

Tartalom

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	1
I. FEJEZET A RENDELET ALKALMAZÁSA	1
1. A rendelet hatálya, alkalmazása	1
2. Értelmező rendelkezések	2
II. FEJEZET KÖZTERÜLETEK, VALAMINT KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ TERÜLETEK ÉS KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ MAGÁNUTAK ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	3
3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások	3
4. Közhasználat elől el nem zárható területek alakítására vonatkozó előírások	3
5. Közhasználat elől el nem zárható magánutakra vonatkozó előírások	3
III. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	4
6. A belterületbe vonásra vonatkozó szabályok	4
7. A fejlesztési területekre, távlati fejlesztésekre vonatkozó előírások	4
8. Telekalakításra vonatkozó általános előírások	4
IV. FEJEZET A TÁJ, A TERMÉSZET, ÉS A KÖRNYEZET VÉDELME VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	5
9. A táj- és a természetvédelmének előírásai	5
10. Föld- és talajvédelem	5
11. Levegőtisztaság-védelem	5
12. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme	6
13. Zaj- és rezgés elleni védelem	6
14. Védelmek, korlátozások	6
V. FEJEZET A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	6
15. Talajmechanikai, geológiai adottságok miatti természeti veszélyeztetettségéből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások	6
16. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemi általi veszélyeztetettségéből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások	6
VI. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	7
17. Kisajátítás	7
18. Közterület-alakítás	7
19. Beültetési kötelezettség	7
VII. Fejezet KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	7
20. A közműellátás mértéke és módja, épületek elhelyezésének feltételei	7
21. Közművek általános előírásai	7
22. Vízi közművek előírásai	8
23. Villamosenergia ellátás előírásai	9
24. Földgáz és távhőellátás előírásai	9
25. Megújuló energiatermelő létesítmények előírásai	9
26. Elektronikus hírközlés előírásai	9
VIII. FEJEZET KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI	9
IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	10
27. Járművek elhelyezése	10
28. Egyes építményekre vonatkozó előírások	10
MÁSODIK RÉSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK	11
X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI	11
29. Beépítésre szánt területek tagolódása	11
30. Építési övezetekre vonatkozó általános előírások	11
31. Nagyvárosias lakóterület – „Ln-...” jelű építési övezetek általános előírásai	13

32. Nagyvárosias lakóterület – „Ln-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	13
33. Kisvárosias lakóterület – „Lk-...” jelű építési övezetek általános előírásai	13
34. Kisvárosias lakóterület – „Lk-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	14
35. Kertvárosias lakóterület – „Lke-...” jelű építési övezetek általános előírásai	14
36. Kertvárosias lakóterület – „Lke-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	14
37. Településközpont terület – „Vt-...” jelű építési övezetek általános előírásai	15
38. Településközpont terület – „Vt-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	15
39. Intézmény terület – „Vi-...” jelű építési övezetek általános előírásai	16
40. Intézmény terület – „Vi-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	17
41. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-...” jelű építési övezetek általános előírásai	18
42. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	18
43. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület – „Gip-...” jelű építési övezetek általános előírásai	19
44. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek általános előírásai	19
45. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek részletes előírásai	19
46. Különleges beépítésre szánt terület – „K-...” jelű építési övezetek előírásai	20
XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	22
47. Beépítésre nem szánt területek tagozódása	22
48. Övezetekre vonatkozó általános előírások	22
49. Közlekedési- és közműelhelyezési területek - „KÖu-...”, „KÖk” és „KÖl” jelű övezetek előírásai	22
50. Zöldterület - „Zkp-...” és „Zkk-...” jelű övezetek előírásai	23
51. Erdőterület- „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek előírásai	23
52. Általános mezőgazdasági terület - „Má-...” jelű övezetek előírásai	24
53. Kertés mezőgazdasági terület - „Mk-...” jelű övezetek előírásai	24
54. Vízgazdálkodási terület - „V” jelű övezet előírásai	25
55. Természetközeli terület - „Tk” jelű övezet előírásai	25
56. Különleges beépítésre nem szánt terület- „Kb-...” jelű övezetek előírásai	25
HARMADIK RÉSZ	26
57. Záró rendelkezések	26

MELLÉKLETEK:

1. melléklet: A város közigazgatási területe tagolódásának térképi lehatárolása	25
2. melléklet: Szabályozási terv	26
3. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei	129
4. melléklet: Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei	135
5. melléklet: A járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK-tól való eltérés mértéke	137
6. melléklet: Levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt terület lehatárolása	138
7. melléklet: Egyes fejlesztési területek ütemezése	139
8. melléklet: Lakóterületen nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok	140
9. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület	141

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének

17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelete

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

(Egységes szerkezetbe foglalva a 27/2019. (XII.3.), a 9/2021.(II.9.), a 6/2022. (II.28.) és a 25/2023.(XI.14.) önkormányzati rendelettel)

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízüdelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat, Zámoly Község Önkormányzata, Tác Község Önkormányzata, Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata, Seregélyes Nagyközség Önkormányzata, Sárszentmihály Község Önkormányzata, Sárkeresztes Község Önkormányzata, Pátka Község Önkormányzata, Pákozdi Község Önkormányzata, Moha Község Önkormányzata, Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata, Gárdonyi Város Önkormányzata, Csór Község Önkormányzata, Aba Nagyközség Önkormányzata, valamint a településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 431/2013.(VIII.16.) közgyűlési határozat szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET A RENDELET ALKALMAZÁSA

1. A rendelet hatálya, alkalmazása

- 1.§** E rendelet hatálya Székesfehérvár Megyei Jogú Város (a továbbiakban: **város**) teljes közigazgatási területére terjed ki.
- 2.§** Az épített környezet védelméről és alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban:

Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

- 3.§** E rendeletet együtt kell alkalmazni a településképző védelméről szóló 7/2018. (IV.23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **TKR**) előírásaival.
- 4.§** A város közigazgatási területén területet felhasználni, telket, építési telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani (a továbbiakban együtt: **építési tevékenységet végezni**) e rendelet előírásai szerint szabad.
- 5.§** E rendelet alkalmazásában a város közigazgatási területe
- a) belterületre és belterületbe vonható területekre, ezeken belül az alábbi városrészekre:
- aa) 1. Történelmi belváros,
ab) 2. Felsőváros,
ac) 3. Palotaváros,
ad) 4. Viziváros,
ae) 5. Vezér- és író utcák,
af) 6. Öreghegy, Kisfalud, Csala,
ag) 7. Ráchegy, Börgönd,
ah) 8. Maroshegy,
ai) ¹ 9. Sóstó, Alsóváros, Váralja
aj) 10. Szárazrét, Feketehegy, továbbá
- b) a belterületen és belterületbe vonható területeken kívüli területre tagolódik.
- 6.§** E rendelet elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:
- a) 1. melléklet: A város közigazgatási területe tagolódásának térképi lehatárolása
b) 2.melléklet: Szabályozási terv
c) 3. melléklet: Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei
d) 4. melléklet: Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei
e) 5. melléklet: A járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK-tól való eltérés mértéke
f) 6.melléklet: Levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt terület lehatárolása
g) 7. melléklet: Egyes fejlesztési területek ütemezése és
h) 8. melléklet: Lakóterületen nem megengedett rendeltetések, tevékenységi módok
i) ² 9. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület lehatárolása
- 7.§** (1) A Szabályozási terv a kötelező, a más jogszabály által elrendelt, a javasolt és a tájékoztató elemeket, továbbá közművek korlátozásait tartalmazza, melyeket a Szabályozási terv jelmagyarázata sorol fel.
- (2) A Szabályozási terv kötelező szabályozási elemeitől kizárólag az alábbi esetekben, és mértékben lehet eltérni:
- a) részletes út- és közműtervek alapján a tervezett közterületi határtól legfeljebb 3,0 méterrel, amennyiben a tervezett közterület szélessége, mérete nagyobb lesz, vagy
b) akadálymentesítés céljából a meglévő, vagy tervezett közterület határtól, továbbá övezeti,

¹ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 16.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

² Beiktatta a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 1.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

vagy építési övezeti határtól legfeljebb 3,0 méterrel. Az akadálymentesítés céljára szolgáló területet ebben az esetben azon övezetbe, vagy építési övezetbe tartozónak kell tekinteni, melyben az akadálymentesítendő építmény van.

(3)³ A Szabályozási terv más jogszabály (magasabb szintű jogszabály, vagy más önkormányzati rendelet) által elrendelt elemei kötelezőek. A magasabb szintű jogszabály, vagy a más önkormányzati rendelet módosítása esetén, a Szabályozási terv módosításáig, az elrendelő jogszabályban rögzítetteket kell figyelembe venni.

(4) A Szabályozási terv javasolt szabályozási elemei nem kötelezőek, azoktól e rendelet előírásainak betartása mellett el lehet térni.

2. Értelmező rendelkezések

8.§ E rendelet alkalmazásában:

1. **Belterületbe vonható terület:** az állami alapadat szerinti belterületi fekvéshatár, és a Szabályozási terven ábrázolt belterületbe vonható területek határa között fekvő terület.
2. **Beépített, részben beépített építési övezet:** e rendelet hatálybalépésekor az építési övezet területén fekvő építési telkek minimum 60%-a beépített építési övezet.
3. **Bódé:** Egyszerű, fából, fém-, műanyag- elemekből, egyéb újrahasznított, vegyes építőanyagból készült ideiglenes építmény.
4. **Pavilon:** könnyűszerkezetű, üvegezett, vagy üveg falú, kereskedelmi funkciójú, vagy szolgáltató, bemutató célú, ideiglenes építmény.
5. **Egyedi homlokzatmagasság:** a Történelmi belváros területén az építési övezet egyes építési telkeire érvényes, a Szabályozási terven jelölt homlokzatmagasság.
6. **Fejlesztési terület:** azon terület, ahol az épület elhelyezésére vonatkozó előírások még nem, vagy nem teljes körűen teljesítettek. Az épület elhelyezésére vonatkozó előírás különösen: a tervezett kiszolgáló utak (közlekedési területek, egyéb közterületek, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánutak) telkének kialakítása, az építési telkek, vagy telek kialakítása, továbbá az építési telkeket, vagy telket kiszolgáló teljes infrastruktúra kialakítása.
7. **Főépület:** a fő rendeltetési egységet, illetve egységeket magába foglaló épület.
8. **Fő rendeltetési egység:** az építési övezetek, övezetek előírásaiban megnevezett, elhelyezhető rendeltetések.
9. **Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület:** az adott lakóterület (városrész) lakosságának ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület. E fogalomkörbe tartozóan a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület (rendeltetési egység) szintterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg.
10. **Helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátását is szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület:** az adott lakóterület (városrész) lakosságát meghaladó, jellemzően jelentősebb külső forgalmat vonzó létesítmények.
11. **Ideiglenes építmény:** legfeljebb egy rendezvény engedélyezett időtartamáig fennálló építmény.
12. **Kialakult állapot:** e rendelet hatályba lépésekor meglévő állapot.
13. **Kialakult beépítési mód:** Az építési telken az e rendelet hatályba lépésekor meglévő beépítési mód.
14. **Kialakult beépítettség:** az építési telek, vagy telek e rendelet hatályba lépésekor meglévő, -

hivatalos ingatlan-nyilvántartási alaptérképen feltüntetett, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolt beépített területe és az építési telek, vagy telek területének hányadosa.

15. **Kialakult épületmagasság:** az építési telken, vagy telken meglévő épület e rendelet hatályba lépésekor meglévő főépületmagasságának mértéke.
16. **Kialakult homlokzatmagasság:** az építési telken, vagy telken meglévő épület e rendelet hatályba lépésekor meglévő utcai homlokzatának magassága.
17. **Kialakult zöldfelület:** az építési telek, vagy telek e rendelet hatályba lépésekor meglévő állapot szerinti zöldfelület területének és az építési telek, vagy telek területének hányadosa.
18. **Konténer, konténer jellegű épület:** késztermékként az építés helyszínére szállított, vagy előre legyártott és a helyszínen összeszerelt, „zárt, dobozszerkezetű” építmény, kivéve, ha a konténer az OTÉK, e rendelet és a TKR előírásainak megfelelő homlokzati kialakítású, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületnek kizárólag a tartószerkezetét képezi.
19. **Közhasználat elől el nem zárható terület:** A Szabályozási terven ábrázolt azon ingatlanok, ingatlanrészek, melyek nem közterületként vannak nyilvántartva, de tulajdoni helyzetüktől függetlenül mindenki számára megközelíthetők a kulturális örökségi értékek közkinccsá tétele, és a hiányzó gyalogos tengelyek, városszerkezeti kapcsolatok biztosítása céljából.
20. **Meglévő belterület:** a Szabályozási terven az állami alapadatok alapján ábrázolt belterületi határon belül fekvő terület.
21. **Melléképület:** Melléképítménynek nem minősülő, a fő rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő alábbi rendeltetéseket tartalmazó épületek, különösen:
 - a) gépkocsi tároló, garázs,
 - b) nyárikonyha,
 - c) fáskamra,
 - d) raktár,
 - e) szerszámtároló,
 - f) barkácműhely,
 - g) állattartó épület,
 - h) fedett úszómedence,
 - i) szauna,
 - j) sport-és fitness épület és
 - k) egyéb tároló épület.
22. **Telekrész megengedett legnagyobb beépítettsége:** övezethatárral megosztott építési telek, vagy telek egyazon építési övezetbe, vagy övezetbe tartozó területén a telekrész beépíthető területe és a telekrész hányadosa.
23. **Telekrész legkisebb zöldfelülete:** övezethatárral megosztott építési telek, vagy telek egyazon építési övezetbe, vagy övezetbe tartozó területén a telekrész zöldfelülete és a telekrész hányadosa.
24. **Saroktelek:** az az építési telek, mely legalább két szomszédos, egymással megközelítőleg derékszöget bezáró határvonalán közterülettel érintkezik.
25. **Telek beépítési módja (építési hely):** e rendelet alkalmazásában a telek beépítési módját (építési helyet) az építési telek beépítési módjával (építési helyével) azonosan kell értelmezni.
26. **Teljes infrastruktúra:** az e rendeletben az építési telkek, vagy telek kiszolgálására előírt közművesítettség, szilárd burkolatú út és szükség szerint szilárd burkolatú járda, melyen a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan, biztonságos közlekedése biztosított és a tér-, vagy közvilágítás együttes megléte.

³ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 2.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

27. **Terepszint alatti építményrész:** olyan, szerkezetileg nem önálló építményrész, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből.
28. **Utcasorban jellemzően kialakult állapot:** az építési tevékenységgel érintett építési telek mellett, két ellentétes irányban fekvő 5-5 darab építési telken minimum 60% arányban meglévő állapot. Amennyiben az építési tevékenységgel érintett építési telek mellett, valamely irányban 5 darab építési teleknél kevesebb helyezkedik el, a 60%-os arány számításánál az abban az irányban fekvő összes építési telket kell figyelembe venni.
29. **Újonnan beépítésre szánt terület:** e rendelet hatálybalépésekor művelés alatt álló terület.

II. FEJEZET
KÖZTERÜLETEK, VALAMINT
KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ TERÜLETEK ÉS
KÖZHASZNÁLAT ELŐL EL NEM ZÁRHATÓ MAGÁNUTAK ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületek alakítására vonatkozó előírások

- 9.§** (1) Közterületen elhelyezhető:
- a) alkalmi, időszakos rendezvények ideiglenes építményei (pavilon, bódé),
 - b) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, kitelepülés,
 - c) reklámra, hirdetésre szolgáló eszköz,
 - d) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m² alapterületű autóbuszváró, kerékpártároló, vagy tető),
 - e) köztisztasággal, közegészségüggyel, közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - f) köztárgyak, különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
 - g) távbeszélő fülke, továbbá
 - h) park és játszótér építményei.
- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltak elhelyezése a TKR és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően történhet.

4. Közhasználat elől el nem zárható területek alakítására vonatkozó előírások

- 10.§** A közhasználat elől el nem zárható terület nem építési hely, kivéve a közhasználat elől el nem zárható árkád, átjáró, kapualj területét, melyek a csatlakozó járdaszint felett 3,0 méterrel beépíthetők.
- 11.§** Közhasználat elől el nem zárható területen
- a) új épület nem helyezhető el, továbbá
 - b) meglévő épületen, épületrészen kizárólag állagmegóvási munkák végezhetők.
- 12.§** (1) A közhasználat elől el nem zárható területen elhelyezhetők:
- a) alkalmi, időszakos rendezvények ideiglenes építményei (különösen pavilon),
 - b) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz, kitelepülés,
 - c) reklámra, hirdetésre szolgáló eszköz,
 - d) köztisztasággal, közegészségüggyel közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak), és
 - e) köztárgyak (különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő).

- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltak elhelyezése a TKR és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően történhet.

- 13.§** Közhasználat elől el nem zárható területek használata időben korlátozható.

5. ⁴ Közforgalom elől el nem zárt magánutakra vonatkozó előírások

- 14.§** Építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánutat a város területén újonnan nem lehet kialakítani. Új építési telek kialakíthatósága, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki, az alábbi feltételekkel:
- a) a közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége:
 - aa) lakóterületen: 12,0 m, továbbá
 - ab) nem lakóterületen: 18,0 m.
 - b) zsákutcás kialakítás esetén a magánút maximális hossza 150 m lehet,
 - c) zsákutcás kialakítás esetén
 - ca) lakóterületeken max. 8,0 m hosszú tehergépkocsi számára, továbbá
 - cb) nem lakóterületen max. 15,0 m hosszú nyerges vontató számára a visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani, továbbá
 - d) a Szabályozási terven jelölt, javasolt közforgalom elől el nem zárt magánutak abban az esetben is kialakíthatók, ha az a)-c) pontban foglaltaknak nem felelnek meg. Amennyiben nem a Szabályozási terven jelölt javasolt közforgalom elől el nem zárt magánút kerül kialakításra, az a)-c) pont előírásait is be kell tartani.
- 15.§** A közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető építési telken, vagy telken építési tevékenység akkor folytatható, ha
- a) a magánút a 14.§ szerint került kialakításra, és
 - b) a fejlesztési területekre e rendeletben előírt kötelezettségeket az érdekelt ingatlantulajdonosok teljesítették.
- 16.§** A kiszolgált építési telkeken elhelyezett épületek használatbavételét megelőzően
- a) a 10,0 méter szélességet meghaladó, közforgalom elől el nem zárt magánút területén legalább egy oldali fasor, és
 - b) a 12,0 m szélességet meghaladó, közforgalom elől el nem zárt magánút területén kétoldali fasor telepítése kötelező.
- 17.§** A közforgalom elől el nem zárt magánút szakaszosan is kialakítható.
- 18.§** A közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntetése, közforgalom elől való elzárása abban az esetben lehetséges, ha a közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető, kiszolgált építési telkek megközelítésére, kiszolgálása más nyomvonalon, közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megoldott.
- 19.§** Közforgalom elől el nem zárt magánút területén kerítés nem állhat.
- 20.§** A közforgalom elől el nem zárt magánúton a TKR előírásainak megfelelően elhelyezhetők:
- a) reklámra, hirdetésre szolgáló eszköz,
 - b) köztisztasággal, közegészségüggyel kapcsolatos építmény (tárgy),
 - c) közművesítéssel kapcsolatos építmény (tárgy),
 - d) köztárgyak (különösen szobor, emlékmű, kút, szagrális elem, emlékjel, utcabútor,

⁴ A teljes alcímet módosította a 9/2021.(II.9.) önkorm. rendelet 1.§-a. Hatályos 2021. 02. 10-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- hulladékgyűjtő), továbbá
e) közlekedéssel kapcsolatos építmény.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A belterületbe vonásra vonatkozó szabályok

- 21.§** Kizárólag Szabályozási terven jelölt állami alapadatok szerinti belterületi fekvéshatár és a belterületbe vonható területek határa között, azaz a belterületbe vonható területen fekvő, a meglévő belterülethez közvetlenül csatlakozó földrészletek vonhatók belterületbe.
- 22.§** A belterületbe vonás nem kötelező, azaz az egyes telkek rendezettségének nem feltétele a belterületbe vonás végrehajtása.

7. A fejlesztési területekre, távlati fejlesztésekre vonatkozó előírások

- 23.§** Fejlesztési területen az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások teljes körű teljesítésének kötelezettsége az érdekelt ingatlantulajdonosokat terheli. Az épület elhelyezésére vonatkozó előírás különösen: a tervezett kiszolgáló utak (közlekedési területek, egyéb közterületek, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánutak) telkének kialakítása, az építési telkek, vagy telek kialakítása, továbbá az építési telkeket, vagy telket kiszolgáló teljes infrastruktúra kialakítása.
- 24.§** Azokon a fejlesztési területeken, melyeken az épület elhelyezésére vonatkozóan előírások nem, vagy nem teljes körűen teljesítettek, építési tevékenységet végezni, épületet elhelyezni nem lehet, kivéve, ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett településrendezési szerződésben meghatározott fejlesztő garantált vállalásai biztosítottak.
- 25.§** A Szabályozási terven ábrázolt tervezett új közlekedési területek (különösen az ún. Tisza utca) esetében a kialakítás szakaszolható.
- 26.§** Az alábbi fejlesztési területeken az épület elhelyezésére vonatkozó előírások teljesítésén túl az érdekelt ingatlan tulajdonosok (fejlesztő) kötelezettsége:
- Maroshegy városrészben, az ún. volt Antenna Hungária telephely területén (Lugosi - Kovásznai - Vizaknai-Úrhidai u. valamint az Úrhidai - Balatoni - Temesi u. által határolt tömbök - a szakképző iskola kivételével) a Szabályozási terven ábrázolt zöldterületek kialakítása,
 - Maroshegy városrészben a Szabályozási terven az Oravica út és a belterületbe vonható terület határa között kijelölt kertvárosi lakóterület vonatkozásában, a lakóterület és az országos főút között kijelölt véderdő és zajárnyékoló fal kialakítása. A tervezett véderdőt fásítási terv alapján kell megvalósítani, a széleket cserjesávval kell lezárni, továbbá
 - Öreghegy, Kisfalud, Csala városrészben a Nagyszombati út és Kisfalud között fekvő területen a zöldterületek, parkolóterületek kialakítása. Az előírásoknak (beépítési százalék, építési hely) meg nem felelő épületek és építmények szabályossá tétele, vagy bontása.
- 27.§** (1) Öreghegy, Kisfalud, Csala Öreghegy, Kisfalud, Csala városrészben a Nagyszombati út és Kisfalud között fekvő terület igénybevételnek ütemezését a 7. melléklet 1. pontja tartalmazza. Egy-egy ütemen belül az utak, közművek építésére nem szakaszolható, azokat egyszerre kell megtervezni, majd kialakítani. Az építési telkek kialakításának feltétele, hogy az érintett tömböt határoló közterületek (út, közmű, zöldfelület) engedélyezése megtörtént.
- (2) Ráchegy, Börgönd városrészben az Alba Ipari Zóna ütemezését a 7. melléklet 2. pontja tartalmazza. Az Alba Ipari Zóna V. és VI. ütemének gazdasági területként való igénybevételére

kizárólag akkor kerülhet sor, ha az előző ütemek területén kialakítható építési telkek legalább 60 %-ának a gazdasági funkcióknak megfelelő célra történő értékesítése megtörtént, illetve a fejlesztői igényeket az igényelt telekméret vagy telekforma miatt a korábbi ütemek területén nem lehet kielégíteni.

- 28.§** A Szabályozási terven jelölt „tervezett létesítmények megvalósításához szükséges terület” –en épület nem helyezhető el.

8. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

- 29.§** Az új építési telkek, vagy telkek méreteit az építési övezeti, vagy övezeti előírások, és a Szabályozási terv rendelkezései szerint kell megállapítani.
- 29/A.§⁵** Amennyiben az építési telkek vagy telkek e rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszélessége nem felel meg az építési övezeti vagy övezeti előírásoknak, akkor az építési telek, telek fejlesztési területnek nem minősülő részén az e rendelet hatálybalépésekor meglévő telekszélesség megtartható, tovább nem csökkenthető.
- 30.§** A Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal, övezeti határ, építési övezeti határ, kötelező megszüntető jel, közhasználat elől el nem zárható terület, javasolt közhasználat elől el nem zárt magánút, javasolt telekhatár és javasolt megszüntető jel, a „Kb-Kt-2”jelű övezetet érintő, továbbá akadálymentesítés érdekében történő telekalakítás esetében a telekalakítást - az előírt építési telek, vagy telek mérettől, legnagyobb beépítettségétől, legkisebb zöldfelülettől, építési helyre vonatkozó szabályoktól függetlenül - e rendelet szerint megfelelőnek kell tekinteni.
- 31.§** Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik elhelyezhetősége céljából kialakítandó telek esetében
- az előírásoktól eltérő méretű telek kialakítása lehetséges,
 - kizárólag e célra szolgáló ingatlanok esetén az adott övezeti előírásokat (telekméretek, építési hely, beépítettség, zöldfelületi mutató) nem kell alkalmazni, továbbá
 - a közműépítmények telkeinek méreteit az elhelyezendő műtárgyak helyigénye, megközelíthetősége, környezeti hatásai, védőtávolsága és a szomszédos telkek rendeltetése alapján kell meghatározni.
- 32.§** Nyúlványos telek a város területén újonnan nem alakítható ki, kivéve ha a Szabályozási terven erre vonatkozó javasolt telekalakítást ábrázol. E rendelet hatályba lépésekor meglévő nyúlványos telek az előírásoknak megfelelően beépíthetők.
- 33.§** Újonnan beépítésre szánt területen, fejlesztési területen, vagy jelentősen átalakuló területen, telekcsoport újraosztása esetén az újonnan kialakított telekhatároknak egymással derékszöget kell bezárnia, kivéve a teljes telekcsoportot határoló, meglévő és megmaradó telekhatár által bezárt szög esetében.
- 34.§** Az építési telkek, telek telekalakítása során a telek határvonalain 75 foknál kisebb hegyes szög újonnan nem képezhető.
- 35.§** Az építési telkeket – a biztonságos megközelíthetőségük érdekében – úgy kell kialakítani, hogy a megközelítésüket szolgáló közterülettel, vagy közhasználat elől el nem zárható magánút területével legalább egy 7,0 m széles összefüggő határvonaluk legyen.

⁵ Beiktatta a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 3.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

36.§⁶ (1) A különböző övezetben, építési övezetben fekvő szomszédos telkek, építési telkek nem vonhatók össze.

(2) Amennyiben egy telek, építési telek egyes területrészei különböző övezetbe, építési övezetbe soroltak, a telek, építési telek rendezettségének nem feltétele azok övezeti határ mentén történő megosztása.

37.§ Kisvárosias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben:

- a) saroktelkek megosztása során, a kialakuló új saroktelkek esetében az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő, továbbá
- b) telekösszevonás legfeljebb az előírt legkisebb telekszélesség két és félszeresével azonos telekszélességgel lehetséges. Több építési telek maximum 10 000 m² nagyságig vonható össze.

38.§ A Történelmi belváros területén:

- a) műemlék telkét érintő telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) nem lehetséges, kivéve a 30.§-ban rögzítettek eseteiben, továbbá
- b) nem műemlék telkét érintő
 - ba) telekhatárrendezés lehetséges, az e rendelet hatálya lépésekor meglévő telek vagy építési telek területnek 10%-át meg nem haladó mértékben,
 - bb) telekegyesítés kizárólag a szabályozási terven jelölt kötelező, vagy javasolt megszüntető jel esetében lehetséges,
 - bc) telekfelosztás a 30.§-ban rögzített eseteket kivéve nem lehetséges, továbbá
 - bd) telekcsoport újraosztás nem lehetséges.

IV. FEJEZET

A TÁJ, A TERMÉSZET, ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. A táj- és a természetvédelmének előírásai

39.§ A táj- és természetvédelmi kijelölésű területeken, ezen belül az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű Natura 2000 kijelölésű területeken, az országos jelentőségű védett és védelemre tervezett területeken, valamint a helyi védett területeken, illetve egyéb természetvédelmi érintettségű területeken

- a) a területhasználat, építési tevékenység csak a természet védelméről szóló törvény és más a természetvédelemmel összefüggő vonatkozó jogszabályok előírásai szerint folytatható, továbbá
- b) az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti érték megóvása mellett a táj jellegéhez is igazodjon.

40.§ A város táj- és természetvédelmi kijelölésű területeit, természeti értékeit a Szabályozási terv jelöli.

41.§ 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. A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.

42.§ A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

⁶ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 4.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

43.§ A területhasználat, az építés során a meglévő fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell. Fát kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló Kormányrendelet és a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alapján lehet.

10. Föld- és talajvédelem

44.§ Az építéssel érintett területen lévő talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, tárolásáról és az újrahasznosításáról a vonatkozó jogszabályban előírtak szerint az építető köteles gondoskodni.

45.§ Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni, azon építési tevékenységet végezni csak a jogszabályban előírt kármentesítést követően, környezetvédelmi engedély alapján szabad.

46.§ Építési tevékenység végezni, építményt és területet használni, abban tevékenységet folytatni a talajszennyezés legkisebb kockázatával szabad.

47.§ A telkek, vagy építési telkek terepfelzíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a terepfelzín erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek, vagy építési telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

11. Levegőtisztaság-védelem

48.§ A levegő tisztaságának védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban meghatározott területi immisziós határértékeket, illetve a tevékenység környezetvédelmi engedélyében előírt egyedi kibocsátási (emissziós) határértéket meghaladó környezetterheléssel járó

- a) építési tevékenységet végezni, és
 - b) új építményt elhelyezni, építményben tevékenységet folytatni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni
- nem szabad.

49.§ A huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró, légszennyező anyag kibocsátási határértéket meghaladó mértékű diffúz légszennyezést okozó területhasználat, építési tevékenység, illetve építményben végzett tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

50.§⁷ A 6. mellékletben lehatárolt levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt területen amennyiben

- a) az építési telken új épület, vagy épületek elhelyezése esetén a beépített hőenergia-ellátó rendszer együttes névleges teljesítménye, **azaz a fűtés és a használati melegvíz összeadott névleges teljesítménye a 70 kW**-ot meghaladja, vagy
 - b) az építési telken lévő legalább 500 m² nettó alapterületű épület, vagy 500 m² összes nettó alapterületű épületek hőenergia-ellátó rendszerének utólagos beépítését, cseréjét, kiegészítését, vagy alapvető jellemzőjének megváltoztatását is magában foglaló, építési engedély alapján történő bővítése, felújítása esetén az épület nettó alapterülete, vagy az épületek összes nettó alapterülete legalább 1,4-szeres mértékűre növekszik,
- kizárólag olyan hőenergia-ellátó rendszer alakítható ki, amely az építési telken lévő épület, több

⁷ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 5.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

épület esetén azok együttes éves energiaigényének legfeljebb 15%-át állítja elő olyan berendezésből, amelynek üzemeltetése helyi emisszióval jár.

51.§ A 6. mellékletben lehatárolt levegőtisztaság-védelmi szempontból kiemelt területen szilárd, vagy folyékony tüzelőanyaggal üzemelő hőenergia-ellátó berendezés nem létesíthető.

52.§ A Történelmi belváros területén szilárd, vagy folyékony tüzelőanyaggal üzemelő hőenergia-ellátó berendezés nem létesíthető és nem üzemeltethető.

12. Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

53.§ A vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését kedvezőtlenül befolyásoló, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező területhasználat és építési tevékenység nem folytatható.

54.§ A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok és e rendelet vízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint kell kiépíteni.

55.§ Az összegyűjtött csapadékvíz a befogadóba csak tisztán, vagy a környezetvédelmi vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok és e rendelet vízelvezetésre vonatkozó előírásai szerint kell kiépíteni.

13. Zaj- és rezgés elleni védelem

56.§ Bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó területhasználat, építési tevékenység, építmény elhelyezése, illetve építményben végzett tevékenység a vonatkozó jogszabályban és a helyi zajvédelmi rendeletben megállapított környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával folytatható.

57.§ A veszprémi vasútvonal mentén az Szabályozási terven jelölt "tervezett zajárnyékoló fal" építését az út, illetve vasút létesítésével egyidejűleg kell megvalósítani, kivéve, ha a tervezett közúti vagy vasúti létesítmény engedélyezési tervében a létesítmény zajvédelmi megfelelése zajárnyékoló fal nélkül is teljesíthető és ez az engedélyezési tervek műszaki leírásában akusztikai szakvéleménnyel igazolható.

58.§ A repülőtér Szabályozási terven feltüntetett zajgátló védőövezetében (a nappali 65 dB és éjszakai 55 dB egyenértékű tervezett zaj-isophonokkal körülvett terület) a vonatkozó jogszabály előírásai szerint kell eljárni.

14. Védelmek, korlátozások

59.§ A környezetét terhelő tevékenység esetén a környezetterhelő tevékenységet folytató telephelye környezetében lévő védendő területhasználatú területekre, a védendő rendeltetésű építményekre vonatkozó környezeti határértékeknek teljesülnie kell.

60.§ A védőtávolság, vagy védőterület kijelölése biztosítja a környezetét terhelő tevékenység kockázatmentes működését, valamint a környezetében előírt zaj elleni védelem és levegőtisztaság-védelmi szempontból előírt határértékek teljesülését.

61.§ A környezetét terhelő tevékenység esetén kijelölt védőterületen, vagy védőtávolságon belül a védelmet nem igénylő területfelhasználás, rendeltetés megengedett.

62.§ Helyi védelem alatt álló természetvédelmi területekkel határos telken, építési telken szükség esetén a természeti értékek megmaradása, zavartalansága érdekében a közös telekhatár mentén beültetési kötelezettséget jelöl a Szabályozási terv.

63.§ A repülőtér Szabályozási terven jelölt akadálykorlátozási felületeivel (kúpos felület, belső vízszintes felület, megközelítési felület, kirepülési felület, átmeneti felület) érintett területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

64.§ Honvédelmi Minisztérium hatósági szervezete egyedileg vizsgálja

a) a Szabályozási terven jelölt „honvédelmi terület 200 méteres védőterületének határán” belül elhelyezendő épületek terveit, és

b) a város teljes közigazgatási területén elhelyezendő, a terepszinttől 30 méternél magasabbra nyúló valamennyi építmény terveit.

V. FEJEZET

A VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. Talajmechanikai, geológiai adottságok miatti természeti veszélyeztetettségéből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások

65.§ A Szabályozási tervben "mélyfekvésű, feltöltéshez kötött építési tevékenységgel érintett terület"-ként lehatárolt területen belül:

a) ha az alapozás szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér, pince, terepszint alatti építmény csak akkor építhető, ha a geotechnikai jelentés igazolja a felszín alatti vízmozgás, vízháztartás zavartalanságát, továbbá

b) a telkek csak a feltároló út és a vízelvezetés szintjéhez igazodó feltöltéssel építhetők be,

c) az épület körüli tereprendezés - feltöltött terepszinthez képest - csak $\pm 0,50$ m mértékben történhet. A rézsűket 3:1 arányban vagy ennél enyhébb lejtéssel kell kialakítani.

66.§ A Szabályozási terven jelölt "vízjárta terület"-en, a "szükségtározó céljára kijelölt terület"-en, valamint a "záportározó céljára kijelölt terület"-en a mezőgazdasági használat, hasznosítás és építési tevékenység a vonatkozó jogszabályok rendelkezései szerint, a következő előírások betartása mellett történhet:

a) vízjárta területeken építeni csak helyi feltöltéssel, a padlószintnek legalább a várható legmagasabb vízszint + 50 cm szintig való helyi kiemelésével lehet, továbbá

b) szükségtározónak, illetve záportározónak kijelölt telekrészen, telken épületet elhelyezni nem lehet.

67.§ A bányatelkek határától mért 200 m-es robbantási sáv területén belül, a bányaművelés befejezéséig épület, építmény nem helyezhető el.

68.§ A Rácbánya területét határoló, a Szabályozási terven jelölt 10,0 m-es földtani veszélyforrás területén belül épület nem helyezhető el. A 10,0 m-t a partfal koronaszintjétől kell számítani.

69.§ Bánya-tó területét határoló, a Szabályozási terven jelölt 10,0 m-es földtani veszélyforrás területén belül új épület nem helyezhető el. A 10,0 m-t a partfal koronaszintjétől kell számítani

16. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem általi veszélyeztetettségéből eredő károk megelőzését szolgáló építési és területhasználati korlátozások

70.§ A Szabályozási terven jelölt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezet határain belüli építési tevékenység esetén a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

VI. FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Kisajátítás

- 71.§** (1) A Szabályozási terven közterületbe sorolt területek kisajátítása az elkészült ágazati engedélyezési, kiviteli terveknek alapján részlegesen is történhet, amennyiben beruházás megvalósításához nem indokolt a tervezett közterület egészének kisajátítása, azaz a beruházás a magántulajdon kisebb elvonásával is megvalósítható.
- (2) A Szabályozási terven közterületbe sorolt területek kisajátítása ütemezetten is történhet, a közérdekű beruházás adott megvalósítási szakaszához igazodóan.
- (3) Amennyiben az érintett ingatlan tulajdonos és az önkormányzat között a tervezett közterületre vonatkozóan megállapodás jön létre, azaz nem szükséges a kisajátítási eljárás lefolytatása, az (1) és (2) bekezdésben foglaltak a megvásárlás esetében is alkalmazhatók.

18. Közterület-alakítás

- 72.§** (1) Forgalomtechnikailag együtt kezelendő a Történelmi belváros a „KÖu-T”, „Zkp-1”, „Zkk-1” és „Kb-Kt-1” jelű övezeteinek területe.
- (2) A közterület egységes kialakítása érdekében – szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet kell készíteni az (1) bekezdés szerinti, forgalomtechnikailag együtt kezelendő területek közterületeire és közhasználat elő el nem zárható területeire.

19. Beültetési kötelezettség

- 73.§** A szabályozási terven jelölt, vagy az építési övezeti, vagy övezeti előírásokban rögzített beültetési kötelezettség esetén többszintes növényállomány telepítendő, mely az előírt legkisebb zöldfelület területébe beleszámít. A beültetési kötelezettség területén épület nem helyezhető el. A beültetési kötelezettség az építési telek megközelíthetősége, és a közmű-becsatlakozás érdekében megszakítható.

VII. Fejezet
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

20. A közműellátás mértéke és módja, épületek elhelyezésének feltételei

- 74.§** (1) Belterületen és belterületbe vonható területen fekvő, beépítésre szánt terület építési övezetében épület akkor helyezhető el, ha az építési telek
- a) teljesen közművesített, azaz
- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- ab) az ivóvíz,
- ac) a szennyvízelvezetés, valamint
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik, kivéve az aa) alpontot, melyek egyedi, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthetők. Az ab)-ac) alpontok egyedi módon nem teljesíthetők,
- b) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) Belterületen és belterületbe vonható területen fekvő, beépítésre nem szánt terület övezetében huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha a telek

- a) teljesen közművesített, azaz
- aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
- ab) az ivóvíz,
- ac) a szennyvízelvezetés, valamint
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi, vagy közcélú szolgáltatással történik, kivéve az aa) alpontot, melyek egyedi, a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthetők. Az ab)-ac) alpontok egyedi módon nem teljesíthetők,
- b) e rendelet csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (3) Belterületen és belterületbe vonható területen az (1) és (2) bekezdéstől eltérően, beépítésre szánt terület azon építési övezeteiben, ahol e rendelet előírásai szerint egyáltalán nem helyezhető el huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület (különösen a „K-Gar” jelű építési övezet), továbbá, ha a beépítésre nem szánt terület övezetében, az elhelyezni kívánt épület nem tartalmaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget, akkor az épület elhelyezésének feltétele, hogy az építési telek, vagy telek
- a) hiányosan közművesített legyen, azaz
- aa) a villamos energia ellátás és
- ab) a közterületi csapadékvíz-elvezetés megoldott legyen,
- b) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülnek, és
- c) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással ne legyen veszélyeztetett.

- 75.§** (1) Belterületen és beleterületbe vonható területen kívül fekvő telken, vagy építési telken huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha a telek, vagy építési telek
- a) hiányosan közművesített, azaz
- aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, és
- ab) a villamosenergia-ellátás megoldott,
- b) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, és
- c) az építési helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) Belterületen és beleterületbe vonható területen kívül fekvő telken, vagy építési telken olyan épület elhelyezése esetén, mely nem tartalmaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget, a telek, vagy építési telek közművesítetlen maradhat, amennyiben
- a) e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülnek, és
- b) az építés helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

21. Közművek általános előírásai

- 76.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként, vagy építési telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) közforgalmú út esetén

- aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről, és
 - ad) meglévő belterületen és belterületbe vonható területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell,
- b) közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánút esetén
- ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni, és
 - bc) meglévő belterületen és belterületbe vonható területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A közforgalmú utak, és a közforgalom elől el nem zárt magánutak szakaszos kialakítása esetében a közműveket az út tervezett teljes hosszán kiszorgálandó építési telkek kapacitásigényére kell megtervezni és kiépíteni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, és
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) belterületen és belterületbe vonható területen a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) a 10 m-t meghaladó, 12 m szélességet, el nem érő utcákban legalább egyoldali, továbbá
 - ab) a 12 m szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg, továbbá
 - b) a 8 m-nél kisebb szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

22. Vízi közművek előírásai

- 77.§** (1) Új közüzemű vízvezeték hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

- 78.§** (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a város teljes közigazgatási területén nem megengedett.
- (2) A szennyvíz elvezetésére kizárólag elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) Ha a telken, vagy építési telken nem keletkezik szennyvíz, akkor a szennyvízelvezetésre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.
- (4) Belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken, az országos vízminőség védelmi területen, vízbázis védelmi területen fekvő létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
- a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő

- helyre szállítani,
 - c) ⁸a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezést kell alkalmazni, az alábbi követelményeknek megfelelően:
 - ca) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, továbbá
 - d) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, de bármely illetékes szakhatóság megtagadja a hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (5) Belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,
 - b) ⁹a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezést kell alkalmazni, az alábbi követelményeknek megfelelően:
 - ba) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - bb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, továbbá
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t és bármely illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.

- (6) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.
- (7) Szennyvízátemelő létesítése és üzemeltetése csak védendő területhasználatú terület, illetve védendő funkciójú épület használatát a környezeti kibocsátásával nem korlátozó technológia alkalmazásával történhet.

- 79.§** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján lehetséges, még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

⁸ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 15.§ a) pontja. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁹ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 15.§ b) pontja. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonalától kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A város területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.
- (5)¹⁰A kertvárosias lakóterületen fekvő építési telkek kivételével, ha az építési telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² beépített, vagy nem vízáteresztő burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a kocsik behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - telkenként csak egy kocsik behajtó létesíthető, saroktelek, valamint két utcára nyíló kivételével, továbbá
 - a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (9) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek tovább vezetési lehetőségét meg kell oldani.

23. Villamosenergia ellátás előírásai

- 80.§** (1) Újonnan 132 kV-nál kisebb feszültségű elosztó hálózati és közvilágítási elosztó hálózati vezeték meglévő és belterületbe vonható területen kizárólag földkábelrel létesíthető.
- (2) Meglévő belterületen és belterületbe vonható területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója TKR-ben előírtak szerint lehetséges.
- (3) Meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívül fekvő területen új hálózati elem, illetve meglévő hálózat rekonstrukciója a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.
- (4) Honvédelmi és belbiztonsági érdekből a SZÉKESFEHÉRVÁR ÉDÁSZ - SZABADEGYHÁZA 132 KV-OS TÁVVEZETÉK FELHASÍTÁSA SZÉKESFEHÉRVÁR DÉL 132/22 KV-OS ALÁLLOMÁSBA létesítményeinek legnagyobb magassága a Börgöndi út tengelyére merőlegesen (nyugati irányban) mért 50 m és a Székesfehérvár – Pusztaszabolcs közötti vasútvonal közötti szakaszon nem haladja meg a 35 métert.

24. Földgáz és távhőellátás előírásai

81.§ Földgáz- és távhőellátás vezetékének elhelyezése a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

¹⁰ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 6.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

25. Megújuló energiatermelő létesítmények előírásai

- 82.§** (1) Szélerőmű – a háztartási méretű kiserőmű kivételével – a város közigazgatási területén nem helyezhető el.
- (2) Háztartási méretű szélerőmű kizárólag a meglévő belterületen és belterületbe vonható területen kívüli területen helyezhető el, a TKR előírásai és az alábbiak betartásával:
- a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot max. 3 m-en túl nem haladhatja meg, továbbá a dőlés-távolsága minden irányban saját telken belülré kell esnie, továbbá
 - országos és helyi művi-, természeti védelem alatt álló területen, műemlék telken nem helyezhető el.
- 83.§**¹¹(1) A 9. mellékletben lehatárolt Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területen háztartási méretű kiserőművek kivételével – naperőmű nem helyezhető el.
- (2) Napenergia hasznosító berendezés (napelem, napkollektor) kizárólag TKR előírásai szerint helyezhető el.

26. Elektronikus hírközlés előírásai

- 84.§** Vezetékes elektronikus hírközlés hálózat rekonstrukciója, új hálózat építése a TKR-ben előírtak szerint lehetséges.
- 85.§** A vezeték nélküli szolgáltatás hálózatának és létesítményeinek elhelyezése TKR-ben előírtak szerint lehetséges.

VIII. FEJEZET

KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

- 86.§** A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló BM rendelet alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város területe az I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.
- 87.§** Elégséges védelmi szintnek minősül:
- a riasztás tekintetében a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása,
 - a lakosságvédelmi módszerek tekintetében a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés,
 - a felkészítés tekintetében
 - a lakosság évente történő aktív tájékoztatása,
 - a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, és
 - a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra,
 - a védekezés tekintetében
 - különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakorlása,

¹¹ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 7.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- db) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, és
- dc) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása, továbbá
- e) az induló katasztrófavédelmi készlet tekintetében a teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

27. Járművek elhelyezése

- 88.§** Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK -ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani, az 5. mellékletben rögzített eltérésekkel.
- 89.§** Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően, és az 5. melléklet szerinti eltéréssel kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.
- 90.§** Az egyes építési telkek, vagy telkek és építmények rendeltetésszerű használatához az előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését az építési telken, vagy telken belül kell biztosítani.
- 91.§** Az 90.§ előírásaitól eltérően, az 5. mellékletben felsorolt rendeltetések esetében, és az 5. mellékletben felsorolt arányban a járművek elhelyezése a közterületen, és a közhasználat elől el nem zárt magánút területén is biztosítható, amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:
- a) műszaki okokból nem biztosítható a telken belül az előírt parkolóhely kialakítása,
 - b) a parkolóhelyek kialakítása nem jár a közterület zöldfelületének csökkenésével,
 - c) közterület, vagy a közút műszaki paraméterei azt lehetővé teszik, és
 - d) a közút kezelője, az útterület tulajdonosa hozzájárult.
- 92.§** A 90.§ előírásaitól eltérően, ha az adottságok szükségessé teszik, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, igazgatási, és kereskedelmi rendeltetésű épületek – kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet - esetén a gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 m-en belül más telken parkolóban, parkolóházban is elhelyezhetők, amennyiben a tulajdonosok a parkolóhasználattal kapcsolatban megállapodást kötnek, mely az ingatlannyilvántartásban is rögzítésre kerül.
- 92/A.§**¹² A Történelmi belváros területén, a 90. § előírásaitól, és az 5. mellékletben foglalt táblázat B oszlopában foglaltaktól eltérően, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, kulturális, igazgatási rendeltetésű épületek esetében, az előírt számú gépjárművek elhelyezése 500 méteren belül közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánút területén és parkolóházban 100% arányban biztosítható.
- 93.§** Közterületen, a 91.§ alapján biztosított, járművek elhelyezése szolgáló parkolóhely
- a) kiépítése az érdekelt építető kötelezettsége, és
 - b) a használatbavétel után közparkolóként funkcionál.
- 94.§** Közforgalom elől el nem zárt magánút területén, a 91.§ alapján biztosított, járművek elhelyezése

¹² Beiktatta a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 1.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

szolgáló parkolóhely

- a) kiépítése az érdekelt építető kötelezettsége, és
- b) a használatbavétel után közparkolóként funkcionál.

- 95.§** (1) Nagyvárosi lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna össztömegnél nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Kisvárosi-, és kertvárosi lakóterületen –, és vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna össztömegnél nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, kivéve a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utakról megközelíthető telkeken, amennyiben a parkolóterület megközelítése a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utakról történik, melyhez a közút kezelője hozzájárult, és az építési övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek használatát nem zavarják. A 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utakról megközelíthető telkeken sem lehet elhelyezni önálló parkolóterületet és garázst.
- 96.§** 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

28. Egyes építményekre vonatkozó előírások

- 97.§** (1) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész esetében a terepszint alatti építés mértékét az építési övezeti, övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész az építési telek, vagy telek bármely részén elhelyezhető, ahol
- a) más építményeket és nyomvonalas létesítményeket,
 - b) védett vagy értékes növényállományt, és
 - c) örökségvédelmi értéket nem veszélyeztet.
- (3) A terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész kizárólag az építési helyen belül emelkedhet ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből.
- (4) Gépjármű tárolás céljából történő terepszint alatti építmény, terepszint alatti építményrész létesítése esetében a tetőfelületének, azaz a térszín felett további épületszinttel nem beépített zárófödém felületének legalább 80%-át tetőkertként kell megvalósítani, 80 cm-nél nagyobb termőréteg kialakításával.
- 98.§** Parkolóház valamennyi építési övezetben elhelyezhető, kivéve, ahol az építési övezeti előírás tiltja.
- 99.§** A város területén bódé, konténer, konténer jellegű épület kizárólag ideiglenesen, felvonulási építményként helyezhető el, kivéve:
- a) közintézmény építése, átalakítása, bővítése, felújítása esetében és idejére, a közfunkció ellátására, amennyiben a közintézmény működése más épületben nem biztosítható, vagy
 - b) ha az építési övezetek, övezetek általános, vagy részletes előírásai másképp rendelkeznek.
- 100.§** Nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhetők.
- 101.§** A város területén közforgalmú üzemanyag-töltő állomás csak az erre kijelölt „ - ÜT” jelű építési övezetekben, illetve külterületen a közutak mentén közlekedési területeken helyezhetők el.

102.§ Felszín feletti gáztartályok - az üzemanyagtöltő állomások kivételével – kizárólag ipari és általános gazdasági területeken telepíthetők.

- 103.§** (1) Alkalmi jellegű, önálló sátor, vagy ponyva építmény évi két alkalommal, legfeljebb 30 napos időtartamra állítható fel, ha az építési övezeti, vagy övezeti előírások nem tiltják.
- (2) Nem alkalmi jellegű, önálló sátor, vagy ponyva építmény kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági, tárolási célra, továbbá sport létesítmények, sportpályák lefedése céljából a város területén nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek. Amennyiben az építési övezeti előírások megengedik önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezését, akkor az építési övezetekben előírtakon felül a következő feltételeknek kell megfelelni:
- a) kereskedelmi, szolgáltató célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény
- aa) kizárólag az építési helyen belül, a főépület homlokzatának vonalán belül, - az építési övezeti előírások keretei között létesíthető,
- ab) egy telken, vagy építési telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m² beépített alapterületű helyezhető el,
- ac) utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja, és
- ad) elhelyezésekor el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését, továbbá
- b) gazdasági, ipari célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény
- ba) kizárólag az építési helyen belül, a főépület homlokzatának vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthető, és
- bb) utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja.

- 104.§** (1) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
- (2) A melléképület több rendeltetést, funkciót foglalhat magában, de mivel nem minősül fő rendeltetési egységnek, az elhelyezhető fő rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.
- (3) Lakó és vegyes területen építési telkenként egy darab melléképület helyezhető el, kivéve, ha az építési övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek. Amennyiben e rendelet hatályba lépése előtt egynél több melléképületet került elhelyezésre, az építési helyen belül állók megtarthatók, felújíthatók, átalakíthatók, építési helyen belül bővíthetők.
- (4) Az előkertben, az oldalkertben és a hátsókertben melléképület nem helyezhető el.
- (5) A melléképületet az építési helyen belül, az építési hely hátsókert felé eső részén a védőtávolságok megtartásával lehet elhelyezni.
- (6) Melléképület a telek közterületi utcafrontjáról nézve a főépület takarásában helyezhető el, kivéve saroktelek és két utcára nyíló építési telek esetében.
- (7) A melléképület csak a főépület szerkezeteitől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
- (8) A melléképület épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület épületmagasságát.
- (9) Belterületen és belterületbe vonható területen nem helyezhető el állattartásra szolgáló melléképületek, kivéve, ha részletes övezeti előírások ezt megengedik.

105.§ Melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetőek el, kivéve közmű-becsatlakozási műtárgyakat, melyek a telken, vagy építési telken bárhol elhelyezhetőek, és a kerti építményeket, melyek a hátsókertben is elhelyezhetőek.

106.§ Épített kerítés esetében a TKR előírásait kell betartani.

107.§ A technológiai berendezések, építmények (különösen kémények, tornyok, harangtornyok, tároló tartályok, silók)- ahol ezek létesítése az övezeti előírások szerint nem tiltott - magasságát az épületmagasság számításánál nem kell figyelembe venni.

MÁSODIK RÉSZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETINEK ELŐÍRÁSAI

29. Beépítésre szánt területek tagolódása

108.§¹³ A közigazgatási terület beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbiakra tagolódnak:

- lakóterület
 - „Ln” - nagyvárosias lakóterület
 - „Lk” - kisvárosias lakóterület
 - „Lke” - kertvárosias lakóterület
- vegyes terület
 - „Vt” - településközpont terület
 - „Vl” - intézmény területek
- gazdasági terület
 - „Gksz” - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - „Gip” - jelentős zavaró hatású ipari gazdasági terület
 - „Gá” - általános gazdasági terület
- különleges beépítésre szánt terület
 - „K-Eü” - egészségügyi terület
 - „K-Gar” - garázs terület
 - „K-Hon” - honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
 - „K-Hull” - hulladékkezelők, -lerakók területe
 - „K-Közl” - közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület
 - „K-Közm” - közműépítmények területe
 - „K-Mü” - mezőgazdasági üzemek területe
 - „K-Nk” - növénykertek területe
 - „K-Okt” - oktatási terület
 - „K-Re” - rekreációs terület
 - „K-Sp” - sport terület
 - „K-T” - temetők, kegyeleti parkok területe
 - „K-Ta” - tanyák területe
 - „K-En” - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

30. Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

109.§ (1) Belterületen és belterületbe vonható területeken a lakó, a gazdasági és a vegyes területek építési övezetének jelében az első számjegy a városrészt jelöli.

(2) Belterületen és belterületbe vonható területeken kívüli területek építési övezeteinek jelében a „-K.” jelölés szerepel.

¹³ Módosította a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 2.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

110.§ Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

111.§ (1) A kialakítható építési telek legkisebb méreteire (legkisebb terület, szélesség, mélység) vonatkozó szabályok:

- a) a 3. mellékletben rögzített határértékek építési övezetben kialakítandó építési telkekre vonatkoznak, ezért telek (különösen a közhasználat elől el nem zárt magánút telke) kialakításakor nem kell figyelembe venni,
 - b) az építési telek legkisebb szélességét a telek oldalhatárai között, a legkisebb mélységét pedig az építési telek közterületi, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúttal közös és hátsó telekhatára között mért legkisebb távolságként kell értelmezni,
 - c) „K” jelű, azaz kialakult legkisebb telekterület esetében telekalakítás kizárólag akadálymentesítés céljából történhet, illetve
 - d) „K/SZT” jelölés esetében az építési övezetben telekösszevonás, telekhatár-rendezés továbbá a Szabályozási terven jelölt rendezés lehetséges.
- (2) A beépítési módra vonatkozó szabályok:
- a) Az építési övezeti előírásban szereplő betűjelek értelmezése a következő:
 - aa) K: kialakult
 - ab) SZ: szabadonálló
 - ac) O: oldalhatáron álló
 - ad) Z: zárt sorú és
 - ae) Ikr: ikres,
 - b) *beépített, részben beépített építési övezetben* a beépítési módot az *utcasorban jellemzően kialakult állapotnak* megfelelően kell megállapítani. Amennyiben nem állapítható meg az *utcasorban jellemzően kialakult állapot*, akkor az építési övezeti előírás szerinti beépítési módot kell alkalmazni,
 - c) *nem beépített, részben beépített építési övezetben* az építési övezeti előírás szerinti beépítési módot kell alkalmazni, továbbá
 - d) „K”, azaz kialakult jelölés esetében az építési telek kialakult beépítési módját kell alkalmazni a beépítési mód meghatározásánál.
- (3) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, és hátsókert méretet az alábbiak szerint kell megállapítani kivéve, ha e rendelet részletes építési övezeti előírásai, vagy a Szabályozási terv eltérően rögzítik:
- a) ¹⁴az előkert mérete: 5,0 m, kivéve, ha az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti méret kisebb, mint 5,0 méter, ez esetben az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti előkert méretet kell alkalmazni,
 - b) az oldalkert mérete:
 - ba) oldalhatáron álló mód esetében az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értéke, kivéve a bb) és bc) pont esetében, de nem lehet kisebb 4,0 méternél.
 - bb) *beépített, részben beépített építési övezetben*, oldalhatáron álló beépítési mód esetében, ha az előírt legnagyobb épületmagasság kevesebb, mint 7,0 méter, és az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti oldalkert méret kisebb a legnagyobb épületmagasság értékénél, az oldalkert méretét az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti kell megállapítani, de nem lehet kisebb 4,0 méternél.
 - bc) *beépített, részben beépített építési övezetben*, oldalhatáron álló beépítési mód

esetében, ha az előírt legnagyobb épületmagasság 7,0 méter, vagy annál nagyobb, és az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti oldalkert méret kisebb, mint a legnagyobb épületmagasság értéke, akkor az oldalkert méretét az utcasorban jellemzően kialakult állapot szerinti kell megállapítani, de nem lehet kisebb az előírt épületmagasság mínusz 3,0 méternél

bd) szabadonálló és ikres beépítési mód esetében az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének a fele.

c) ¹⁵ A hátsókert mérete: nem lehet kisebb sem 6,0 m-nél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél, kivéve ha az építési telken kialakult állapot szerinti méret ennél kisebb, ez esetben a kialakult állapot szerinti hátsókert méretet kell alkalmazni.

(3a) ¹⁶ Az elő-, oldal-, és hátsókert mérete által meghatározott építési határvonal, azaz az építési hely határa nem építési vonal, az épület, épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhető, elhelyezhető, a TKR és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelelően, kivéve, ha e rendelet részletes építési övezeti előírásai, vagy a Szabályozási terv építési vonalat rögzít.

(4) A megengedett legkisebb-legnagyobb épületmagasságra vonatkozó szabályok:

a) A megengedett legnagyobb épületmagasságot az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

b) A megengedett legkisebb épületmagasság – amennyiben szabályozásra kerül – a főépületre vagy főépületekre vonatkozik.

c) „K” jelölés, azaz kialakult épületmagasság esetében az épület épületmagassága nem növelhető, kivéve a d) és az e) pontokban foglaltakat. Bontás esetében a legnagyobb épületmagasság egyenlő az e rendelet hatálya lépésekor az építés telken meglévő főépület vagy főépületek épületmagasságával.

d) A kialakult épületmagasság esetében a magastető létesítéséhez, átalakításához, kicseréléséhez, megerősítéséhez szükséges szerkezeti magasztás (koszorú, talpszelemen, szarufa, héjalás) méretéből következő magassági növekménnyel a kialakult épületmagasság megnövelhető.

e) A kialakult épületmagasság esetében a lapostető átalakításához, megerősítéséhez szükséges szerkezeti magasztás (rétegrend változás, hőszigetelés növelése, zöldtető kialakítása) méretéből következő magassági növekménnyel a kialakult épületmagasság megnövelhető.

(5) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:

a) Az egyes építési telkek legnagyobb beépítettségét az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

b) „K” jelölés, azaz kialakult beépítettség esetében a beépítettség növelése, kizárólag akadálymentesítés céljából történhet. Bontás esetén az építési telek a bontás előtti kialakult beépítettség mértékéig építhető be.

(6) Legkisebb zöldfelület mértékére vonatkozó szabályok:

a) Az egyes építési telkek legkisebb zöldfelületét az építési övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

b) „K” jelölés, azaz kialakult zöldfelületi mutató esetében a zöldfelület csökkentése kizárólag

¹⁴ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 8.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁵ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁶ Beiktatta a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 8.§ (3) bekezdése. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

akadálymentesítés céljából történhet.

112.§ Amennyiben az építési telket építési övezethatár vagy övezeti határ osztja meg, akkor

- a) az elő-, oldal-, hátsóker,
- b) a megengedett legnagyobb beépítettség és
- c) a legkisebb zöldfelület

megállapításánál az építési övezeti határt vagy övezeti határt telekhatárnak kell tekinteni.

113.§ Ha az e rendelet hatályba lépésekor meglévő építési telek, építmények jellemzői az építési övezet előírásainak nem felelnek meg, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet végezni:

- a) függetlenül az építési övezeti előírásoknak való megfeleléstől felújítás, átalakítás végezhető,
- b) ha az építési telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a beépítettség, és az épületmagasság növelése kizárólag akadálymentesítés céljából megengedett,
- c) ha az építési telek méretei a 3. mellékletben rögzített határértékeknek nem felel meg, az építési telek e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok előírásainak betartásával beépíthetők,
- d) ha a meglévő épület építési helyen kívül áll, akkor az építési helyen kívül álló épület, vagy épületrész megtartható, felújítható, átalakítható. Az építési helyen kívül álló épület, vagy épületrész magassága nem növelhető. Bővítés és új építés kizárólag az építési helyen belül lehetséges,
- e) ha az építési telken az e rendelet hatályba lépésekor meglévő épület magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő épületek bővíthetők, de a bővítményekre számított épületmagasság az építési övezeti előírásnak meg kell felelnie, továbbá
- f) a nem lakóterületen lévő, már meglévő közforgalom elől elzárt magánútról nyíló ingatlanok is beépíthetők, ha a megközelítésük gépjárművel közvetlenül biztosított és az érintett magánút a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírásokban rögzített minden egyéb feltételnek is megfelel.

31. Nagyvárosias lakóterület – „Ln-...” jelű építési övezetek általános előírásai

114.§ (1) Nagyvárosias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kivéve a 8. mellékletben felsoroltakat,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) igazgatási, iroda,
- e) sport és
- f) szállás

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egység használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

115.§ Az „Ln-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 1. pontja tartalmazza.

32. Nagyvárosias lakóterület – „Ln-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

116.§ (1) Nagyvárosias lakóterületen az „Ln-1” jelű építési övezetekben

- a) a többszintes épületek földszintjein (0 szintjein) lévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg,
- b) új rendeltetési egységek nem alakíthatók ki,
- c) meglévő rendeltetés kizárólag akkor módosítható, ha többletparkoló igénnyel nem jár, továbbá
- d) tetőtérbeépítés, magastető ráépítés esetében
 - da) a meglévő tetőtterek beépíthetők, és
 - db) meglévő lapostetős épületen magastető akkor építhető, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak megfelel.

(2) Nagyvárosias lakóterületen, az „Ln-2” jelű építési övezetekben kizárólag a 114.§ (2) bekezdés a)-d) pontja szerinti rendeltetéseket tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Palotaváros városrész területén az „Ln-3.3” jelű építési övezetben

- a) a legkisebb épületmagasság 7,5 m lehet, és
- b) kizárólag terepszint alatti parkoló (garázs) létesíthető.

(4) Ráchegy, Börgönd városrész területén az „Ln-7.1” jelű építési övezetben, a Szabályozási terven jelölt helyen min. 2,5 m magas, természetbarát anyagból épített tömör zajárnyékoló falat kell építeni, mely mellé – ahol az adottságok engedik – 5 m széles többszintes növényállomány telepítendő.

33. Kisvárosias lakóterület – „Lk-...” jelű építési övezetek általános előírásai

117.§ (1) Kisvárosias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kivéve a 8. mellékletben felsoroltakat,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) szállás,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport,
- rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarják, és nem korlátozzák.

(3) Ha részletes övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, a városi fő- és gyűjtőútálózat (KÖu-1 és Köu-2 övezeti jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon, a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében, a (2) bekezdésében szereplő rendeltetésű épületeken kívül, amennyiben a lakó rendeltetésű épületek használatát nem zavarják, és nem korlátozzák elhelyezhető:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület a helyi lakosságon kívüli vendéglátó ellátására,
- b) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, és
- c) a 8. mellékletben felsorolt rendeltetésű épületek.

(4) Saroktelek esetében a beépítés 75 %-ra növelhető, amennyiben az építési telekre zárt sorú beépítési mód van előírva. Ezen esetekben a legkisebb zöldfelület 20%.

(5) Tetőtérbeépítés, emelet és magastető ráépítés esetében

- a) a meglévő tetőterek beépíthetők, továbbá
 - b) a meglévő lapostetős épületen magastető akkor építhető, ha a TKR előírásainak megfelel.
- (6) Egy építési telken 1db melléképület helyezhető el, mely több funkciót is tartalmazhat.
- (7) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

118.§ Az „Lk-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 2. pontja tartalmazza.

34. Kisvárosias lakóterület –„Lk-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

- 119.§** (1) Felsőváros városrész területén
- a) az „Lk-2. ...” jelű építési övezetekben a Csitári utca – Móri út- Havranek utca – Fecskeparti utca – Kiskút útja – Szent Flórián krt – Berényi út – Mikszáth Kálmán utca – Virág Benedek u. által határolt területen, a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utak mentén sem helyezhetők el a 117.§ (3) bekezdése szerinti épületek, továbbá
 - a) az „Lk-2.6” építési övezetben kizárólag egy főépület építhető, a melléképületet a kialakult telepítés szerint a telekvégeken kell elhelyezni.
- (2) Viziváros városrész területén az „Lk-4.6”jelű építési övezetben előírt előkert mérete a Hunyadi és a Seregélyes utca felé 0,0 m.
- (3) Öreghegy, Kisfalud, Csala városrész területén
- a) az "Lk-6.3" és az „Lk- 6.4" jelű építési övezetekben az előkert mérete 3,0 m,
 - b) az "Lk-6.2" és az „Lk-6.3" jelű építési övezetekben lakóépület és garázsépület helyezhető el, továbbá
 - c) az "Lk-6.4" és az „Lk-6.5" jelű építési övezetekben lakóépület és garázsépület, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató épület helyezhető el.
- (4) Maroshegy városrész területén
- a) az „Lk-8.1” és „Lk-8.2” jelű építési övezetek területén telkenként egy, lakófunkciójú épület helyezhető el. Melléképület az övezetekben nem építhető, továbbá
 - b) az „Lk-8.2” jelű építési övezetben, a vízgazdálkodási terület felé kerítés nem létesíthető.

35. Kertvárosias lakóterület –„Lke-...” jelű építési övezetek általános előírásai

- 120.§** (1) Kertvárosias lakóterületen elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kivéve a 8. mellékletben felsoroltakat,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) sport,
 - e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, kivéve a 8. mellékletben felsoroltakat,
 - f) szállás,
 - g) igazgatási, iroda és
 - h) termelő kertészeti építmény

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

- (3) Ha a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek a városi fő- és gyűjtőúthálózat („KÖu-1” és „Köu-2” övezeti jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon, a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében, a (2) bekezdésében szereplő rendeltetésű épületeken kívül, amennyiben a lakó rendeltetésű épületek használatát nem zavarja, és nem korlátozza, elhelyezhető:
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására,
 - b) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, továbbá
 - c) a 8. mellékletben felsorolt rendeltetésű épületek.
- (4) A nem „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utak mentén fekvő, arról megközelíthető ingatlanokon, építési telkenként 1 db szállás fő rendeltetési egység helyezhető el, mely legfeljebb 6 vendégszobát tartalmazhat.
- (5) 1000 m²-nél kisebb telken legfeljebb 2db fő rendeltetési egység helyezhető el. 1000 m²-nél nagyobb telken 2db +(telekterület - 1000 m²) / 500 m² számú , de legfeljebb 6 db fő rendeltetési egység helyezhető el, kivéve az „Lke-2.4”, „Lke-2.5” és „Lke-2.6” jelű építési övezetekben.
- (6) Egy építési telken 1db melléképület helyezhető el.
- (7) Kertvárosias lakóterületen parkolóház nem helyezhető el.
- (8) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek építési helyének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

121.§ Az „Lke-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 3. pontja tartalmazza.

36. Kertvárosias lakóterület –„Lke-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

- 122.§** (1) Felsőváros városrész területén az „Lke-2. ...” jelű építési övezetekben a Csitári utca – Móri út- Havranek utca – Fecskeparti utca – Kiskút útja – Szent Flórián krt – Berényi út – Mikszáth Kálmán utca – Virág Benedek u. által határolt területen a KÖu-1 és KÖu-2 övezeti jelű utak mentén sem helyezhetőek el a 120. § (3) bekezdése szerinti épületek
- (2) Felsőváros városrész területén az „Lke-2.2” jelű építési övezetében a Rét utcáról megközelíthető építési telkeken legfeljebb 4 fő rendeltetési egység helyezhető el és a fő rendeltetési egységeket egy épülettömegben kell elhelyezni.
- (3) Felsőváros városrész területén az „Lke-2.4”, „Lke-2.5”és„Lke-2.6”jelű építési övezetekben
- a) a 120.§ (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületek lakó rendeltetésű épület nélkül, önállóan kizárólag a helyi lakosság ellátása számára helyezhetőek el, kivéve a Berényi út és a Szent Flórián körút mentén fekvő építési telkeken,
 - b) építési telkenként egy főépület és egy melléképület helyezhető el. A főépület legfeljebb kettő fő rendeltetési egységet foglalhat magába. Kivételt képez a két utcára nyíló építési telek, ahol az építési telek mindkét végén, az építési helyre vonatkozó szabályok szerint elhelyezhető 1 db egy fő rendeltetési egységet magába foglaló főépület,
 - c) az építési hely tekintetében a közterületi határvonaltól merőlegesen számított 45 m-es sáv határozza meg az építési hely hátsó határát. Az ettől eltérő előírásokat a Szabályozási terv rögzíti. A közterületi határvonalra merőlegesen meghatározott 45 m-es mélységen túl, azaz a hátsókerthben a teljes térszínalatti és felépítmény nélküli úszómedence elhelyezhető,

továbbá

- d) állattartás céljára szolgáló melléképület kizárólag az utcavonaltól számított 25 m-en túl építhető.

123.§ (1) Öreghegy városrész területén az „Lke-6. ...” jelű építési övezetben, kivéve a „KÖu-1” övezeti jelű Budai utat, a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utak mentén sem helyezhetők el a 120.§ (3) bekezdése szerinti épületek.

(2) Öreghegy városrész területén az "Lke-6.5 - 6.8" jelű építési övezetekben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, továbbá
- e) egyéb közösségi kulturális épület.

(3) Öreghegy városrész területén az „Lke-6.11” övezetben az építési telek nem megosztható.

(4)¹⁷ Öreghegy városrész területén az „Lke-6.10” jelű építési övezetben építési telkenként egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépület kizárólag egy rendeltetési egységet foglalhat magába.

124.§ (1) Maroshegy városrész területén az „Lke-8. ...” jelű építési övezetben a „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jelű utak mentén sem helyezhetők el a 120.§ (3) bekezdése szerinti épületek.

(2) Maroshegy városrész területén az Lke-8.1" - "8.2" jelű (Sóstó – II. városrész) építési övezetekben:

- a) az épület elhelyezésének feltétele a telek megközelítését szolgáló úton a teljes infrastruktúra - kivéve a szilárd burkolatú út és járda – megléte, továbbá
- b) a Nagykanizsai vasút fővonalán, a 7-es illetve a 63-as főúton az országos hálózat fejlődéséből keletkező forgalom zajterhelése ellen a szükséges csökkentésről (a zajárnyékoló fal kiépítéséről is) a lakóterületen ingatlannal rendelkezni jogosultak kötelesek gondoskodni.

(3) Maroshegy városrész területén az "Lke-8.4" jelű építési övezetben:

- a) az építési övezet Székely utca Orsovai utca és Nagybányai utca közti, továbbá a Nagybányai utca és a Borszéki utca közti szakasza, valamint a Szalontai utca nyugati ága mentén, ezek irányában a beépítetlen építési telkeken lakóépület minimum 10 m-es előkert elhagyásával, a lakóépület védendő helyiségeinek zajvédelmét biztosítva helyezhető el, továbbá
- b) az építési övezet Székely utca Nagybányai utca és a Borszéki utca közti szakasza, valamint a Szalontai utca nyugati ága mentén, ezek irányában a beépítetlen építési telkeken az előkert mérete: 10m.

125.§¹⁸ (1) Feketehegy városrész területén az „Lke-10.5” és „Lke-10.6” jelű építési övezetekben

a) az előkert mérete 3,0 méter, a közterületi útra merőleges magánút tengelyétől pedig 7,0 méter, és

b) a legnagyobb beépítettség saroktelken 30% lehet.

(2) Az „Lke-10.5” jelű építési övezetben, a 75. §-ban előírt közműellátás megléte esetén elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmény (különösen pince, présház, gyümölcs- és szerszámtároló), mely bruttó alapterülete a telek területének 5%-át

nem haladhatja meg. Saroktelek és két utcára nyíló telek kivételével, a gazdasági építményt a tervezett közterületi határtól minimum 15,0 méter távolságra kell elhelyezni.

37. Településközpont terület–„Vt-...”jelű építési övezetek általános előírásai

126.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetek részletes előírásaiban rögzített kötöttségekkel az elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) sport,
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, és
- g) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, rendeltetést tartalmazhat, amennyiben a lakó rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön

127.§ Az „Vt-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 4. pontja tartalmazza.

38. Településközpont terület–„Vt-...”jelű építési övezetek részletes előírásai

128.§ (1) A Történelmi belváros területén a „Vt-1. ...” jelű építési övezetben 126.§-ban rögzítettektől eltérően

- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület nem helyezhető el,
- b) a „Vt-1.6”jelű építési övezetben kizárólag Nemzeti Emlékhely kialakítására szolgáló építmények, az Árpád-ház Program keretében létesítendő építmények helyezhetők el,
- c) a „Vt-1.23” jelű építési övezetben kizárólag a Nemzeti Emlékhelyet kiszolgáló építmények, rendeltetési módok és az Árpád-ház Program keretében létesítendő építmények helyezhetők el, továbbá
- d) a „Vt-1.19” jelű övezetben 126.§-ban felsoroltakon túl elsősorban, a Nemzeti Emlékhelyet kiszolgáló építmények, rendeltetési módok és az Árpád-ház Program keretében létesítendő építmények helyezhetők el.

(2) A Történelmi belváros területén az építési helyre, építési vonalra vonatkozó előírások:

- a) az előkert mérete 0,0 m kivéve, ha az Szabályozási terv más mérettel jelöli,
- b) az előkertek mérete által meghatározott építési határvonal egyben építési vonal, azaz az épületet kötelezően az előkerti építési határvonalon kell elhelyezni:
 - ba) 0,0 méteres előkert,
 - bb) a Vt-1.27 és Vt-1.28 építési övezetben a dr. Koch László utcai 5,0 méteres előkert,
 - bc) a Vt-1.29 építési övezetben a kialakult előkert, továbbá
 - bd) a Vt-1.30 építési övezetben a várkörúti 4,5 méteres előkert

¹⁷ Beiktatta a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 3.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

¹⁸ Módosította a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 4.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

esetében, kivéve, ahol a Szabályozási terv ettől eltérő építési vonalat ábrázol, vagy a helyi védett művi érték telkén kialakult eltérő állapot indokolja,

- c) az építési vonaltól a történeti városfal bemutatása érdekében lehet eltérni, és
 - d) a hátsókert legkisebb mérete 0,0 m kivéve, ha az Szabályozási terv más mérettel jelöli.
- (3) A Történelmi belváros területén a Szabályozási terven ábrázolt *egyedi homlokzatmagasság* megállapítása esetében
- a) az építési övezetben előírt épületmagasságot nem kell figyelme venni,
 - b) az épület utcai (közterület felőli) homlokzatmagassága az egyedi homlokzatmagasság értékétől legfeljebb +/- 0,5 méterrel térhet el, és
 - c) az épület nem utcai (nem közterület felőli) homlokzatmagassága 3,5 méter és az egyedi homlokzatmagasság+0,5 méter közötti kell legyen.
- (4) A Történelmi belváros területén az utcai homlokzat bármely két részén mért magasság legfeljebb egy méterrel térhet el egymástól, kivéve, ha erre az eredeti állapot visszaállítása, kialakítása érdekében kerül sor, valamint saroképület esetében.
- (5) A Történelmi belváros területén a „Vt-1.3” jelű építési övezetben az építési telkek a szomszédos „K-Gar” jelű építési övezet területével összevonhatók, amennyiben intenzív zöldtetővel fedett teremgarázs kerül kialakításra. Ez esetben a beépíthetőséget a „K-Gar” jelű övezet területére eső telekrészen a kialakult beépítettséggel kell figyelembe venni.
- (6) A Történelmi belváros területén a „Vt-1.6” jelű építési övezet területén a Városház tér, a Várkörút és a Táncsics utca irányából biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot.
- (7) A Történelmi belváros területén tetőtérbeépítés, emelet és magastető ráépítés esetében
- a) a beépítetlen tetőtér (padlástér) utólagos beépítése új rendeltetési egységet nem hozhat létre, a meglévő rendeltetési egységek bővíthetők a tetőtér beépítésével, továbbá
 - b) meglévő lapostetős épületen magastető akkor építhető, ha TKR előírásainak megfelel. A magastető építése új rendeltetési egységet nem hozhat létre.
- (8) ¹⁹A Történelmi belváros területén a „Vt-1.34” jelű építési övezetben
- a) a Mátyás király körút és a Jókai utca között biztosítani kell a gyalogos átjárhatóságot,
 - b) az elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0,0 méter, és
 - c) a meglévő épület Mátyás király körút felé történő bővítése, vagy új épület elhelyezése esetén a Mátyás király körút felőli homlokzat megengedett legnagyobb homlokzatmagassága: 12,5 méter.

129.§ Felsőváros városrész területén a „Vt-2.4” jelű (Malom utcai tömb) építési övezetben

- a) az épületek elhelyezésénél a Szabályozási terven jelölt az építési határvonalak korlátozásait figyelembe kell venni, és
- b) önálló épületként gépjárműtároló nem építhető.

130.§ (1) Viziváros városrész területén a „Vt-4.1” jelű építési övezetben

- a) az épületek kizárólag a 126.§ (1) bekezdése és a (2) bekezdés a), b) és d) pontja szerinti rendeltetéseket tartalmazhatnak,
- b) kereskedelmi funkció egy egységben, maximum 500 m² üzlethelyiségű alapterületig helyezhető el,
- c) amennyiben lakás rendeltetési egységeket is tartalmazó épület épül a földszinti szint felett kizárólag lakások helyezhetők el,
- d) a legkisebb épületmagasság: 10,5 m,
- e) az építési övezet lehatárolt területe maximum két önálló telekre osztható fel, azon az

¹⁹ Beiktatta a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 5.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

esetlegesen több funkcióból álló épületeket egységes épület-együttesként kell megvalósítani, továbbá

- f) az övezet Budai út és Seregélyesi út menti, terv szerinti 20 illetve 15 m-es sávját – a meglévő faállomány lehetőség szerinti megtartásával illetve pótlásával – fásított előkertként kell fenntartani.
- (2) Viziváros városrész területén a „Vt-4.12” jelű építési övezetben, saroktelkek esetében az építési övezetben előírt beépítettség legnagyobb mértéke 20%-kal növelhető, a zöldfelület legkisebb értéke 20%-kal csökkenthető.
- (3) Viziváros városrész területén a „Vt-4.15” jelű építési övezetben
- a) az elhelyezhető épületek kizárólag igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális, valamint sport rendeltetést tartalmazhatnak,
 - b) az előkert legkisebb mélysége: 0 m,
 - c) az oldalkert legkisebb szélessége: 0 m, és
 - d) a hátsókert legkisebb mélysége: 0 m.
- (4) ²⁰ Viziváros városrész területén a „Vt-4.16” jelű építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 méter. Az építési övezet Budai út menti 15 m-es sávját – a meglévő faállomány lehetőség szerinti megtartásával, illetve pótlásával – fásított előkertként kell fenntartani.
- 131.§** (1) Maroshegy városrész területén a „Vt-8.1” jelű építési övezetben lakás és szállás rendeltetés nem helyezhető el.
- (1) Maroshegy városrész területén a „Vt -8.2” jelű építési övezetben egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
 - (2) Maroshegy városrész területén „Vt -8.3” jelű építési övezetben csak kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

39. Intézmény terület – „Vi-...” jelű építési övezetek általános előírásai

- 132.§** (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület
- a) lakó,
 - b) iroda,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) szállás,
 - e) kulturális,
 - f) egyéb közösségi szórakoztató,
 - g) hitéleti és
 - h) sport
- rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.
- (3) Az (1) vagy a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás bármely épületszinten helyezhető.
- (4) ²¹ Amennyiben az épület az (1) vagy a (2) bekezdés b)-h) pontja szerinti rendeltetést tartalmaz, a (3) bekezdésbe nem tartozó lakó rendeltetés a földszinti épületszinten nem helyezhető el.

²⁰ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 9.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²¹ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 10.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (5) Amennyiben az építési övezeti előírás nem zárja ki a lakások elhelyezését, elhelyezhető kizárólag lakó rendeletet tartalmazó épület.
- (6) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

133.§ A „Vi-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 5. pontja tartalmazza.

40. Intézmény terület – „Vi-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

- 134.§** (1) Felsőváros városrész területén a „Vi-2.3” jelű építési övezetben a Pörös utca, Koppány utca, Kertalja utca által határolt tömb belsejében fekvő nyúlványos építési telek területén:
- a) a lakóterület felőli épületszárnyak homlokzatmagassága legfeljebb 5,50 m lehet,
 - b) szállás rendeltetésű épület nem helyezhető el, és
 - c) az építési telek a Pörös utca felől nem közelíthető meg.
- (2) Felsőváros városrész területén a „Vi-2.5” jelű építési övezetben:
- a) az építési helyet - a teljes területre vonatkozóan - a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint úgy kell kijelölni, hogy azt a terület minden oldalán előkert vegye körül. Az előkertek mérete az utca (Liget sor) felől 5,0 m, egyéb (közpark és a tó felőli) oldalakon 3,0 - 3,0 m,
 - b) a tó partján, a partvonalától számított 10 m-es sávban biztosítani kell:
 - ba) a tó karbantartásához szükséges munkálatok elvégzését a tó kezelőjével történt külön megállapodás szerint, és
 - bb) a tó közcélú szabad körbejárhatóságát (sétány és futópálya területének helybiztosításával) minimum 3 m-es sávban,
 - c) az építési telek határain kerítés nem létesíthető, az épületen kívüli zöldterületeket a park részeként kell kezelni. Ugyanakkor a belső funkciókhoz szervesen csatlakozó, üzemeltetett kültéri kerítések (fizetett napozó, kisebb medence, éttermi terasz stb.) tereprendezéssel, kertépítészeti elemekkel kombinált kerítéssel a közfunkciót betöltő területektől elhatárolhatóak,
 - d) a tóparti vizes altalaj adottságokra tekintettel az övezet területén emelt terepszint kialakítása megengedett, maximum 1.5 m-es magasságig, és
 - e) a tó partvonalában a partvédelem átalakítása esetén a tó kezelőjével egyeztetni kell.
- (3) Felsőváros városrész területén a „Vi-2.6” jelű építési övezetben:
- a) az előkert, oldalkert, hátsóker: 0 méter,
 - b) kizárólag oktatási és az ahhoz kapcsolódó rendeltetésű épületek helyezhető el,
 - c) nem helyezhető el kereskedelmi és szolgáltató épület, gazdasági építmény, valamint független – nem a területen dolgozó személyek részére szolgáló – lakás,
 - d) a területen önálló felszíni gépkocsitároló épület nem, csak parkolólemez (félig földbe süllyesztett gk. tároló), terepszint alatti gépkocsitároló építhető,
 - e) az övezetben a sportpályák burkolt területe a zöldfelület kárára kialakítható, de 20 % alá a zöldfelület nem csökkenhet, továbbá
 - f) a Szabadságharcos út mentén az előkertet a kerítéssel nem szabad a közterülettől elválasztani. Az előkerteket zöldfelületként kell megtartani, a meglévő értékes növényállomány védelmével.
- (4) Felsőváros városrészben a „Vi-2.7” és „Vi-2.8” építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:
- a) a Vi-2.7 jelű építési övezetben lakóépület nem helyezhető el, és
 - b) a legkisebb épületmagasság: 5,0 m.

- 135.§** (1) Palotaváros városrész területén a „Vi-3.2” jelű építési övezetben az előkert mérete: 0,0 m
 (2) Palotaváros városrész területén a „Vi-3.5” jelű építési övezetben az előkert mérete: 0,0 m

- 136.§** (1) Viziváros városrész területén a „Vi-4.4” jelű építési övezetben a SKÁLA áruház bővítése az alábbi feltételek mellett lehetséges:
- a) az áruház keleti oldalán a bővítés a főtömeg jelenlegi épületmagasságát elérheti,
 - b) a bővítés az Szabályozási terven meghatározott építési helyen lehetséges,
 - c) a déli oldal bővítvényének feladata a tömegkapcsolatok, téralakítás rendezése, és
 - d) a SKÁLA gazdasági feltöltése továbbra is e rendelet hatálybalépésekor használt feltöltési ponton történhet.
- (2) Viziváros városrész területén a „Vi-4.7” jelű építési övezetben érvényesítendő szabályok:
- a) az előkert legkisebb mélysége: 0 m,
 - b) az oldalkert legkisebb szélessége: 0 m, és
 - c) a hátsóker legkisebb mélysége: 0 m
- (3) ²²Viziváros városrész területén a „Vi-4.8” jelű építési övezetben érvényesítendő szabályok:
- a) az építési övezetben elhelyezhető
 - aa) a 132.§-ban felsoroltak, továbbá
 - ab) az intermodális csomópont építményei, különösen út, parkoló, gyalog-és kerékpárút, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere, továbbá a közlekedést szolgáló épületek, különösen parkolóház, üzemi és utasforgalmi épületek,
 - b) az a) pontban felsorolt építmények, a 20.§-ban rögzítettektől eltérően, közforgalom előtt nem zárt magánút területén is elhelyezhető,
 - c) a 16.§ előírásait nem kell figyelembe venni, és
 - d) az elő-, oldal- és hátsóker mérete: 0,0 m.
- (4) Viziváros városrész területén a „Vi-4.9” jelű építési övezetben
- a) az előkert legkisebb mélysége: 0 m,
 - b) az oldalkert legkisebb szélessége: 0 m, és
 - c) a hátsóker legkisebb mélysége: 0 m.
- (5) Viziváros városrészben a „Vi-4.12” jelű építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

- 137.§** (1) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Vi-9.2” jelű építési övezetben
- a) az előkert, az oldalkert és a hátsóker mérete 0 m,
 - b) a stadion építményei, valamint vezeték nélküli szolgáltatás antennája, kilátó helyezhető el,
 - c) antenna, kilátó elhelyezésénél az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét nem kell figyelembe venni,
 - d) a vezeték nélküli szolgáltatás antennája a lakóterülettől minimálisan 200 méter távolságra létesíthető, az új antennák multifunkcionálisan egy közös antennatartó szerkezeten helyezhető el, és
 - e) a természetvédelmi területtel közös telekhatár mentén 15 méteres területsávban sem építmény, sem járműközlekedésre alkalmas burkolat nem építhető.
- (2) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Vi-9.3” építési övezetben
- a) a stadiont kiszolgáló létesítmények, építmények helyezhető el és
 - b) a felszíni parkolóhely fásítása a parkoló felületén kívül a telken belül bárhol elvégezhető.
- (3) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Vi-9.5” építési övezetben sportpálya lefedésére sáterszerkezet is alkalmazható.

138.§ Ráchegy, Börgöndvárosrész területén a „Vi-7. 4” jelű építési övezetben

²² Módosította a 9/2021.(II.9.) önkorm. rendelet 2.§-a. Hatályos 2021. 02. 10-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

- a) az előkert, az oldalkert és a hátsókeret mérete: 0,0 m, és
- b) sportpálya lefedésére sátor szerkezet is alkalmazható.

41. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-...” jelű építési övezetek általános előírásai

- 139.§** (1) A kereskedelmi, szolgáltató területeken elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb – ipari létesítménynek nem minősülő – gazdasági tevékenységi célú,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - c) egyéb közösségi szórakoztató és
 - d) sport
- rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza, illetve attól védelmet nem igényel.
- (3) Az (1) bekezdésben kívül, szállás, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási és iroda rendeltetés is elhelyezhető az építési övezetek azon részén, ahol a meglévő és várható zajterhelés nem éri el a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló Kormányrendeletben, a zajtól védendő területre előírt határértékeket (Határérték (LTH) az LAMmegítélési szintre nappal: 60 dB, éjjel: 50 dB), továbbá amennyiben az (1) és (2) bekezdésben foglalt rendeltetési egység vagy rendeltetési egységek használatát nem zavarják, és nem korlátozzák, illetve attól védelmet nem igényelnek.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezhető e rendelet és a TKR előírásai szerint.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek lakóterülettel, vegyes területtel és különleges területtel érintkező telekhatárai mentén fekvő 5,0 méter széles területsávot beültetési kötelezettség terheli, kivéve, ha a Szabályozási terv beültetési kötelezettségként más méretet jelöl.
- (6) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

140.§ Az „Gksz-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3.melléklet 6. pontja tartalmazza.

42. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

- 141.§** (1) Felsőváros városrész területén a „Gksz-2. ...” jelű építési övezetekben kizárólag a szomszédos lakóterületeket nem zavaró rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Felsőváros városrész területén a „Gksz-2.12” jelű építési övezetben a telekhatáron kerítés nem építhető, a telek határán sövény telepíthető.
- (3) ²³
- 142.§** (1) Viziváros városrész területén a „Gksz-4....” jelű építési övezetekben kizárólag a szomszédos lakóterületeket nem zavaró rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Viziváros városrész területén a „Gksz-4.2” jelű övezetekben a telephelyek számára új feltárás

csak a Mártírok útja felől létesíthető.

- 143.§** (1) Vezér-, és Író utcák városrész területén a „Gksz-5....” jelű építési övezetekben kizárólag a szomszédos lakóterületeket nem zavaró rendeltetések helyezhetők el.
- (2) ²⁴Vezér-, és Író utcák városrész területén a „Gksz-5.2 ÜT” jelű építési övezetben
- a) üzemanyagöltő kizárólag a Kadocsa út telekhatárától mért 100 méteres sávon belül helyezhető el,
 - b) az elő-, az oldal-, és a hátsókeret mérete: 0 m, kivéve, ahol a Szabályozási terv más mérettel jelöli, és
 - c) az előírt zöldfelületet többszintes növényállományból állóan kell kialakítani.
- 144.§** (1) Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gksz-7.1”jelű építési övezetben
- d) az oldalkert és a hátsókeret mérete 12,5 m, és
 - e) a Nagyszombati úti árok északi, Budai út és a Palánkai út közötti szakasza - vízjogi létesítési engedély alapján - új nyomvonalra áthelyezhető. Az árok telken belüli átvezetése - a kezelőjével történt megállapodás szerint - a jelenlegi szolgálmi joggal, illetve önálló ingatlanként is történhet. A szolgálmi jog esetén a tervszerinti vízgazdálkodási övezet sávjában a "V" jelű övezet előírásai érvényesítendőek.
- (2) Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gksz 7.1” és „Gksz-7.2” jelű építési övezetekben a löszös talajra való tekintettel a geotechnikai jelentésben előírtak szerint kell kialakítani a terepszint alatti építményeket, építményrészeket.
- (3) ²⁵ Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gksz 7.1” és „Gksz-7.2” jelű építési övezetekben a zárt szelvényben haladó Nagyszombati úti árok tengelyétől mért 10-10 m méter széles kezelési sávot kell biztosítani.
- 145.§** (1) Maroshegy városrész területén a „Gksz-8.1”, „Gksz-8.2”, „Gksz-8.3”, „Gksz-8.4” és a” Gksz-8.5 ÜT” jelű övezetekben
- a) ²⁶ kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, szállás, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el, kivéve a „Gksz-8.5-ÜT” jelű övezetet, ahol üzemanyag töltő állomás is elhelyezhető,
 - b) a szükséges parkolókat a főútvonalak felőli előkertben kell elhelyezni, és a parkolókat közforgalom számára megnyitott parkolóként kell kialakítani és üzemidő alatt a behajtást biztosítani kell, továbbá
 - c) ²⁷ a "Gksz-8.2" jelű építési övezet kivételével az előkert mérete : 5,0 m.
- (2) Maroshegy városrész területén a "Gksz-8.2" jelű építési övezetben
- a) az előkert minimális mérete a főútvonalak felől 20 m, a mögöttes lakóterületek felől pedig 10 m, továbbá
 - b) építés csak a Balatoni úthoz közvetlenül csatlakozó szervízút kiépítése után - arról megközelítve lehetséges.
- (3) Maroshegy városrész területén a „Gksz-8.6” jelű építési övezetben
- a) kizárólag kereskedelmi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás rendeltetés

²⁴ Módosította a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 6.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁵ Beiktatta a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 11.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁶ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 12.§ (1) bekezdése. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²⁷ Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 12.§ (2) bekezdése. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

²³ Hatályon kívül helyezte a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 12.§-a 2023. 12. 14-től.

helyezhető el, és

b) az előkert minimális mérete a Balatoni út felől 20 m, az egyéb utaknál 5 m.

146.§ (1) Sóstó, Alsóváros, Váraljavárosrész területén a „Gksz-9.1” jelű építési övezetben kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el.

(2) Sóstó, Alsóváros, Váraljavárosrész területén a „Gksz-9.2” jelű építési övezetben kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és sport rendeltetés helyezhető el.

147.§ (1) Feketehegy városrészben a „Gksz-10.1” jelű építési övezetekben kizárólag a szomszédos lakó és vegyes területeket nem zavaró rendeltetések helyezhetőek el.

(2) Feketehegy városrészben a „Gksz-10.4 ÜT” jelű (Szárzrét és a Gaja-patak közötti) építési övezetben betartandó előírások:

a) a terület létesítményeinek közúti feltárása a Csóri úti körforgalmú csomópontból, annak megfelelő átépítésével történhet. Az építési övezetben a 139.§-ban felsorolt rendeltetések akkor helyezhetőek el, ha azok vonzott forgalma a csomópont engedélyezett forgalmi terhelésének mértékét nem haladja meg, továbbá

b) a terület beépítése során a területen megfelelő gyalogos és kerékpáros kapcsolatot kell biztosítani a Szárzrét/Feketehegy – Palotaváros között. A szomszédos palotavárosi lakóterület felé a Gaja-patakon át legalább két, - gyalogos és kerékpáros forgalomra kialakított - közforgalmú híddal kapcsolatot kell létesíteni.

43. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület – „Gip-...” jelű építési övezetek általános előírásai

148.§ (1) Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területen elsősorban a környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó ipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetőek el.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épületek az ipari gazdasági tevékenységet kiszolgáló rendeltetést tartalmazhatnak, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem korlátozzák, illetve attól védelmet nem igényelnek.

(3) Gazdasági és ipari célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezhető e rendelet és a TKR előírásai szerint.

(4) Konténer, konténer jellegű épület anyag és egyéb tárolás, valamint nem huzamos emberi tartózkodás céljára elhelyezhető, de kizárólag a közterület vagy közhasználat elől el nem zárt terület felől nézve, a főépület vagy főépületek takarásában.

(5) Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület lakóterülettel, vegyes és különleges területtel érintkező telekhatárai mentén fekvő 5,0 méter széles területsávot beültetési kötelezettség terheli, kivéve, ha a Szabályozási terv beültetési kötelezettségként más méretet jelöl.

(6) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

149.§ Az „Gip-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 7. pontja tartalmazza.

44. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek általános előírásai

150.§ (1) Általános gazdasági területen elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények helyezhetőek el.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület

a) igazgatási, iroda,

b) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

c) egyéb közösségi szórakoztató és

d) sport

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza, illetve attól védelmet nem igényel.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági és ipari célú önálló sátor, vagy ponyvaépítmény elhelyezhető e rendelet és a TKR előírásai szerint.

(4) Konténer, konténer jellegű épület anyag és egyéb tárolás, valamint nem huzamos emberi tartózkodás céljára elhelyezhető, de kizárólag a közterület vagy közhasználat elől el nem zárt területek felől nézve, a főépület vagy főépületek takarásában.

(5) Az általános gazdasági területek lakóterülettel, vegyes és különleges területtel érintkező telekhatárai mentén fekvő 5,0 méter széles területsávot beültetési kötelezettség terheli, kivéve, ha a Szabályozási terv beültetési kötelezettségként más méretet jelöl.

(6) Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

151.§ Az „Gá-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3. melléklet 8. pontja tartalmazza.

45. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek részletes előírásai

152.§ (1) Felsőváros városrész területén a „Gá-2.3” jelű építési övezetben

a) szállás rendeltetésű épület is elhelyezhető, az építési övezet azon részén, ahol a meglévő és várható zajterhelés nem éri el a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló Kormányrendeletben a zajtól védendő területre előírt határértékeket (Határérték (LTH) az LAMmegítélési szintre nappal: 60 dB, éjjel: 50 dB) amennyiben az 150.§ (1) és (2) bekezdésben foglalt rendeltetési egység(ek) használatát nem zavarják, és nem korlátozzák, illetve attól védelmet nem igényelnek,

b) konténer és konténer jellegű épület is elhelyezhető, továbbá

c) a terület Cento utcával határos parkolónak területén a terület használatából eredő zajkibocsátás nem haladhatja meg az előírt határértéket, melyet – a mindenkori használatnak – forgalomszervezési intézkedésekkel, vagy műszaki megoldásokkal (különösen zajgátló fal építésével) kell biztosítani.

(2) Felsőváros városrész területén a „Gá-2.4” jelű építési övezetben

a) az elő-, oldalkert: 5m, és

b) a hátsóker: 6m.

(3) Felsőváros városrész területén a „Gá-2.5” jelű építési övezetben az elő- oldal- és hátsóker: 6m

153.§ (1) Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gá-7.6”, „Gá- 7.7”, „Gá 7.8”, „Gá-7.9” és „Gá-7.11 ÜT” jelű építési övezetekben

a) az építési helyet meghatározó előkert mérete 5,0 m, az oldalkert és a hátsóker mérete 7,5 m, azzal, hogy az ezektől eltérő méreteket a Szabályozási terv tartalmazza,

b) a területen a terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet, és nem nyúlhat be az elő-, oldal- és hátsóker méretébe. A terepszint alatti létesítmények felett legalább 50 cm földtakarás létesítendő, továbbá

c) a megengedett legnagyobb épületmagasság a terület elsődleges funkcióját szolgáló

építmények esetében érvényesítendő, egyéb építmények megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m. A megengedett épületmagasság felett toronyjellegű épületrész építése csak funkcionális céllal engedélyezhető.

- (2) Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gá-7-...” jelű építési övezetekben a löszös talajra való tekintettel a geotechnikai jelentésben előírtak szerint kell kialakítani a terepszint alatti építményeket, építményrészeket.
- (3) Ráchegy, Börgönd városrész területén a „Gá-7.10” jelű építési övezetben az *építési helyet meghatározó*
 - a) az előkert és az oldalkert mérete: 0,0 m, és
 - b) a hátsókeret mérete: 6,0 m.

- 154.§** (1) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Gá-9.4”, „Gá-9.5”, „Gá-9.6”, „Gá-9.7” és „Gá-9.20” jelű építési övezetekben az előkert mérete 10 méter. Az előkertben portaépület elhelyezhető.
- (2) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Gá-9.19” jelű építési övezetben az építési telkek kizárólag a Bárándi utca felől közelíthetők meg.
 - (3) Sóstó, Alsóváros, Váralja városrész területén a „Gá-9.22” jelű építési övezet elsősorban szállítmányozási-, raktározási és logisztikai építmények elhelyezésére szolgál.

- 155.§** (1) A meglévő és javasolt belterületen kívül fekvő területeken a „Gá-K.3” és „Gá-K.4” jelű építési övezetekben az Alba Airport melletti építési övezetek területén
 - a) a repülőtér C zajvédelmi zónájába eső részén zajra érzékeny létesítmény csak a beltéri zajhatárértékek biztosítása mellett helyezhető el, továbbá
 - b) egészségügyi, oktatási-nevelési intézmény, szociális otthon, pihenő- vagy üdülés céljára létesített épület, alkotó célú intézmény célját szolgáló épület, valamint telepszerű, csoportos beépítésű lakóépületek a C jelű övezet határán belül nem létesíthetők, de szállás rendeltetés elhelyezhető.
- (2) A meglévő és javasolt belterületen kívül fekvő területeken a „Gá-K.5” jelű építési övezetben az építési telkeken az építési helyet meghatározó
 - a) előkert mérete: főútvonal felé 15 m, egyéb útvonal felé 10 m,
 - b) oldalkert mérete nem lehet kisebb sem az OTÉK 36.§ (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem 10 m-nél, és
 - c) hátsókeret mérete nem lehet kisebb sem az OTÉK 36.§ (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem az építmény hátsókeretre néző tényleges épületmagasságának mértékénél, sem 10 m-nél.

46. Különleges beépítésre szánt terület – „K-...” jelű építési övezetek előírásai

- 156.§** Az egészségügyi terület „K-Eü” jelű építési övezetében sorolt a kórház és a rendelőintézet, valamint a kapcsolódó egészségügyi létesítmények területe, ahol kizárólag az egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

- 157.§** (1) A garázs terület **„K-Gar”** jelű építési övezete a garázsépületek, garázssorok területét, meglévő és javasolt építési telkeit, és az azokat körülvevő, a garázsok megközelítését szolgáló területeket foglalja magában, ahol
 - a) a *beépített, részben beépített építési övezetben*
 - aa) garázs külön állóan nem építhető, kizárólag a meglévő garázssor tovább építése, illetve a foghíjainak beépítése lehetséges,
 - ab) amennyiben a Szabályozási terv javasolt építési telek vagy telkek kialakítását jelöli,

abban az esetben a Szabályozási terven jelölt javasolt építési telek kialakítása után garázssor építhető, továbbá

- ac) kötelező az egységes épületmagasság alkalmazása,
 - b) *e rendelet hatályba lépésekor beépítetlen építési övezetben*
 - ba) kizárólag garázssor építhető, egy garázs önállóan nem építhető,
 - bb) a garázsok egységes terv alapján alakíthatók ki, továbbá
 - bc) új garázssor elhelyezésénél kötelező az egységes épületmagasság alkalmazása.
- (2) A „K-Gar” jelű építési övezetben a garázsok megközelítését szolgáló területek önálló telekként, közhasználat elől el nem zárt magánúttal kialakíthatók.
- (3) A „K-Gar” jelű építési övezetben az elő-, oldalt- és hátsókeret mérete 0 méter.

- 158.§** Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület, „K-Hon-...” jelű építési övezetekbe soroltak a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek, ahol a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági rendeltetésű épületek és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el

- 159.§** (1) „Hulladékkezelők, és –lerakók „K-Hull-1” jelű építési övezetbe sorolt az elhullott haszon- és kedvtelésből tartott állatok elhelyezésére szolgáló döngkút területe, ahol az elhullott állatok elhelyezésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Hulladékkezelők, és –lerakók „K-Hull-2” jelű építési övezetbe sorolt a Székesfehérvár-Csala Pénzverővölgy hulladéklerakó területe, ahol a hulladéklerakás és –kezelés építményei helyezhetők el.
 - (3) Hulladékkezelők, és –lerakók „K-Hull-3” jelű építési övezetbe sorolt a szennyvíztisztító telep területe, ahol a szennyvíztisztítás építményei, és az ahhoz kapcsolódó építmények (pl. biogáz hasznosítás építményei) helyezhetők el.
 - (4) Hulladékkezelők, és –lerakók „K-Hull-4” jelű építési övezetbe sorolt a hígtágya elhelyezésére szolgáló terület, ahol a hígrágya elhelyezésére szolgáló építmények helyezhetők el.
 - (5) Hulladékkezelők, és –lerakók „K-Hull-5” jelű építési övezetbe sorolt a lakossági hulladékudvar területe, ahol a lakossági, nem veszélyes hulladékok gyűjtésével kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az építési övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókeret mérete: 0 méter.

- 160.§** A közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület „K-Közl” jelű építési övezetében soroltak a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló területek, azaz az autóbusz pályaudvarok és decentrumok területe, ahol kizárólag a tömegközlekedés működéséhez, kiszolgálásához szükséges üzemi és utasellátó-, szolgáltató építmények helyezhetők el.

- 161.§** A közműépítmények területe „K-Közm” jelű építési övezetében soroltak a jelentősebb közműépítmények területei, ahol kizárólag a közműellátás műtárgyai és a közműellátást kiszolgáló épületek helyezhetők el. Az építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókeret mérete: 0 méter.

- 162.§** (1) A mezőgazdasági üzemek, az ún. „majorok” területein „K-Mü-1” jelű építési övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

- (2) A mezőgazdasági üzemek, az ún. „majorok” területein „K-Mü-2” jelű építési övezetben:
 - a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el,
 - b) a zöldfelületek kialakítása során
 - ba) a telekterület kötelező zöldfelületének 3/4 részén, vagyis a telekterület 30%-án beültetési kötelezettséggel, többszintes védelmi célú fásított zöldfelületet kell kialakítani, és
 - bb) a telek beültetési kötelezettségű kötelező zöldfelületének egy részét, a beépített

- területnek a tájba illeszthetősége érdekében, az általános mezőgazdasági területtel szomszédos telekhatárokon (különösen az M7 autópálya és a Börgöndi út felé nyíló irányban) legalább 20 m, egyéb telekhatárokon legalább 10 m szélességgel kell kialakítani,
- c) a szennyező források elhelyezése során
- ca) a területen a környezetvédelmi- és közegészségügyi hatóság által engedélyezett technológiai létesítmény zavaró mértékben légszennyező hatásának minősített légszennyező forrását elhelyezni a környezetvédelmi engedélyben előírt (az adott technológiához számításokkal igazoltan megfelelő) védőtávolságon kívül lehet. A védőtávolságot a lakóterületektől és - a vonatkozó jogszabályokban meghatározott levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő funkciójú egyéb területhasználatoktól, létesítményektől mérten kell biztosítani,
- cb) a trágyatároló és a trágyakezelő - mint légszennyező, illetve bűzkelő források védőtávolságán belül levegőtisztaság-védelmi szempontból - a vonatkozó jogszabályokban meghatározott - védendő funkciójú területhasználat létesítmény, épület nem létesíthető,
- cc) a Szabályozási terv a szagos-bűzös, légszennyező létesítmények (tervezett trágyatároló és a trágyakezelő) elhelyezésére alkalmas építési sáv védőtávolságát - a technológiájukat jellemző légszennyezés-terjedési és hatásterületi számítások alapján, a tervezett védelmi célú fásított zöldfelületek légszűrő hatását is figyelembe véve - a terven jelölt (a településszerkezeti tervben meghatározott lakóterületektől mért) 720 m-ben határozza meg, továbbá
- cd) a védőtávolság csökkenhet, amennyiben egy környezetvédelmi (levegőtisztaság-védelmi) szempontból korszerűbb technológia telepítéséhez megadott környezetvédelmi engedély az új technológiájú létesítményt jellemző légszennyezés-terjedési és hatásterületi számítások alapján kisebb védőtávolságot határoz meg,
- d) a telekalakítás feltétele a beültetési kötelezettségű területrészek védelmi célú fásított zöldfelületeinek alábbiak szerint kialakított megléte:
- da) az építési övezetben az első épület használatba vételének időpontjáig, az építési övezet minden telkének a beültetési kötelezettségű területrészen védelmi célú fásított zöldfelületet kell kialakítani, valamint az üzemi terület feltáró útjának északi oldalán a terv szerinti 20 m széles véderdősáv eltelepítését a szükséges hatósági engedélyekkel igazoltan meg kell valósítani,
- db) a beültetési kötelezettségű területrészek védelmi célú fásított zöldfelületeinek mértéke a teljes építési övezetbe tartozó területre számítva 82000 m², amely teljesülését minden épületre vonatkozó használatba vételi engedélyezés során legalább az építéssel érintett telek beültetési kötelezettségű zöldfelületét figyelembe véve igazolni kell,
- dc) a véderdősávot az építési övezet területét a Börgöndi úttal összekötő Középdűlői árok melletti, az árokkal párhuzamos vonalvezetéssel tervezett közhasználatú magánút északi oldalán lévő, szántó művelési ágú, Má jelű általános mezőgazdasági területen beültetési kötelezettséggel, hármassáv és cserjeszinttel kell kialakítani,
- e) a csapadékvíz szabályozott levezetéséhez, a vízviszatarthatáshoz a csapadékvíz befogadógig történő elvezetéséhez szükséges vízjogi létesítési engedélyben előírt méretű záportározót kell létesíteni. A záportározó előtt hordalékfogó beépítése kötelező. A záportározót a tárolt víz késleltetett elvezethetősége érdekében túlfolyóval kell kialakítani,
- f) az építési övezet felszínén összefolyó csapadékvizeket befogadó Basa árok mindkét oldalán 4-4 m fenntartási sávot kell szabadon hagyni.
- (3) A mezőgazdasági üzemek, az ún. „majorok” területein „K-Mü-3” jelű építési övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, továbbá sporttevékenységek, vendéglátás, szállás rendeltetés építményei helyezhetők el.

163.§ A növénykertek területe „K-Nk” jelű építési övezete a szedreskerti kertészet területe, ahol a tevékenységhez szükséges gazdasági építmények, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

164.§ Az oktatási terület „K-Okt” jelű építési övezetében

- kizárólag oktatási-, kulturális- és sportlétesítmények valamint az innovációs park építményei, és az azokat kiszolgáló építmények (pl. szállás rendeltetés) helyezhetők el,
- az építési övezet Budai út menti, terv szerinti 10 m-es sávját – a meglévő faállomány lehetőség szerinti megtartásával illetve pótlásával – fásított előkertként kell fenntartani,
- az építési övezet Szabályozási terven jelölt építési határvonalon belüli teljes területe építési hely, abban az esetben is, ha a telekösszevonások nem történtek meg, és
- az előkertben portaépület elhelyezhető.

165.§ (1) A rekreációs területen „K-Re-1” jelű építési övezetben a természetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, rekreációs, sport, szabadidő, oktatás, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek, valamint az ezekhez közvetlenül kapcsolódó szállás és vendéglátó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

- (2) A rekreációs területen „K-Re-2” jelű építési övezetben a természetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, rekreációs, sport, szabadidő, oktatás, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek, valamint az ezekhez közvetlenül kapcsolódó szállás és vendéglátó rendeltetésű épületek helyezhetők el.

166.§ (1) A sport terület „K-Sp-1” jelű építési övezetében sorolt a Bregyóközi szabadidő központ területe, ahol

- sportlétesítmények, a szabadidős, rekreációs programok célját szolgáló ellátó és szolgáltató, vendéglátó létesítmények, valamint camping helyezhető el, továbbá
- az építési övezetben az esetleges telekalakítás csak úgy engedélyezhető, hogy az egyes telkek közös használata biztosítható legyen.

(2) A sport terület „K-Sp-2” jelű építési övezetében a Bregyóközi szabadidő központ használatával összefüggő, azt szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(3) A sport terület „K-Sp-3” jelű építési övezete a sóstói s sporttelep területe, ahol elhelyezhetők a sportolási célú építmények, az azok működtetéséhez szükséges szociális, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, iroda, parkolóház, az őrzés épületei, és a személyzet céljára szolgáló lakás.

(4) A sport terület „K-Sp-4” jelű építési övezetében sorolt a maroshegyi sporttelep, ahol sportépítmények, és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(5) A sport terület „K-Sp-5” jelű építési övezetében sorolt a Kőfém sporttelep. Az építési övezetben elhelyezhetők a sportolási célú építmények, az azok működtetéséhez szükséges szociális, egészségügyi, vendéglátó, szállás, iroda rendeltetés.

(6) A sport terület „K-Sp-6” jelű építési övezetében sorolt a „sóstói” sporttelep ahol

- a jelentős zöldfelületű sport- és szabadidős tevékenységek (különösen istálló, lovarda, szabadtéri pályák), az ehhez kapcsolódó vendéglátás létesítményei és építményei helyezhetők el,
- a beépíthetőség 30 %-áig a sport- és szabadidős szolgáltatáshoz kapcsolódó szállás rendeltetés is elhelyezhető,
- a kiszolgáló és vendégforgalom parkolását a telken belül kell megoldani, továbbá
- a telkek parkolóit méretezetten, közforgalmi jellegű szabad parkolóként kell kialakítani és üzemidő alatt a behajtást kell biztosítani.

(7) A sport terület „K-Sp-7” jelű építési övezetében sorolt a Gugásvögyi sportterület, ahol

- a) az övezet sport és szabadidős építmények helyezhetőek el, továbbá
- b) az egyes létesítmények elhelyezésekor, a város helyi vízkár védelme érdekében, a szomszédos vízgazdálkodási terület záportároló funkciója nem veszélyeztethető.

- 167.§ (1)** A temetők és a kegyeleti parkok területén „K-T-1” jelű építési övezetben
- a) a temetők rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges, valamint a temetők ellátását szolgáló létesítmények helyezhetőek el, továbbá
 - b) a temetők 50 m-es körzetében a temető használatát zavaró, valamint kegyeletet sértő létesítmények nem helyezhetőek el.
- (2) A temetők és a kegyeleti parkok területén „K-T-2” jelű építési övezetben az erőszak áldozatairól való megemlékezés, kegyelet céljaira szolgál, ahol a rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges létesítmények helyezhetőek el.

- 168.§** A tanyák területe „K-Ta” jelű építési övezetbe soroltak a meglévő és javasolt belterületen kívül fekvő, falusias lakóterületi jellegű beépített területek (Csala pusztai erdészlak, kistaludi tanya), ahol elhelyezhetőek az alábbi rendeltetések:
- a) lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) szolgáltató, vendéglátó épület,
 - d) szállás épület,
 - e) kézműipari építmény és
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

- 168/A.§**²⁸ Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület „K-En” jelű építési övezetben villamos energiát termelő erőművek és az azt kiszolgáló építmények helyezhetőek el.

- 169.§** Különleges beépítésre szánt terület építési övezeteiben a terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével - az építési telek 10%-át veheti igénybe.

- 170.§** Különleges beépítésre szánt területen parkolóház a „K-Gar”, „K-Hull”, „K-Közm”, „K-Mü-...”, „K-Nk”, „K-Re-...”, „K-T-...” és „K-Ta” jelű építési övezetekben nem helyezhető el.

- 171.§** Az „K-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 3.melléklet 9. pontja tartalmazza.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

47. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

- 172.§** A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területekre tagolódnak

1. közlekedési- és közműelhelyezési terület

- 1.1 „KÖu” - általános közlekedési terület
- 1.2. „KÖk” - kötöttpályás közlekedési terület
- 1.3. „KÖI” - légi közlekedési terület

2. zöldterületek

2.1 „Zkp” - közparkok területe

2.2 „Zkk” - közterek területe

3. erdőterületek

3.1. „Ev” - védelmi erdőterület

3.2. „Eg” - gazdasági erdőterület

3.3. „Ek” - közjóléti erdőterület

4. mezőgazdasági területek

4.1. „Má” - általános mezőgazdasági terület

4.2. „Mk” - kertes mezőgazdasági terület

5. „V” - vízgazdálkodási terület

6. „Tk”- természetközeli terület

7. különleges beépítésre nem szánt terület

7.1. „Kb-B” - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület

7.2. „Kb-Hk” - hírközlési építmények terület

7.3. „Kb-Közm” - közműterület

7.4. „Kb-Kt” - fásított közterek területe

7.5. „Kb-Re” - rekreációs terület

7.6. „Kb-Sp” - nagy kiterjedésű sportolási célú terület

48. Övezetekre vonatkozó általános előírások

- 173.§** Az övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 4. melléklet tartalmazza.

- 174.§** Az övezeti határértékeket, jeleket az építési övezeteknél rögzítettekkel megegyezően kell értelmezni.

49. Közlekedési- és közműelhelyezési területek - „KÖu-...”, „KÖk” és „KÖI” jelű övezetek előírásai

- 175.§ (1)** A Szabályozási terv a közlekedési területeket a következő övezetekre bontja:

- a) általános közlekedési terület övezetei:
 - aa) „KÖu-1” jelű övezetbe soroltak a gyorsforgalmi út (autópálya, autópálya), országos főutak, országos mellékutak, települési főutak,
 - ab) „KÖu-2” jelű övezetbe soroltak a helyi gyűjtőutak,
 - ac) „KÖu-3” jelű övezetbe soroltak a kiszolgáló utak, önálló kerékpár- és gyalogutak,
 - ad) „KÖu-P” jelű övezetbe soroltak a jelentősebb meglévő és tervezett közterületi parkolók, továbbá
 - ae) „KÖu-T” jelű övezetbe soroltak a Történelmi belváros közlekedési területei,
- b) kötöttpályás közlekedési terület „KÖk” jelű övezet, és
- c) légi közlekedési terület „KÖI” jelű övezet.

- (2) A közlekedési hálózat elemei, és légi közlekedés számára a Szabályozási terven jelölt területet kell biztosítani.

- (3) A közlekedési terület övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

- 176.§ (1)** A „KÖu-...” jelű általános közlekedési terület valamennyi övezetében, a közlekedésbiztonsági előírások betartásával elhelyezhetőek a közterületen elhelyezhető építmények, tárgyak.

- (2) A „KÖu-1” és „KÖu-2” övezetben elhelyezhetőek a közlekedést kiszolgáló
- a) közlekedési építmények,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
 - c) igazgatási épület és
 - d) üzemanyag-töltő állomás.

²⁸ Beiktatta a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 7.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- (3) A „KÖu-T” jelű övezet területe a Történelmi belváros közterületeivel településszerkezetileg, forgalom-technikailag együtt kezelendő, településképi szempontból meghatározó terület. Az övezetek területét településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységesen és összehangolt módon kell alakítani és fejleszteni.

177.§ A „KÖk” jelű övezetben elhelyezhetők a vasúti közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,
- üzemi és utasforgalmi épületek
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
- igazgatási épület, és
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

178.§ A „KÖl” jelű övezetben elhelyezhetők a légi közlekedést kiszolgáló

- közlekedési építmények,
- üzemi és utasforgalmi épületek
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás épület,
- igazgatási épület, és
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

50. Zöldterület - „Zkp-...” és „Zkk-...” jelű övezetek előírásai

179.§ (1) Zöldterület (közpark) „Zkp-1” jelű övezetbe sorolt a Történelmi belváros 1 ha-nál nagyobb zöldterülete, azaz a Zichy –liget. Az övezetben elhelyezhetők:

- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- gyalogos- és kerékpárutak.

(2) Zöldterület (közpark) „Zkp-2” jelű övezetbe sorolt a Sóstó természetvédelmi terület természetközeli területei. Az övezetben

a) elhelyezhetők:

- a természetvédelmi terület bemutatását, ismeretterjesztést szolgáló építmények,
- kilátók,
- pihenést, rekreációt szolgáló építmények, tárgyak,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények, és
- gyalogos utak, illetve

b) nem helyezhető el olyan épület, továbbá olyan építmény, amely a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyeztet, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) Zöldterület (közpark) „Zkp-3” jelű övezetbe sorolt a „Koronás Park” területe. Az övezetben elhelyezhetők:

- a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
- park és játszótér építményei,
- szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak

(4) Zöldterület (közpark) „Zkp-4” jelű övezetbe soroltak a további, városi jelentőségű, 1 ha-nál nagyobb területű zöldterületek. Az övezetekben elhelyezhetők:

- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
- szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.

180.§ (1) Zöldterület (közpark) „Zkk-1” jelű övezetbe soroltak az 1 ha területet el nem érő, Történelmi belváros területén lévő zöldterületek. Az övezetekben elhelyezhetők:

- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.

(2) Zöldterület (közpark) „Zkk-2” jelű övezetbe soroltak azok a jelentősebb közterületi zöldterületek, melyek területnagysága nem éri el az 1 hektárt. Az övezetekben elhelyezhetők:

- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
- a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
- a terület használói számára kialakított parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.

(3) Zöldterület (közpark) „Zkk-3” jelű övezetbe soroltak a védelmi célt szolgáló zöldterületek. Az övezetekben elhelyezhetők:

- gyalogos- és kerékpárutak és
- köztárgyak és utcabútorok.

181.§ A zöldterület övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.

182.§ A „Zkp-1” és a „Zkk-1” jelű övezetek területe a Történelmi belváros közterületeivel településszerkezetileg, forgalom-technikailag együtt kezelendő, településképi szempontból meghatározó terület. Az övezetek területét településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységesen és összehangolt módon kell alakítani és fejleszteni.

183.§ A zöldterületi övezet alakítása és felhasználása kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

184.§ Terepszint alatti építmény, építményrész - az építéshidrológiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembe vételével – a telek akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

51. Erdőterület- „Ev”, „Eg” és „Ek” jelű övezetek előírásai

185.§ (1) Az „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdő övezetben:

- az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet,
- elhelyezhetők
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények és
 - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak

(2) Az „Eg” jelű gazdasági rendeltetésű övezetben elhelyezhetők

- az erdő- és vadgazdálkodás kiszolgáló építményei (különösen farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők) és
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló

kerékpár- és gyalogutakat.

- (3) Az „Ek” jelű közjóléti rendeltetésű övezetben elhelyezhetők
- az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, erdei tornapálya, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkolók) és
 - az erdő fenntartásához szükséges létesítmények (különösen erdőgazdasági fenntartó utak, erdészház).

186.§ Az erdőterületek övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza, ahol

- a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek a 10 %-a vehető figyelembe, továbbá
- az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

52. Általános mezőgazdasági terület - „Má-...” jelű övezetek előírásai

187.§ (1) Az általános mezőgazdasági területen „Má-á” jelű övezetben, ahol az üzemszerű szántóföldi és gyeper (rét, legelő) művelés a jellemző, elhelyezhető

- a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók), továbbá
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület, illetve lakás.

(2) Az általános mezőgazdasági területen „Má-ák” jelű övezetben, ahol a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó szolgáltatási - tevékenységek a jellemzők

- elhelyezhetők gazdasági építmények (különösen gépállomás, termékértékesítés építményei, növényvédelmi bázis) a lótenyésztés és lótartás építményei, továbbá
- az elektromos és távközlési vezeték csak földkábelben, közművezeték csak földfelszín alatti vonalvezetéssel helyezhető el.

(3) Az általános mezőgazdasági területen „Má-tt” jelű övezetben, mely a természeti területek mezőgazdasági övezete és ahol a kímélő gyepterület a jellemző

- elhelyezhetők a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (különösen állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók)
- nem helyezhető el lakóépület (tanya), illetve lakás.

(4) Az általános mezőgazdasági területen „Má-ü” jelű övezetben, ahol az üzemszerű gyümölcs (szőlő)-ültetvények művelése a jellemző

- elhelyezhetők az üzemszerű szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges – a művelést kedvezőtlenül nem befolyásoló (különösen árnyékolás, gépi művelést akadályozó építmény) - gazdasági építmények (gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók, gépjárműtárolók, gépjavitók, pince, prэшáz)
- nem helyezhető el állattartó épület és az állattartáshoz szükséges egyéb építmény, valamint lakóépület, illetve lakás.

(5) Az általános mezőgazdasági területen „Má-ká” jelű övezetben, ahol a tanyagazdaságokban a kistermelői állattartás és az ahhoz kapcsolódó mezőgazdasági művelés a jellemző, illetve tervezett

- elhelyezhetők a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavitók, trágyatárolók),

- továbbá elhelyezhető a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület, illetve lakás

188.§ Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 4 pontja tartalmazza, ahol

- a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek a 10 %-a vehető figyelembe,
- amennyiben lakóépület elhelyezhető, annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át, továbbá
- az övezetben a közterület, közlekedési és közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

53. Kertes mezőgazdasági terület - „Mk-...” jelű övezetek előírásai

189.§ (1) A kertes mezőgazdasági területen „Mk-k” jelű övezetben, mely hagyományos kertövezet, és a kert művelési ág, illetve az intenzív kertészeti hasznosítás a jellemző

- elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók), állattartó épület és az állattartáshoz szükséges egyéb építmény, továbbá
- nem helyezhető el lakóépület, illetve lakás.

(2) A kertes mezőgazdasági területen „Mk-kk” jelű övezetben, mely kistelkes kertövezet, és ahol általában egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés, valamint a rekreációs területhasználat

- elhelyezhető a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók),
- nem helyezhető el lakóépület, illetve lakás, továbbá
- az Iszcai és Kőrösi úti kiskertekben a telken építményt a meglévő út tengelyétől minimum 7,0 m-re kell helyezni.

(3) A kertes mezőgazdasági területen „Mk-t” jelű övezetben, mely üzemszerű mezőgazdasági hasznosítású kertövezet elhelyezhető

- a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen pince, prэшáz, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók), továbbá
- a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya), illetve lakás.

(4) A kertes mezőgazdasági területen „Mk-v” jelű övezetben, mely vízparti kistelkes kertövezet, és ahol általában a rekreációs területhasználat dominanciája mellett egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés is

- elhelyezhető a kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (különösen gyümölcs- és szerszámtárolók), továbbá
- ²⁹a zártkerti fekvésű, művelés alól kivett telkeken lakóépület is elhelyezhető, amennyiben az e rendelet szerinti feltételek teljesítésén túl a telek állandó megközelíthetőségére szolgáló közút, közhasználat elől el nem zárt magánút szélessége eléri a 9 métert. Ahol a Szabályozási terv kezelési határt ábrázol, a 9 méter előírt szélességnek a kezelési határtól mérten kell teljesülnie.

²⁹ Módosította a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 8.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

- 190.§** A kertés mezőgazdasági terület övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 5. pontja tartalmazza, ahol
- ³⁰az Mk-k jelű övezet kivételével a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek a 10 %-a vehető figyelembe, továbbá
 - a közterület, közlekedési és/vagy közműterület céljára történő telekalakítás, telekfelosztás esetén a visszamaradó telek nagysága a táblázatban megadott legkisebb értéknél kevesebb is lehet.

54. Vízgazdálkodási terület - „V” jelű övezet előírásai

- 191.§** (1) Vízgazdálkodási területen „V” jelű övezetben építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás
- a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását, és
 - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (2) A vízfolyások felett gépjármű, kerékpáros és gyalogos híd létesíthető.
- (3) A vízmedrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon kell hagyni, kerítés és egyéb építmény nem helyezhető el. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

55. Természetközeli terület - „Tk” jelű övezet előírásai

- 192.§** Természetközeli területen „Tk” jelű övezetben nem helyezhető épület, továbbá olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyeztet, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

56. Különleges beépítésre nem szánt terület- „Kb-...” jelű övezetek előírásai

- 193.§** A nyersanyag-kitermelés (bánya) terület „Kb-B” jelű övezetébe sorolt a működő nyersanyag-kitermelés (bánya) területe, melyben kizárólag a bánya üzemeléséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az övezet területén a mezőgazdasági járművek közlekedésére alkalmas út akkor szüntethető meg, ha az az övezet területén, más nyomvonalon kiváltásra került, és legalább 4 méter széles közhasználat elől el nem zárt magánútként kialakításra került.

- 194.§** (1) Hírközlési építmények területen a „Kb-Hk-1” jelű övezetben elektronikus hírközlési átjátszó torony és műszaki építményei helyezhetők el.
- (2) Hírközlési építmények területen a „Kb-Hk-2” jelű övezetbe sorolt Kisfaludon a mobil szolgáltató területe, ahol újabb torony nem helyezhető el. Igény esetén a meglévő tornyot több szolgáltató fogadására alkalmasan kell kialakítani.

- 195.§** Közműterületen a „Kb-Közm” jelű övezetben kizárólag a közműépítmények és azok kiszolgáló épületei helyezhetők el.

- 196.§** (1) Fásított közterek területe „Kb-Kt-1” jelű övezetébe soroltak a Történelmi belváros fásított közterei, ahol elhelyezhetők

- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények, továbbá
 - az ingatlanok gépjármű megközelítése céljára szolgáló utak, gyalogos- és kerékpárutak.
- (2) Fásított közterek területén a „Kb-Kt-1” jelű övezet területe a Történelmi belváros közterületeivel településszerkezeti, forgalom-technikailag együtt kezelendő, településképi szempontból meghatározó terület. Az övezetek területét településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységesen és összehangolt módon kell alakítani és fejleszteni.
- (3) Fásított közterek területe „Kb-Kt-2” jelű övezetébe soroltak a nagyvárosias és kisvárosias lakóterületek úszótelkeit magába foglaló fásított közterek, ahol elhelyezhetők
- az e rendeletben felsorolt, közterületen elhelyezhető építmények,
 - a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
 - szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények, és
 - gépjármű utak, parkolók gyalogos- és kerékpárutak.
- (4) Fásított közterek területén a „Kb-Kt-2” jelű övezetben a Központi Címregiszter kialakítása érdekében a telkek megoszthatók. Az övezetben lakóterületeket kiszolgáló utak és parkolók, valamint a kerékpárutak számára önálló helyrajzi számon nyilvántartott telkek alakíthatók ki.

- 197.§** (1) Rekreációs terület „Kb-Re-1” jelű övezetébe sorolt az Aplitbánya geológiai rétegsor földtani alapszelvény Természeti Emlék területe, melynek előírásai a következők:
- az övezet területét a bányakapitányság által jóváhagyott tájrendezési terv szerint kell rekultiválni, továbbá
 - az övezetben kizárólag a védett értékek bemutatását szolgáló építmények és a vendégeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Rekreációs terület „Kb-Re-2” jelű övezetébe sorolt az a Sóstó Természetvédelmi területhez kapcsolódó építmények területe. Az övezetben elhelyezhető:
- a Sóstó természetvédelmi területet kiszolgáló, ahhoz kapcsolódó építmények,
 - a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló építmények,
 - szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények, és
 - gépjármű utak, parkolók, gyalogos- és kerékpárutak.
- (3) Rekreációs terület „Kb-Re-3” jelű övezetébe sorolt a Dinnyés Fertő Természetvédelmi területhez kapcsolódó rekreációs terület. Az övezetben elhelyezhetők:
- szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
 - terület fenntartásához és használatához szükséges építmények, és
 - kisállatsimogató építményei
- (4) ³¹Rekreációs terület „Kb-Re-4” jelű övezetébe sorolt a Pátkai-víztározó területéhez kapcsolódó építmények területe. Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést, rekreációt, testedzést szolgáló és az ahhoz kapcsolódó építmények,
 - szolgáltató-, vendéglátó-, turisztikai épületek,
 - rekreációs, valamint sport célú állattartás építményei,
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények és
 - gépjármű utak, parkolók.

³⁰ Módosította a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 9.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

³¹ Beiktatta a 25/2023. (XI.14.) önkorm. rendelet 10.§-a. Hatályos 2023. 12. 14-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

198.§³² (1) Nagy kiterjedésű sportolási célú területen „Kb-Sp-1”jelű övezetben szabadtéri kaland, torna- és játékpályák, és az azokat kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- (2) Nagy kiterjedésű sportolási célú területen „Kb-Sp-2” jelű övezetében
- a) sport- és játékpályák, és az azokat kiszolgáló épületek,
 - b) a sport rendeltetéssel összefüggő szolgáltató-, vendéglátó épületek, és
 - c) terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

199.§ A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek határértékeit a 4. melléklet 6. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ 57. Záró rendelkezések

200.§ E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

201.§ Hatályát veszti

- a) a Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II.24.) önkormányzati rendelet,
- b) a Belváros és tágabb környezetének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2004.(II.24.) önkormányzati rendelet,
- c) a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Ráchegy szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 34/2007.(XI.30.) önkormányzati rendelet, és
- d) az építési engedélyezési eljárás során szükséges parkolóhelybiztosítási kötelezettség teljesítéséről szóló 17/2000.(V.30.) önkormányzati rendelet.

dr. Cser-Palkovics András s.k.
polgármester

dr. Bóka Viktor s.k.
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2019. július 12. napján kihirdettem.

dr. Bóka Viktor s.k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva 2023. november 17-én


dr. Cser-Palkovics András
polgármester




dr. Bóka Viktor
címetes főjegyző



³² Módosította a 6/2022. (II.28.) önkorm. rendelet 13.§-a. Hatályos 2022. 03. 30-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.