari vasút által határolt tömb esetében, az övezet területén
  - a) a megengedett legnagyobb építménymagasság felénél kisebb szélességű oldalkert területén belül jelölt építési helyen épületet a szomszéd telek irányába tűzfalal kell kialakítani,
  - b) telekalakítás során a megengedett legnagyobb építménymagasság felénél szűkebb oldalkert kialakítása a szabályozási terv építési helyén belül
    - ba) a szabályozási terv hatályba lépésekor meglévő épület esetén,

<sup>74</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 8. § (3) bek. mód.

<sup>75</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 7. §-a mód.

<sup>76</sup> A 19/2010. (V.25.) rendelet 3. §-a mód.

bb) a szabályozás hatályba lépését követően tervezett építés során az oldalkert irányába tűzfalal kialakított épület esetén engedélyezhető.

**(4) Gip-3 jelű övezet, jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

\*A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\*Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető. Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75%-át fásítani kell.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.
- Az övezet területébe sorolt 120/20 kV-os transzformátor állomások a szabályozási tervben jelölt, az állomás kerítésétől számított 15 m-es biztonsági övezetben a transzformátor állomás építményén kívül egyéb építmény nem helyezhető el.

**(5)<sup>77</sup> Gip-4 jelű övezet, egyéb ipari terület**

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági építmények,
- ipari-, energiaszolgáltató- és településgazdálkodási építmények,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
-------------	--	---------------

<sup>77</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 7. §-a iktatta be.

Megengedett legnagyobb beépítettség	%	50
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	25**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

\*A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

\*\* Legalább a kialakítható legkisebb zöldfelület területének 75 %-át fásítani kell. Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető. Meglévő beépítéshez igazodó telekalakítás során az előírt legkisebb zöldfelület mértéke a kialakult állapot.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az előkert mértékét az út kezelőjével egyeztetve kell meghatározni, illeszkedve a környezet beépítéséhez.

(6)<sup>78</sup> **Gip-5 jelű övezet**, egyéb ipari terület

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági építmények,
- ipari-, energiaszolgáltatási- és településgazdálkodási építmények,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos-, a használó- és a személyzet számára szolgáló lakások az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-18 (+4)*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	10000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	10000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	100
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	100
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	15**
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	60

\* A technológiai- és tároló építmény magassága legfeljebb a beépíthető terület 20%-ában korlátozás nélkül megvalósítható, amennyiben:

<sup>78</sup> A 18/2011. (VI.29.) önk. rend. 4. § iktatta be.

- a szükséges építménymagasságot technológiai terv támasztja alá,
- a szomszédos ingatlanokhoz fűződő jogok nem sérülnek,
- a környezetre gyakorolt esetleges terhelés mértékének megfelelőségét jogszabályban meghatározott hatástanulmány igazolja.

\*\* A kialakítandó zöldfelület területének legalább 75%-át fásítani kell.

## Üdülöházás üdülő terület

### 15. §

(1) Az üdülöházás üdülőterület sűrű beépítésű, 6 m építménymagasságot meghaladó elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgáló terület, amely elhelyezése, mérete, kialakítása és felszereltsége, valamint infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas, és amely túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.

#### (2) Üü-1 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- üdülő- és szálláshely szolgáltató épületek,
- kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épületek.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	15
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1500
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	15

#### (3) Üü-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- üdülő- és szálláshely szolgáltató épületek,
- kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épületek.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-12,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	2000

Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	40
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	50

\* A mellékfunkciójú építmények építménymagassága ennél kisebb lehet.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

#### (4) Üü-3 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- üdülő- és szálláshely szolgáltató épületek,
- kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épületek.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	6,0-15,0 * (max. 18,0**)
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	3000
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	40
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	40
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	40
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	50

\* A mellékfunkciójú építmények építménymagassága ennél kisebb lehet.

\*\* Az épület homlokzati síkjának legmagasabb pontja.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

### Különleges terület

#### 16. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények, e szabályozásban megnevezett funkciók különlegessége miatt – helyhez kötöttségük, a környezetükre gyakorolt jelentős hatásuk, vagy a környezetük külső hatásaitól szükséges védelmük – az előzőek szerinti területektől eltérő területek.

Az övezet területén a tervben jelölt közcélú intézmények, illetve különleges rendeltetésű építmények és azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

Az övezetben a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakások is létesíthetők.

(2) **Kb jelű övezet**, az igazságszolgáltatás intézményeinek területe

a) *Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

- az igazságszolgáltatás intézményei, bíróság, ügyészség és börtön építményei.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		zárt sorú
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	60
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	szab. terv szerint
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	20
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	70

c) *Az övezet területének egyedi előírásai:*

- A létesítmény teherforgalmi kiszolgálása a Budai Nagy Antal utcáról biztosítandó.
- Az övezet területén jellemzően magastetővel lehet épületet kialakítani, melynek héjalásához kerámiaacserép fedést, korcolt fémlemez fedést, vagy üvegfedést kell alkalmazni. A magastető utcával párhuzamos gerincű, 35-40° hajlásszögű lehet. A tetősíkból kiemelkedő felépítmények az épület utcai oldalán az épület tömegalakítását dominánsan nem befolyásolhatják. A magastető megengedett legnagyobb szélessége 16 m.
- Az övezet területén új épület építése, vagy jelentős tömegváltoztatással járó átépítés esetén a városképi és műemléki illeszkedés meghatározása érdekében elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

(3) **Kbá jelű övezet**, bányaterület

a) *Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

- bányaműveléssel kapcsolatos építmények.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

- Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

(4) **Ke jelű övezet**, templomok, egyházi épületek területe

a) *Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

- templom, egyházi hivatal és szolgálati lakás, rendház, stb.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

- Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Az övezet területén új épület építése, vagy jelentős tömegváltoztatással járó átépítés esetén a városképi és műemléki illeszkedés meghatározása érdekében elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

**(5) Kszk jelű övezet, szabadidő központ területe**

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- szabadidő központ építményei.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	10
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	70
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	10

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- A terület erdősítettségének mértéke nem csökkenthető.
- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(6) Kh jelű övezet, hulladékkezelés- és elhelyezés területei**

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- hulladékkezeléssel és elhelyezéssel kapcsolatos építmények.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

- Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

**(7) Kk jelű övezet, kórházak és egészségügyi-, szociális intézmények területe**

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- kórházak és szociális intézmények építményei.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

- Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.
- A pózvai kórház területén az erdősítettség mértéke nem csökkenthető.

(8) **Km jelű övezet**, művelődési intézmények, múzeum területe

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- múzeum, szabadtéri falumúzeum, könyvtár, színház, hangverseny – és kiállító terem építményei

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		Az övezet kialakult beépítési módjának megfelelően.
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	nem szabályozott
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	A kialakult beépítéshez illeszkedő.
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	az övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult

(9) **Ksf jelű övezet**, strandok, fürdők és kemping területei

a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

- strand, termálfürdő, uszoda és kemping építményei,
- strandok, fürdők és kemping rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és szálláshely szolgáltató épület, szálloda,
- sportépítmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	10*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-6,5**
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	60***

\* A Mártírok, Göcseji út, Ady és Bottfy utcák által határolt tömb területén 30 %.<sup>79</sup>

\*\* A Mártírok, Göcseji út, Ady és Bottfy utcák által határolt tömb területén max. 10,5 m.

\*\*\* A Mártírok, Göcseji út, Ady és Bottfy utcák által határolt tömb területén 50%.

c) Az övezet területének egyedi előírásai:

<sup>79</sup>

A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 9. §-a mód.

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(10) Ksp jelű övezet, sportterület**

*a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

- sportépítmények,
- a sportterület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató építmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	40
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-12,5*
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	4000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	4000
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	15**

\* Stadion lefedését szolgáló építmények, világító- és jelzőberendezések építményeinek magassága nem korlátozott.

\*\*A sportpályák területén túli zöldfelület mértéke.

*c) Az övezet területének egyedi előírásai:*

- Új épület építése esetén az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kertépítészeti és növénytelepítési terv készítése szükséges.

**(11) Kt jelű övezet, temetők területe**

*a) Az övezet rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:*

- temető építményei – kripta, ravatalozó, kápolna, stb.,
- a temető rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató épület.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

- Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

**(12) Kv jelű övezet, vásárcsarnok területe**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- vásárcsarnok.

*b)Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	100
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	7,5 -10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	övezet területe
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	%	nem szabályozott

### III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK Közúti közlekedési és közmű elhelyezési terület

#### 17.§

(1)<sup>80</sup> A közúti közlekedésre és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű parkolók, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjainak, vízvezetési rendszerének és környezetvédelmi létesítményeinek, továbbá közművek, hírközlés és energia ellátás építményeinek elhelyezésére szolgál. A közlekedési és közmű elhelyezési területek a város hierarchiába rendezett úthálózatát alkotják, mely úthálózat hierarchiája a következő:

1. KÖu-1 jelű övezet: országos fő út
2. KÖu-2 jelű övezet: városi forgalmi út
3. KÖu-2om jelű övezet: városi forgalmi út és országos mellékút
4. KÖu-3 jelű övezet: városi gyűjtőút
5. KÖu-3om jelű övezet: városi gyűjtőút és országos mellékút
6. KÖu-4 jelű övezet: kiszolgáló út
7. KÖu-5 jelű övezet: önálló kerékpárút vagy gyalogút

#### (2)<sup>81</sup> KÖu jelű övezetek

a) Az övezetek területén elhelyezhető építmények:

1. közlekedési- és közműépítmény,
2. közhasználatú kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. közlekedési igazgatási épület, pályaudvar,
4. személygépkocsi tároló építmény, terepszint alatti-, vagy többszintes parkolóház,
5. üzemanyagtöltő állomás,
6. köztárgyak, szobrok, emlékművek, kerti építmények.

b) Az övezetek területének normatív előírásai:

1. Közhasználatú kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közlekedési igazgatási épület legfeljebb földszintesen, 30 m<sup>2</sup> beépített területtel alakítható ki.
2. 30 m<sup>2</sup> beépített területnél nagyobb, vagy földszintesnél magasabb kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közlekedési igazgatási épület, valamint szálláshely szolgáltató épület, pályaudvar, többszintes parkolóház a szabályozási tervben e célra építési hellyel jelölt területen valósítható meg.
3. Terepszint alatti személygépkocsi tároló építmény a szabályozási tervben jelölt területeken, továbbá támfalgarázs az erre közlekedésileg alkalmas területeken helyezhető el. A terepszint alatti személygépkocsi tároló terepszint feletti felépítménnyel kiegészülhet az alépítmény alapterületének legfeljebb 10% -val.

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

<sup>80</sup> A 13/2010. (III.19.) rendelet 2. § (1) bek. mód.

<sup>81</sup> A 13/2010. (III.19.) rendelet 2. § (2) bek. mód.

(4) Utak alatt a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási lehetőségét is biztosítani kell.

(5) A közművezetéseket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítás mellett engedélyezhető.

(6) Az országos fő- és mellékutaknál, valamint a városi forgalmi utaknál a lakott területeken kívüli szakaszok mentén (külterületi útszakaszoknál) a szabályozási tervben jelölt védőtávolságok a következők szerint kerültek kijelölésre:

a) Az országos főutak mentén a beépítésre nem szánt területeken úttengelytől számított 100-100 m a védőtávolság, mely területen belül az út kezelőjének hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni. Az országos főutak mentén amennyiben azt beépítésre szánt terület határolja, az előzőekben meghatározott 100 m-es védőtávolságon belül úttengelytől mért 50 m-es sávban épület nem helyezhető el.

b) Az országos mellékutak, valamint a városi forgalmi utak mentén a beépítésre nem szánt területeken úttengelytől számított 50-50 m a védőtávolság, mely területen belül az út kezelőjének hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni. Az országos főutak mentén amennyiben azt beépítésre szánt terület határolja, az előzőekben meghatározott 50 m-es védőtávolságon belül úttengelytől mért 30 m-es sávban épület nem helyezhető el.

*A közút közlekedéséről szóló 1988. évi I. törvény 42/A § (1) bekezdése szerint a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint*

#### Vasúti közlekedési terület

### 18. §

(1) A vasúti közlekedésre szolgáló terület a közforgalmú vasutak és létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A vasúti közlekedési területek hierarchiába rendezettek, melynek elemei a következők:

1. KÖk-1 jelű övezet: vasúti fővonal
2. KÖk-2 jelű övezet: vasúti mellékvonal<sup>82</sup>

#### (2)<sup>83</sup> KÖk jelű övezetek

a) Az övezetek területén elhelyezhető építmények:

1. vasúti közlekedési építmények,

<sup>82</sup> Második mondatát a 13/2010. (III.19.) rendelet 3. § (1) bek. iktatta be.

<sup>83</sup> A 13/2010. (III.19.) rendelet 3. § (2) bek. mód.

2. a vasúti közlekedést kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató épület
3. vasúti igazgatási épület.

b) *Az övezetek területének normatív előírásai:*

Az övezetek területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

- (3) Országos közforgalmú vasútvonal mentén a szabályozási tervben jelölt, a szélső vágányától számított 50 m-es védőtávolságon belül bármilyen építmény csak a vasúti közlekedés érdekeinek fenntartása mellett, a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása alapján helyezhető el.

#### Légi közlekedési terület

### 19. §

- (1) A légi közlekedésre szolgáló terület a repülőtér és létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

#### (2) KÖI jelű övezet

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

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

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

#### Zöldterület

### 20. §

- (1) A zöldterület beépítésre szánt területek által határolt intenzív kialakítású és fenntartású zöldfelület, állandóan növényvel fedett közterület (közkert, közpark).

#### (2) Z jelű övezet

*Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- emlékművek, szobrok, szökőkutak,
- a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, játszótér, stb.),
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- esőbeálló, illemhely.

- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

#### Erdőterület

## 21. §

(1) Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, a vadgazdálkodáshoz, valamint ezekkel összefüggésben turisztikai építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az erdőterületek, azok rendeltetése szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) az **Ee** jelű övezet területei az egészségügyi-szociális, turisztikai- céllal hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek,
- b) az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal (védett és védő) hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek,
- c) az **Eg** jelű övezet területei a gazdasági céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.

(3) Az erdőterületek övezeteiben elhelyezhetők a máshol és másként nem létesíthető:

- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(4) Az **Ee** jelű egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdőövezetben elhelyezhető a turisztikai használatot szolgáló gyalogutak. 10 ha feletti területen elhelyezhető az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőműveléshez, a vadgazdálkodáshoz szükséges és a hozzájuk kapcsolódó turisztikai épületek és építmények legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépítettséggel.

(5) Az **Ev** jelű védelmi célú erdők övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

(6)<sup>84</sup> Az **Eg** jelű gazdasági célú erdőövezetben elhelyezhető:

- 10 ha feletti területen az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőműveléshez, a vadgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépítettséggel,
- **kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélye alapján építési engedély köteles távközlési célú adótornyok és egyéb távközlési építmények.**

(7) Erdőterületen minden erdőterület igénybevételét csak az Erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján lehet végrehajtani. Erdőterületen, az erdőterület igénybevételével építmény csak az erdő védelméről szóló törvénnyel (Evt.) összhangban, csak indokolt esetben helyezhető el. Az erdő rendeltetési övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet mindenkor figyelemmel az erdő védelméről szóló törvény (Evt.) vonatkozó szakaszaira.

(8) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, a tájhagyománynak megfelelő szerkezettel és anyaghasználattal valósíthatók meg. Az épület

---

<sup>84</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 4. §-a mód.

szerkezete és színezése a táji hagyománynak megfelelő legyen tetőzete szimmetrikus 35°-45°közötti tetőhajlásszöggel, cserépfedéssel létesíthető.

(9) Az erdőövezetekben történő építés esetén elvi építési engedély keretében kell tisztázni az építési helyet, az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben, öt szakhatóságként történő bevonással jelöli ki.

## Kertes mezőgazdasági terület

### 22. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a szőlő- és gyümölcsstermesztés, kertművelés számára szolgáló terület.

(2)<sup>85</sup> **Mk-1 jelű övezet**

*a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- tárolás és pihenés célját szolgáló egy gazdasági épület,
- terepszint alatti építmény (pince),
- fóliasátor, üvegház,
- 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén **legfeljebb két lakást tartalmazó egy lakóépület,**
- **3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telek esetén vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület,**
- állattartó építmény.

*b) Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	- 720-1500 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 5% - 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterület esetén – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 % - 3000 m <sup>2</sup> telekterület felett – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	- tárolás és pihenés célját szolgáló épület esetén 4,0 m - lakó-, <b>vendéglátó- és szálláshely szolgáltató</b> épület esetén 5,0 m - mezőgazdasági üzemi épület esetén 7,5 m
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12,0
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	- 9,0 - lakó-, <b>vendéglátó-, szálláshely szolgáltató,</b> valamint

<sup>85</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 5. §-a mód.

		mezőgazdasági üzemi épület elhelyezése esetén 16,0
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	A megengedett legnagyobb beépítettség kétszerese.

### (3) M<sub>k</sub>-2 jelű övezet

a) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- tárolás és pihenés célját szolgáló egy gazdasági épület,
- terepszint alatti építmény (pince),
- fóliasátor, üvegház,
- állattartó építmény.

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	- <b>720-1500 m<sup>2</sup> telekterület esetén</b> – 5% - <b>1500-3000 m<sup>2</sup> telekterület esetén</b> – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 3 % - <b>3000 m<sup>2</sup> telekterület felett</b> – 1500 m <sup>2</sup> -re vetítetten 5 % + 1500-3000 m <sup>2</sup> telekterületre vetítetten 3 % + 3000 m <sup>2</sup> feletti telekterületre vetítetten 2%
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	- tárolás és pihenés célját szolgáló épület esetén 4,0 m - mezőgazdasági üzemi épület esetén 7,5 m
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	1100
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség	m	12,0
Beépíthető legkisebb telekszélesség	m	- 9,0 - mezőgazdasági üzemi épület elhelyezése esetén 16,0
Terepszint alatti építmény és a beépítettség együttesen megengedett legnagyobb mértéke	%	A megengedett legnagyobb beépítettség kétszerese.

Általános mezőgazdasági terület

### 23. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a szántóföldi mezőgazdasági termelés, rét- és legelőgazdálkodás céljára szolgáló terület.

### (2) M<sub>a</sub>-1 jelű övezet

a)<sup>86</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményei.
- 6 m-t meghaladó méretű áramfejlesztő szélkerék amennyiben az tájvédelmi és tájképvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfelel. A szélkerék telepítésének feltétele, hogy a lakóterülettől és a kertes mezőgazdasági területtől legalább 300 m távolságban helyezkedjen el,
- **építési engedély köteles távközlési célú adótoronyok és egyéb távközlési építmények.**

b)<sup>87</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	3
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-7,5
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	7 500
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5 000

c) Az övezetben több telekből álló, legalább 30 ha nagyságú birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén létesíthető bruttó alapterület legfeljebb a birtoktest 1%-os alapterületével megegyező nagyságú lehet.

### (3)<sup>88</sup> Má-2 jelű övezet

a)<sup>89</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- A földterület művelésével összefüggésben a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat tároló építményei,
- **védett természeti területek – Natura 2000, ökológiai hálózat, helyi jelentőségű természetvédelmi területek – kivételével építési engedély köteles távközlési célú adótoronyok és egyéb távközlési építmények.**

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		Szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség		Maximum 150m <sup>2</sup> alapterülettel nyitott-fedett tárolóépület, illetve 40m <sup>2</sup> alapterülettel zárt tároló épület helyezhető el

<sup>86</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 6. § (1) bek. mód.

<sup>87</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 10. § (1) bek. mód.

<sup>88</sup> A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 9. §-a mód.

<sup>89</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 6. § (2) bek. mód.

		<i>telkenként.</i>
<i>Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság</i>	<i>m</i>	<i>- 4,0</i>
<i>Beépíthető legkisebb telek területe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>30 000</i>
<i>Kialakítható legkisebb telek területe</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>10 000</i>

#### (4) Má-3 jelű övezet

a)<sup>90</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- üzemi mezőgazdasági építmény,
- **építési engedély köteles távközlési célú adótoronyok és egyéb távközlési építmények**

b) Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-10,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	kialakult

#### (5) Má-4 jelű övezet

a)<sup>91</sup> Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és - tárolás építményei.
- lakóépület
- 6 m-t meghaladó méretű áramfejlesztő szélkerék amennyiben az tájvédelmi és tájképvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfelel. A szélkerék telepítésének feltétele, hogy a lakóterülettől és a kertes mezőgazdasági területtől legalább 300 m távolságban helyezkedjen el,
- **építési engedély köteles távközlési célú adótoronyok és egyéb távközlési építmények.**

b)<sup>92</sup> Az övezet területének normatív előírásai:

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	3*
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	lakóépület -5,0 gazdasági épület - 7,5
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	5 000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	6 000

\*Lakóépülettel megengedett beépítettség legfeljebb 1,5 %.

<sup>90</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 6. § (3) bek. mód.

<sup>91</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 6. § (4) bek. mód.

<sup>92</sup> A 31/2008. (IX.19.) sz. rendelet 10. § (3) bek. mód.

c) Az övezetben több telekből álló, legalább 30 ha nagyságú birtoktest kialakítható. Birtoktest esetén az adott övezetben előírt legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t (1ha) eléri és a beépítés a szomszéd telek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén létesíthető bruttó alapterület legfeljebb a birtoktest 1%-os alapterületével megegyező nagyságú lehet.

#### (6)<sup>93</sup> **Má-5 jelű övezet**

A terület elsősorban állatvásárok céljára szolgál

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- épület, építmény az önhordó konténerbe telepített mobilblokkok (wc-és vizesblokk, irodai, illetve portablokk, tároló konténerek) kivételével nem helyezhető el,
- a területen kerítés nem, de ideiglenes karámok létesíthetők.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Építési mód		szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség	%	3
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság	m	-4,0
Kialakítható legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	10 000
Beépíthető legkisebb telek területe	m <sup>2</sup>	10 000

Vízgazdálkodási terület

#### **24. §**

(1) A vízgazdálkodási terület a folyóvizek, állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom), valamint az árvízvédelmi töltések és építmények területe.

#### (2) **V jelű övezet**

a) *Az övezet területén elhelyezhető építmények:*

- A terület rendeltetésének megfelelő vízgazdálkodási építmények.

b) *Az övezet területének normatív előírásai:*

Az övezet területén az építmények kialakítására vonatkozóan normatív korlátozás nincs.

Természetközeli területek<sup>94</sup>

#### **24/A. §**

#### **(1) Tkm jelű övezet, természetközeli mocsár terület**

<sup>93</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. 2. § iktatta be.

<sup>94</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. 3. § iktatta be.

- a) Az övezet *disztróf hinaras élőhely* helyreállítására és fenntartására szolgál.
- b) Az övezetben épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.
- c) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

**(2) Tkr jelű övezet, természetközeli rét terület**

- a) Az övezet regenerációra alkalmas *lápréttel vegyes ártéri ligeterdő* helyreállítására és fenntartására szolgál.
- b) Az övezetben épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.
- c) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

**(3) Tkv jelű övezet, természetközeli vizes élőhely terület**

- a) Az övezet *nyílt vízfelülettel rendelkező vizes élőhely* kialakítására és fenntartására szolgál.
- b) Az övezetben épület, építmény, műtárgy, kerítés, burkolt terület, pormentesített útburkolat nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése tilos.
- c) Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.

Különleges beépítésre nem szánt terület<sup>95</sup>

**24/B. §**

**(1) Kk jelű övezet általános előírásai**

- Az egykori kavicsbánya roncsolt területeinek helyreállítására és extenzív-természetközeli fenntartására szolgáló, helyi sajátosságokat hordozó terület.
- A vízfelületek geometrikus formáit lágyítani, harmonizálni, a vízfolyások lágy, meanderező formáit újra ki kell alakítani. A harmonikus formák és a tájra jellemző évezredes terepviszonyok helyreállításával törekedni kell a terület természetes önfenntartó egyensúlyának előmozdítására. Az egyensúly tartós létrejöttét követően tilos a tavakon meszezés és kotrási munkálatok végzése.
- A tájidegen növényfajok ültetése a területen tilos. A meglévő egyedeket a fenntartási terv szerint, ütemezetten le kell váltani. A bolygatott területek tájidegen gyomosodását kezelni szükséges.
- Telekalakításra kizárólag a teljes építési övezet összes ingatlanára vonatkozó eljárás során, együttesen kerülhet sor. Minimális telekméret - az út-közmű területek kivételével - min. 1 ha. A telekalakítás során a feltáró utak kialakítását - geodéziai felméréssel igazolt meglévő kerítések környezetének kivételével - a mintakeresztszelvények figyelembevételével kell megvalósítani.

<sup>95</sup> A 24/2011. (IX.23.) önk. rend. 3. § iktatta be.

- Az ingatlanok lehatárolása a kerítés mentén tájban honos cserjefajok csoportokba ültetésével történhet. A területen a burkolatok csak természetes anyagokból készülhetnek (mészközuzalékból, fából stb.) beton alépitmény nélkül.
- Az övezetben a fenntartáshoz szükséges, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló létesítmények - gazdasági épület, tároló, kezelési létesítmény stb.- helyezhetők el. Telkenként legfeljebb egy ilyen épület helyezhető el, maximum 90 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, maximum 4,0 m építménymagassággal. Az épület vagy építmény kizárólag a természeti környezettel harmonizáló tömegarányal, anyaghasználattal és felületképzéssel készülhet.
- Pince, verem és más terepszint alatti építmény - a közműaknák kivételével - önállóan sem alakítható ki.
- Az övezetben felszín alatti épületrész nem létesíthető. Napkollektorok, szélkerekek és más tájképet zavaró műszaki létesítmények építése 4 méter teljes magasságot meghaladó mérettel tilos.
- Zavaró lég-, zaj- és fényszennyező tevékenység a területen nem folytatható.
- A területen a fenti szabályozás hatályba lépése előtt létesített kerítéseket fenn lehet tartani, de azokat kertészeti eszközökkel takarni kell. Tájban honos cserjecsoportok vegyes ültetése szükséges a kerítésen belül és lehetőség szerint kívül is.

**(2) Új építésű épületek létesítésének egyedi előírásai**

- a) Az épület padlószintjét, szerkezeteit és kialakítását a belvízi- és árvízi elöntés veszélyre tekintettel úgy kell megvalósítani, hogy az élet- és vagyónvédelem szempontjai elsődlegesen érvényesüljenek.
- b) Az épületek legalsó padlószintjét a mértékadó árvízszint fölött min. 30 cm-rel magasabban kell kialakítani. Az ezen padlószint alatti szerkezetek kizárólag vízzáró rétegrenddel vagy/és anyagok felhasználásával készülhetnek.
- c) Az épület - az áramlásviszonyok zavartalansága érdekében - kizárólag méretezett cölöpalapokkal készülhet, épületenként egy rámpa- és egy előlépcső alaptestének kivételével.

**IV. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM**

**Táji és természeti értékek védelme**

**25. §**

(1) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenység csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.

(2) A jogszabály által meghatározott Natura 2000 területeket érintő használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó hatályos előírások szerint történhet.

(3) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek az Országos Területrendezési Tervvel összhangban a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával hasznosíthatóak. Az ökológiai hálózathoz tartozó területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(4) A helyi jelentőségű természetvédelmi területekre Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a helyi jelentőségű természeti értékek védelmére alkotott vonatkozó rendeletét kell alkalmazni. Alapvetően minden olyan tevékenység tilos, ami a védetté nyilvánítás okát megszünteti, vagy károsítja.

(5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A mederrendezés csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

(6) A meglévő fásított közterületek, közterületi fasorok, az építési telkek településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyek építéssel járó rendezése, változtatása csak a Magyar Építészkamara „K” besorolásával rendelkező tájépítésmérnök bevonásával készített a kert-, és tájépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

(7) A fák védelméről szóló országos hatókörű jogszabály által nem szabályozott építési telkek – kivéve a gazdasági területek fásítását - meglévő fás növényzete védelme érdekében a telekhasználatot, az építést, a telek használatát akadályozó, legalább 10 cm-es törzsátmérőjű fát (kivéve a gyümölcsfákat) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fapótlási kötelezettség betartásával szabad.

(8) A fakivágási engedély kizárólag szakirányú végzettségű mérnök által lefolytatott helyszíni szemle alapján adható ki. A fakivágási tervben minimálisan fel kell tüntetni a fa tudományos nevét, 1,0m magasságban mért törzsátmérőjét, lombkoronájának legnagyobb kiterjedését, becsült korát és egészségi állapotát.

(9) Az előírható fapótlás érvényes fakivágási engedély esetén kivágott fák törzsátmérőjével egyenértékű állomány kell, legyen. Engedély nélkül kivágott fák a törzsátmérő kétszeresének megfelelő mértékben pótolandók. Fapótlásra kizárólag faiskolai előnevelt sorfa egyedek használhatóak.

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

(11) A szabályozási tervben jelölt e rendelet 1. számú mellékletében felsorolt természeti területek és növényegyedek helyi jelentőségű értékek melyek védelemben részesülnek.

*A természeti területek s növényi egyedek védettségének részletes szabályaira a Zalaegerszeg MJV közgyűlése által többször módosított, a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 32/2001. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet vonatkozik.*

#### Régészeti értékek védelme

##### 26. §

(1) A szabályozási tervben jelölt, a 2. számú melléklet szerinti területek nyilvántartott régészeti lelőhelyek. A régészeti lelőhely területén építési tevékenységet lehetőleg úgy kell folytatni, hogy a régészeti örökség eredeti lelőhelyén, eredeti állapotában, eredeti összefüggéseiben megmaradjon.

(2) A régészeti örökség védelme érdekében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén építési munkákkal összefüggő engedélyezési eljárás során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

#### Építészeti értékek védelme

##### 27. §

(1) Az országos műemléki védettség alá tartozó épületek és azok telkeinek környezetében a szabályozási terv műemléki környezetet határol le. A műemlékek fenntartása és használata a kulturális örökség védelméről szóló törvény szellemében, a műemlék, mint kulturális örökség megtartását szem előtt tartva történhet. A műemléki környezet területén minden változtatást, beavatkozást a műemlék városképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni. Építési engedélyezési eljárás során műemléki környezet területén a Kulturális Örökségvédelmi Hatóságot szakhatóságként be kell vonni.

(2) Az épített környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott, e rendelet által helyi védelem alá tartozó épületek, építmények, szakrális emlékek védettségének módjáról a szabályozási terv és e szabályzat 4. számú melléklete rendelkezik.

A védelem alá tartozó épületeket érintő átalakításokat, bővítéseket a védett épülethez, vagy épületrészhez történő illeszkedéssel szabad megvalósítani, az alkalmazott építészeti megoldás nem lehet domináns, nem írhatja át a védett értékeket. A védett épületek közterületre néző homlokzatán a közterületről látható módon nem helyezhetők el az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítmények – szellőző, klíma és szerelt égéstermék elvezető berendezések, azok szerelvényei, antenna, stb.

A helyi védelem alá tartozó épületeknél az épület köztérről látható homlokzatát és tömegét érintő átalakítások, bővítések esetén a védelem elvárásainak tisztázása érdekében elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

*Az épített környezet helyi védelmét a Zalaegerszeg MJV közgyűlésének többször módosított 11/2002. (V. 17.) számú önkormányzati rendelete szabályozza.*

(3) A település építészeti örökségének védelme érdekében a szabályozási tervben jelölt utcakép-védelem vonatkozik. Az utcakép-védelemmel érintett területen meglévő épületet átalakítani, új épületet létrehozni a kialakult utcakép építési rendjébe illeszkedően lehet. E védett területeken a telkek beépítésének módja, az épületek anyaghasználata, épület és tető-tömegalakítása, homlokzati tagolása, nyílászáró rendje, homlokzati felületek, nyílászárók, kiegészítő elemek anyag- és színhasználata a kialakulthoz igazodó legyen.

*Az 1997. évi LXXVIII. Tv. 47. § (1) d) pont szerint: „az építésügyi hatóság elrendelheti az építmény, építményrész kötelező jó karbantartás körét meghaladó felújítását, ha az a településkép kedvezőbb alakítása érdekében szükséges, vagy azt az építési szabályzatban a szabályozási tervben foglaltak végrehajtása, illetőleg az építészeti örökség védelmének érdekei megkövetelik”.*

*Az 1997. évi LXXVIII. Tv. 54. § (2) bekezdése szerint: „a tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni”.*

(4) A helyileg védett építészeti értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használat.

(5) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – a helyi építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

(6) Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell a közcélú felhasználásra, ezért minden új beruházás esetén mérlegelni kell, hogy az igényelt funkció kielégíthető-e valamely védett épületben vagy épületegyüttesben úgy, hogy az a védett értékek fennmaradását szolgálja.

(7) A védett területen (utcakép védelem):

- a.) meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonalvezetését. Telekalakítás csak ezzel összhangban engedélyezhető;
- b.) az építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes városkép egységes megjelenését biztosító módon kell fenntartani, illetőleg kialakítani, bővíteni, átalakítani. E tekintetben az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyagok, azok színe, felületképzése meghatározó jelentőségű;
- c.) az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni;
- d.) különös gondot kell fordítani a településre jellemző hagyományos kerítés- és kapuformák, jellegzetes melléképítmények megtartására és továbbéltetésére;
- e.) a közterületek burkolatát és berendezését (utcabútorok, világítótestek, kandeláberek, pavilonok, autóbuszvárók, stb.), ezek módosítását és az utcákon megjelenő hirdetések az épületek jellegéhez, az utcák hangulatához igazodva kell kialakítani;
- f.) hirdetés és reklám csak az utcakép jellegzetességének megtartásával helyezhető el;
- g.) környezetalakítás írható elő hagyományos és jellegzetes növényzet elhelyezésével.

(8) A védett épületeket érintő követelmények:

- a.) a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrend és nyílásosztás jellegét, megőrizve a homlokzati tagozatokat, díszeket;
- b.) a védett épületek belső korszerűsítését, kialakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeinek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek elvárható tiszteletben tartásával kell megoldani;
- c.) védett épületeket úgy lehet bővíteni, átalakítani, felújítani, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe előnytelenül ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen, a védelem alapját képező részek megtartásával;
- d.) védett épületek bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A védelem megszüntetésének vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek; tartozékoknak, az új épületbe történő beépítése, vagy azok megőrzése, visszaállítása – főépítési vélemény alapján – előírható;
- e.) a védett épülettel érintett ingatlanon környezetalakítás írható elő hagyományos és jellegzetes **növényzet** elhelyezésével, az utcakép és településszerkezet védett értékeivel való összhangban.

(9) A védett értéket érintő építési munkák engedélyezése iránti kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt tervdokumentáció további egy példányát, valamint a következő mellékleteket:

- a.) a védett érték beavatkozással érintett részének előzetes vizsgálat dokumentációját,
- b.) az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést,
- c.) homlokzati színtervet
- d.) a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának színes fénykép-dokumentációját.

(10) A védett értéket érintő építési munka engedélyezéséhez az elsőfokú építésügyi hatóságnak be kell szereznie a főépítész véleményét.

A főépítész véleményében állást foglal arról, hogy az adott építési munka megfelel-e a helyi védettségről szóló rendeletnek, illetve nem eredményezi-e a védett érték károsodását.

(11) A védett építményt érintő építési munka esetén (a Helyi Építési Szabályzattal összhangban) az elsőfokú építésügyi hatóság - a főépítész közreműködésével - meghatározhatja:

- a.) a tetők, magastetők, tetőfelépítmények kialakítását,
- b.) bővítmény esetén annak az építési helyen belüli elhelyezését,
- c.) a portálok kialakítását,
- d.) a homlokzatképzést- és színezést,
- e.) a felhasználható anyagok körét,
- f.) a beavatkozással kapcsolatos, a védett értékek rehabilitációjával összefüggő egyéb feltételeket és követelményeket.

## Általános környezetvédelmi előírások

### 28. §

(1) A város igazgatási területén állattartás, állattartás célját szolgáló építmény elhelyezése az önkormányzat állattartás szabályozásáról szóló rendelete alapján lehetséges, a jelen előírások és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

(2) A talaj-, a felszíni- és a felszín alatti vizek védelme érdekében, növényvédő szert, műtrágyát, útszóró anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

(3) A szabályozási tervben jelölt potenciálisan környezetkárosodott területeken az építési engedélyezési eljárás során szakhatóságként minden esetben be kell vonni az illetékes Környezetvédelmi Felügyelőséget.

## Levegőtisztaság védelem

### 29. §

A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg a telek területe szerinti kibocsátási határértékeket. A város területén új építmény létesítése, meglévő épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása csak a levegő-tisztaságvédelemről szóló, jogszabályban foglalt követelmények megtartása mellett, a legjobb elérhető technika alkalmazásával engedélyezhető.

- *2007. évi XXI. törvény a nagy távolságra jutó, országhatárokon átterjedő levegőszennyezésről szóló 1979. évi Genfi Egyezményhez csatolt, a nehézfémekről szóló, Aarhusban, 1998. június 24-én elfogadott Jegyzőkönyv kihirdetéséről*
- *2004. évi CVIII. törvény a nagy távolságra jutó, országhatárokon átterjedő levegőszennyezésről szóló 1979. évi Genfi Egyezményhez kapcsolódó, a kénkibocsátások további csökkentéséről szóló, Oslóban, 1994. június 14-én elfogadott Jegyzőkönyv kihirdetéséről*
- *195/2006. (IX. 25.) Korm. rendelet a nagy távolságra jutó, országhatárokon átterjedő levegőszennyezésről szóló, 1979. évi Genfi Egyezményhez kapcsolódó, a savasodás, az eutrofizáció és a talaj közeli ózon csökkentéséről szóló, 1999. december 1-jén, Göteborgban aláírt Jegyzőkönyv kihirdetéséről*
- *21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról*
- *7/2003. (V. 16.) KvVM-GKM együttes rendelet az egyes levegőszennyező anyagok összkibocsátási határértékeiről*
- *15/2001. (VI. 6.) KöM rendelet az atomenergia alkalmazása során a levegőbe és vízbe történő radioaktív kibocsátásokról és azok ellenőrzéséről*
- *10/2003. (VII. 11.) KvVM rendelet az 50 MWth és annál nagyobb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések működési feltételeiről és légszennyező anyagainak kibocsátási határértékeiről*

- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 23/2001. (XI. 13.) KöM rendelet a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről
- 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 7/1999. (VII. 21.) KöM rendelet a 140 kWth és az ennél nagyobb, de 50 MWth-nál kisebb bemenő hőteljesítményű, helyhez kötött gázturbinák légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről

### Zaj elleni védelem

#### 30. §

(1) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény, berendezés, technológia, telephely és egyéb helyhez kötött külső zajforrás (üzemi létesítmény) csak abban az esetben létesíthető, üzemeltethető, építhető, bővíthető, felújítható, korszerűsíthető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a rendeletben meghatározott határértékeket nem haladja meg.

(2) A beépítésre szánt övezetek közlekedési zajnak kitett területei és a közlekedési területek között – amennyiben védelem nem került kialakításra – az építési engedélyezési eljárás során zajcsökkentést szolgáló kialakítást kell szorgalmazni.

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól
- 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről
- 140/2001. (VIII. 8.) Korm. rendelet egyes kültéri berendezések zajkibocsátási követelményeiről és megfelelőségük tanúsításáról
- 176/1997. (X. 11.) Korm. rendelet a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól
- 43/2002. (VIII. 12.) HM-KvVM együttes rendelet az állami repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének részletes műszaki követelményeiről
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról
- 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól
- 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

- 29/2001. (XII. 23.) KöM-GM együttes rendelet egyes kültéri berendezések zajkibocsátásának korlátozásáról és a zajkibocsátás mérési módszeréről
- 49/1999. (XII. 29.) KHVM rendelet a motoros légitűrművek zajkibocsátásának korlátozásáról
- 18/1997. (X. 11.) KHVM-KTM együttes rendelet a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének részletes műszaki szabályairól

## Ivóvíz bázis védelem

### 31. §

(1) Az ivóvízbázis védőterületén belül található telkek építési korlátozással érintettek. A jelölt vízvédelmi védőtávolságon belül építési tevékenység külön jogszabályi előírások alapján engedélyezhető.

*A vízműutak védőtávolságát az ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A jelenleg biztosított védőtávolságokat a vonatkozó 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet alapján meghatározott védőtávolságokkal a jogerős vízjogi engedély érvénybe lépésekor módosítani kell.*

(2) Az ivóvízkutak feltüntetett 100 m-es külső hidrogeológiai védőidomát az egyedi védőidom meghatározás után annak megfelelően módosítani kell. Az ivóvízkutak belső védőidomán belül csak a vízkivétel létesítményei és olyan más létesítmények helyezhetők el, melyek a vízkivételhez csatlakozó vízellátó rendszer üzemi céljait szolgálják.

(3)<sup>96</sup> A felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védő övezeteiben csak a külön jogszabályban meghatározott korlátozás alapján lehet engedélyt kiadni.

*A felszíni és felszín alatti vízbázisok védőövezeteire, valamint a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezeteire a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete a következő korlátozásokat állapítja meg:*

	<i>Felszíni és felszín alatti vízbázisok</i>		<i>Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai</i>	
	<i>belső</i>	<i>külső</i>	<i>A</i>	<i>B</i>
<i>Beépítés, üdülés</i>				
<i>Lakótelep; új percellázás üdülőterület kialakítása</i>	-	-	-	0
<i>Lakó- vagy irodaépület csatornázással</i>	-	x	+	+
<i>Lakóépületek csatornázás nélkül</i>	-	-	x	0
<i>Szennyvízcsatorna átvezetése</i>	-	x	0	0
<i>Szennyvíztisztító telep</i>	-	-	0	+

<sup>96</sup>

A 29/2009. (VI.30.) sz. rendelet 10. §-a mód.

<i>Házi szennyvíz szikkasztása</i>	-	-	0	0
<i>Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése</i>	-	-	-	x
<i>Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)</i>	-	-	-	0
<i>Építési hulladék lerakása</i>	-	-	0	+
<i>Temető</i>	-	-	x	+
<i>Házikertek, kiskertművelés</i>	-	-	0	0
<i>Sátorozás, fürdés</i>	-	x	+	+
<i>Sportpálya</i>	-	x	+	+
<i>Ipar</i>				
<i>Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása</i>	-	-	-	-
<i>Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása</i>	-	-	-	0
<i>Mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel</i>	-	x	0	+
<i>Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása</i>	-	-	x	0
<i>Veszélyeshulladék-ártalmatlanító</i>	-	-	-	x
<i>Veszélyeshulladék-lerakó</i>	-	-	-	-
<i>Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő</i>	-	-	x	0
<i>Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása</i>	-	-	-	0
<i>Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás</i>	-	-	-	-
<i>Salak, hamu lerakása</i>	-	-	0	0
<i>Mezőgazdaság</i>				
<i>Erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül</i>	-	+	+	+
<i>Növénytermesztés</i>	-	0	0	0
<i>Komposztálótelep</i>	-	-	x	0
<i>Önellátást meghaladó állattartás</i>	-	-	x	0
<i>Legeltetés, háziállat tartás</i>	-	0	0	+
<i>Szervestrágyázás</i>	-	0	0	+
<i>Műtrágyázás</i>	-	0	0	0
<i>Hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre</i>	-	-	-	0
<i>Hígtrágya- és trágyalé leürítés</i>	-	-	-	-
<i>Szennyvízöntözés</i>	-	-	-	0
<i>Tisztított szennyvízzel való öntözés</i>	-	-	0	+
<i>Növényvédő szerek alkalmazása</i>	-	0	0	0
<i>Növényvédő szer-kijuttatás légi úton</i>	-	-	-	0
<i>Növényvédőszer-tárolás és - hulladék elhelyezés</i>	-	-	-	x
<i>Növényvédő szerek eszközök mosása, hulladékvizek</i>	-	-	-	0

<i>elhelyezése</i>				
<i>Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása</i>	-	-	<i>x</i>	<i>o</i>
<i>Szennyvíziszap tárolása</i>	-	-	<i>x</i>	<i>o</i>
<i>Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése</i>	-	-	<i>x</i>	<i>o</i>
<i>Állathullák elföldelése, döngutak létesítése és működtetése</i>	-	-	-	<i>o</i>
<i>Haltenyésztés, haletetés</i>				
<i>Haltenyésztés, haletetés</i>	-	-	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>Közlekedés</i>				
<i>Autópálya, autóút, vízzáróan burkolt csapadékvízárórendszerrel</i>	-	<i>x</i>	<i>o</i>	<i>+</i>
<i>Egyéb út, vízzáróan burkolat csapadékvízárórendszerrel</i>	-	<i>x</i>	<i>+</i>	<i>+</i>
<i>Egyéb út</i>	-	-	<i>x</i>	<i>+</i>
<i>Vasút</i>	-	-	<i>o</i>	<i>+</i>
<i>Gépkocsiparkoló</i>	-	-	<i>o</i>	<i>+</i>
<i>Üzemanyagtöltő-állomás</i>	-	-	<i>x</i>	<i>o</i>
<i>Gépkocsimosó, javítóműhely, sódeponia</i>	-	-	<i>o</i>	<i>+</i>
<i>Egyéb tevékenység</i>				
<i>Bányászat</i>	-	-	<i>x</i>	<i>o</i>
<i>Fúrás, új kút létesítése</i>	-	<i>o</i>	<i>o</i>	<i>o</i>
<i>A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység</i>	-	-	<i>o</i>	<i>o</i>

*Jelmagyarázat:*

-	= tilos
<i>x</i>	= új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető
<i>o</i>	= új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető
<i>+</i>	= nincs korlátozva

Hulladékgazdálkodás

**32. §**

(1) Kommunális hulladék a szabályozási tervben jelölt regionális szeméttlerakó helyen, állati tetem, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen kezelhető. Egyéb területen hulladékot elhelyezni csak az illetékes engedélyező hatóság által kiadott egyedi engedély alapján szabad.

(2) Az egyes építési övezetekben és övezetekben –hulladékgazdálkodási területek kivételével – csak a tevékenység során keletkező hulladék tárolható átmenetileg. A keletkező hulladék ártalommentesen, a veszélyes hulladék kizárólag ideiglenesen, fedett helyen és a környezet veszélyeztetését kizáró módon tárolható.

(3) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot elhelyezni, szennyvizet bevezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni. Amennyiben ilyen szennyezés történik, akkor a szennyező, illetve ha az nem állapítható meg, akkor az ingatlan tulajdonosa, használója a vonatkozó jogszabályok szerint köteles a szennyezés megszüntetéséről gondoskodni.

### Árvíz-, belvízvédelem

#### 33. §

(1) A vizek természetes befolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, illetve szakhatósági hozzájárulásával az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni. Vízjárta területként szabályozott, árvízzel érintett területekre építési engedély csak akkor adható, ha a terület bevédésre kerül, vagy a telkeket, ill. a telkeken az építési helyet a mértékadó árvízszintet 1,3 m-re meghaladó magasságig feltöltik, de az építmény az árvízi lefolyást nem akadályozhatja.

(2) Az árvízvédelmi töltések védősávja mindkét oldalon a töltés lábától mért 10,0 – 10,0 m. A védőtávolságon belül épület, építmény, közműlétesítmény nem helyezhető el. Mindennemű tevékenység csak az illetékes kezelő és a KTVF engedélyével végezhető.

(3) A VÍZIG kezelésű vízfolyások partélétől 6-6 m, a társulati, FVM kezelésű vízfolyások partélétől 4-4 m és az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, árkok partélétől 2-2 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására mindkét oldalon legalább 2 m sáv biztosítandó.

### V. KÖZMŰFELTÉTELEK

#### Csapadékvíz elvezetés

#### 34. §

(1) Használatbavételi engedély csak abban az esetben adható ki, amennyiben a szennyezett és szennyezetlen csapadékvizek elkülönített gyűjtése, tárolása és kezelése a környezet veszélyeztetését kizáró módon biztosított. Benzinkutak és új- vagy építési engedély köteles rekonstrukció során kialakított telkenként 300 m<sup>2</sup> parkolófelületnél vagy 20 db gépjármű befogadóképességnél nagyobb gépkocsiparkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak saját ingatlanon kialakított olajfogón átvezetve lehet a csapadécsatornába vagy vízfolyásba vezetni. Az előtisztított csapadékvíznek ki kell elégíteni a területre vonatkozó – külön jogszabályban meghatározott – területi határértékeket. 300 m<sup>2</sup> parkolófelületnél vagy 20 db gépjármű befogadóképességű vagy nagyobb parkoló csak szilárd burkolattal alakítható ki.

(2) A szabályozási terven jelölt területeken a felszíni vizek elvezetését, a szükséges műtárgyak építését és kezelését biztosítani kell, melyre vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba szolgalmi jogot kell bejegyezni.

(3) A telekről csapadékvizet a közterületi nyílt vízvezető árokba csak zártszelvényű vezetékben és az utcai járdaszint alatt szabad kivezetni. Amennyiben a vízvezető árok a közút tartozéka, a csapadékvíz bevezetése csak az út kezelőjének hozzájárulásával történhet.

#### Ivóvíz ellátás

### 35. §

(1) A beépítésre szánt övezetek területén az övezetben meghatározott rendeltetéssel összefüggő építés vagy területhasznosítás csak vezetékes ivóvízhálózatra történő csatlakozással valósítható meg.

(2) A beépítésre nem szánt övezetek területén előzetes vizsgálatok alapján kell meghatározni a vízellátás feltételeit.

(3) Az ivóvízellátó gerincvezetékek épülettől, építménytől mért védőtávolsága a vonatkozó ágazati előírásokban rögzítettek szerint az adott vezeték-keresztmetszet mellett:

- 300 mm átmérőig 3m,
- 800 mm-ig 5m,
- 1200 mm-ig 7m,
- 1200 mm felett 8m.

(4) A termálvíz hasznosítására és védelmére a szakirányú szabványok és előírások betartandók.

#### Szennyvízelhelyezés

### 36. §

(1) Szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező területeken épület átalakítása, bővítése, rendeltetés megváltoztatása, vagy új épület építése esetén használatba vételi engedély csak a rákötést követően adható ki.

(2) Szennyvízcsatorna fejlesztési területeken építési engedélyezés során zárt gyűjtő alkalmazása elfogadható azzal, hogy a szennyvízcsatorna kiépítését és üzembe helyezését követően 30 napon belül csatlakozni kell a hálózatra. A zárt gyűjtőt használatbavételi engedélyig kell megvalósítani.

(3) Szennyvízcsatorna hálózattal nem rendelkező területeken és a jegyző által igazoltan szennyvízcsatorna fejlesztésekben nem szereplő területeken - legfeljebb két lakásos ingatlan esetén - zárt gyűjtő vagy egyedi tisztító alkalmazható. Kettőnél több lakást tartalmazó ingatlan vagy 10 főnél nagyobb befogadóképességű egyéb építmény, illetve árutermelő gazdasági létesítmények elhelyezése esetén környezetvédelmi vizsgálat vagy hatástanulmány, illetve ezekkel egyenértékű egyedi vizsgálat szakhatósági véleményétől függően kell meghatározni a szennyvízkezelést és elhelyezést.

(4) Az ipari szennyvizeket a közsatornákba, vagy élővízfolyásba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. Az előtisztítást a keletkezés telkén belül, a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.

## Gáz és kőolaj közművek

### 37. §

(1) A meglévő és létesítendő gáz és kőolaj üzemű létesítmények, vezetékek részére a szabályozási terv és e rendelet további szakaszai egyéb állami rendelkezésekkel összhangban biztonsági övezetet állapítanak meg.

(2) A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény kerítésétől, illetve a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15 m, az átadó borítható szerelvényeitől 26 m az építési tilalmi sáv.

(3) Nagy és középnyomású földgázellátás esetén a gáznyomás szabályzó épület homlokzatán csak rejtetten, az épület homlokzati megjelenését nem zavaróan helyezhetők el. A közterületi gáznyomás szabályzó építmények műemléki környezet területén csak felszín alatt létesíthetők.

(4) A Devecser-Nagylengyel DN400-as nagynyomású gázszállító vezeték biztonsági övezete 14-14, 14-17 és 28-28 m. A Zalaegerszegi leágazó DN200-as nagynyomású gázszállító vezeték biztonsági övezete 10-10 m.

*A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó szabványok:*

- 1993. évi XLVIII. Törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) számú kormányrendelet (Vhr)19/A.§-a
- 79/2005. (X.11.)GKM rendelet

(5) Gázelosztó vezetékek biztonsági övezete

- nagy középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől 5 m (védelemmel 2.5 m), vasúttól 5 m (védelemmel 2 m).
- középnyomású vezeték védőtávolsága épülettől, vasúttól 4 m (védelemmel 2 m)
- kis nyomású vezeték védőtávolsága épülettől, vasúttól 2 m (védelemmel 1 m)

*Vonatkozó szabványok: MSZ 7048-2:1983 és MSZ 7048-3:1983*

(6) A Zalaegerszeg közigazgatási területén áthaladó kőolaj termékvezetékek védőtávolsága 10-10 m a vezeték szélétől mérve.

*Vonatkozó szabványok:*

- 1993. évi XLVIII. Törvény a bányászatról
- 79/2005. (X.11.)GKM rendelet
- 203/1998. (XII.19.) Korm. Rendelet

(7) A működő és üzemben kívüli, működőképes szénhidrogén-kutak védőterülete 50m sugarú, a felhagyott szénhidrogén-kutak 10m sugarú kör által határolt terület. A védőterületen belül építményt elhelyezni nem lehet. Bármilyen tevékenység csak a kútkezelő hozzájárulásával végezhető.

## Villamos-energia ellátás

### 38. §

(1) A meglévő és létesítendő villamos közművek részére a szabályozási terv és e rendelet további szakaszai védősávot (biztonsági sávot) állapít meg.

*A villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet határozza meg a különböző feszültségű berendezések biztonsági övezetének nagyságát, illetve azzal kapcsolatos előírásokat.*

*Középfeszültségű szabadvezeték létesítésekor az MSZ 151. szabvány előírásait kell alkalmazni.*

(2) A 120 kV-os országos villamos főelosztóhálózat nyomvonala mentén, a biztonsági védőtávolság a kül- és belterületen egyaránt a két szélső fázisvezetőtől számított 13-13 m, összességében a tartószerkezet szélességét figyelembe véve 34 m.

(3) Az iparterületre vagy külterületre telepített 120/20 kV-os transzformátor állomás biztonsági övezete a létesítmény kerítésétől mért 15 m.

(4) A település villamosenergia-ellátását szolgáló 20 kV-os közepfeszültségű szabadvezeték mentén a biztonsági övezet:

- külterületen a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 m, a biztonsági övezet maximális szélessége 14m,
- belterületen a szélső fázisvezetőktől számított 2,5 -2,5 m, a biztonsági övezet maximális szélessége 8 m.

## Hírközlés

### 39. §

(1) A mikrohullámú hírközlési összeköttetések védőtávolságán belül a bázisállomások közötti optikai rálátás biztosítása érdekében magassági korlátozás van érvényben az alábbiak szerint:

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:

---

szakasz (km) (TV toronytól mérve)	építési magasságkorlátozás (m)
-----------------------------------	--------------------------------

---

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

A védősávban legfeljebb a feltüntetett építménymagasságú épület, műtárgy építése engedélyezhető.

(2)<sup>97</sup> Az építési engedély köteles távközlési célú adótoronyok (a 6,0 m-t meghaladó méretű műtárgynak minősülő antennatartó szerkezetek) az **Má-1, Má-3, Má-4** jelű mezőgazdasági területen, a **védett természeti területek – Natura 2000, ökológiai hálózat, helyi jelentőségű természetvédelmi területek – kivételével az Má-2 jelű mezőgazdasági területen** és kivételes esetben az erdészeti hatóság engedélye alapján a Eg jelű gazdasági erdőövezetben létesíthetők. Más övezetekben a meglévő építmények felhasználásával alakíthatók ki, helyezhetők el építési engedély köteles távközlési építmények úgy, hogy azok műemléki, városképi vagy tájvédelmi szempontból a szakmai kívánalmaknak megfeleljenek, a kialakult állapotot meghatározóan ne változtassák meg.

*Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött elektronikus hírközlési építményeket az Építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti – műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. számú melléklet 7. pontja tartalmazza.*

<sup>97</sup> A 45/2009. (XI.27.) sz. rendelet 7. §-a mód.

(3) Engedélyköteles táv- és hírközlési antennák létesítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen városképi vagy tájképvédelmi sziluett-vizsgálat készüljön.

(4) Az antenna helyek számának csökkentése érdekében a különböző szolgáltatók berendezéseit lehetőség szerint közös tartószerkezetre szerelve kell telepíteni.

(5) Hírközlési hálózatot lehetőleg közterületen vagy közlekedési és közműterületen kell elhelyezni. Ha erre nincs lehetőség, az elhelyezést idegen ingatlan igénybevételével lehet megoldani.

(6) Városképvédelmi szempontból minden olyan esetben törekedni kell a hírközlési hálózatok terepszint alatti elhelyezésére, ha az védett vagy védendő értéket veszélyeztet, vagy más módon zavaró hatású. Azokon a területeken, ahol a távközlési hálózatok föld felett vezethetők, az erősáramú és a hírközlési szabadvezetékeket közös oszlopsoron kell elhelyezni. Hírközlési hálózat homlokzatra szerelve nem vezethető.

## VI. INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogi intézmények

### 40. §

A településrendezést igénylő fejlesztések megvalósítója és az önkormányzat a szabályozási tervben és építési szabályzatban rögzített településrendezési célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződést köthet. A szerződésben azon egyéb költségeknek, vagy egyéb ráfordításoknak a megvalósító általi átvállalása is szerepelhet, mely célok megvalósításának előfeltételei vagy következményei az önkormányzatot terhelik.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §.*

Közművesítési hozzájárulás

### 40/A. §<sup>98</sup>

(1) Az önkormányzat által megvalósított víziközmű építés létesítési költségeit e rendeletben meghatározott szabályok szerint az érdekeltekre áthárítja, közművesítési hozzájárulás formájában, melynek alapja a lakossági vagy gazdasági célú érdekeltségi egység.

(2) A lakossági célú érdekeltségi egységek számát

- a.) ivóvízellátás esetén: minimum egy lakóegység (lakóház, ill. lakás) átlagos vízfogyasztása (1 m<sup>3</sup>/nap);
- b.) szennyvízelvezetés esetén: minimum egy lakóegység (lakóház, ill. lakás) átlagos szennyvízkibocsátása (1 m<sup>3</sup>/nap);
- c.) csapadékvíz elvezetés esetén: minimum egy lakóegység (lakóház, ill. lakás) átlagos burkolt felülete (100 m<sup>2</sup> burkolt felület)

alapján kell megállapítani.

---

<sup>98</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

- (3) A gazdasági célú érdekeltségi egységek számát
- a.) minimum a lakossági célú érdekeltségi egység, illetve
  - b.) a tényleges vízfogyasztás, szennyvízkibocsátás, vagy burkolt felület alapján annak arányos többszöröse
- alapján kell megállapítani.
- (4) Amennyiben egy ingatlanon több lakóegység (lakóház, ill. lakás) található, ivóvízellátás és szennyvízelvezetés esetén a lakossági célú érdekeltségi egység többszörösét, csapadékvíz-elvezetés esetén a tényleges burkolt felület nagyságát kell alapul venni.
- (5) Ha egy ingatlanon növekszik a közüzemi ivóvíz- és szennyvízhálózatot, valamint a csapadékvíz-elvezető rendszert igénybevevő lakóegységek száma, akkor a már meglévő és a létrejövő lakóegységek számának különbözetét, csapadékvíz-elvezetés esetén a megnövekedett burkolt felület nagyságát kell figyelembe venni.
- (6) Intézmények, egyházak és közcélú szolgáltatók lakossági célú érdekeltségi egységnek számítanak.
- (7) A gazdasági célú használat során a vízfogyasztás és szennyvízkibocsátás, valamint a burkolt felület megnövekszik a meglévő és a megvalósuló fogyasztás különbözetét, valamint burkolt felület növekedését kell figyelembe venni.
- (8) Ha a gazdálkodó szervezet víziközmű fejlesztés keretében víziközművet hoz létre és az önkormányzat tulajdonába térítésmentesen átadja, abban az esetben a közművesítési hozzájárulás összegének meghatározásakor a kivitelezés összköltségét figyelembe kell venni.

#### 40/B. §<sup>99</sup>

- (1) A közművesítési hozzájárulás a víziközműhálózatba való bekapcsolási költségeket (tervezés, kivitelezés, vízmérő felszerelés stb.) nem tartalmazza.
- (2) A víziközmű gerincvezetékéről leágazni a közművesítési hozzájárulás megfizetése után lehetséges.
- (3) A közművesítési hozzájárulás megfizetésével szerzett ellátási jogosultság nem személyhez, hanem az érdekeltségi egységhez kötődik, a jogosultság az új tulajdonosra, használóra átruházható.
- (4) A hozzájárulást az ingatlanok a fizetési kötelezettséget előíró határozat meghozatalának időpontjában az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosának vagy használójának kell megfizetnie, közös tulajdon esetén a tulajdoni hányadok szerint.

---

<sup>99</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

(5) A hozzájárulást akkor is meg kell fizetni, ha az ingatlan közhálózatra való rákötése nem történik meg.

(6) A közművesítési hozzájárulás nem róható ki, ha a víziközműépítéshez szükséges terület kialakítása érdekében korábban lejegyzett telekrészért járó kártalanítás összegének megállapítása során a közmű megépítéséből eredő értéknövekedést figyelembe vették.

Az újonnan beépítésre szánt területek esetében a közművesítési hozzájárulásra vonatkozó  
előírások  
**40/C.§<sup>100</sup>**

(1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben az újonnan beépítésre szánt, illetve rehabilitációra kijelölt területekre előírt kiszolgáló víziközművek megvalósítása – ha jogszabály vagy megállapodás arra mást nem kötelez – az önkormányzat feladata.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott beruházásokat az önkormányzat a mindenkori költségvetési rendeletével, a helyi építési szabályzattal és a szabályozási tervekkel összhangban szervezhet.

(3) Az önkormányzat az újonnan beépítésre szánt területeken megvalósuló víziközmű építések beruházási összköltségének igazolt költségeinek 90%-át az érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja át (közművesítési hozzájárulás).

(4) A Polgármesteri Hivatal a beruházás megindítását megelőzően postai úton tájékoztatja az érintett ingatlanok tulajdonosait a beruházás megvalósításáról, valamint a tervezett bekerülési költségről.

Az utólagos csatlakozás esetében a közművesítési hozzájárulásra vonatkozó előírások  
**40/D. §<sup>101</sup>**

(1) A 40/C. § (1) bekezdésén kívül eső, az önkormányzat által megvalósított víziközművekre történő csatlakozásért az érdekelt érdekeltségi egységenként, utólag, közművesítési hozzájárulást köteles fizetni.

(2) Az (1) bekezdésben szabályozott közművesítési hozzájárulás megfizetése alól mentes, aki az adott érdekeltségi egység vonatkozásában a víziközműre történő csatlakozásért a hozzájárulást korábban megfizette és a megfizetését - hitelt érdemlően - igazolni tudja.

---

<sup>100</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

<sup>101</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

(3) Az (1) bekezdésben szabályozott közművesítési hozzájárulás mértékét a hozzájárulás egy egységre jutó összegének és az érdekeltségi egységek számának a szorzata adja.

(4) A hozzájárulás egy egységre jutó összegét a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(5) A víziközművek mentén fekvő érdekeltségi egységeknek a hálózatba történő bekötését az érdekelt a Polgármesteri Hivatalnál kezdeményezheti.

#### A közművesítési hozzájárulás megfizetésének szabályai

##### 40/E. §<sup>102</sup>

(1) Amennyiben az érdekelt a hozzájárulást korábban nem fizette meg, a polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szabályai alapján Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése által átruházott hatáskörben határozatban dönt a közművesítési hozzájárulás mértékéről és a megfizetés módjáról. Az érdekelt a hozzájárulás összegét a határozat jogerőre emelkedését követően 90 napon belül köteles megfizetni az önkormányzat költségvetési számlájára.

(2) A polgármester az érdekeltet külön kérelemre – legfeljebb 1 éves időtartamra - részletfizetési kedvezményben részesítheti, amennyiben a közös háztartásban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum legkisebb összegének 150 %-át.

(3) A kérelemnek teljes egészében helyt adó első fokú döntés esetén ellenérdekű ügyfél hiányában mellőzhető a döntésből az indokolás és a jogorvoslatról szóló tájékoztatás.

(4) A hozzájárulás kizárólag a víziközmű hálózat fejlesztésére használható fel.

#### A közművesítési hozzájárulás alól nagy fogyasztókra vonatkozó kedvezmény

##### 40/F. §<sup>103</sup>

(1) Gazdasági célú érdekeltségi egység esetén a 40/D. § (1) bekezdésében szabályozott közművesítési hozzájárulásból kedvezményt kell biztosítani az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a.) a gazdasági célú érdekeltségi egység 40.000 m<sup>3</sup>/év mennyiséget meghaladó ipari szennyvizet bocsát a közcsatornába,
- b.) az érdekelt hatóságilag engedélyezett előtisztító berendezést üzemeltet, és előtisztított szennyvizet bocsát a közcsatornába,
- c.) az előtisztított ipari szennyvíz szennyezettségi határértéke az 500 mg/l KOI értéket nem haladja meg.

<sup>102</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

<sup>103</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 2. § iktatta be.

(2) A kedvezmény kiszámításának módját a rendelet 6. mellélete tartalmazza, melynek maximális mértéke a 60 %-ot nem haladhatja meg.

#### Eljárási rendelkezések

#### 41. §

(1) Természetes állapotában 50%-nál ( $26,5^\circ$ ) meredekebb domboldalak beépítése során az épületek engedélyezési tervének részeként geotechnikai elemzést kell készíteni a terület csúszásveszélyességének feltérképezése érdekében.

Az épület helyén 1 m-nél nagyobb feltöltés, 20%-nál ( $11,3^\circ$ ) meredekebb tereplejtés esetén, valamint csúszásveszélyes területeken az építési hatóság bármely építési övezetében elrendelheti az építési engedélykérelemhez a talajmechanikai szakvélemény készítését.

20%-nál ( $11,3^\circ$ ) meredekebb lejtésű terep, valamint 1,0 m-nél mélyebb bevágásba kerülő épület esetén, az építés hatóság előírhatja terep-beavatkozási terv készítését, melynek keretében a felszíni és a rétegvizek elvezetésének műszaki megoldása meghatározandó.

(2) A szabályozási terven övezeti besorolással nem rendelkező, szabályozási terv készítésének kötelezettségével jelölt területeken az Étv. 35.§ (1) bekezdésében meghatározott esetekben elvi engedélyt kell kérni, annak tisztázása érdekében, hogy a tervezett tevékenység a területtel kapcsolatos városrendezési-, területfejlesztési elképzelésekkel összhangban van-e, azok megvalósíthatóságát nem gátolja-e. Az engedélyezési eljárás során vizsgálni szükséges a változtatás környezeti kapcsolatait, továbbá a természeti- és környezeti veszélyeztettség eshetőségét és következményeit.

(3) Az építési telek közszolgálati járművek – különösen tűzoltó járművek – általi megközelíthetőségének eldöntésére az építési hatóság az érintett szervezetet(ket) szakértőként igénybe veheti. A szakértő szervezet(ek) köteles(ek) arról nyilatkozni, hogy a jelenlegi út megfelelő-e és a tervezett építmény életvédelmet szolgáló járművek számára hozzáférhető-e, illetve ennek hiányában határozza meg a megközelíthetőség minimális – rendezési tervnek megfelelő – feltételeit (út, útszakasz kiépíthetőségét).

(4) A szabályozási terven jelölt helyeken a telken belül kötelezően előírt védőfásításokat a használatba-vételi engedélyezési eljárás lefolytatásáig meg kell valósítani.

#### Fogalom meghatározások

#### 42. §

d) A meglévő és változatlanul maradó szabályozási vonalak (jelenlegi közterület felé eső telekhatárok) alaptérképi jelöléssel maradnak, a meglévő vonalakat a szabályozási terv grafikája nem takarja.

e) **Mellék-funkciójú épület** (a korábbi OÉSZ fogalmak szerinti melléképület) az övezet rendeltetését kiegészítő funkció épülete, amely nem telepengedély vagy működési engedély köteles tevékenységet tartalmaz.

3.<sup>104</sup> **Építési sáv** az övezetnek az a területi sávja, amelyen belül – az övezet beépítési módra vonatkozó előírásainak figyelembe vételével – az építési hely kijelölhető ill. az épület elhelyezhető. Építési sávon kívül nem jelölhető ki az építési hely még akkor sem, ha azt az országos - elő- és hátsókeret méretekre vonatkozó előírások lehetővé tennék.

4. **Szabályozási vonal** a tervezett közterület és nem közterület határát elválasztó vonal.

5.<sup>105</sup> sorfa minőségű, földlabdás hazai őshonos fafajok (pl. juhar, kőris, hárs, tölgy, stb.) felhasználásával kell erdősíteni. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.

6. Az építési övezetknél meghatározott **minimális zöldfelületi fásítás** 80 %-át borítsa a kifejlett fák koronavetülete. A fajmegválasztásnál előtérbe kell helyezni a hazai őshonos lombos fafajokat (tölgy, kőris, juhar, szil, hárs).

#### 7. **Minimális kialakítható telekszélesség:**

8. az ingatlanok a kijelölt építési vonalon, és az attól, a telek belseje felé mért 20 m-es sáv minimális szélessége, mely a viszonyítási vonalak minden pontján teljesül;

9. a kijelölt építési sávon belül bármely összefüggő 20 m-es sáv szélessége, mely a viszonyítási vonalak minden pontján teljesül;

10. ezek hiányában - OTÉK szerinti építési hely esetén - bármely összefüggő 20 m-es sáv szélessége, mely a viszonyítási vonalak minden pontján teljesül.

11. <sup>106</sup>**Érdekelte:** az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki/amely az érdekeltségi területen ingatlantulajdonnal rendelkezik, illetve ingatlant használ.

12. <sup>107</sup>**Érdekeltségi terület:** azok a területek, amelyeken Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező víziközműre rácsatlakozó ingatlanok találhatóak, amelyeknek más gerincvezetékkel összeköttetésük még nincs,

13. <sup>108</sup>**Érdekeltségi egység:** a külön jogszabály szerinti egy helyrajzi számmal rendelkező ingatlan vagy önálló rendeltetési egység:

a.) **Lakossági célú érdekeltségi egység:** beépített vagy be nem épített ingatlan minden olyan célú használata, amely nem minősül gazdasági célú használatnak;

<sup>104</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 8. § (1) bek. mód.

<sup>105</sup> A 27/2010. (IX.24.) rendelet 8. § (2) bek. mód.

<sup>106</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

<sup>107</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

<sup>108</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

- b.) **Gazdasági célú érdekeltségi egység:** beépített vagy be nem épített ingatlan minden olyan célú használata, amelynek során adott ingatlanon gazdasági tevékenységet folytatnak. Gazdasági tevékenységnek minősül minden olyan tevékenység, amelyet gazdasági társaság, egyéni vállalkozó, illetve östermelő jövedelem- és vagyonszerzés céljából folytat,
- 14.<sup>109</sup> **víziközmű építés:** a közterületen lévő, vagy szolgalmi joggal közműként bejegyzett vízvezeték, szenny- és csapadékvízcsatorna és ezek műtárgyai, beleértve a terület ellátásához szükséges nyomásfokozót, átemelőt, és az ehhez kapcsolódó informatikai rendszert, valamint a gerinc és bekötővezetéseket és műtárgyaikat.
- 15.<sup>110</sup> **beruházási összköltség:** a víziközmű építésével kapcsolatban felmerült összes költség (előkészítés, tervezés, engedélyezés, kivitelezés, ellenőrzés), amelynek meghatározására a beruházás pénzügyi lezárását követően kerül sor. Amennyiben a beruházás megvalósításához az önkormányzat vissza nem térítendő támogatást kapott, úgy a beruházáshoz ténylegesen felhasznált támogatás összegével a beruházás összköltségét csökkenteni kell.
- 16.<sup>111</sup> **ipari szennyvíz:** minden olyan szennyvíz, amelyet valamely ipari vagy kereskedelmi tevékenység folytatására szolgáló helyiségből bocsátanak ki, és ami nem háztartási szennyvíz vagy csapadékvíz és nem veszélyes hulladék.

#### Záró rendelkezések

#### 43. §

(1) Jelen rendelet 2008. május 15-én lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A jelen rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) Jelen rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Építési Szabályzatának megállapításáról (ZÉSZ) szóló 16/2001.(VI.15.) számú önkormányzati rendelete, valamint az azt módosító

- 21/2001.(VII.13.) sz. önkormányzati rendelet,
- 24/2002. (IX. 20.) sz. önkormányzati rendelet,
- 43/2002. (XII.28.) sz. önkormányzati rendelet,
- 31/2003. (X.22.) sz. önkormányzati rendelet,
- 4/2005. (II.4.) sz. önkormányzati rendelet,
- 28/2005. (VI.17.) sz. önkormányzati rendelet,
- 21/2006. (V.12.) sz. önkormányzati rendelet,

<sup>109</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

<sup>110</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

<sup>111</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 3. § iktatta be.

35/2006. (VII.14.) sz. önkormányzati rendelet,  
50/2006. (XI.24.) sz. önkormányzati rendelet,  
53/2006. (XII.22.) sz. önkormányzati rendelet,  
22/2007. (V.11.) sz. önkormányzati rendelet,  
28/2007. (VI.15.) sz. önkormányzati rendelet,  
33/2007. (VII.13.) sz. önkormányzati rendelet,  
37/2007. (IX.21.) sz. önkormányzati rendelet,  
43/2007. (X.26.) sz. önkormányzati rendelet,  
8/2008. (III.21.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

(4) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a Zalaegerszeg városközpont piacterület környéke építési szabályzatának megállapításáról szóló 53/2006.(XII.22.) számú önkormányzati rendelete hatályát veszti.

(5) A 31/2008. (IX.19.) sz. önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2008. október 15-én lépnek hatályba, 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.

(6) A 37/2008. (X.22.) sz. önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2008. október 22-én lépnek hatályba, 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.

(7) A 29/2009. (VI.30.) sz. önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2009. augusztus 1-jén lépnek hatályba, 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.

(8) A 45/2009. (XI.27.) sz. önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2010. január 1-jén lépnek hatályba, 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.

(9) A 13/2010. (III.19.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2010. május 10-én lépnek hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni. A 13/2010. (III.19.) önkormányzati rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(10) A 19/2010. (V.25.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2010. július 21-én lépnek hatályba, 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.

(11) A 27/2010. (IX.24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2010. november 16-án lépnek hatályba, 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. A 27/2010. (IX.24.) önkormányzati rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(12) Az 56/2010. (XII.23.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2011. január 1. napján lépnek hatályba.

(13) A 18/2011. (VI.29.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2011. augusztus 1. napján lépnek hatályba, 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. A 18/2011. (VI.29.) önkormányzati rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(14) A 24/2011. (IX.23.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezések 2011. október 15. napján lépnek hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését indult ügyekben kell alkalmazni. Előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, ha az a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé. A 24/2011. (IX.23.) önkormányzati rendelet a szabályozási tervvel együtt érvényes.

***Dr. Kovács Gábor sk.***  
***jegyző***

***Dr. Gyimesi Endre sk.***  
***polgármester***

1. számú melléklet  
védett természeti értékek jegyzéke

***Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 32/2001. (X. 26.) sz. önkormányzati rendelete  
alapján helyi védettség alatt álló természeti értékek***

- c) Csácsi arborétum
- d) Deák téri park
- e) Platánsorok ( Platán sor, Landorhegyi út, Zrínyi út, Bíró M. út)
- f) Dózsa-liget
- g) Göcsej-Palatinus Étterem és Panzió kertje
- h) szenterzsébethegyi gesztenyefa
- i) olai temetőben lévő hársfa
- j) olai vasútállomásnál lévő hársfák
- k) botfai vadgesztenyesor
- l) Azáleás-völgy
- m) 20145 hrsz.-ú ingatlanon lévő hársfa
- n) Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 3. sz. alatti hársfa

**2. számú melléklet**  
**régészeti lelőhelyek**

<b>Műemléki jegyzék száma</b>	<b>hrsz</b>							
18998	705/7 708/4	706/1 708/3	706/2 708/2	706/3 708/1	709/3 707	720	0710	708/5
18988	712/1	712/2	720					
18999	762/19	762/20	762/21	762/11				
18989	712/1	712/2	720	760/1				
18990	760/5 758	760/4 760/3	760/10	760/9	760/8	760/7	760/6	0759
18991	661 658/1 662/48 631/1	632/3 680/79 662/49 631/2	632/2 662/52 629/47 632/1	657 662/53 629/48	7208/1 662/54 629/49	7208/2 662/51 629/50	7209 662/46 629/51	656 662/47 630
18997	662/1	662/84	659/4	659/3	680/79	659/7	659/8	659/9
18922	7270/2 7288/5	7270/1	7268	7265	7267/14	7271	7288/26	7288/4
18993	7420 7421	7279 7422	7280 7423	7281 639/1	7282	7283	7347	7419
18995	7384 7386	7395 7383	7392 7373	7391 7382	7390 7381	7389/1 7398	7389/2 7399	7385
19001	587/30	587/11	587/12	587/13	587/14	587/15	598/1	589/2
18996	6737 584/1	6738 581/1	6739 6719/9	6740 6718	6741 6719/8	6742/1	6742/2	584/2
18994	6768 6759	6767 6760	6763 6761	6762 6764	6758	6757	6756	6752
18917	4553/7	4554/2	4554/4	4554/5	4553/9	4553/10		
19019	0409/2 0409/5	0409/3 0410	0409/8	0409/6	0413/1	0412	0409/4	0409/7
18967	0340/3							
18966	0364/7	0364/8	0364/9	0364/12	0363/8			
18964	0321/3	0321/10	0320	0323/22	0323/21	0323/20	0323/19	0323/1 8
	0323/17	0323/16	0323/15	322				
18965	0323/23	0323/20	0323/21					
18968	0331/5	0331/6	0328	0331/30	0331/26	0331/24	0331/22	0331/1 0
	0331/9	0331/8	0331/7	0331/4	0331/29			
19112	770/29	704/9	770/30					
19017	249/7 249/14	249/8	249/3	249/6	246	249/2	249/5	249/13
19018	247/2	247/3	248/6	249/13				
19015	228/15	228/14	228/13	228/12	228/11			
19016	228/24	226	228/26	227/2	228/25			
19004	768/24	766/55	766/59					
19003	768/29	768/27						

19002	744/1	747/18						
18914	15432	738/37	738/36	738/35	738/34	738/33	738/32	738/64
	738/31	738/66	738/2	738/3	738/4	738/5	738/6	738/7
	738/8	738/9	738/10	738/11	738/12	738/13	738/14	738/15
	738/16	738/17	738/18	738/19	738/20			
18912	800/15	800/16	800/9	800/10	800/11	800/12	800/13	800/14
	800/57	800/58	800/17	800/18	800/19	800/26	800/49	800/50
	800/47	800/30						
18911	800/23	800/24	800/25	737/50	735/2	575/48	575/83	575/82
	575/81	575/80	575/79	575/78				
18910	6383/11	6383/13	6383/14	6383/15	6383/16	6383/20	6383/19	6383/3
	6383/4	6383/5	6383/6	6383/7	800/38	800/36	800/37	6384
	6385/7	6385/8	6386/1	6425/7	6425/6	6425/5	6425/4	6425/3
	6425/2	6425/1	6424	6423	6422	6421/4	6421/3	6421/1
	6386/3	6383/9	6383/8	6383/12	6383/18	6383/17	6382/2	6382/1
	6381/2	6380/5	6380/4					
18882	531/6	520/2	520/3	531/7				
18913	6395/2	6395/23	6395/22	6395/21	6395/20	6395/19	6395/18	6395/17
	6395/16	6395/3	6395/15	6395/14	6395/13	6395/12	6395/11	6395/10
	6395/9	6395/8	6395/7	6395/4				
18909	571	569/25	569/4	569/2				
18908	6312/3	567/9	567/8	569/4	569/2	567/7	567/6	567/5
	567/4	567/3	567/21	567/2	568	6322/2	6316	6315
	6314/1	6313	6312/2	6310	6306			
18924	828/1	788/27	828/4					
18905	828/4	823/3	823/2					
18906	6183	6184/1	6184/3	6184/4	6185/1	6185/2	6186	6181
	829/11							
39726	829/2							
18907	826/4	826/13	826/12	826/11	6235/15	6235/22	6234/1	6231
	6230	6229	6228	6227	6226	6225	6224	
19012	837/12	839	837/20	838/1				
19011	860/11	860/10	887/7	900/7	900/6	900/5	900/2	887/2
	887/4	860/8	860/6	860/7	860/5			
30386	20098	20097	20099	20087	20096	20095	20093	20092
18974	0976	0979/9	0979/7	0979/10				
18975	0976/16	0979/10	0979/17	0979/18	0979/19	0979/20	0979/14	0979/21
	0981/1	0979/35	0979/34					
18976	0979/24	0979/25	0979/26	0979/27	0979/28	0979/29	0979/30	
18978	5426	5427	5428	5417/1	5339/1	5338	5337	5321
	5320	5319	5318	5316/1	5315	5439	5438	5436
	5435/1	5429	5430	5425	5424	5423	5422	5421
18977	5305/26	5305/25	5305/24	5305/23	5305/22	5305/21	5305/20	5305/19
	5305/28	5305/1	5305/15	5305/2	5305/11	5305/10	5305/9	5305/8
	5305/7	5305/6	5305/5	5305/4	5305/17	5292	5293	5294

	5295 5303	5296 5305/27	5297 5305/18	5298 5301	5299	5300	5302/1	5302/2
18969	5135/28 5135/12 5120 5110 5135/39 5143 5135/5	5135/29 5135/11 5119 5109 5135/38 5142	5135/30 5135/10 5115 5108 5135/37 5141	5135/31 5135/9 5116 5107 5135/36 5140	5135/32 5135/7 5114 5106 5135/35 5139	5135/33 5134 5113 5105 5135/44 5138	5135/34 5122 5112 5104 5146 5137	5135/4 5121 5111 5103 5145 5136
18963	2736/27	2735/7						
18980	2746/12	2737/1						
18973	5528/51 5528/43	5528/50 5528/42	5528/49 5528/41	5528/48 0997/21	5528/47 0997/9	5528/46 0997/94	5528/45 0997/93	5528/4 4
18972	0997/78 0997/91	0997/77 0997/63	0997/93 0997/54	0997/94	0997/76	0997/90	0997/89	0997/9 2
18979	0997/67 0997/86	01000 0997/85	0997/89	0997/72	0997/71	0997/60	0997/65	0997/6 9
18970	01049/4 9 5680/17	01049/6 6 01049/4 8	01049/6 3	01049/4 6	01049/5 0	01049/5 1	5680/15	5680/1 6
18971	01049/4 0 5632/3	01049/1 27 5634/1	01049/1 28 5634/2	01049/1 29 5648/3	01049/1 0 5648/4	5631/2 5635/6	5632/1	5632/2
18915	035/20 035/106 031/15 034/2 035/110	035/21 023/2 031/16 035/32 035/109	035/22 035/19 031/20 035/31 035/108	035/23 034/5 031/21 035/30 035/12	035/105 031/26 031/22 035/29 035/101	035/107 031/10 031/24 035/28 035/103	035/111 031/13 031/23 035/114	035/11 3 031/14 032 035/11 2
19006	01056/5 4	01056/4 5	01079/7	01079/8	01079/1 1	01079/1 2		
19007	28792 28832/2 28825 28789	28790 28832/1 28823 28788	28794 28831 28822	28840/1 28829 28821/1	28839 28830 28780	28838 28828 28781	28837 28827 28793	28836 28826 28791
18986	1653/1 058/16	060/8 058/11	060/7 058/12	060/6 058/13	060/4 058/14	059 1662	058/9	058/6
18984	058/9 056/5	058/8 056/6	058/1 023/2	059 056/7	061/7 054/2	061/6 055/47	061/2 055/46	057
18983	023/2 065/38	065/14	065/16	065/33	065/34	065/35	065/36	065/37
19008	1108/7 14364	01108/6 14365	14358 14366	01108/9 14368	01108/1 0 14369	01108/1 2 01110	14367 01109	14363 01108/ 1

	01108/2 14356	01108/1 3 14359	01108/1 4 14360	01108/1 5 14361	01108/3 6 01108/4	01108/1 7 01108/5	01108/1 1	14357
18955	72/13 72/26 72/12	023/2 72/25 72/11	72/2 72/24	71/3 70/2	72/8 70/1	72/14 71/2	72/15 72/23	72/22 72/10
18987	073	78/9	078/10	078/4	078/5	078/6	078/7	78/8
18981	72/27	72/21	71/4	72/20	72/28			
18982	72/28	72/29						
19010	1114							
19009	1108/37							
18919	4815/5	4815/6						
18922	4886 4914	4877 4915	4873/4 4912	4874 4901	4876	4983/63	4918	4913
18920	3913/1 3742 3769/1	3913/2 3747	3913/5 3749	4199 3757	4075 3758	3923 3763	3922 3764	3917 3765
18960	40 43/7	39 51/3	43/5 41	43/6 43/3	3323 43/4	2228/1 43/1	2228/2 38	2228/3 37
18923	3044/5 3059 3/1 2231/6	3044/8 3048 1183/3 2230	3044/6 3047 1183/2 3044/4	2226 3045 1183/1 3044/7	1 2228/2 1553 3044/3	2229/1 2228/3 2225/2	2229/3 2228/1 2225/1	2229/4 3/2 2265
19005	762/12 762/11 768/24	762/15 0761 751/9	762/3 757/2 752/2	756 755/5 762/14	755/2 754 762/23	753/1 753/4 762/16	751/1 753/3	762/6 751/6
18918 44294	6581/9 4440 4516/2 4762 4780 3897 3906 4446 4423 4409 3899 4771	6581/35 4453 4516/3 4763 4781/2 3896 3908 4445 4424 4410 3900 4772	4420 4452 4737/2 4767 4782 3895 3911 4444 4425 4411 3901 4781/1	4432 4451 4749 4770 4784 3894 4418 4443 4426 4412 3902 3912/4	4431 4450 4761 4773 4407 3893 4419 4442 4427 4413 3903 4415	4435 4458 4760 4776 3912/2 3892 4449 4441 4428 4414 3904	4438 4466 4759 4778 3912/1 3905 4448 4421 4429 4416 4768	4439 4516/1 4758 4779 3898 3907 4447 4422 4430 4417 4769
18916	033/62 025/67 023/14 023/22 023/30 023/38 023/46 035/124 035/81 035/69 035/61	033/64 025/68 023/15 023/23 023/31 023/39 023/47 035/121 035/80 035/68 035/60	033/66 024 023/16 023/24 023/32 023/40 023/48 035/122 034/3 035/67 035/118	026/5 023/8 023/17 023/25 023/33 023/41 023/49 034/4 035/79 035/66 35/119	025/62 023/10 023/18 023/26 023/34 023/42 026/4 035/85 035/76 035/65 035/58	025/63 023/11 023/19 023/27 023/35 023/43 023/2 035/84 035/72 035/64 035/53	025/65 023/12 023/20 023/28 023/36 023/44 026/2 035/83 035/71 035/63 035/52	025/66 023/13 023/21 023/29 023/37 023/45 035/13 0 035/82 035/70 035/62 034/2

	033/63	033/68	033/70	033/72	033/74	033/76	033/80	033/82
	033/84	033/86	033/88	033/90	033/92	033/94	033/96	033/98
	033/100	033/102	033/104	033/106	033/108	035/120	035/123	033/109
	033/112	033/111	033/110	033/105	033/103	033/101	033/99	033/97
	033/95	033/93	033/91	033/89	033/87	033/85	033/83	033/81
	033/79	033/78	033/77	033/75	033/73	033/71	033/69	033/67
	033/65							
18985	040/1	042/2	1734	1733	1732	1731	1730	1729
	1728	1727	1726	1757	1770	1769	1767	1766
	1761/2	1761/1	1760	1759	1758/3	1608/3	1608/4	1608/5
	1611	1612	1617	1618	1620	1621/1	1623	1624/3
	1629/1	1630	1637/1	1639	1647	1658	1659/2	1660
	1661	1662	1665	1664	1666	1674/1	1672	1671/1
	1671/2	1669	023/2	054/1	053/10	053/7	053/8	055/13
	055/14	055/15	055/16	055/17	055/18	055/19	055/20	055/21
	055/23	055/24	055/25	055/26	055/27	055/28	055/29	055/30
	055/31	055/32	055/33	1712/1	1713/1	1714/1	1715/1	043/1
	1724	1723/2	1723/1	1722/2	1722/1	1721	1720	1719/1
	1719/2	1718/2	1718/1	1717	1716	1711/1	1710/5	1710/3
	1708	1709/1	1707/1	1706/1	1705/3	1705/2	1704	1703/1
	1702/1	1698	1699	1701/1	1700/1	1697/1	1696/1	1695/1
	1694	1693/1	1692/1	1691/1	1690/1	1689/1	1688/1	1687/1
	1686/1	1685/3	1685/1	1684/1	1683/1	1683/3	1682/1	1682/3
	1681/1	1680/3	1679/1	1678/1	1677	1676/1	1675/1	1674/3
	1624/1	1624/2	1637/2	055/4	055/5	055/6	055/7	055/8
	055/9	055/10	055/11	055/12	1680/1			
18954	721/3	731/1	722/1	723/1	724/1	768/24	724/2	726/7
36116	726/21	726/22	726/23	726/46	726/47	726/48	726/50	726/49
19000	726/79	726/80	726/81	726/112	726/111	726/110	726/113	726/116
	726/117	726/118	726/119	726/120	726/121	726/122	726/123	726/124
	726/135	726/134	726/133	726/132	726/131	726/130	726/146	726/162
	731/2	732/114	732/145	732/151	732/163	732/185	732/186	732/187
	732/263	732/268	732/269	732/292	732/291	732/290	732/294	732/297
	732/298	732/299	732/300	732/301	732/302	732/303	732/304	732/305
	732/306	732/307	732/308	732/309	732/310	732/311	732/312	732/313
	732/314	732/315	732/316	732/317	735/2	581/2	580/1	579/1
	578/21	578/28	578/36	578/35	578/34	578/33	578/32	578/31
	578/30	578/17	578/7	578/6	578/5	578/4	578/3	578/2
	578/12	737/50	732/318	732/319	732/225	732/280	732/279	732/224
	732/223	732/222	732/221	732/220	732/219	732/218	732/217	732/216

732/215	732/214	732/213	732/212	732/211	732/208	732/203	732/204
732/205	732/206	732/207	732/165	732/164	732/136	732/39	732/40
732/41	732/42	732/43	732/44	732/45	732/46	732/47	732/48
732/326	732/110	732/109	732/108	732/107	732/106	732/105	732/104
732/103	732/102	732/101	732/100	732/99	732/98	732/97	732/96
732/95	732/94	732/93	732/92	732/91	732/90	732/82	732/81
732/80	732/79	732/78	732/77	732/76	732/75	732/74	732/73
732/72	732/71	732/70	732/69	732/68	732/67	732/66	732/65
721/4	732/325	732/5	732/6	732/7	732/8	732/9	732/10
732/11	732/58	732/59	732/60	732/61	732/62	732/63	722/2
723/2	732/49	732/50	732/91	732/52	732/53	732/54	732/55
732/56	732/14	732/15	732/16	732/17	732/18	732/19	732/20
732/21	732/22	732/23	732/24	732/25	732/26	732/27	732/28
732/29	732/30	732/31	732/32	732/33	732/34	732/35	732/36
732/37	732/38	726/1	726/2	726/3	726/4	726/5	726/6
726/8	726/9	726/10	726/11	726/12	726/13	726/14	726/15
726/16	726/17	726/18	726/19	726/20	726/24	726/25	726/26
726/27	726/28	726/29	726/30	726/31	726/32	726/33	726/34
726/35	726/36	726/37	726/38	726/39	726/40	726/41	726/42
726/43	726/44	726/45	726/51	726/52	726/53	726/54	726/55
726/56	726/57	726/58	726/59	726/60	726/61	726/62	726/63
726/64	726/65	726/66	726/67	726/68	726/69	726/70	726/71
726/72	726/73	726/74	726/75	726/76	726/77	726/78	726/82
726/83	726/84	726/85	726/86	726/87	726/88	726/89	726/90
726/91	726/92	726/93	726/94	726/95	726/96	726/97	726/98
726/99	726/100	726/101	726/102	726/103	726/104	726/105	726/106
726/107	726/108	726/109	726/125	726/126	726/127	726/128	726/129
732/137	732/138	732/139	732/140	732/141	732/142	732/143	732/152
732/153	732/323	732/324	732/155	732/156	732/157	732/158	732/159
732/160	732/161	732/162	732/166	732/167	732/168	732/169	732/170
732/171	732/172	732/173	732/174	732/175	732/176	732/177	732/178
732/179	732/180	732/181	732/182	732/183	732/184	732/188	732/189
732/190	732/191	732/192	732/193	732/194	732/195	732/196	732/197
732/198	732/199	732/200	732/201	732/202	732/270	732/271	732/272
732/273	732/274	732/275	732/276	732/277	732/278	732/281	732/282
732/283	732/284	732/320	732/321	732/322	732/286	732/287	732/288
732/289	580/2	734	578/29				

18921	3588/1	3169	3168	3158	3151	3143	3135/5	3135/1 1	
	3135/8	3135/10	3135/9	3129	3124	3123/2	3122	3121/1	
	3116	3093	3092	3044/3	3044/7	3044/4	2244/1	2244/3	
	2245/2	2272	2273/10	2293/9	2273/5	2273/7	2316	2293/8	
	2293/7	2293/6	2271/3	2271/2	2271/1	2327/1	2324/5	2892	
	2938/8	2938/7	2938/6	2947/2	2949	3043/3	3043/8	3043/4	
	3043/5	3150	3135/4	3135/3	3135/2	3135/1	3123/1	2947/3	
	2947/1	2947/4	2947/5	2951	2946/5	2946/1	2946/3	2946/4	
	2945	3043/6	2944	2942	2941	2940/1	2940/2	2290	
	3044/1	2291	2288	2287	2285	2293/5	2293/3	2293/1	
	2273/9	2273/1	2273/2	2273/3	2275				
	18883 (A 18961, 19110, 1911, és 30314 része)	3041/1	3041/2	3043/7 3042	2952/6	2952/5	2986	2967	3040/2
		3041/3	2952/1						
19109 (A 18961, 19110, 19111 és 30314 része)	3639	3634	3621	3617	3618	3620	3622	3040/3	
	3041/2	3040/2	3633/2	3633/1	3631	3632/2	3632/1	3630	
	3629	3627/3	3627/2	3627/1	3626	3624	3625	3623	
	3619								
18961 19110 19111 30314	3718	3730	3737	3913/1	3913/2	3913/5	3563/4	3563/1	
	3563/3	3581	3582	3585	3587	3325/1	3175	3174	
	3173	3172	3170/1	3170/2	3169	3168	3588/1	3043/4	
	3043/8	3043/3	2949	2947/2	2938/6	2938/7	2952/6	2952/5	
	2967	2957	2972	2989	3008	2987	2993	2996	
	3002	3011	3013	3016	3020	3021	3023/1	3024	
	3025	3040/1	3040/2	3040/3	3641/1	3641/2	3651	3660/3	
	3660/1	3693	3717	3721	3719	3722/2	3722/1	3694/2	
	3696	3697	3698	3699	3700/1	3700/2	3701	3702	
	3703	3704	3705	3706	3707	3708	3709	3710	
	3711	3712	3713	3714	3715	3716	3663	3662	
	3661	3664	3659	3658	3657	3656	3655	3654	
	3653	3652	3640	3639	3666	3667	3669	3670	
	3671	3672	3674	3675	3673/2	3673/1	3677	3680	
	3681	3682	3683	3684	3685	3679/1	3679/2	3686	
	3687	3688	3689	3690	3691	3692/1	3692/2	3678	
	3638	3637	3635	3636	3634	3633/1	3633/2	3632/1	
	3632/2	3631	3630	3629	3627/1	3627/2	3627/3	3626	
	3625	3624	3623	3622	3620	3617	3618	3619	
	3621	3616	3615	3614	3612	3613	3611	3610	
	3609	3607	3606	3605	3604	3603	3602	3598	
	3600	3599/2	3597/2	3596	3595/2	3594/1	3594/2	3593/1	
	3593/2	3592/1	3592/2	3591/1	3591/2	3589	3590	3588/3	
	3588/2	3913/4	3563/2	3043/7	2952/2	2952/1	3042	3041/3	
	3041/2	3041/1	2986	2974	2975	2976	2979	2980	
	2985	2997	2998	2999	3000	3001	2994		



**3. számú melléklet**  
**műemléki környezet jegyzéke**

Megnevezés	Műemlék i jegyzék száma	Műemlék k telke hrsz	Műemléki környezet	
Múzeum, volt városi tanácsháza, késő eklektikus, 1890. Zalaegerszeg, Szabadság tér 8., Batthyány u. 1.	6257	3622	3623	3595/2
Szentháromság-szobor, copf, 1790 körül Zalaegerszeg, Széchenyi tér	6259	3041/2	3624	3594/1
			3625	3594/2
			3626	3593/1
Arany Bárány szálló, eklektikus, 1890 körül Zalaegerszeg, Széchenyi tér 1.	6260	3169	3627/1	3593/2
			3627/2	3592/1
			3629	3592/2
Levéltár késő eklektikus, 1890 körül Zalaegerszeg, Széchenyi tér 3.	6262	3168	3630	3591/2
			3631	3589
			3632/1	3590
Kvartélyház, irodaház, barokk, 1765-1777, átalakítva és második emelettel bővítve 1928- ban Kotsis István terve alapján. Egyik emeleti szobájában Dorfmesiter István festménye 1793-ból. Zalaegerszeg, Széchenyi tér 5.	6263	3168	3632/2	3174
			3633/1	3175
			3633/2	3172
			3634	3171/1
			3635	3171/2
			3636	3171/3
			3616	3171/4
Megyei Bíróság, úgynevezett törvényház, egykori vármegyeháza, barokk, 1730-1732. Tervezte: Donato Felice Allio, keleti oldalán eklektikus toldalék, épült a 19. sz. második felében. Zalaegerszeg, Várkör 2.	6256	3619	3615	3170/1
			3612	3170/2
			3613	3160
			3611	3159
			3610	3165
			3607	3166
			3609	3135/4
R.k. plébániaház, barokk, 18. sz-i eredetű. Bővítve 1930-ban Möller István tervei alapján. Zalaegerszeg, Balatoni u. 1.	6261	2949	3606	3135/3
			3603	3135/2
			3604	2290
			3605	2942
Volt sóház, 18. sz-i uradalmi gazdasági épület. Zalaegerszeg, Deák tér 2.	10698	3591/1	3618	2945
			2976	2946/4
			2975	2946/1
Irodaház, volt lakóház, romantikus 1850 körül Zalaegerszeg, Kazinczy tér 11.	6252	3599/2	2974	2946/3
			3600	2947/4
			3598	2947/2
Szt. Flórián-szobor, késő barokk. 18. sz. vége Zalaegerszeg, Szabadság tér	6255	3042	3597/2	2947/3
R.k. plébániatemplom, barokk, 1750-1760. Tornyai újjáépítve 1826-ban. Belsőben	6258	3042		

falképek, barokk, 1760 körül, Johann Cimbal alkotása. Teljes berendezés barokk, 18. sz  
Zalaegerszeg, Szabadság tér

Nepomuki Szent János-kápolna és szobor, barokk, 18. sz. Zalaegerszeg, Andráshida u.	6406	7420	7419 7421 7422 7423	7280 7281 7282 7283
R.k. templom, román stílusú, 13. sz. átalakítva barokk stílusban 1746-ban. Sekrestyében két barokk angyalszobor. Zalaegerszeg, Andráshida u. 42	6405	7420		
Fakereszt, népi 19. sz Zalaegerszeg - Andráshida Petőfi u. Gát u. sarok	8612	7373	7303/1 7324/1 7374	7376 7367
Vízimalom, ún. Hencz-malom, klasszicista, 1820 körül Zala folyó partján, Göcseji Falumúzeum R.k. temetőkápolna, barokk 1755. Zalaegerszeg, Hock János u. (Ola temető)	6265	6555/1	6556	548/1
			4409 4410 4411 4412 4413 4414 4415 4416 4417	4418 4419 6581/8 6581/9 6581/3 5 4421 4422 4423 4424
	6253	4420		4425 4426 4427 4428 4429 4430 4431 4432 4433 4434
Lakóház, barokk, 18. sz. Zalaegerszeg, Rákóczi u. 19.	6254	3747	3742 3746 3748	3749 3922 3917
Kálvária kápolna, barokk, 1756. A templom előtt kőfeszület, valamint Mária- és Szt. János -szobrok, késő barokk, 1785. A templom mellett Gotthard János Síremléke, 1821-ből. Zalaegerszeg, Kálvária domb	6251	38		43/6 10
Nepomuki Szt. János-szobor, copf, 18. sz. vége Zalaegerszeg, Kaszaházi u.	6250	6296/5		6318 5753/2 5764 5765

R.k. templom, román kori eredetű, gótikus, 14. sz. Átalakítva barokk stílusban a 18. sz.-ban. Bővítve 1895-ben. Zalaegerszeg, Csácsi u. 101.	6244	5426	5320 5319 5427	5428 5425
Általános iskola, barokk, 18. sz. vége. Bővítve és átalakítva. Zalaegerszeg, Csácsi u. 100.	6247	5321		
Varroda, volt Húvös-Erdődy kastély, barokk, 1750. Bővítve romantikus stílusban a 19. sz. második felében. Zalaegerszeg - Botfa, Várberki u. 13.	6416	14018	14019 14020 14025 14026 14027	14028 14029 14032 14034
Temetőkápolna, gótikus, 14. sz. Átalakítva barokk stílusban a 18. sz.-ban. Zalaegerszeg-Zalabesenyő (Temető)	6264	1665	1662 1682/1 1683/1	1684/1 1685/1 1687/1

#### **4. számú melléklet**

#### **helyi védett épületekre, építményekre vonatkozó egyedi védelmi előírások**

##### **HE1**

Teljes védelemben részesül az épület, így védett annak hagyományos építészeti tömege, eredeti anyaghasználata, eredeti tető formája. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzatot, annak felületképzését, a homlokzati díszeket, a homlokzat nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, az erkélykorlátot és a tető héjalását.

##### **HE2**

Teljes védelemben részesül az épület, így védett annak hagyományos építészeti tömege, eredeti anyaghasználata, eredeti tető formája. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzatot, annak felületképzését, a homlokzati díszeket, a homlokzat nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, az erkélykorlátot, a tető héjalását és a belső teret.

##### **HE3**

Teljes védelemben részesül az épület, így védett annak hagyományos építészeti tömege, eredeti anyaghasználata, eredeti tető formája. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzatot, annak felületképzését, a homlokzati díszeket, a homlokzat nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, az erkélykorlátot, az utcai kerítésszakaszt és a tető héjalását és a belső teret.

##### **HE4**

Teljes védelemben részesülő építmény, emlékmű.

##### **HE 5**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak közterület felől látható tömege, tető formája, homlokzata. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzat felületképzését, nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, a homlokzati díszeket és a tető héjalását.

##### **HE 6**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak közterület felől látható tömege, tető formája, homlokzata. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzat felületképzését, nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, a homlokzati díszeket, az utcai kerítést és a tető héjalását.

##### **HE 7**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak közterület felől látható homlokzata. Meg kell őrizni, vagy az eredeti megsemmisülése esetén rekonstruálva kell felújítani a homlokzat felületképzését, nyílásrendjét, fa nyílászáró szerkezeteit, a homlokzati díszeket és a tető héjalását. Az épület bővítése esetén az utcaképbe és a védett homlokzat architektúrájához illeszkedő tömegképzés és anyaghasználat alkalmazható, mely nem lehet domináns a meglévő és környező architektúrához képest. Nyugodt, kiegyensúlyozott tömegképzés, visszafogott homlokzatalakítás alkalmazandó.

##### **HE 8**

Az építmény részleges védelemben részesül, így védett annak szerkezete.

**HE 9**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak tornya, hajójának tömege és félköríves záródása, illetve eredeti anyaghasználata.

**HE 10**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak pinceszintje, a pince szerkezete, valamint az Eötvös utca felől látható kapuzat kialakítása.

**HE 11**

Részleges védelemben részesül az épület, így védett annak hagyományos építészeti tömege, homlokzati nyílásrendje és eredeti belső terei.

***A közművesítési hozzájárulás egy egységre jutó összege víziközműhálózatra történő utólagos rácsatlakozás esetén***

ivóvízellátás meglévő bekötővezeték esetén	140.000.- Ft
ivóvízellátás gerincvezetékre történő csatlakozás esetén	75.000.- Ft
szennyvízelvezetés meglévő bekötővezeték esetén	150.000.- Ft
szennyvízelvezetés gerincvezetékre történő csatlakozás esetén	95.000.- Ft
csapadékvíz elvezető rendszerre történő csatlakozás esetén	50.000.- Ft

(Fenti összegek az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.)

---

<sup>112</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 4. § iktatta be.

**A közművesítési hozzájárulás alól nagy fogyasztókra vonatkozó kedvezmény**

<b>Kibocsátott vízmennyiség m<sup>3</sup>/év</b>	<b>Kedvezmény mértéke %</b>	<b>Szennyezettség mértéke (KOI mg/l)</b>	<b>Kedvezmény mértéke %</b>
40 000-70 000	40	-100	20
		100-200	15
		200-400	10
		400-500	5
		500-	0
70 000-100 000	45	-100	15
		100-200	10
		200-400	5
		400-	0
100 000-	50	-100	10
		100-200	5
		200-	0

<sup>113</sup> Az 56/2010. (XII.23.) rendelet 4. § iktatta be.

**Tervlapok:**

[Szabályozási tervlap szelvényezés és jelmagyarázat](#)

[Átnézeti térkép \(a kívánt szelvényre kattintva a szelvény 1:4000 léptékű lapja jelenik meg\)](#)