

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE  
22/ 2008. (VI.25.), A 3/2008.(II.28.), A 14/2008.(III.31.), A 16/2007.(V.21.), A 15/2006. (VI.26.), A 4/ 2006. (III. 23.)  
SZ. RENDELETEIVEL MÓDOSÍTOTT  
7/2004.(II.24.) RENDELETE  
SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS  
KÜLTERÜLETÉNEK VALAMINT EGYES BELTERÜLETI TERÜLETRÉSZEINEK  
SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

- EGYSÉGES SZERKEZET -

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, - a város 17/2004.(II. 12.) sz. közgyűlési határozattal megállapított, és többször módosított településszerkezeti tervében foglaltaknak megfelelően - a Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi terület-részeinek szabályozási tervére (továbbiakban: SZT) és helyi építési szabályzatára (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK  
A rendelet hatálya és alkalmazása  
1. §

(1) A rendelet hatálya Székesfehérvár Megyei Jogú Város KÜLTERÜLETÉRE (K) valamint a BELTERÜLET-ÉNEK alábbiakban felsorolt területrészeire (továbbiakban: a terv területe) terjed ki:

1. jelű terület: Víziváros - „Vezér utcák” - a Kórház és környéke
2. jelű terület: Felsőváros
3. jelű terület: Palotaváros és a Balatoni út és környéke
4. jelű terület: Téglagyár és környéke
5. jelű terület: A „VOK” és az un. „Papagáj - telep”
6. jelű terület: Mártírok - Seregélyesi út - menti területek – Budai úti gazdasági terület
7. jelű terület: Alsóváros - Váraljasor és környéke - Őralmi szőlők
8. jelű terület: Sóstó-újtelep II. ütem és az "alsóvárosi rét" területe
9. jelű terület: Sóstó, Maroshegy-Kelet
10. jelű terület: Feketehegy – Szárazrét – Nyúl-dűlő, valamint a 63-as elkerülő út és a Gaja-patak közötti gazdasági terület
11. jelű terület: Börgönd
12. jelű terület: Kisfalud
13. jelű terület: Csala

A területeket a rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási terv (K1-K13 jelű külterületi és B1-B13 és B4a, B7a jelű belterületi tervek) tartalmazza.

(2) A terv egyes területeinek lehatárolását a HÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza.

(3) A terv területén területet felhasználni, telket alakítani, bármely építési munkát végezni, út egyéb közlekedési létesítményt, valamint bármilyen közművezeték elhelyezni, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, terep és vízrendezési tevékenységet végezni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a rendelet mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv. és az OTÉK, valamint a helyi önkormányzati rendeletek előírásai szerint lehet.

(4) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a szabályozást tervelapon ábrázoló Szabályozási Tervvel.

## Kötelező és irányadó szabályozási elemek

## 2. §

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) előírásai és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) szabályozási elemei az irányadó szabályozási elemek kivételével kötelező érvényűek.
- (2) A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet, kivéve:
  - a) A tervezett belterületi határvonalat a beépítésre szánt területek belterületbe vonása esetén. A beépítésre szánt területek a terv módosítása nélkül is - a szükséges engedélyezési eljárás lefolytatása után, - önálló önkormányzati rendelet alapján belterületbe vonhatók.
  - b) A tervezett szabályozási vonalat a meglévő közterületek „felszabályozása” esetén. A tervezett szabályozási vonal a részletes út- és közműtervek alapján kismértékben, - a szabályozási szélesség megtartása mellett - (3,0 m-en belül) módosítható.
- (3) Irányadó szabályozási elemek:
  - a) irányadó szabályozási vonal
  - b) tömbfeltárás javasolt iránya
  - c) irányadó telekhatár és a telek rendeltetése (közlekedési-, parkoló- és zöldterület)
  - d) parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterület
- (4) Az „irányadó szabályozási vonal” a szabályozás lehetséges változatára utal, - pontosítása további tervezést igényel. A továbbtervezés során a terv szerinti vonal helyének kismértékű - a szabályozási szélesség megtartása mellett - (10,0 m-en belüli) változtatása a HÉSZ, illetve az SZT módosítása nélkül engedélyezhető.
- (5) A tömbfeltárás javasolt iránya valamint az irányadó telekhatár (illetve rendeltetése) az esetleges (nem kötelező) telekalakítás esetén javasolt elemek. Ezekről az adott telektömb területére vonatkozó elvi telekalakítási engedély szerint - a szabályozási terv módosítása nélkül is – el lehet térni.
- (6) A parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületek a parkolók más helyen történő pótlása esetén - a szabályozási terv módosítása nélkül is – egyéb közterületi célra is felhasználhatók.
- (7) Belterületbe vonás és új utcanyitás feltétele, hogy a területen valamennyi infrastruktúra (vízvezeték, szennyvízvezeték, csapadékvíz elvezetés, gázvezeték, elektromos hálózat, közvilágítás, szilárd burkolatú út, szűkség esetén szilárd burkolatú járda) megfelelő kialakítását a terület tulajdonosa, tulajdonosai saját költségükön vállalják. Amíg a szennyvíz és csapadékvíz hálózat nem biztosítható a közhálózat kialakításáig műszakilag megfelelő helyi rendszer biztosítása kötelező. A közhálózatra annak kiépítése után haladéktalanul csatlakozni kell. A közhálózat kiépítéséhez pénzügyi hozzájárulást meg kell fizetni.

## 3. §

Hatályát veszti

## Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

## 4. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a terv szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (4) Közterületi kapcsolatok:
  - a) Telek kialakítása közvetlen közterületi közúti csatlakozásról, magánútról valamint közforgalom részére megnyitott magánútról is engedélyezhető.
  - b) Nyúlványos telek kialakítása a terv területén nem engedélyezhető. A korábban, az akkori jogszabályoknak megfelelően kialakított nyúlványos telkek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők, amennyiben a telek nagysága a nyúlvány nélkül eléri az övezetben előírt minimális telekméreteket (terület, szélesség).

- c) Lakóterületen épület, vagy építmény építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított. Magánútról, vagy a közforgalom részére átadott magánútról megközelíthető telkeken épület, építmény építése nem engedélyezhető. E rendelkezés hatálybalépése előtt megkezdett, illetve végrehajtott magánúttal kialakított útnyitás esetén annak folytatás szakmailag indokolt esetben ettől eltérően is engedélyezhető.
- (5) Kialakult beépítés esetén a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján:
- a kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült telkeken az eredeti meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények esetében az OTÉK 36.§ (2), valamint jelen rendelet övezeti előírásai szerinti legkisebb távolság csökkenthető,
  - az előírásoknak nem megfelelően kialakult oldalkert esetében az építmények közötti meglévő telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető szakhatósági vélemény alapján,
  - a meglévő oldalhatáron álló beépítésű övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló, vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú épületek közötti tűztávolság a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján csökkenthető. Ilyen esetekben az oldalkert mérete is csökkenthető, ha a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37.§ szerinti nyílások vannak.
- (6) A telkek területének a helyi építési előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. A kötelező zöldfelület (zöldfelületi minimum) számításánál teljes területi értékkel csak a növényzet telepítésére alkalmas, burkolatlan felületeket lehet figyelembe venni.
- A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közútalék, kavics, gyeprács) nem vehetők figyelembe.
  - A falra futtatott összefüggő zöldfelület 15 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.
  - A vízfelületek 70 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.
  - A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál az építmény felett kialakított zöldfelületet (tetőkert) a tetőkerten lévő termőréteg vastagságától függően - a kötelező zöldfelületi fedettség részeként - az alábbiak szerint lehet számításba venni:
    - legalább 40 cm termőréteg esetén a tetőkert területének 20 %-a vehető számításba,
    - minden további 10 cm vastag termőréteg biztosítása esetén, a kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál figyelembe vehető tetőkerti területrész további 10-10 %-kal növelhető.
  - Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség mértékénél – a többszintes növényállományú (lombkorona-, cserje-, gyepl- talajtakaró-szint) telepítéssel kialakított zöldfelület területét 1,2 szorzóval lehet figyelembe venni.
- (7) Ha a telek jellemzői az építési övezet előírásainak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.
- Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, sem a beépítettség, sem építménymagassága nem növelhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek) és a telek területe az építési előírásokban meghatározott legkisebb érték szerinti, vagy annál nagyobb, a telket beépítetlennek kell tekinteni és az építési előírások szerinti beépíthetőséget kell alkalmazni.
  - Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
  - Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az egyéb országos és helyi építési előírások betartása mellett.
  - Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény-magasság előírásokat kell érvényesíteni.

- (8) A 400 m<sup>2</sup> nagyságot meghaladó mezőgazdasági területek beépítésével járó más célú hasznosításához, a beruházáshoz készülő műszaki tervekkel összhangban, a vonatkozó rendelet alapján talajtani szakvéleményt kell készíttetni.
- (9) A szabályozási terv szerinti rendezés (pl. közterület-szélesítés) akkor is engedélyezhető, ha a kialakuló új telek nem felel meg az övezeti előírásokban szereplő határértékeknek. Ebben az esetben a „rendezett telekre” vonatkozó előírásokat (telekmegosztás, beépítettség, zöldfelületi arány, építési hely) a rendezés előtti - okirattal bizonyított - állapot szerint kell alkalmazni.
- (10) A kivételesen elhelyezhető építmények elhelyezésére vonatkozó eljárási szabályok:  
A kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) és (3) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése érdekében az építmények engedélyezési (létesítési) eljárásában az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott szakhatóságoknak minden esetben közre kell működniük.

## Kétlépcsős engedélyezési eljárás

## 5. §

- (1) A magasabb szintű jogszabályokban, a HÉSZ- ben valamint az SZT-ben nevesített esetekben, megjelölt ingatlanok illetve a lehatárolt területek esetében az egyedi hatósági ügyeket - a szabályozás keretei között - kétlépcsős telekalakítási és/vagy építési engedélyezési eljárás keretében kell elbírálni.
- (2) A kétlépcsős engedélyezési eljárás során az adott építési és/vagy telekalakítási engedélyezést megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- a) A kétlépcsős engedélyezési eljárás eseteit:
- a telekalakítások során az építési törvény valamint annak végrehajtására kiadott miniszteri rendelet továbbá ezekkel összhangban a HÉSZ,
  - az építések során az építési törvény valamint annak végrehajtására kiadott kormány illetve miniszteri rendeletek továbbá ezekkel összhangban a HÉSZ határozza meg.
- b) Mind a telekalakítások mind az építések esetén az engedélyezési eljárás szabályait valamint az engedélykérelmek mellékleteit a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírása állapítják meg. Ezekről eltérni csak annyiban és úgy lehet, amennyiben és ahogy arra a jogszabályi felhatalmazás lehetőséget ad.
- (3) A magasabb szintű jogszabályokban előírtakon túl - az azokban kapott felhatalmazás alapján - a terv területén kötelező a kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása az alábbi esetekben:
- a) elvi telekalakítási engedélyezési eljárás:
- Természetvédelmi területet érintő telekalakítás,
  - Az SZT-ben valamint övezeti előírásokban kétlépcsős telekalakítási engedélyezési eljárásra kijelölt területeken történő telekalakítás (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki),
  - Ha a SZT-ben jelölt irányadó, javasolt telekhatároktól eltérő telekalakítási szándék fogalmazódik meg,
  - Új közterület létesítése esetén az egész tömbre kiterjedően, vagy annak - közműépítési és közlekedési szempontok alapján mérlegelt - további hasznosítását nem akadályozó területegységére történő telekalakítás,
  - Új beépítésű területen (pl. tömbfeltárás) az SZT-ben jelölt, javasolt telekalakítástól eltérő szándék (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki) esetén.
- b) elvi építési engedélyezési eljárás:
- Természetvédelmi területen történő új épület építése esetén,
  - A lakótelepek (meglévő tömbtelkes területek) területein történő új épület építése, valamint az épület meglévő alaprajzi méreteiből kilépő az övezeti előírások szerinti bővítés, átalakítás,
  - Külterületeken az építési szabályoknak nem megfelelő, de már beépített ingatlanokon történő építés,
  - Garázsos létesítése,
  - Lakóterületen és vegyes területen 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület létesítése,
  - A HÉSZ vagy az SZT előírása

esetén.

### Egyes építményekre vonatkozó általános előírások

#### 6. §

- (1) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes épületegyüttes hatását keltsék. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad. Meglévő épület bővítése esetén az egységes építészeti kialakítás érdekében az építmény magasság a jelen rendelet előírásaitól eltérhet, de az nem haladhatja meg a meglévő építmény tényleges magasságát.
- (3) Kerítés:
  - a) Épített kerítések 60 % -ban áttörten készülhetnek, max. 50 cm magas lábazattal.
  - b) Tömör kerítés csak az alábbi esetekben építhető:
    - Lk, Lke, Vt és Vk jelű területeken azon telekhatárokon, amelyek főutak (KÖu-1, KÖu-2) mentén helyezkednek el, gazdasági területekkel (Gksz, Gip) érintkeznek illetve külterületre nyílnak.
    - Valamely műszaki ok indokolja. Ilyen eset: pl. terepadottságokból és városképi szempontból adódó műszaki szükségesség.
  - c) A közterülettel határos kerítés magassága a rendezett terepszint felett (támfal, rézsű esetén a felső koronaszinttől számítva) legfeljebb 1,80 m lehet. Az ettől eltérő előírásokat az övezeti előírások rögzítik.
- (4) Felszín feletti gáztartályok csak gazdasági területeken létesíthetők.
- (5) A város területén közforgalmú üzemanyagtöltő állomás csak az erre kijelölt „ - ÜT” jelű építési övezetekben, illetve külterületen a közutak mentén közlekedési területeken helyezhetők el. Az üzemanyagtöltő állomások elhelyezése egyedi elbírálás szerint - az érintett közlekedési hatóság és a csatlakozó közút kezelőjének hozzájárulásával – az építési helyen kívül, a telek elő-, oldal- illetve hátsókerterjében is elhelyezhető. Kizárólagosan üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére szolgáló építési telken az övezetre előírt telekalakítási és beépítési előírásoktól - az érintett szakhatóságok hozzájárulása alapján - eltérés engedélyezhető.
- (6) A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, tornyok, tároló tartályok, silók, stb) magassága – ahol ezek létesítése az övezeti előírások szerint megengedett - az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatják.
- (7) Ipari és kereskedelmi célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) csak a terv peremterületein, a Zámolyi út, a Szent Flórián körút, a Seregélyesi út valamint a Budai út menti gazdasági területeken állítható fel - az alábbi feltételek mellett:
  - a) Az építmények csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
  - b) Egy telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m<sup>2</sup> beépített alapterületű építmény helyezhető el.
  - c) Az építmények utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja, továbbá el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését.
- (8) Alkalmi jellegű sátor vagy ponyvaépítmény évi két alkalommal, legfeljebb 30 napos időtartamra állítható fel.
- (9) A melléképületekre vonatkozó általános előírások:
  - a) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
  - b) Melléképület lakássá nem minősíthető át.
  - c) Az előkertben és az oldalkertben melléképület nem helyezhető el.
  - d) A melléképületet a hátsókerterben a védőtávolságok megtartásával lehet elhelyezni úgy, hogy az a főépület takarásába kerüljön.
  - e) Melléképület méretei:
    - A melléképület csak a főépület szerkezetétől független, önálló határoló falakkal rendelkező épület lehet.
    - A melléképületek csak földszintes kialakításúak lehetnek, a tetőtér nem építhető be.

- A melléképület homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület homlokzatmagasságát.
- Melléképület csak magastetővel létesíthető.
- A melléképület tetőgerinc magassága legfeljebb 5,50 méter lehet, de nem haladhatja meg a főépület tetőgerinc magasságát.
- Lakótelkenként a melléképületeket csak egy tömegben lehet elhelyezni.

#### Gépjárművek elhelyezése

##### 7. §

- (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42.§-a által illetve helyi parkolási rendeletben előírt mennyiségű járművek elhelyezését az építési telken belül biztosítani kell.
- (2) Lakótelek új beépítése esetén a lakáshoz tartozó gépjárművek épületben történő elhelyezését, de legalább az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű járművek számának megfelelő gépkocsi tároló későbbi megépítésének lehetőségét biztosítani kell. A min. 20 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű gépkocsi-tárolót a helyszínrajzon ábrázolni kell, és a telek beépített területébe be kell számítani.
- (3) A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.

## II. FEJEZET

### A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

#### Belterület – külterület

##### 8. §

- (1) A terv területe közigazgatási szempontból belterületre és külterületre tagolódik.
- (2) A város belterületét növelni - az SZT-ben tervezett belterületként jelölt területekkel, - a tényleges területfelhasználás szándékának belterületbe csatolásra szóló közgyűlési határozattal történő megerősítését, valamint a belterületbe határvonalként vonáshoz szükséges földhivatali eljárás lefolytatását követően lehet.
- (3) A lakó-, gazdasági- és központi vegyes terület bővítése esetén a belterületbe vonás csak az érintett területek engedélyezett közműellátási terveinek elkészültét követően történhet meg.
- (4) A termőföld igénybevétele az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni. Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe.

#### Beépítésre szánt valamint beépítésre nem szánt területek

##### 9. §

- (1) A terv területe építési szempontból beépített illetve beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre tagolódik.
- (2) A város beépítésre szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:
  - a) Lakóterületek
    - Ln - NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
    - Lk - KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
    - Lke - KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
  - b) Vegyes területek
    - Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK
    - Vk - KÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK
  - c) Gazdasági területek
    - Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK
- Gip/m - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK
- d) Különleges területek
  - Ki- KÜLÖNLEGES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK
  - Kz- JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
  - Khv - HONVÉDELMEZÉSI ÉS BELBIZTONSÁGOT SZOLGÁLÓ TERÜLETEK
  - Kh- HULLADÉKOK ELHELYEZÉSÉRE, KEZELÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLETEK
  - Kb - NYERSANYAGLELŐHELYEK (BÁNYÁK) TERÜLETEI
  - Kkő - KÜLÖNLEGES KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
  - Kkm - KÜLÖNLEGES KÖZMŰTERÜLETEK
  - Kta - KÜLÖNLEGES TANYATERÜLETEK

(3) A város beépítésre nem szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:

- a) Közlekedési és közműterületek
  - KÖu - ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
  - KÖk - KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚT-) TERÜLET
  - KÖl - LÉGI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- b) Z - ZÖLDTERÜLETEK
- c) E- ERDŐTERÜLETEK
- d) Mezőgazdasági területek
  - Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
  - Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
- e) V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

#### Építési övezetek, övezetek 10. §

- (1) A terület-felhasználási egységek területei közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre tagolódnak.
- (2) Az egyéb (közterületnek nem minősülő) területek építési övezetekre, övezetekre tagolódnak:
  - a) a beépített illetve beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre,
  - b) a beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre.

#### Közterületek kialakítása és használata 11. §

- (1) A terv legfontosabb eleme, a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.
- (2) A közterületek egyrészt a városi közélet tereit, a város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (3) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (4) A terv a minimálisan szükséges közterületeket tartalmazza, a tervezettnél nagyobb közterület kialakítása (bővítése, szélesítése, kiegészítése) valamint további új közterület létesítése a terv módosítása nélkül is engedélyezhető. Ezen esetekben az érintett területrészekkel kapcsolatos eljárásokat az érintett felek közötti megállapodás alapján kell rendezni.
- (5) Új közterületi utak minimális szabályozási szélessége 12,0 m, indokolt és szakmailag igazolt esetekben a szabályozási szélesség minimuma 9,5 m lehet.
- (6) Új utcanyitás esetén az infrastruktúrát (terület feltöltés, vízvezeték, szennyvízvezeték, csapadékvíz elvezetés, gázvezeték, köztisztviselés, elektromos hálózat, hírközlő hálózatok, szilárd burkolatú út, szükség esetén szilárd burkolatú járda) a kezdeményezőnek kell kiépíteni.

- a) A szennyvíz és csapadékvíz hálózat kiépítése akkor is kötelező, ha a befogadó közhálózat még nem készült el, ebben az esetben a közhálózat kialakításáig műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel kell azokat pótolni, a közhálózat kiépítése után arra haladéktalanul csatlakozni kell.
- b) Az új utcára nyíló telkeknél építési engedély csak a teljes infrastruktúra kiépítése után adható ki.
- c) Új utcanyitási megvalósítási szakaszait a közműépítési és közlekedési szempontok alapján kell meghatározni.
- (7) A terven jelölt közterületeken az alábbi építmények helyezhetők el:
- hirdető (reklám) berendezés,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m<sup>2</sup> alapterületű autóbusz várakozóhely, vagy tető),
  - autóbusz várakozóhellyel egy tömegben, egységes szerkezettel és építészeti megjelenéssel kialakított, legfeljebb 4,0 m<sup>2</sup> alapterületű elárúsító pavilon,
  - közisztasággal, közegészségüggyel (pld. nyilvános Illemhely) közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak),
  - szobor, díszkút,
  - távbeszélő fülke.
- (8) A terv közterületei:
- Terület-felhasználási elemként lehatárolt területek:
    - KÖu - Közlekedési területek
    - Z- Közparkok és jelentősebb közkertek
    - E- Közhasználatra szolgáló közterületi erdőterületek
    - V- Közhasználatra szolgáló közterületi vízgazdálkodási területek
  - Egyéb, adott terület-felhasználási elem közterületi részei:
    - Lakó- és kiszolgáló közutak
    - Közterek, gyalogutak, gyalogos terek
    - A közterületeken belül „P” jelzéssel – előírányatként - elkülönített a parkolóhelyek kialakítására szolgáló területek.

Építési övezetekre, övezetekre vonatkozó közös előírások  
12. §

- (1) Az OTÉK 7.§ (3) -(5) bekezdéseiben előírt építési övezeti / övezeti jellemzők helyi értelmezése és használata:
- A kialakítható legkisebb telekterület-méret az építési övezetben – a telekalakításról szóló jogszabályok szerinti - újonnan kialakítandó építési telek legkisebb területe, amely méret értelemszerűen a telekalakítással érintett (visszamaradó) – telkekre is érvényesítendő.
  - A beépítési mód (építési hely):
    - Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókeret méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
    - Kialakult beépítési mód: Az adott utcában, övezetben, tömbben többségében jellemző beépítési mód (az építési hely és azon az épület elhelyezését meghatározó építési vonalak) kialakult rendje.
    - Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
      - „K” – az övezetben a beépítési módot az érintett tömbben kialakult állapot szerint kell megállapítani.
      - „K-O” – az övezetben a beépítési mód kialakult beépítési módok alapján állapítandó meg. „K” jelhez kapcsolt beépítési mód (pld. K-O) akkor érvényesítendő, ha az adott telken (telkeken) a kialakult állapot nem állapítható meg.
      - „O/SZ” (SZ/O, Z/O) – az övezetben az előírt beépítési mód alternatív megoldásként választható, de csak az adott telektömb adott övezetének területére egységes érvényesül.
  - A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság:
    - A megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az OTÉK szerint kell kiszámítani.

- cb) A megengedett legkisebb építménymagasság – amennyiben szabályozásra kerül – a telek illetve az övezet főfunkciójának megfelelő főépületre vonatkozik.
- cc) Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:
- „K” – az övezetben az építménymagasságot az utcasorban illetve az övezet adott tömbjében kialakult állapot szerint kell megállapítani.
  - „4,5(6,5)” – a magasabb építménymagasság kivételesen, elvi engedély alapján, - az utcaképi illeszkedése, szomszédos ingatlanok érdekséremlé nélkül - engedélyezhető.
- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:
- da) Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.
- db) Beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a kialakult úszótelkeknél és a „G” jelű övezeteknél nem kell figyelembe venni.
- e) A zöldfelület legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani, - a HÉSZ 4.§-a vonatkozó előírásainak figyelembevételével. A zöldfelület legkisebb mértékét a kialakult úszótelkeknél és a „G” jelű övezeteknél nem kell figyelembe venni.
- (2) Az OTÉK 7.§ (3) -(5) bek.-ben valamint a HÉSZ-ben foglalt követelmények közül a város területén egységesen érvényesítendő övezeti előírások:
- a) A beépítés feltételének közművesítettségi mértékét az OTÉK 8.§ (2) bek. fogalmi meghatározásai alapján - az OTÉK 46–49 §, illetve a HÉSZ 89-94.§ -ban foglaltak figyelembevételével - az alábbiak szerint kell megállapítani:
- belterületen: teljes közművesítettség,
  - belterületen kívüli beépítésre szánt területen: a részleges közművesítettség,
  - belterületen kívüli beépítésre nem szánt területeken: a hiányos közművesítettség.
- Az előírt közművesítettség hiányában illetve egyéb indokolt esetben az illetékes szakhatóságok és a közmű-üzemeltetők hozzájárulásával eltérés engedélyezhető.
- b) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek:
- A határértékeket a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok, valamint a HÉSZ 85.-88. §. előírásai szerint kell meghatározni.
- c) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
- Terepszint alatti építmény - építéshidrologiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságokra figyelemmel - bárhol létesíthető, ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
  - A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a rendezett terepszintből, maximum 1,0 m-es magassággal.
  - Terepszint alatt építmény a telekre előírt legkisebb zöldfelület biztosítása mellett létesíthető. A zöldfelület a 4. § (6) bekezdésében foglaltak szerint vehető figyelembe.
- d) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:
- A város egyes, un. sajátos rendeltetésű övezeteiben meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
  - Sajátos rendeltetésű övezetek:
    - A „G” jelű építési övezet  
Az építési övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában. Az övezetben építés és telekalakítás az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető. Az illeszkedési szempontok között az egységes építménymagasság, az egységes anyaghasználat és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő azzal, hogy átépítés illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullámpala fedés nem engedélyezhető.
    - Az „ÜT” jelű építési övezet  
Az építési övezetekben a 6. § (6) bekezdésében foglaltak szerint közforgalmú üzemanyagtöltő állomások is létesíthetők.

- Az „E” jelű építési övezet  
Az építési övezet az adott területegységhez tartozó pavilon-jellegű ellátási egységek tömbjeit foglalja magában. Az övezetben építés és telekalakítás – külön övezeti előírás hiányában - az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető.
- A „- /P” jelű építési övezet  
Az építési övezetben az adott (kapcsolt) övezet parkolási igényét szolgáló felszíni személygépkocsi-parkolók, és felszínalatti parkolóházak helyezhetők el. Az övezetben építés és telekalakítás a c) pontban foglaltakra figyelemmel az adott övezeti előírások szerint engedélyezhető.

### III. FEJEZET BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

#### Általános övezeti előírások 13. §

- (1) Az egyes övezetekre az OTÉK 7. § (3) és (4) bekezdésében előírt építési jogok és kötelezettségek egyrészt általános (egész területre érvényes), másrészt konkrétan az adott övezetre vonatkozóan kerültek megállapításra.
- (2) Az épületek közterület felőli homlokzatán újonnan égéstermék kivezetése, klímaberendezések kültéri egysége és antenna nem helyezhető el. Az épületen kívül vezetett gázkémény építése kizárólag a hátsó homlokzaton burkolattal ellátva lehetséges.
- (3) Több egyedi telek lakóterületen maximum 10 000 m<sup>2</sup> nagyságig vonható össze.
- (4) Lakóterületen - a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlan kivételével - a 4. számú mellékletben felsorolt funkciójú létesítmények újonnan nem engedélyezhetők.

#### Ln - NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK 14. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 11.§ (2)-(4) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) A nagyvárosias lakóterületek a város un. telepszerű, többszintes beépítésű lakótelepeit foglalják magukba.
- (4) A nagyvárosias lakóterületek közterületeit a terv szabályozási vonallal:
  - a) lakóterületi közös használatú közterületekre,
  - b) az egyes épületek, épületcsoportok közvetlen környezetét alkotó egyéb közterületekre tagolja.
- (5) A lakóterületi közös közterületek az adott terület-felhasználási egység belső közlekedési, parkolási és lakóterületi szintű zöldterületeit (közkertjeit) alkotó részei - ahol csak a közterületekre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el építmény.
- (6) Az egyéb közterületek a meglévő „úszótelkekkel” alkotják a lakóterületek beépíthető részeit („Ln-” jelű építési övezeteit).
- (7) A nagyvárosias lakóterületek jellemzően három, különböző szabályozást igénylő építési övezetre tagolódnak (az „X” jel az adott területegység számjelét helyettesíti):
  - a) Az „Ln – X.1.” jelű („lakóövezetek”) építési övezetek a meglévő lakóépületek úszótelkei és közvetlen környezetüket alkotó egyéb közterületek lehatárolt területei.
  - b) Az „Ln – X.2.” jelű („intézményi övezetek”) építési övezetek a helyi lakosság alapellátását szolgáló "alapfokú intézmények” telkeinek és esetleges bővítésük céljára igénybevehető egyéb közterületek lehatárolt területei.
  - c) Az „Ln – X.3.” jelű („ellátási övezetek”) építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények telkeinek és esetleges bővítésük céljára igénybevehető egyéb közterületek lehatárolt területei.

- (8) Az „Ln – X.1„ jelű („lakóövezetek”) építési övezetek területére vonatkozó általános előírások:
- Az övezet területén lakóépület, kisforgalmú (max. 150 m<sup>2</sup> alapterületű), a lakókörnyezetet nem zavaró helyi ellátási létesítmény (iroda, üzlet stb.) valamint közösségi és sportlétesítmény helyezhető el. Kivételt képez a már meglévő más funkciójú létesítmény, amellyel kapcsolatos engedélyezés során a kétféle engedélyezési eljárás szabályai szerint kell eljárni.
  - Az övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az alábbi feltételekkel történhet:
    - Építési és telekalakítási engedély alapján a meglévő épület legfeljebb 2,5 m szélességű sávig bővíthető, a kialakult úszótelkek határainak megfelelő növelésével.
    - Az előzőekben megfogalmazott 2,5 m-en túli bővítés és önálló épület építése, valamint magastető létesítése csak kétféle engedélyezési eljárással, - az elvi engedély szerint történhet. Az elvi engedélyezés során kell tisztázni az építmények telepítési helyével, építészeti-városépítészeti megjelenésével, környezetvédelmi és közművesítési feltételeivel kapcsolatos követelményeket.
    - Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel.
    - Új lakás csak akkor létesíthető, ha a szükséges lakásonkénti 1 db parkolót ki lehet alakítani. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor csak a már meglévő lakások alapterülete növelhető, azaz új lakásra építési engedély nem adható ki.
    - Meglévő úszótelkek beépítése esetén a beépítési feltételek megegyeznek a telekalakításról szóló rendeletben meghatározott - meglévő épületek részére kialakítható úszótelkekre vonatkozó - előírásokkal. Nevezetesen, az úszótelken belül kell elhelyezni az épületet, az előlépcsőt és az épület körüli járdát, az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot. Az új épületet a környező építmények közötti az OTÉK 36. §-a szerinti legkisebb távolság megtartásával kell elhelyezni, illetve kialakítani.
    - Új épület építése céljára – a telekalakítás általános szabályai, valamint az övezeti előírások szerinti építési telek alakítható ki.
- (9) Az „Ln – X.2” építési övezetek („intézményi övezetek”) területére vonatkozó általános előírások:
- Az övezet területén csak a helyi lakosság ellátását szolgáló egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület (alapfokú intézmények), valamint közösségi és sportépítmény helyezhető el.
  - Az övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az övezeti előírások keretei között történhet.
- (10) Az „Ln – X.3„ építési övezetek („ellátási övezetek”) területére vonatkozó általános előírások:
- Az ép.övezet területén elhelyezhető:
    - egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
    - sportépítmény,
    - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - Az ép. övezet területén kivételesen elhelyezhető:
    - szálláshely szolgáltató épület,
    - igazgatási és iroda épület,
    - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
    - többszintes parkolóház
- (11) Az övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az övezeti előírások keretei között történhet.
- (12) Az „Ln – X.3„ építési övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az övezet teljes területére kiterjedő kétféle engedélyezési eljárással, elvi engedély alapján történhet.
- (13) Az építéssel, funkcióváltással járó többlet-parkoló igény alapján szükséges gépkocsik elhelyezését az engedélyezési tervben igazolni kell. Garázsok csak az SZT-ben kijelölt „G” jelű övezetekben létesíthetők.
- (14) A lakótelepek „telkesítése” csak az adott lakótelep teljes területére (a nagyvárosias lakóterületi egységre) kiterjedő szabályozási terv alapján történhet.

(15) A többszintes épületek földszintjein (0 szintjein) lévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg.

„Ln-1” jelű építési övezetek  
15. §

(1) Az övezetek a „Vizivárosi”, a „Széna-téri” és a Lövölde utca menti lakótelepek területeit foglalja magában.

(2) Az Ln jelű építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln-1.1	K-Z	-	-	250	80	K+1,0	10
Ln-1.2	K-SZ	-	-	1500	50	9,5	40
Ln-1.3	K-Z	-	-	150	80	6,5	10
Ln-1.4	SZ/Z	50	-	2500	60	33,0	20

(3) Az Ln-1.4 jelű építési övezet az „Interspar mögötti” tervezett lakóterület területe. A területen telekalakítás és építés kétlépcsős engedélyezési eljárással történhet az övezeti előírások keretei között.

„Ln-2” jelű építési övezetek  
16. §

(1) Az övezetek a Szedreskerti és a Királykúti lakónegyed területét foglalja magában.

(2) Az Ln jelű építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln-2.1	K-Z	-	-	250	80	K+1,0	10
Ln-2.2	K-SZ	-	-	1500	50	9,5	40
Ln-2.3	K-Z	-	-	150	60	6,5	20

(3) Az Ln-2.3 jelű övezetben többszintes parkolóház nem létesíthető.

„Ln-3” jelű építési övezetek  
17. §

(1) Az építési övezetek a Tóváros és a Palotaváros lakótelepek területét foglalja magában.

(2) Az Ln jelű építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln-3.1	K-Z	-	-	250	80	K+1,0	10
Ln-3.1a	SZ	-	-	2000	40	12,5	50
Ln-3.2	K-SZ	-	-	1500	50	9,5	40

Ln-3.3	K-Z	-	-	150	80	6,5	10
Ln-3.3a	K-Z	-	-	100	80	10,5	10
Ln-3.4	K-lkr	-	-	450	30	7,5	50

- (3) Az Ln-3.4 jelű építési övezet a Hosszúsétátér u. menti lakótelkek területe.
- (4) Az „Ln-3.1a” jelű építési övezetben
- a legkisebb építménymagasság 7,5 m lehet,
  - csak terepszint alatti parkoló létesíthető.
- (5) Az „Ln-3.3a” jelű építési övezet (a Selyem u.-Sütő u. sarok) beépítésének engedélyezése során a városi főépítéssel egyeztetni kell. Az övezet beépítését megelőzően kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni. A kétlépcsős engedélyezési eljárás első ütemében – az elvi engedélyezés során – tisztázni kell a közlekedési kiszolgálás (útcsatlakozás, parkolók kialakítása) lehetőségeit.

### „Ln-6” jelű építési övezetek

#### 17/A. §

- (1) Az építési övezet a volt Kossuth laktanya melletti lakótelep területét foglalják magukba.

- (2) Az Ln jelű építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln-6.1	SZ	-	-	500	25	K+1,0	20

- (3) A lakóövezetet (a terven jelölt helyen) min. 2,5 m magas, természetbarát anyagból épített tömör zajvédő fallal kell körülvenni, mely mellé – ahol az adottságok engedik – 5 m széles többszintes növényállomány telepítendő.

### Lk - KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

#### 18. §

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

- (2) A területen az OTÉK 12. § (2)-(4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, a (3) bekezdésben foglalt általános előírások szerint. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.

- (3) A kisvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások:

- a) Elhelyezhető építmények (funkciók):

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a városi főúthálózat (KÖu-1 és Köu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – kivételesen külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására is létesíthető. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezet előírásai rögzítik.
- A terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású – kivételesen elhelyezhető - egyéb gazdasági építmény csak a helyi lakosság ellátása számára létesíthető. Kivétel ez alól a városi főúthálózat (Köu-1 és Köu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanok, ahol - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására is létesíthető.

- b) Telekalakítás:

- A tervben övezetként lehatárolt tömbbelső-feltárással érintett – még nem kialakított - telek esetén kialakítható minimális telekméret mértékét a tervezett új övezethatár vonaláig lehet figyelembe venni.
- A területen új építési telek - kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki. Saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.

**c) Beépítési mód:**

- Általános érvényű szabály, hogy a kialakult lakótelkeken az utcavonaltól számított 45 m-es sáv határozza meg a beépítés hátsó határát. Az ettől eltérő előírásokat HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
- A meghatározott 45 méteres építési mélységen túl, a teljes térszín alatti és felépítmény nélküli üszómedence a hátsókertben is elhelyezhető.

(4) A lakóterületen az alapfokú létesítmények (gyermekintézmények, kereskedelem, szolgáltatás stb.) építési telkein az övezeti előírásoktól, kétlépcsős engedélyezési eljárás során, az adott létesítmény sajátos előírásainak megfelelően - az Étv., az OTÉK és egyéb magasabb szintű jogszabályok előírásainak figyelembe vétele mellett - el lehet térni.

(5) Saroktelkek esetében a beépítés 75 %-ra növelhető, amennyiben a telek zárt sorú (illetve az övezeti előírások szerint zárt sorúsítható) beépítésű. Ezen esetekben a legkisebb zöldfelület 20% lehet.

„Lk-1” jelű építési övezetek  
19. §

(1) Az övezetek a Móricz Zs – Olaj – Nefelejcs utcák, a Hunyadi utca, a Fáy A. ltp.-Almássy telep valamint az Interspar mögötti telepszerű beépítésű („T” jelű) lakótömbök területét foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-1.1	K-Z	18	-	600	40	5,0(6,5)	40
Lk-1.2	K-O	18	-	500	40	5,0(6,5)	40
Lk-1.3	K-SZ	18	-	500	40	6,5	40
Lk-1.4	K-lkr	-	-	300	50	4,5	30
Lk-1.5	K-Z	-	-	400	50	6,5	30
Lk-1.6	K-O	18	-	700	50	6.5	30
Lk-1.T1	K-Z	-	-	500	80	K	10
Lk-1.T2	K-SZ	-	-	1500	40	12,5	40
Lk-1.7	Z	14	18	300	60	4,5	20

(3) Az Lk-1.6 jelű építési övezetek a Budai út menti területek.

(4) Az Lk-1.T1 jelű (meglévő telepszerű beépítésű tömbök) építési övezetek területén az Ln-X.1 jelű övezetre vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

(5) Az Lk-1.T2 jelű (tervezett telepszerű beépítésű tömbök) építési övezetekben telekalakítás és építés kétlépcsős engedélyezési eljárással történhet az övezeti előírások keretei között.

- (6) Az Lk-1.7 jelű építési övezet a Hunyadi utca menti városiasodó, vegyes funkciójú lakóteleksor területét foglalják magukba. Az övezetben előírt előkert mérete a Hunyadi és a Seregélyes utca felé 0,0 m (előkert nélküli), az erre merőleges utcáknál a kialakult előkert mérettel megegyező.

„Lk-2” jelű építési övezetek  
20. §

- (1) Az övezetek a Felsőváros kisvárosias lakóterületeit (Malom u.- Sár u., Móri út, a Fecskeparti és a Szedresker-ti lakónegyed) foglalják magukba..  
(2) Az Lk 2.1 övezeten belül csak azon funkciók helyezhetők el, amelyek a kertvárosias területen.  
(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-2.1	K-Z	-	-	250	50	4,5	30
Lk-2.2	K-Z	-	-	250	50	6,5	30
Lk-2.3	K-O	-	-	350	50	4,5(6,5)	30
Lk-2.4	K-Z	-	-	400	60	4,5(6,5)	20
Lk-2.5	K-Z	-	-	700	40	6,5	20
Lk-2.T	K-Z	-	-	500	60	K	20

- (4) Az Lk-2.T jelű (meglévő telepszerű beépítésű tömbök) építési övezetek területén az Ln-X.1 jelű övezetre vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

„Lk-2f” jelű építési övezetek  
20/A. §

- (1) Az övezetek a "felsővárosi egyesület" kisvárosias lakóterületeit foglalják magukba. Lehatárolása: Csitári u. - Havranek u. - Fecskeparti utca - Kiskút útja - Szent Flórián krt. - Berényi u. - Mikszáth Kálmán utca.  
(2) Az Lk-2f.1 övezeten belül csak azon funkciók helyezhetőek el, amelyek a Lk-2f kertvárosias területen.  
(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-2f.1	K-SZ	-	-	250	60	4,5	30
Lk-2f.2	K-O	-	-	350	60	6,5	30

- (4) Az Lk-2f.1 építési övezetekben csak egy épület építhető, a gépkocsitárolókat a kialakult telepítés szerint a telekvégeken kell elhelyezni.

„Lk-3” jelű építési övezetek  
20/B. §

- (1) Az övezetek a Palotaváros kisvárosias lakóterületeit foglalják magukba.  
(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-3.1	Z	-	-	1000	40	12,5	40
Lk-3.2	SZ	-	-	1000	40	12,5	40
Lk-3.3	Z	-	-	1000	50	7,5	30
Lk-3.4	K-Z	-	-	1000	40	7,5	40
Lk-3.5	K-O	-	-	400	40	6,0	40

(3) Az Lk-3.1, Lk-3.2 és az Lk-3.3 jelű építési övezetekben a 18. § (3) c) pontjában foglalt előírások nem érvényesítendők.

(4) Az Lk-3.4 jelű építési övezetben az átlagos építménymagasságtól a saroktelkeknél el lehet térni, de az építménymagasság ebben az esetben sem lépheti túl az övezetben a 8,5 métert. Ebben az esetben azonban kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

„Lk-5” jelű építési övezetek  
21. §

(1) Az övezetek a Kadocsa u - Pozsonyi u. – Aszalvölgyi árok közötti terület kisvárosias lakóterületeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-5.1	K-SZ	25	-	900	30	6,5	50
Lk-5.2	K-SZ	25	-	900	40	6,5	40
Lk-5.3	K-SZ	25	-	600	40	9,5	40
Lk-5.T	K-Z	-	-	250	60	K	20

(3) Az Lk-5.1 építési övezetekben csak egy épület építhető, a gépkocsitárolók elhelyezését a kialakult telepítés szerint a telekvégeken kell elhelyezni.

(4) Az Lk-5.T jelű (meglévő telepszerű beépítésű tömbök) építési övezetek területén az Ln-X.1 jelű övezetre vonatkozó általános előírásokat kell alkalmazni.

Lke - KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK  
22. §

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

(2) A területen az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, az alábbi kikötésekkel. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.

a) Lakóépület elhelyezése esetén:

- Az elsődlegesen lakófunkciót tartalmazó lakóépületekhez (főépület) épületenként egy-egy különálló melléképület is létesíthető.
  - A különálló melléképület kizárólag a lakóépület használatát kiegészítő funkciójú (garázs, nyárikonyha, barkácsműhely, stb.) lehet.
- b) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a városi főúthálózat (KÖu-1 és Köu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – kivételesen külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására is létesíthető. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezet előírásai rögzítik.
- c) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – kivételesen elhelyezhető - egyéb gazdasági építmény csak a városi főúthálózat (Köu-1 és Köu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – helyezhető el.
- (3) A kertvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.
- a) Az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma:
- A kertvárosias lakóterület telkein 400 m<sup>2</sup>-enként egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
  - A különböző funkciójú önálló rendeltetési egységekre (1 db. lakás, 1 db. iroda-létesítmény, 1 db. üzlet, 1 db. szálláshely szolgáltató épület stb.) együttesen kell biztosítani az előírt telekhányadot. (pld. 2 lakás + 2 üzlet = 4 rendeltetési egység)
  - Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységből a 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 2 db, a 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken 2+(telekterület - 2000 m<sup>2</sup>) / 400 m<sup>2</sup> számú lakás funkciójú önálló rendeltetési egység helyezhető el.
  - A szálláshely szolgáltató épület egy önálló rendeltetési egységként számítandó, amely azonban legfeljebb 6 vendégszobás lehet.
- b) Az elhelyezhető épületek száma:
- ba) A 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telkeken az elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben (épülettömegben) kell elhelyezni. Kivételt képez az ellentétes oldalán két utcára nyíló telkek esete, ahol a telek mindkét végén, az építési helyre vonatkozó szabályok szerint építhető egy-egy épület.
- bb) A 2000 m<sup>2</sup>-es és 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb építési telkeken egy telekre több épület is építhető („lakó-park”) az alábbi külön feltételek mellett:
1. beépítési mód: szabadonálló,
  2. előkert mérete minimum: 5 m, maximum: 10 m,
  3. minimális oldalkert méret 10 m,
  4. minimális hátsókert méret 15 m,
  5. a beépítettség legnagyobb mértéke: 20%,
  6. maximális építménymagasság 4,5 m,
  7. minimális teleknagyság 2000 m<sup>2</sup>, a maximális teleknagyság 10000 m<sup>2</sup>,
  8. a telek szélessége sehol sem lehet kisebb 40 m-nél,
  9. az intenzív zöldterület aránya minimum 50 %,
  10. többlakásos épületeknél a garázst az épülettel együtt egy tömegben, vagy az épület alatt kell elhelyezni,
  11. melléképület utólag nem létesíthető,
  12. az építési engedély kiadásának a feltétele az, hogy a telek megközelítését szolgáló közterületen a teljes infrastruktúra kiépítésre kerüljön:
    - közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz),
    - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
    - közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás,
    - közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
    - közvilágítás,
    - szilárd burkolatú út.
  13. Kötelező a kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása, melynek költségei a beruházás kezdeményezőjét terhelik, a pontos beépítés feltételei ekkor kerülnek meghatározásra.

14. Az engedélyezési terv kötelező tartalma a kertépítészeti terv.

bc) Az előző bb) pontban szereplő építési lehetőség nem vonatkozik a Budai út, a Seregélyesi út, a Mártírok útja és a Zrínyi utca által határolt területre, valamint a Csitári, a Havranek, a Fecske, a Kis-kút útja, a Szent Flórián krt., Berényi út és a Mikszáth Kálmán utca által határolt területre, ahol „lakópark” nem létesíthető.

c) Telekalakítás:

- A tervben övezetként lehatárolt tömbbelső-feltárással érintett – még nem kialakított - telek esetén kialakítható minimális telekméret mértékét a tervezett új övezethatár vonaláig lehet figyelembe venni.
- A kialakult lakóövezetekben telekösszevonás legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélességgel engedélyezhető.
- A területen új építési telek - kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki. Saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.

d) Beépítési mód:

- Általános érvényű szabály, hogy a kialakult lakótelkeken az utcavonaltól számított 45 m-es sáv határozza meg a beépítés hátsó határát. Az ettől eltérő előírásokat HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
- A meghatározott 45 méteres építési mélységen túl, a teljes térszín alatti és felépítmény nélküli úszómedence a hátsókertben is elhelyezhető.
- A területen állattartó épület csak az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerint építhető.

(4) A lakóterületen az egyéb létesítmények (gyermekintézmények, kereskedelem, szolgáltatás stb.) építési telkein az övezeti előírásoktól – kétlépcsős engedélyezési eljárás során - az adott létesítmény sajátos előírásainak megfelelően el lehet térni.

(5) Saroktelkek esetében a beépítés 75%-ra növelhető, amennyiben a telek zárt sorú (illetve az övezeti előírások szerint zárt sorúsítható) beépítésű. Ezen esetekben a legkisebb zöldfelület 20% lehet.

„Lke-1” jelű építési övezetek

23. §

(1) Az övezetek a „vezér-utcák” és környéke, valamint az Erzsébet u. és Mártírok útja közti, valamint a kórház és környéke terület kertvárosias lakóterületeit foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-1.1	K-Z	18	-	400	30	4,5(6,5)	50
Lke-1.2	K-lkr	18	-	500	30	4,5	50
Lke-1.3	K-Z	18	-	500	30	5,0	50
Lke-1.4	K-SZ	18	-	900	30	6,5	50
Lke-1.51	Z	12	35	500	30	5,0	50
Lke-1.52	O	14	35	500	30	4,5	50
Lke-1.53	Z	14	30	400	30	4,5	50
Lke-1.54	Z	14	25	350	30	7,5	50

„Lke-2” jelű építési övezetek  
24. §

(1) Az övezetek a Felsőváros keleti része, a Fecskeparti lakótelep valamint a Móri út - Malom árok közötti területek kertvárosias lakótömbjeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-2.1	K-O	18	-	800	30	4,5	50
Lke-2.2	K-lkr	18	-	500	30	4,5	50
Lke-2.4	K-Z	-	-	720	30	6,5	50
Lke-2.5	K-Z	18	-	800	30	4,5	50
Lke-2.6	Z	-	-	550	30	7,5	50
Lke-2.7	K-Z	-	-	720	30	6,0	50
Lke-2.8	K-Z	11	50	550	30	4,5	50
Lke-2.9	O	16	25	550	30	4,5	60

(3) Az Lke-2.4 jelű övezetben kettőnél több lakás is építhető egy épülettömbben. Ebben az esetben azonban kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(4) Az Lke-2.6 jelű övezetekben az elhelyezésre kerülő épületnek a közterületi határvonalra merőleges irányú mérete nem haladhatja meg a 25,0 m-t. A Rét utcánál telkenként max. 4 lakás is építhető egy épületként, ez esetben a teljes területre kétlépcsős engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

„Lke-2f” jelű építési övezetek  
24/A. §

(1) Az övezetek a "felsővárosi egyesület" kertvárosias lakóterületeit foglalják magukba. Lehatárolása: Csitári u. - Havranek u. - Fecskeparti utca - Kiskút útja - Szent Flórián krt. - Berényi u. - Mikszáth Kálmán utca.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-2f.1	K-O	18	-	800	30	4,5	50
Lke-2f.2	K-Z	18	-	800	30	4,5	50
Lke-2f.3	K-O	18	-	500	30	6,5	50

(3) Az övezetek területén a 22.§ (2) és (3) bekezdéseiben foglalt általános előírások nem érvényesítendők.

(4) A területen az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.

## (5) A kertvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások:

- a) Elhelyezhető funkciók:
- a területen elsősorban lakóépületek helyezhetők el. Az egyes lakótelkeken egy lakóépület helyezhető el, melyben két lakás alakítható ki (ellentétes oldalán két utcára nyíló telek esetén annak mindkét utcafrontjára építhető egy lakóépület, melynek mindegyike csak egy lakást tartalmazhat).
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - sportépítmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
  - egyéb közösségi kulturális épület,
  - Lakóépület nélkül önállóan - a környezetét nem zavaró - kereskedelmi, szolgáltató és egyéb létesítmény csak a terület ellátása számára létesíthető.
  - Ellátási létesítmény – funkcionális kötöttségek nélkül, a lakókörnyezetet nem zavaró módon (megközelítés, tájolás stb.) a Berényi út és a Szent Flórián körút mentén önállóan is elhelyezhető.
  - Jelen rendelet 4-es számú mellékletének rendelkezései vonatkoznak a Csitári utca – Havranek utca – Fecskeparti utca – Kiskút útja – Szent Flórián krt – Berényi út – Mikszáth Kálmán utca által határolt terület KÖu-1 és KÖu-2 jelű gyűjtőútjaira is.
- b) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület,
  - szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 6 vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
  - egyéb gazdasági építmény,
  - önálló parkoló terület és garázs a 3.5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- c) Telekalakítás:
- A terv szerinti tömbbelső-feltárással érintett telek esetén kialakítható minimális telekméret mértékét a tervezett új övezethatár vonaláig lehet figyelembe venni.
  - A kialakult lakóövezetekben legfeljebb két telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett)-engedélyezhető.
  - A területen új építési telek - kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület, illetve szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki. Saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.
- d) Beépítési mód:
- Általános érvényű szabály, hogy a kialakult lakótelkeken az utcavonaltól számított 45 m-es sáv határozza meg a beépítés hátsó határát. Az ettől eltérő előírásokat HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.
  - A meghatározott 45 méteres építési mélységen túl, a beépítési % mértékén belül – kivétel ez alól a teljes térszín alatti és felépítmény nélküli úszómedence, amelyet a beépítési %-ba nem kell beszámítani – a hátsókertben elhelyezhetőek a lakófunkciót kiegészítő melléképületek a melléképületekre vonatkozó rendelet előírásai szerint. Ezek a funkciók a főépülettel egybe is építhetők.
  - A területen állattartó épület csak az utcavonaltól számított 25 m-en túl, az állattartásról szóló rendelet szerint építhető.

## (6) A kertvárosias lakóterületen telkenként:

- a) egy főépület és egy melléképület helyezhető el,  
b) maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el, egy épülettömegben,  
c) "lakópark" nem helyezhető el.

„Lke-3” jelű építési övezetek  
25. §

(1) Az építési övezetek a Fátra utca környéke, valamint a Palotaváros kertvárosias lakótömbjeit foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-3.1	K-O	18	-	900	30	4,5	50
Lke-3.2	K-O	18	-	500	30	4,5	50
Lke-3.3	O/SZ	25	-	1000	30	4,5	50
Lke-3.4	K-Z	-	-	400	30	4,5	50
Lke-3.5	K-Z	-	-	1000	30	6,0	50

(3) Az Lke-3.3 építési övezetben telekalakítás kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében történhet.

„Lke-5” jelű építési övezetek  
26. §

(1) Az övezetek a Kadocsa u- Pozsonyi ú. – Aszalvölgyi árok közötti terület kertvárosias lakóterületeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-5.1	K-O	18	-	600	30	4,5(6,5)	50
Lke-5.2	K-O	18	-	400	30	4,5(6,5)	50

„Lke-7” jelű építési övezetek  
26/A. §

(1) Az építési övezetek az „Alsóváros, Őrhalmi szőlők” városrész kertvárosias lakótömbjeit foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-7.1	O	20	-	650	30	5,0	50
Lke-7.2	O	20	-	900	30	5,0	50

(3) Az Lke-7.1 és az Lke-7.2 jelű építési övezetekben az előkert mérete a kialakult előkert mérettel megegyező, illetve új beépítésű utcaszakasz esetén 5,0-8,0 m közötti lehet.

- (4) A 8057/41 hrsz-ú telek szabályozási terv szerinti kiegészítése esetén a bővítés területe nem keríthető le, azon csak parkoló és zöldterület létesíthető, az átmenő gyalogos forgalmat továbbra is biztosítani kell.

„Lke-8” jelű építési övezetek  
27. §

- (1) Az építési övezetek a Székesfehérvár, Sóstó – II. városrész új kertvárosias lakótömbjeit foglalja magában.
- (2) Az övezetekben az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el. A mindenkor hasznos szintfelület legalább 60 %-án lakást kell kialakítani, a további területen környezetet nem zavaró kereskedelem, szolgáltatás és iroda is létesíthető az általános előírások szerint.
- (3) A területen építési engedély csak akkor adható, ha a teljes infrastruktúra már kiépítésre került. A tervezés valamint a kiépítés költsége a tulajdonosokat terheli.
- (4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-8.1	O/SZ	20	-	900	30	4,5	50
Lke-8.2	O/Z	20	-	900	30	4,5	50

- (5) A Nagykanizsai vasút fővonalán, a 7-es illetve a 63-as főúton az országos hálózat természetes fejlődéséből keletkező forgalom zajterhelése ellen a szükséges csökkentésről a lakóterület tulajdonosai kötelesek gondoskodni. A zajvédőfal kiépítése a használatbavételi engedély megadásának előfeltétele.

„Lke-9” jelű építési övezetek  
27/A. §

- (1) Az építési övezetek a „Maroshegy-Kelet” városrész kertvárosias lakótömbjeit foglalják magukba.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-9.1	O/Z	18	-	720	30	5,0	50
Lke-9.2	O/Z	18	-	720	30	5,0	50
Lke-9.3	O/SZ	20	-	900	30	5,0	50

- (3) Az Lke-9.1 jelű építési övezetek a kisvárosi karakterű, - a településrész egykori arculatát őrző, zárt sorú beépítési módú - kertvárosias lakóterületek. Az építési övezetben új épületek a telek utcai határvonalán helyezendők el.
- (4) Az Lke-9.2 jelű építési övezetek a mezővárosi karakterű, - a településrész egykori falusias arculatát őrző, zárt sorú beépítési módú - kertvárosias lakóterületek. Az építési övezetben új épület elhelyezésénél az előkert mérete 0-3,0 m közötti lehet.
- (5) Az Lke-9.3 jelű építési övezetek a családház karakterű, - a településrész családi házas oldalhatáron álló beépítési módú - kertvárosias lakóterületek. Az építési övezetben új épület elhelyezésénél az előkert mérete 5,0-8,0 m közötti lehet.

„Lke-10” jelű építési övezetek  
28. §

(1) Az övezetek a Feketehegy-Szárazrét lakóterületeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-10.1	K-O/Z	18		700	30	4,5(7,5)	50
Lke-10.2	K-O/SZ	18		800	30	4,5(7,5)	50
Lke-10.3	O/SZ	18		700	30	4,5	50
.Lke-10.4	SZ/Z	25		1000	30	4,5	50

(3) Az Új Csóri út mentén lakó- és szállásépület csak a tervezett szabályozási vonaltól számított 20-45 m-ig tartó sávban építhető.

(4) Az Új Csóri út mentén a meglévő gépkocsi-behajtók megtarthatók, új építés esetén azonban a telek homlok-vonala előtt a nyílt árkot be kell fedni - az ügyi hatóság építési engedélyével - és az útra való csatlakozás helyét az ügyi hatóság határozhatja meg.

(5) A Tisza utca mentén (Lke-10.3 jelű építési övezet) építési engedély csak az út megépítése és a terület teljes közművesítése után adható ki. A tervezés valamint a kiépítés költsége a tulajdonosokat terheli. Az Lke-10.3 jelű építési övezetben az előkert minimális méretét (5,0 m) az út tengelyétől mért 11 métertől kell kijelölni.

„Lke-11” jelű építési övezetek  
29. §

(1) Az övezetek Börgönd településrész meglévő és tervezett lakótömbjeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-11.1	O	18	-	900	30	4,5	50
Lke-11.2	O	21	-	1000	30	4,5	50

(3) Az Lke-11.2 jelű építési övezetben a kötelező építési vonalat a telekhatártól előkertnél 5,0 méterre, oldalkertnél a 1,0 m távolságra (csúrgótávolság) kell kijelölni.

„Lke-12” jelű építési övezetek  
30. §

(1) Az övezetek Kisfalud meglévő és tervezett lakóterületeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50

Lke-12	O	18	-	900	30	4,5	50
--------	---	----	---	-----	----	-----	----

„Lke-13” jelű építési övezetek  
31. §

(1) Az övezetek a Csala meglévő és tervezett lakótömbjeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-13	O	18	-	900	30	4,5	50

(3) A vasút védőtávolságán belül (a vasútvonal szélső vágányától számított 50 m) építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el. Az érintett ingatlanok történő építés esetén a vasútvonal kezelőjének hozzájárulását is be kell szerezni.

Vt -TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETEK  
32. §.

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az övezetben elhelyezhető lakóépületnél a teljes örszint alapterületen lehetnek lakások.

(2) A területen az OTÉK 16. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.

„Vt-1” jelű építési övezetek  
32/A. §

(1) Az övezetek a Budai u. – Seregélyesi u. menti településközpont vegyes területeket foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-1.1	SZ	-	-	5000	50	19,0	30
Vt-1.2	K-Z	-	-	1000	80	7,5	10

(3) A Vt-1.1 jelű övezetben csak olyan városi, központi jelentőségű létesítmény ill. lakások helyezhető el, amely funkciójában, megjelenésében méltóan illeszkedik a terület kiemelt városszerkezeti és városképi fekvéshez, valamint a kórházi szomszédsághoz.

a) Az övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 1. 2. 3. 5. pontjában szereplő épületek helyezhetők el.

- kereskedelmi funkció egy egységben, maximum 500 m<sup>2</sup> üzlethelyiségű alapterületig,
- amennyiben lakás funkciójú épület épül a földszinti szint felett csak lakások, a földszinti szinten lakások és az OTÉK 16. § (2) bekezdés 2. 3. 5. pontjában foglalt funkciók céljára épülő helyiségek létesíthetők.
- a legkisebb építménymagasság: 10,5 m

- b) Az övezet lehatárolt területe maximum két önálló telekre osztható fel, azon az esetlegesen több funkcióból álló épületeket egységes épület-együttesként kell megvalósítani.
- c) Az övezetben a tömör kerítés nem építhető
- d) 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.
- (4) A Vt-1.2 jelű övezetben az OTÉK 16. § (2) bekezdés 1. 2. 3. 5. pontjában szereplő épületek helyezhetők el.
- a) amennyiben lakás funkciójú épület épül a földszinti szint felett csak lakások, a földszinti szinten lakások és az OTÉK 16. § (2) bekezdés 2. 3. 5. pontjában foglalt funkciók céljára épülő helyiségek létesíthetők.
- b) a legnagyobb építménymagasság lakóépület építése esetén: 10,5 m
- c) Az övezet Budai út menti, terv szerinti 15 m-es sávját – a meglévő faállomány lehetőség szerinti megtartásával illetve pótlásával – fásított előkertként kell fenntartani.

„Vt-2” jelű építési övezetek  
33. §

(1) Az övezetek a Felsőváros településközpont vegyes területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-2.1	K-Z	-	-	750	50	10,5	30
Vt-2.2	K-Z	14	-	400	60	7,5	20
Vt-2.3	SZ/Z	-	-	5000	60	12,5	20
Vt-2.4	Z; SZ	-	-	3000	40	7,5	30

(3) A Vt-2.4 jelű (Malom utcai tömb) építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a) A beépítési mód: a Malom utca és a Fürdő sor mentén: Z (zárt sorú), 0-1 m-es illetve 3-4 m-es előkert-méretekkal, a tömbbelsőben: SZ (szabadonálló).
- b) Az épületek elhelyezésénél az építési határvonalak korlátozásait is figyelembe kell venni.
- c) A legkisebb építménymagasság: 3,5 m.
- d) Az épület minden homlokzatán külön-külön érvényesülnie kell a legnagyobb építménymagasságnak (azaz a homlokzatok építménymagassága külön-külön sem lépheti túl az övezetben megengedett maximális értéket).
- e) Az övezet területén telekalakítás csak kétlépcsős engedélyezési eljárással történhet (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki),
- f) Egy építési telken egynél több főépület elvi építési engedély alapján helyezhető el.
- g) Terepszint alatt - a KÖH hozzájárulásával - a pinceszint építhető be. Ha az OTÉK szerinti előírt parkolóhelyeknek legalább 30 %-a a terepszint alatt épül meg, a beépített alapterületet a terepszint alatti beépítés 5%-kal túllépheti.
- h) Önálló épületként gépjárműtároló nem építhető.
- i) Tömör kerítés csak kivételes esetben, terepadottságokból és városképi szempontból adódó indokok alapján építhető. Az épített kerítés 60 % -ban áttörten készülhet, max. 50 cm magas lábazattal. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet. A fakerítés tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű személtároló egybe építhető.

## „Vt-3” jelű építési övezetek

## 34. §

(1) Az övezetek a Széchenyi utca – Hosszúsetatér u. menti, valamint a Palotaváros területén lévő településközpont-vegyes területeket foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-3.1	K-Z	-	-	600	80	K	10
Vt-3.2	Z	-	-	1000	40	12,5	30
Vt-3.3	K-SZ	-	-	720	60	12,5	20

## „Vt-7” jelű építési övezetek

## 34/A. §

(1) Az övezetek az Alsóváros, Széchenyi és Szárcsa utcáktól keletre oldalán lévő településközpont-vegyes területeket foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-7.1	K-Z	16	30	500	40	7,5	30
Vt-7.2	K-SZ	25	50	3000	40	7,5	30
Vt-7.3 ÜT	K-SZ	25	50	3000	40	7,5	30
Vt-7.4	K-SZ	50	50	5000	40	12,0	30

(3) Az előkert mérete a Vt-7.1 építési övezetben 0-3,0 m közötti lehet.

## „Vt-9” jelű építési övezetek

## 34/B. §

(1) Az övezetek az Alsóváros, Széchenyi, Szárcsa és Sárkeresztúri utcák nyugati oldalán lévő, valamint a Csikvári u. és a Batthyány utca menti településközpont-vegyes területeket foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-9.1	K-Z	16	30	500	40	6,0	30
Vt-9.2	K-SZ	25	50	3000	40	6,0	30

(3) Az előkert mérete a Vt-9.1 építési övezetben 0-3,0 m közötti lehet.

- (4) Az előkert mérete a Vt-9.2 építési övezetben legalább 5,0 m lehet.  
 (5) Vt-9.1 és Vt-9.2 övezetekben a legkisebb építménymagasság 4,0 m lehet.

„Vt-10” jelű építési övezetek  
 35. §

- (1) Az övezetek a Feketehegyi városrész meglévő és tervezett településközponti vegyes területeit foglalja magában.  
 (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-10.1	SZ/Z	-	-	800	50	7,5	30
Vt-10.2	SZ	-	-	3000	30	7,5	50
Vt-10.3	SZ/Z	-	-	500	50	7,5	30
Vt-10.4	SZ/Z	-	-	300	80	9,5	10
Vt-10.5	SZ	-	-	500	30	10,5	40

- (3) A Vt-10.5 jelű építési övezetben a szolgálati körbe tartozó lakások és szálláshelyek (átmeneti szállás, egyéb korlátozottan igénybevehető szálláshelyek) helyezhetők el.

„Vt-11” jelű építési övezetek  
 36. §

- (1) Az övezet Börgönd tervezett településrész-központjának területét foglalja magában.  
 (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Vt	-	-	-	-	80	-	10
Vt-11	SZ/Z	-	-	1200	40	7,5	30

- (3) Az övezetben a városrész lakosságának ellátását szolgáló létesítmények és lakóépületek helyezhetők el.

Vk - KÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK  
 37. §

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.  
 (2) A területen az OTÉK 17. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel. A területen önálló rendeltetési egységként csak lakófunkciójú épületek is elhelyezhetőek.

„Vk-1” jelű építési övezetek  
 38. §

- (1) Az övezetek a Víziváros és „Vezér-utcák” környékének központi vegyes területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-1.1	vegyes ellátási létesítmények	K-Z	900	35	12,5	30
Vk-1.2	alközpont, oktatási létesítmény	K-SZ	4000	25	12,5	40
Vk-1.3	alközpont, kereskedelmi létesítmény	K-SZ	10000	60	12,5	10

(3) A Praktiker – Interspar áruházak mögötti Vk-1.3 jelű övezet területén az építési engedélyezést a kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályai szerint kell lefolytatni. Az elvi építési engedélyben rögzíteni kell az adott beruházás telepítésével kapcsolatos beépítési, környezetvédelmi és építészeti követelményeket.

„Vk-2” jelű építési övezetek  
39. §

(1) Az övezetek a Felsőváros központi vegyes területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK – Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-2.1	oktatási létesítmény	K-SZ	5000	35	10,5	40
Vk-2.2	oktatási létesítmény	K-SZ	3000	70	10,5	40
Vk-2.3	oktatási létesítmény	K-SZ	1500	30	7,5	40
Vk-2.4 ÜT	tűzoltóság	K-SZ	5000	35	12,5	40
Vk-2.5	sport- és wellness és konferencia központ, szálloda	SZ	3000	60	15,5	20
Vk-2.6	oktatási létesítmény	K-SZ	1000	35	10,5	50
Vk-2.7	oktatási létesítmény	K; SZ	3000	40	8,0	20
Vk-2.8	vegyes (iroda, üzlet stb)	Z; SZ	3000	40	8,0	30

(3) A felsővárosban a Koppány és Kertalja utcák menti Vk 2.3. övezet 3357/2 hrsz.-ú területén:

- a) a Pörös utcai és a Koppány utcai telkek hátsó telekhatára felé az alábbi előírások kötelezőek:
- Az építési hely határa 15 m a hátsó telekvonalaktól, ezen hátsókert használati módja csak zöldterület lehet.
  - Az építménymagasság ebbe az irányba maximum 5,50 m, az épület karaktere földszin+tetőteres lehet.

- Állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászárói ezen két homlokzati irányban nem helyezhetők el - kivéve a földszinti épületrészen, a földszinti padlómagasság maximum 90 cm. Ezek a homlokzatokon a tetőtérben a nyílászárók parapetmagassága minimum 1.80 m
  - b) az övezet 3357/2 hrsz.-ú területén szálláshely és kollégium funkciójú épület nem építhető,
  - c) a 3357/2 hrsz.-ú terület a 3369 hrsz.-ú telekről nem közelíthető meg.
- (4) A Vk-2.5 jelű övezetben betartandó egyedi előírások:
- a) Az övezetben kizárólag a felhasználás jellegének megfelelő alaprendeltetésű és az ahhoz kapcsolódó funkciójú (kereskedelem, vendéglátás stb) épület helyezhető el.
  - b) Az épületet (épületegyüttest) úgy kell elhelyezni, hogy annak közterületre néző minden oldalát homlokzatnak kell tekinteni.
  - c) Az övezetben 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 előkertes mérete az utca (Liget sor) felől 5,0 m, egyéb (közpark és a tó felőli) oldalakon 3,0 - 3,0 m.
  - d) A tó partján, a partvonalától számított 10 m-es sávban biztosítani kell:
    - A tó karbantartásához szükséges munkálatok elvégzését a tó kezelőjével történt külön megállapodás szerint.
    - A tó közcélú szabad körbejárhatóságát (sétány és futópálya területének helybiztosításával) minimum 3 m-es sávban.
  - e) Az övezetben a telekre vetített legnagyobb szintterületsűrűségi mutató értéke: 2,0; azaz az épület összes bruttó szintterülete legfeljebb a telek területének kétszerese lehet.
  - f) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékét a rendezett terepszinttől kell mérni.
  - g) 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.
  - h) Az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként 1:200 méretarányú kertépítészeti tervet kell csatolni, amelyen (vagy külön helyszínrajzon) fel kell tüntetni a terület meglévő növényállományát, a megtartandó és kivágandó fák megjelölésével és értékelésével.
  - i) A tóparti vizes altalaj adottságokra tekintettel az övezet területén emelt terepszint kialakítása megengedett, maximum 1.5 m-es magasságig.
  - j) A tó partvonalában a partvédelem átalakítása esetén a tó kezelőjével egyeztetni kell.
- (5) A Vk-2.6 jelű („Kodolányi isk.-tömb”) övezetben betartandó egyedi előírások:
- a) Az övezetben kizárólag a felhasználás jellegének megfelelő alaprendeltetésű és az ahhoz kapcsolódó funkciójú épület helyezhető el.
    - A területen nem helyezhető el: kereskedelmi és szolgáltató épület, gazdasági építmény, valamint független – nem a területen dolgozó személyek részére szolgáló – lakás.
    - A területen önálló felszíni gépkocsitároló épület nem, csak parkolólemez (félig földbe süllyesztett gk. tároló), terepszint alatti gépkocsitároló építhető, A meglévő önálló gépkocsitároló épületek felújítása csak akkor engedélyezhető, ha így azok egységes megjelenése (egyforma ajtók, egységesen magastetős, egységes színezésű homlokzat) biztosítható.
  - b) Az övezetben a sportpályák burkolt területe a zöldfelület kárára kialakítható, de 20 % alá a zöldfelület nem csökkenhet.
  - c) A Szabadságharcos út mentén az előkertet a kerítéssel nem szabad a közterülettől elválasztani. Az előkertet zöldfelületként kell megtartani, a meglévő értékes növényállomány védelmével.
- (6) A Vk-2.7 és Vk-2.8 jelű (Malom utcai tömb) építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:
- a) A Vk-2.7 jelű építési övezetben lakóépület nem helyezhető el.

- b) A beépítési mód: a Vk-2.7 jelű övezetben: K (kialakult), a Vk-2.8 jelű övezetben: a Malom utca mentén Z (zártosú) 0-1 m-es előkertméretekkel, a tömbbelsőben: SZ (szabadonálló) a Sörház téren és a tömbbelső feltároló utak mentén az előkert mérete minimum 6 m.
- c) Az épületek elhelyezésénél az építési határvonalak korlátozásait is figyelembe kell venni.
- d) A legkisebb építménymagasság: 5,0 m.
- e) Az épületek minden homlokzatán külön-külön érvényesülnie kell a legnagyobb építménymagasságnak (azaz a homlokzatok építménymagassága külön-külön sem lépheti túl az övezetben megengedett maximális értéket).
- f) Az övezet területén telekalakítás csak kétlépcsős engedélyezési eljárással történhet (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki),
- g) Műemléki telken új épület, továbbá egy építési telken egynél több főépület elvi építési engedély alapján helyezhető el.
- h) Terepszint alatt - a KÖH hozzájárulásával - a pinceszint építhető be. Ha az OTÉK szerinti előírt parkolóhelyeknek legalább 30 %-a a terepszint alatt épül meg, a beépített alapterületet a terepszint alatti beépítés 5%-kal túllépheti.
- i) Önálló épületként gépjárműtároló nem építhető.
- j) Tömör kerítés csak kivételes esetben, terepadottságokból és városképi szempontból adódó indokok alapján építhető. Az épített kerítés 60 % -ban áttörtön készülhet, max. 50 cm magas lábazattal. A kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet. A fakerítés tömör is lehet. A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybe építhető.

## „Vk-3” jelű építési övezetek

## 39/A. §

(1) Az övezetek a Palotaváros központi vegyes területeit foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-3.1	vegyes ellátási létesítmények	SZ	1000	40	12,5	30
Vk-3.2	vegyes ellátási létesítmények	SZ	3000	80	12,5	20
Vk-3.3 ÜT	vegyes ellátási létesítmények, üzemanyagtöltő	SZ	3000	40	12,5	30

(3) A Vk-3.2 jelű építési övezet területén telekmegosztás és építés csak az övezet teljes területére elkészített elvi engedélyezési terv alapján történhet. A kétlépcsős engedélyezési eljárás első ütemében – az elvi engedélyezés során – tisztázni kell a közlekedési kiszolgálás (útcsatlakozás, parkolók kialakítása) lehetőségeit is.

- a) A létesítmény terveit a városi főépítéssel és a tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- b) Az épület megfelelő tömegformálása érdekében – a tervtanács egyetértő ajánlása alapján - az előírt építménymagasság értékétől az alapterület legfeljebb 40 %-án lehet eltérni, azzal hogy épület legmagasabb pontja a terepszinttől számított 18,0 métert így sem haladhatja meg.

## „Vk-5” jelű építési övezetek

## 40. §

(1) Az övezetek az un. „VOK” területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-5	ellátási és lakó-létesítmények	SZ	1500	60	14,0	20

„Vk-6” jelű építési övezetek  
41. §

(1) Az övezet az Árpád Szakképző Iskola és Kollégium területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. Beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-6	oktatási létesítmény	K-SZ	5000	40	15,0	40

„Vk-9” jelű építési övezetek  
41/A. §

(1) Az övezet a Sóstó, Maroshegy-kelet központi vegyes területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. Beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-9.1	-	K-SZ	3000	40	10,0	30

(3) A Vk-9.1 jelű („Ikarus-környék”) övezetben:

- Az övezetben kivételesen többszintes lakóépület is elhelyezhető.
- Meglévő lakóépület telkén a lakóépületen kívül legfeljebb egy további, nem lakás célú épület létesíthető, legfeljebb 3,0 m építmény-magassággal.
- Az építési övezet lakótelkeinek telekhatárain legfeljebb 1,0 m magas drótfonatos kerítés építhető, legfeljebb 20 cm magas tömör lábazattal, mellé telepített sövényvel.

„Vk-10” jelű építési övezetek  
42. §

(1) Az övezetek a Feketehegy-Szárazrét lakóterület meglévő és tervezett ellátási létesítményeinek területeit foglalja magában.

(2) Az övezetekben a területfelhasználási egységre meghatározott építmények helyezhetők el, az övezeti előírások szerinti alaprendeltetéssel.

(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-10.1	alközpont-alapellátási létesítmények	SZ	900	35	7,5	30
Vk-10.2	vegyes ellátási létesítmények	K-SZ	1500	35	12,5	30
Vk-10.3	kereskedelmi létesítmény	SZ	250	80	6,5	10
Vk-10.4	vegyes ellátási létesítmények	SZ	1000	50	8,0	25

(4) A Vk-10.4 jelű építési övezetekben a kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 30 m lehet.

„Vk-11” jelű építési övezetek  
43. §

(1) Az övezet Börgönd egyházi létesítményeinek területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-11	közösségi létesítm.	SZ	1200	35	7,5	30

„Vk-12” jelű építési övezetek  
44. §

(1) Az övezet Kisfalud központi vegyes területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK - Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-12	közösségi létesítm.	SZ	900	80	7,5	10

Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK  
45. §

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

(2) A területen az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.

(3) Építészeti - városképi követelmények:

- A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.
- A területen bódé, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető. Portaépület, megfelelő építészeti kialakítással az előkertben is elhelyezhető
- A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárásálló fasort kell ültetni (min. 10 méterenként 1 fa) illetve folyamatos gondozással fenntartani.

- (4) A terület lakótelkekkel érintkező telekhatárai mentén a terv szerinti, illetve. 5,0 m. széles védőzónát kell létesíteni, többszintes növényállomány telepítésével.

„Gksz-1” jelű építési övezetek  
46. §

- (1) Az övezetek a Király sor – Major út – Mártírok útja menti telephelyek területeit foglalja magában.  
(2) Az övezetekben a területfelhasználási egységre meghatározott építmények helyezhetők el, azzal, hogy a területen kizárólag a lakókörnyezetet nem zavaró tevékenységek végezhetők.  
(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-1.1	K-Z	20	-	500	50	6,5	20
Gksz-1.2	K-SZ/Z	20	-	800	35	9,5	30
Gksz-1.3	K-SZ	-	-	600	60	6,5	20
Gksz-1.4 ÜT	K-SZ	-	-	1500	40	9,0	20
Gksz-1.5	SZ	-	-	1200	60	7,5	30
Gksz-1.6	K-Z	-	-	3000	60	10,5	20

- (4) A Gksz-1.2 jelű övezetben telekalakítás és építés kétlépcsős engedélyezési eljárással, elvi telekalakítási és/vagy építési engedély alapján történhet.  
(5) A Gksz-1.6 jelű övezetekben a telephelyek számára új feltárás csak a Mártírok útja felől létesíthető.

„Gksz-2” jelű építési övezetek  
47. §

- (1) Az övezetek a Felsőváros kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeit foglalja magában.  
(2) Az övezetekben a területfelhasználási egységre meghatározott építmények helyezhetők el, azzal, hogy a Gksz-2.1 övezetben csak a város üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek folytathatók.  
(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-2.1	SZ	-	-	5000	15	9,0	40
Gksz-2.2	SZ	-	-	3000	45	6,0	20
Gksz-2.2 ÜT	SZ	-	-	3000	30	6,0	30
Gksz-2.3	SZ	-	-	1000	50	6,0	20

Gksz-2.4	SZ	-	-	3000	50	9,0	20
Gksz-2.4 ÜT	SZ	-	-	3000	50	9,0	20
Gksz-2.5	K-SZ	-	-	3000	30	6,0	20

(4) A Gksz-2.2 ÜT jelű övezetben üzemanyagotöltő állomás létesítése csak az övezet déli oldalán tervezett útról való feltárással engedélyezhető.

(5) A Gksz-2.5 jelű övezetben az alábbi előírások is érvényesítendők:

- Telemegosztás esetén, amennyiben meglévő épületeknél a szabadon álló beépítésre vonatkozó előírások másként nem teljesíthetők, és az OTÉK 36. §-ban foglalt tűzvédelmi előírások teljesülnek, egyes telkek esetén a zártosurú és az oldalhatáron álló beépítési mód követelményei is érvényesíthetők az engedélyezés során, az OTÉK szerinti, az elő- és hátsókeretre vonatkozó előírások, épületek közötti legkisebb távolságok betartásával.
- Az építési övezet határvonalain – a szomszédos lakótelkek felől 10,0 m , - a tervezett út felé eső részén 6,0 m szélességben -, háromszintes növényállományként kialakított védő zöldsáv létesítendő.

#### „Gksz-3” jelű építési övezetek

##### 48. §

(1) Az övezetek a Bakony utca – Balatoni út, Jancsár út menti, valamint a Palotavárosi meglévő és tervezett telephelyek területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-3.1	K-Z	16	-	500	60	6,0	20
Gksz-3.2	K-SZ	25	-	3000	40	12,0	30
Gksz-3. 3 ÜT	K-SZ	-	-	1500	40	9,0	20
Gksz-3.4	K-SZ	25	-	1500	60	12,0	20
Gksz-3.5	SZ	-	-	3000	30	6,0	20
Gksz-3.6	SZ	-	-	500	30	9,0	20

(3) A Gksz-3.6 jelű (Palotaváros) építési övezetben a közüzemek céljait szolgáló, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület, technológiai építmény valamint irodaépület helyezhető el.

#### „Gksz-4” jelű építési övezetek

##### 49. §

(1) Az övezetek a Szent Flórián körút menti belterületi meglévő és tervezett telephelyek területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20

Gksz-4.1	K-Z	30	-	2000	60	12,5	20
Gksz-4.2 ÜT	K-SZ	-	-	1500	40	9,0	20
Gksz-4.3	K-SZ	-	-	3000	40	12,5	20

„Gksz-5” jelű építési övezetek  
50. §

(1) Az övezetek a Németh L. utca menti tervezett szolgáltató területeket foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-5.1	SZ	25	-	2000	50	9,0	30
Gksz-5.2 ÜT	K-SZ	-	-	1500	50	9,0	20

„Gksz-6” jelű építési övezetek  
51. §

(1) Az építési övezetek a Seregélyesi út menti valamint az „Alba Ipari Zóna” területén meglévő és új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeit, valamint az Alba Ipari Zóna és a 7-es út közötti területet foglalja magában.

(2) A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el, azzal, hogy a Gksz-6.1 - 6.2 jelű övezetekben elsősorban a nagy- és kiskereskedelmet, a kereskedelmi vendéglátást, a lakossági és ipari szolgáltatást az utas ellátó tevékenységeket, valamint az ipari park koordinációs - telekommunikációs – központját szolgáló létesítmények, a Gksz-6.A övezetben pedig az eddig felsoroltak mellett kulturális létesítmények helyezhetők el.

(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-6.1	K-Z	16	50	600	40	6,0	20
Gksz-6.2	SZ	30	50	1500	50	15,0	20
Gksz-6.3	SZ	40	50	2000	50	15,0	20
Gksz-6.4	SZ	20	40	800	50	10,0	20
Gksz-6.5	K-SZ	20	-	2000	50	12,0	25
Gksz-6.5 ÜT	K-SZ	-	-	2000	50	12,0	25
Gksz-6.6	K-SZ	30	-	5000	50	12,0	25
Gksz-6.7 ÜT	K-SZ	-	-	2000	40	9,0	20
Gksz-6.8	SZ	30	40	1500	50	15,0	20

Gksz-6.9	SZ	30	40	1500	40	12,0	30
Gksz-6.A	SZ	50	100	5000	40	12,0	30
Gksz-6.B	SZ	70	-	3000	50	12,5	20
Gksz-6.10	Z	20	-	1500	50	7,5	20
Gksz-6.11	SZ	20	-	1500	50	7,5	20
Gksz-6.12	O	30	-	2500	50	7,5	20
Gksz-6.13	SZ	30	-	2500	50	7,5	20
Gksz-6.14 ÜT	SZ	30	-	2500	50	7,5	20

- (4) A Gksz-6.8 jelű övezet az Alba Ipari Zóna bővítési területe. A területen telekalakítás - a terven lehatárolt teljes területre vonatkozó - kétlépcsős engedélyezési eljárás szerint történhet.
- A telekalakítási tervben biztosítani kell a szabályozási tervben jelölt gyűjtőút nyomvonalát. Az út megfelelő paramétereit (vízszintes és magassági vonalvezetés, területszükséglet stb.) legalább a 7-es számú főútig tartó szakaszra vonatkozó tanulmányterv alapján kell meghatározni.
  - Az elvi engedélyezési tervhez csatolni kell a terület (és a visszamaradó mezőgazdasági terület) vízrendezésének, csapadékvíz-elvezetésének és közművesítésének elvi engedélyezési terv szintű terveit is – az érintett szakhatóságok előírásai szerint.
  - Az a) pontban foglalt tervek építésügyi vonatkozásait az elvi engedélyben rögzíteni kell.
- (5) Az „Alba Ipari Zóna” autópálya melletti Gksz-6.3 jelű övezetében az SZT szerinti szakaszon az építési hely külső határvonala az autópálya tengelyétől mért 80 m lehet, az Állami Autópálya Kezelő Rt. valamint a közlekedési hatóság hozzájárulása szerint. Az építési telkek építési hely külső határvonalán (a 80 –m-es sávon) kívüli részét véderdőként kell fenntartani.
- (6) A Gksz-6.9 övezetekben a megengedett legnagyobb telekkihhasználtság 0,4.
- (7) A Gksz-6.A övezetekben a megengedett legnagyobb telekkihhasználtság 0,7, a megengedett legnagyobb telekméret 30.000 m<sup>2</sup>.
- (8) A Gksz-6.9, Gksz 6.A és Gksz 6.B övezetekben a löszös talajra való tekintettel részletes talajmechanikai szakvéleményben előírtak szerint kell kialakítani a felszín alatti építményeket, építményrészeket; kell rendezni a terepet, és kell kialakítani a vízvezetést.
- (9) A Gksz-6.9 és Gksz-6.A jelű övezetek területén a 7-es út tengelyétől számított 200 méteren belül a szabadtéri árutárolás nem megengedett.
- (10) A Gksz-6.9 és Gksz-6.A jelű övezetek menti út- és közműhálózat kiépítése a terület fejlesztő feladata, amelyet a kiépítés ütemének megfelelő mértékben kell megvalósítani.
- (11) Az övezetekben csak legalább 3000 m<sup>2</sup> területű építési telken létesíthető üzemi (nem közforgalmú) üzemanyag-töltő hely.
- (12) A Palánkai úttól délre fekvő telkek a szomszédos övezet telkeivel kiegészíthetők.
- (13) Az övezetek újonnan beépítésre kerülő ingatlanjain az építési engedélyezési dokumentáció kötelező része a kertépítészeti terv, amelyben a zöldfelület legalább 60 %-án (döntően a telekhatárok közelében) 3 szintes zöldfelületet kell tervezni.
- (14) A Gksz-6.10 - Gksz-6.13 és Gksz-6.14 ÜT jelű építési övezetek a „Seregélyesi út 99-101 sz.alatti terület” gazdasági területeit foglalja magában. Az övezetek területén:
- Az építési helyet meghatározó előkert mérete 5,0 m, az oldalkert és a hátsókert mérete 7,5 m. Az ezek-től eltérő méreteket a Szabályozási terv tartalmazza.

- b) A területen a terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1. 25-szöröse lehet, s nem nyúlhat be az elő-, oldal- és hátsókeret méretébe. A terepszint alatti létesítmények felett legalább 50 cm földtakarás létesítendő.
- c) A megengedett legnagyobb építménymagasság a terület elsődleges funkcióját szolgáló építmények esetében érvényesítendő, egyéb építmények megengedett legnagyobb építménymagassága 4,5 m. A megengedett építménymagasság felett toronyjellegű épületrész építése csak funkcionális céllal engedélyezhető.
- d) Az övezetek területén az OTÉK 19. § (2) bek. 2. pontjában szereplő „szolgálati lakásként” legfeljebb egy lakás helyezhető el, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó beépítettség 20%-át, és nem lehet nagyobb nettó 150 m<sup>2</sup>-nél sem.
- e) A területen kivételesen elhelyezhető szálláshely szolgáltató épület is.

„Gksz-7” jelű építési övezetek  
52. §

(1) Az építési övezetek a Váraljai „kisvállalkozói” telephelyek, a Volán-telep környéki valamint a Szárcsa utca keleti oldalán lévő telephelyek területét foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-7.1	K-SZ	20	-	1500	35	6,0	30
Gksz-7.2	K-SZ	25	-	1500	40	6,0	30
Gksz-7.3	K-SZ	25	-	1200	50	7,5	20
Gksz-7.4 ÜT	K-SZ	50	-	2000	35	12,0	30
Gksz-7.5	K-SZ	50	-	10000	35	15,0	25
Gksz-7.6	K-SZ	50	-	5000	35	6,0	40
Gksz-7.7	SZ	50	-	3000	35	6,0	40
Gksz-7.8	SZ	30	-	3000	35	6,0	30
Gksz-7.9	SZ	30	30	3000	40	10,0	30
Gksz-7.10	Z	25	30	720	40	6,0	20
Gksz-7.11	SZ	25	30	720	40	6,0	20
Gksz-7.12 ÜT	SZ	30	30	3000	50	10,0	30

(3) A „Gksz-7.8” jelű építési övezet a Bárándi utcától keltre lévő gazdasági területeket foglalja magában.

- a) Az övezetben, amennyiben - a telekosztási rendelet értelmében - telekcsoport újraosztása történik, az építési telkek megosztásához szükséges elvi telekalakítási engedély az SZT-ben lehatárolt területi egységekre kiterjedő telekalakítási terv alapján adható.
- b) A lehatárolt tömbök határvonalai az érintettek megegyezése alapján a tervtől 30-30 méterre eltérhetnek.
- c) Az építési telkek csak a Bárándi utca felől közelíthetők meg.

d) A terület keleti, külterülettel érintkező határán, legalább 40 m széles véderdősáv telepítendő. A véderdő az építési telek (telkek) területén is kialakítható és a zöldfelületi fedettségbe beszámítható.

(4) A „Gksz-7.9” jelű építési övezetben az előkert mérete legalább 5,0 m.

(5) A „Gksz-7.10” és a „Gksz-7.11” jelű építési övezetben az előkert mérete 0-5,0 m közötti lehet.

„Gksz-8” jelű építési övezetek

53. §

(1) Az építési övezetek a Székesfehérvár, Sóstó – II. városrész, valamint az „alsóvárosi rét” új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeit foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-8.1	SZ	20	-	1500	35	12,0	30
Gksz-8.2	SZ	40	-	5000	25	12,0	40
Gksz-8.3	SZ	-	-	10000	60	12,5	20

(3) Az Gksz-8.1 jelű építési övezetben

a) az elhelyezhető funkciók

- kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- a kötelező előkertet követő sávban: iroda,
- az utcától távolabb eső területen ipari termelő tevékenység is elhelyezhető, ha az a környezetére (sem a lakóterületre, sem a szomszédos intézményterületre, sem a főúthálózatra) a megengedett határértéknél nagyobb környezeti terhelést nem hoz létre.

b) Építménymagasság:

- irodaépületre legfeljebb 12 m,
- egyéb épületre 7,5 m.

c) Beépítési mód:

- Kötelező előkert: az előkertben kell megoldani a vendég- és egyéb kontrolálás nélküli személygépkocsi forgalom parkolását. E terület parkolóit méretezetten, közforgalmi jellegű szabad parkolóként kell kialakítani és üzemidő alatt a behajtást kell biztosítani.
- Kötelező hátsóker: a tervezett 63-as főút és csomópontja felé eső 50 m széles területsáv parkként alakítandó ki, amelyben más rendeltetés nem helyezhető el (épület, burkolat, stb.), a Balatoni út mentén 20 m széles területsáv parkként alakítandó ki.

(4) Az Gksz-8.3 jelű (a veszprémi vasútvonal és a szennyvíztelep közötti) építési övezetben az alábbi előírások is érvényesítendőek:

- a) Az övezetben építési engedély a R. 68. § (4) bekezdésében foglaltakon felül csak a szennyvíztelep technológiai átalakítása illetve a szennyvíztelep melletti, terv szerinti véderdő telepítése után adható.
- b) Az övezetben telekalakítás csak az övezet teljes területére kiterjedő telekalakítási terv és elvi telekalakítási engedély alapján történhet.
- c) A területen építés csak geotechnikai vizsgálatokkal megalapozott talajmechanikai szakvélemény alapján engedélyezhető.
- d) A terület létesítményeinek teherforgalmi feltárása csak északról a 63-as elkerülő útról, - a csatlakozó városi főúton keresztül történhet. Az övezet Aszalvölgyi ároktól délre lévő egységének technológiai- és teherforgalmi feltárását is csak a telephelyen belüli műtárgyakon (a patakot és a közterületet áthidaló hidakon) keresztül kell megoldani.
- e) Az építési telek (telkek) Aszalvölgyi árok telekhatárától számított 50 m-en belüli sávjában védőzöld-sávként biológiailag aktív zöldfolyosót kell kialakítani. A sáv területét – beültetési kötelezettségként – a használatbavételi engedély kiadásáig kertészeti tervek alapján őshonos növényzettel kell betelepíteni.

- f) Az építési telkeken belül - a telekhatárok mentén - takarófásítást kell létesíteni. A kerítés mellett létesítendő védelmi célú zöldfelületeket többszintes (fa- és cserjeszint) fás zöldsávként kell kialakítani.
- g) A területen lévő erdősáv megtartásáról vagy pótlásáról az illetékes Erdészeti hatóság előírásai szerint kell gondoskodni.
- h) A területen jelölt régészeti lelőhelyen (Alsóvárosi rét lh.) és a régészeti érdekű területeken a régészeti értékek védelméről szóló jogszabályok rendelkezései szerint kell eljárni.
- i) Az övezet 63-as elkerülő út csomópontjának környezetét (városkapu) alkotó beépítés építészeti-városképi megjelenését tájképi szempontból is vizsgálni kell. Az érintett épületek építési engedélyezési terveikhez ki kell kérni a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményét.

„Gksz-9” jelű építési övezetek  
54. §

- (1) Az építési övezetek a Szárcsa és a Sóstói u. menti az „Ikarus-környék” valamint a Vásártéri út menti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket foglalják magukba.

- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-9.1	SZ	18	50	2000	35	6,0	50
Gksz-9.2	SZ	40	40	10.000	20	7,5	50
Gksz-9.3	K-SZ	-	-	5.000	50	15,0	20
Gksz-9.4	K-SZ	-	-	10.000	50	15,0	20
Gksz-9,5	SZ	30	30	3000	40	10,0	30

- (3) A Gksz-9.1 jelű (Szárcsa u.) építési övezetben

- a) Az elhelyezhető funkciók és építményei:

- a beépíthető teljes területen: kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- ipari termelő tevékenységet szolgáló építmény nem helyezhető el.

- b) A kiszolgáló és vendégforgalom parkolását elsősorban a telken belül, illetve a közúton folyó forgalom zavarása nélkül a közterület e célra engedélyezett kialakításával lehet megoldani. A telkek parkolóit méretezetten, közforgalmi jellegű szabad parkolóként kell kialakítani és üzemidő alatt a behajtást kell biztosítani.

- (4) A Gksz-9.2 jelű (Sóstói út) építési övezetben

- a) az elhelyezhető funkciók és építményei

- a beépíthető teljes területen: kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- ipari termelő tevékenységet szolgáló építmény, parkolóház és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- b) A kiszolgáló és vendégforgalom parkolását elsősorban a telken belül a közúton folyó forgalom zavarása nélkül kell megoldani. A telkek parkolóit méretezetten, közforgalmi jellegű szabad parkolóként kell kialakítani és üzemidő alatt a behajtást kell biztosítani.

- (5) A Gksz-9.3 és a Gksz-9.4 jelű építési övezetek az „Ikarus-környék” gazdasági területeit foglalják magukba. A területen az alábbi előírások is érvényesítendőek:

- a) Általános előírások

- Az övezet telkein nem beépíthető (beépítés-mentes) területek kerültek – irányadó telekhatár vonallal – lehatárolásra:

„KÖZL” a belső kiemelt forgalom céljára elkülönített közlekedési funkciójú területek, ahol a feltételek teljesítése esetén magánút alakulhat ki. A közlekedési sáv minimális szélessége 12,0 m,

„PARKOLÓ” a telken belüli parkolási célú területek,

„PARK” a telken belüli parkterületek.

- Az övezetben telket alakítani csak közúti kapcsolattal, vagy közterülethez csatlakozó magánút kialakítása után lehet. A magánútról nyíló telek akkor válik építési telekké, ha annak közműellátása biztosítható.
- Telekmegosztás esetén, amennyiben meglévő épületeknél a szabadon álló beépítésre vonatkozó előírások másként nem teljesíthetők, és az OTÉK 36. §-ban foglalt tűzvédelmi előírások teljesülnek, egyes telkek esetén a zártsorú és az oldalhatáron álló beépítési mód követelményei is érvényesíthetők az engedélyezés során.

b) Közlekedés, közművesítés:

- A terület 3,5 t terhelésnél súlyosabb teherforgalom számára kijelölt megközelítése a Sóstói út felől történhet, az Alvinci út ilyen irányú használatát jelzőtábla kihelyezésével kell korlátozni.
- A közcélú transzformátorok közvetlen megközelíthetőségét a szolgáltató számára biztosítani kell.
- A tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, vagy közhasználat céljára átadott magánterületen kell biztosítani. A jelenleg magánterület alatt vezetett közművezetéseket – ha a terület nem a közműszolgáltató tulajdonában van - a közterületek alá helyezéssel ki kell váltani, vagy az ingatlanra szolgálmi jogot kell alapítani.

c) Környezetvédelem:

- Az építési övezetekben a technológia függvényében és az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása illetve vízjogi engedélye alapján az ipari előtisztítást elő kell írni.
- A tervezési területen talaj- és talajvíz-szennyező tevékenység nem végezhető.
- Talaj- és talajvíz szennyezés előfordulása esetén a terület kármentesítéséről, a szennyezett anyag/talaj elszállításáról és szakszerű ártalmatlanításáról az építési engedélyt kérőnek kell gondoskodnia.

„Gksz-10” jelű építési övezetek  
55. §

(1) Az övezetek a Farkasvermi út és az Új Csóri út (Nyúl-dűlő) menti telephelyek területeit, valamint a 63-as elkerülő út és a Gaja-patak közötti gazdasági területet foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-10.1	K-SZ	25	-	2000	40	7,5	30
Gksz-10.2	K-SZ	25	-	2000	40	10,5	30
Gksz-10.3	SZ	-	-	2500	40	7,5	40
Gksz-10.4 ÜT	SZ	-	-	2000	40	5,0	20
Gksz-10.5 ÜT	SZ	-	-	5000	40	12,5	20

(3) A Gksz-10.4 ÜT övezet a Nyúl-dűlő területén kialakítható üzemanyagotöltő állomás övezete. Az övezet irányadó telekhatárral jelölt területétől eltérő megoldás esetén az új telekalakítási tervet a városi főépítéssel, a tervtanáccsal és az önkormányzat városfejlesztési bizottságával is egyeztetni kell.

- (4) A Gksz-10.5 ÚT jelű (Szárzrét és a Gaja-patak közötti) építési övezetben az alábbi előírások is érvényesítendőek:
- A terület létesítményeinek közüti feltárása a Csóri úti körforgalmú csomópontból, - annak megfelelő átépítésével történhet. Az építési övezetben csak a csomópont engedélyezett forgalmi terhelésének mértékét nem meghaladó vonzott forgalmú létesítmények építhetők.
  - 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.
  - A terület beépítésének engedélyezése során környezetvédelmi hatástanulmánnyal igazolni kell, hogy a szomszédos lakóterületek irányában a környezeti terhelés az elkerülő úttal együtt sem haladja meg az előírt környezetvédelmi határértékeket.
  - Az építési telek (telkek) Gaja-patak medervonalától számított 50 m-en belüli sávjában védőzöld-sávként biológiailag aktív zöldfolyosót kell kialakítani. A sáv területét – beültetési kötelezettségként – a használatbavételi engedély kiadásáig kertészeti tervek alapján őshonos növényzettel kell betelepíteni.
  - Az építési övezetben kialakítandó parkolók területén a 7.§ (3) bekezdésben foglalt fásítási kötelezettség kétszeresét kell biztosítani, - azaz a fásítást minden megkezdett 4 parkolóhely után 2 nagy lombkoronájú fával kell megoldani.

„Gksz-K” jelű építési övezetek  
56. §

- Az építési övezetek a Székesfehérvár külterületén meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket foglalják magukba.
- A területen az OTÉK 19.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el, az övezeti előírások keretei között.
- A Gksz-K.2 és a Gksz-K.4 jelű építési övezetben ipari termelő tevékenységet szolgáló építmény nem helyezhető el.
- Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. * [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-K.1	SZ	30	50	3.000	30	5,5	30
Gksz-K.2	SZ	50	100	10.000	30	5,5	45
Gksz-K.3 ÚT	SZ	50	80	5.000	50	7,5	30
Gksz-K.4	SZ	50	100	10.000	30	5,5	45
Gksz-K.5	SZ	50	100	10.000	40	6,0	30
Gksz-K.6 ÚT	SZ	100	100	10.000	45	10,5	20
Gksz-K.7	SZ	40	50	4.000	45	10,5	20
Gksz-K.8	K-SZ	-	-	1.500	50	9.0	20
Gksz-K.9	SZ	30	30	3000	40	10,0	30

- A Gksz-K.6 ÚT és a Gksz-K.7 jelű övezetek (a Szent Flórián körút- Zámolyi út térségében lévő területek) területén:

- a) Telekalakítási és építési engedély a területen csak az egységes terepalakítási, feltöltési terv, a talajmechanikai terv, a csapadékvíz rendezési terv az úttervek és a közműtervek elkészülte után adható ki. A tervek készíttetése, továbbá a felmerülő költségek az építési engedély kérelem kezdeményezőjét terhelik. A tervezési területen használatbavételi engedély csak a közművek és a szilárd burkolatú út kiépítése után adható ki. Ezek kiépítésének költségét a kérelmező viseli.
- b) Az építési telkeken az építési helyet meghatározó:  
 - előkert mérete: főútvonal felé 15 m, egyéb útvonal felé 10 m  
 - oldalkert mérete nem lehet kisebb sem az OTÉK 36.§ (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem 10 m-nél  
 - hátsókert mérete nem lehet kisebb sem az OTÉK 36.§ (2) bekezdés szerint meghatározott legkisebb távolság felénél, sem az építmény hátsókertré néző tényleges építménymagasságának mértékénél, sem 10 m-nél.
- (6) A Gksz-K.8 jelű övezetben kizárólag a közúti közlekedésben résztvevők ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (7) A Szent Flórián körút és a Zámolyi út kereszteződésében lévő „Gksz-K.3 ÚT” és „Gksz-K.6 ÚT” jelű építési övezetekben a 7. (korábban: 8.) számú főút tengelyétől számított 30 m-es távolságon belüli telekalakítás és építés csak a közút és az érintett közművek valamint a csapadékvíz-elvezető rendszer helyigényének biztosítása mellett engedélyezhető. A helybiztosítás feltételeit (mértékét és módját) a közút kezelőjének valamint a közmű- és csapadékvíz rendszer tulajdonosainak, valamint - érintettség esetén - az erdészeti hatóság hozzájárulása alapján kell megállapítani.

#### Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK 57. §

- (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A területen az OTÉK 20.§ -ában szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) Építészeti - városképi követelmények:  
 a) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.  
 b) A területen bódé, faház csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.  
 c) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárásálló fasort kell ültetni (min. 10 méterenként 1 fa) illetve folyamatos gondozással fenntartani.

#### „Gip-1” jelű építési övezetek 58. §

- (8) Az övezetek a volt „gázgyári” telephelyek (fűtőmű, DDGÁZ, ÉDÁSZ, Fejérvíz) foglalja magában.
- (9) Az övezetekben a területfelhasználási egységre meghatározott építmények helyezhetők el, azzal, hogy a területen kizárólag közüzemi szolgáltató tevékenységek engedélyezhetők.
- (10) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-1.1	K-SZ	50	-	3000	35	15,0	25
Gip-1.2	K-SZ	50	-	5000	35	15,0	25

- (11) Az övezetekben telekalakítás és építés csak az övezetek teljes területére kiterjedő kétlépcsős engedélyezési eljárással, elvi telekalakítási és/vagy építési engedély alapján történhet.

„Gip-4” jelű építési övezetek  
59. §

(1) Az övezetek a Ford-telephely és a Téglagyár és környéke területek meglévő és tervezett telephelyeinek területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-4.1	K-SZ	-	-	5000	50	15,0	25
Gip-4.2	K-SZ	-	-	3000	35	9,0	25

„Gip-6” jelű építési övezetek  
60. §

(1) Az övezetek a volt nehézfémöntöde, az ALCOA valamint a tőle északkeletre vezető árok közötti területen lévő ipari telephelyek területét foglalják magukba.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-6.1	K-SZ	30	-	3000	35	9,0	25
Gip-6.2	K-SZ	-	-	3000	50	15,0	25
Gip-6.3	K-SZ	40	-	3000	35	12,0	30

(3) Az övezetekben a Seregélyesi út mentén, az utcavonaltól mért 40 m-es sávban a telephelyek parkolóigényét szolgáló fásított parkolók létesítendők.

(4) A Gip-6.3 jelű övezetben

- a löszös talajra való tekintettel minden esetben részletes talajmechanikai szakvéleményben előírtak szerint kell kialakítani a felszín alatti építményeket, építményrészeket; rendezni kell a terepet, és ki kell alakítani a vízvezetést.
- Az övezetek újonnan beépítésre kerülő ingatlanjain az építési engedélyezési dokumentáció kötelező része a kertépítészeti terv, amelyben a zöldfelület legalább 60 %-án (döntően a telekhatárok közelében) 3 szintes zöldfelületet kell tervezni.

„Gip-7” jelű építési övezetek  
61. §

(1) Az építési övezet a MÁV járműjavító területét foglalja magában.

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-7	K-SZ	50	-	3000	60	12,0	20

„Gip-10” jelű építési övezetek  
62. §

- (1) Az övezetek a Farkasvermi úti „MOL-telep” és a „SZIM” területek és környékükön meglévő és tervezett ipari telephelyek területeit foglalja magában.
- (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-10.1	K-SZ	30	-	3000	35	15,0	25
Gip-10.2	K-SZ	50	-	5000	35	15,0	25
Gip-10.3	SZ	50	-	5000	35	15,0	30
Gip-10.4	SZ	80	100	10000	40	10,5	30

„Gip-K” jelű építési övezetek  
63. §

- (1) Az építési övezetek a Székesfehérvár külterületén meglévő és tervezett ipari gazdasági területeket foglalják magukban.
- (2) A területen az OTÉK 20.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag*. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25
Gip-K.1	SZ	50	100	10.000	30	9,0	40
Gip-K.2	SZ	50	100	10.000	30	6,0	40

- (4) A Gip-K-1 és Gip-K.2 jelű övezetekben csak olyan tevékenység folytatható, melyből kedvezőtlen környezeti hatás a várost nem terheli, beépítésnél, hasznosításnál figyelemmel kell lenni az ökológiai háló fenntartására.

Gip/m - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETEK  
64. §

- (1) A terület az állattartásra is hasznosítható ipari gazdasági területek, - jellemzően az un. mezőgazdasági majorok területei.
- (2) A területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag.* [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - Gip	-	-	-	-	50	-	25

Gip/m-K	SZ	50	100	10.000	30	4,5	40
---------	----	----	-----	--------	----	-----	----

## KI- KÜLÖNLEGES INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

## 65. §

(1) A különleges intézményi területek övezetei a jelentős zöldfelületű, oktatási, egészségügyi-szociális, turisztikai sport- és szabadidős tevékenységek és az ehhez kapcsolódó vendéglátás létesítményei és építményei (pl. szállásférőhely) elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Ki-re	SZ	-	-	-	15	K; 5,5	80
Ki-tt	SZ	-	-	-	10	K; 5,5	80
Ki-eü	K-SZ	-	-	4000	40	15,0	40
Ki-eü/P	SZ	-	-	1000	10	4,0	5
Ki-okt / I.P.	SZ	-	-	4000	40	15,0	40

(3) A Ki-re jelű (rekreációs) építési övezetben a területhasználat és az építés feltételeit a természetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, részletes hasznosítási program ismeretében szabályozási terv alapján lehet pontosítani.

(4) A Ki-tt jelű építési övezetben a területhasználat és az építés feltételeit a természetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, részletes hasznosítási program ismeretében szabályozási terv alapján lehet pontosítani.

(5) A Ki-eü jelű építési övezetekben a kórház és a rendelőintézet valamint a kapcsolódó egészségügyi létesítmények helyezhetők el.

(6) A Ki-eü/P jelű övezetben az egészségügyi létesítmények parkolását szolgáló létesítmények helyezhetők el a 12. § d) pontja szerint. Az övezet területe közforgalom elől nem zárható el.

(7) A Ki-okt / I.P. jelű építési övezetben központi oktatási-, kulturális- és sportlétesítmények valamint az innovációs park építményei helyezhetők el. Az övezet Budai út menti, terv szerinti 10 m-es sávját – a meglévő faállomány lehetőség szerinti megtartásával illetve pótlásával – fásított előkertként kell fenntartani. Az előkertben csak portaépület helyezhető el.

## Kz- JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

## 66. §

(1) A terület a város jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeit foglalja magában.

(2) Az egyes területek célját és használatuk fajtáját, a beépítési előírásait az övezeti előírások rögzítik.

(3) Az egyes területeken a meghatározott rendeltetést szolgáló illetve az ahhoz kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építése engedélyezett.

(4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40

Kz-te	K-SZ	-	-	5000	10	9,0	80
Kz-te-k	K-SZ	-	-	5000	3	5,0	80
Kz-sp1	K-SZ	50	-	5000	15	12,0	60
Kz-sp2	SZ	80	180	15000	10	4,5	75
Kz-sp3	SZ	30	30	5000	35	15	40
Kz-e1	K-SZ	50	-	10000	40	12,0	40
Kz-e2	K-SZ	30	-	3000	40	9,0	40
Kz-e3	K-SZ	30	-	2000	30	4,5	40
Kz-ab	SZ	-	-	4000	10	4,5	80

(5) A Kz-te jelű övezetekre vonatkozó előírások:

- Az övezetekben a temetők rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükséges, valamint a temetők ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- A temetők 50 m-es körzetében a temető használatát zavaró, valamint kegyeletet sértő létesítmények nem helyezhetők el. Meglévő temető esetén a fenti előírás teljesítése a temető telkén és/vagy a szomszédos ingatlanon kialakított 30 m széles, fásított védősávval (OTÉK 38. § (8) bek.) kiváltható.
- A sírok által elfoglalt területet a zöldfelületi arány számításánál zöldfelületként kell számításba venni.
- A temető lehatárolására mind tömör, mind áttört kerítés létesíthető (ide értve az urna elhelyezésére szolgáló kerítésfalat is). A tömör kerítés magassága a 2,20 m-t nem haladhatja meg.

(6) A Kz-te-k jelű (temető-kegyeleti park) övezet az erőszak áldozatairól való megemlékezés, kegyelet céljaira szolgál, emberi maradványok csak szervezett formában, tervezett módon helyezhetők el.

(7) A Kz-sp1 jelű („bregyói” sporttelep) építési övezetre vonatkozó előírások:

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

(8) A Kz-sp2 jelű („sóstói” sporttelep) építési övezetre vonatkozó előírások:

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

(9) A Kz-sp3 jelű övezet a sóstói stadion és sporttelep területe. Az építési övezetben elhelyezhetők a sportolási célú építmények, az azok működtetéséhez szükséges szociális, egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, irodaépület, parkolóház, az őrzés épületei, és a személyzet céljára szolgáló lakás.

(10) A Kz-e1 jelű övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetben a bregyói szabadidős park használatával összefüggő, azt szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- Az övezet területén telekalakítás és építés kétlépcsős engedélyezéssel történhet. Az előzetes elvi engedélynek az övezet teljes területére ki kell terjednie.

(11) A Kz-e2 jelű övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezet a Gugásvögyi terület (záportározó és park) szabadidős ellátási létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

- b) A területen építés csak egységes tervek alapján, egymással építészeti egységet alkotó létesítmények helyezhetők el.
- c) Az egyes létesítmények elhelyezésekor a város helyi vízkár védelme érdekében a záportároló elsődleges funkcióját biztosítani kell.
- (12) A Kz-e3 jelű övezet a szedreskerti kertészet területe, a területen a tevékenységhez szükséges létesítmények, valamint szolgálati lakás helyezhető el.
- (13) A Kz-ab jelű övezet a védett aplitbánya területe. A területet a bányakapitányság által jóváhagyott tájrendezési terv szerint kell rekultiválni. A területen csak a védett értékek bemutatását szolgáló építmények és a vendégeket kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

## Khv - HONVÉDELMET ÉS BELBIZTONSÁGOT SZOLGÁLÓ TERÜLETEK

## 67. §

- (1) A területen a Magyar Honvédség kezelésében lévő, honvédelmi célokat szolgáló létesítményei (pl. raktár, laktanya, erdő) helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekben a területhasználat és az építés feltételeit a környezetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, részletes hasznosítási program ismeretében kidolgozott elvi engedélyezési terv alapján – kétlépcsős engedélyezési eljárásban kell pontosítani az övezeti előírások keretei között.
- (3) Az építési övezet a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló területek telepeit foglalja magában.
- (4) Az építési övezetekben csak a létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi és szolgáltató építmények helyezhetők el.
- (5) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Khv-1	K-SZ	-	-	10.000	40	15,0	40
Khv-2	SZ	50	100	10.000	20	5,5	50

- (6) A Khv-2 jelű övezetekben, amennyiben azokban a honvédelmi célú hasznosítás felszámolásra kerül, a terület hasznosításának módját – az övezeti jellemzők betartása mellett – építésügyi hatósági engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni. A más célú hasznosításhoz az érintett szakhatóságok valamint az önkormányzat hozzájárulása is szükséges.

## Kh- HULLADÉKOK ELHELYEZÉSÉRE, KEZELÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLETEK

## 68. §

- (1) Az építési övezetekben csak a létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi és szociális építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekben a területhasználat és az építés feltételeit a környezetvédelem érdekeinek figyelembe vételével, részletes hasznosítási program ismeretében kidolgozott elvi engedélyezési terv alapján – kétlépcsős engedélyezési eljárásban kell pontosítani az övezeti előírások keretei között.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kh-hu	SZ	-	-	10000	15	9,0	40

Kh-szv	SZ	-	-	10000	15	12,0	40
Kh-gye	SZ	-	-	2000	15	4,5	40
Kh-t	SZ	50	100	8000	30	4,5	40

(4) A szennyvíztelepet magában foglaló "Kh-szv" övezet 3. sz. függelék szerinti (technológiai átalakítást követő) 100 m-es védőtávolságának az OTÉK 38. § (6) bekezdésében foglaltak szerinti meghatározásáig a telep telekhatárától mért 500 m-en belüli területek felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit az illetékes hatóságok eseti előírásai alapján kell meghatározni.

#### Kb - NYERSANYAGLELŐHELYEK (BÁNYÁK) TERÜLETEI 69. §

- (1) Az építési övezet a város területén működő bányák területeit foglalja magában.
- (2) A bányák területén csak a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kb	SZ	-	-	-	10	4,5	20

#### Kkö - KÜLÖNLEGES KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK 70. §

- (1) A területek az épületnek minősülő különleges közlekedési építmények területeit foglalja magában.
- (2) A területen csak az adott létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m•]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
Kkö-G	„garázs város”	Z	25	80	4,0	10
Kkö-AP	autóbusz-pályaudvar, -decentrum	SZ	elvi engedély szerint	40	6,5	20

(4) Az elvi engedély szerinti legkisebb telekterületet a létesítmény sajátos követelményeknek megfelelően elvi telekalakítási engedélyben egyedileg kell meghatározni.

(5) A „Kkö-G” jelű építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

- a) Az övezet a városszintű garázstömbök („garázs város”) területeit foglalja magában.
- b) Az övezetben a gépjárművek elhelyezésére szolgáló épületeken kívül az azokat kiszolgáló és azokhoz kapcsolódó kereskedelmi és szolgáltató épületek helyezhetők el.
- c) Az övezetben építés és telekalakítás az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető. Az illeszkedési szempontok között az egységes építménymagasság, az egységes anyaghasználat és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő azzal, hogy átépítés illetve új építés esetén fém- és azbeszt-cement hullámpala fedés nem engedélyezhető.

## Kkm - KÜLÖNLEGES KÖZMŰTERÜLETEK

## 71. §

- (1) A területek jelentősebb közműépítmények és -műtárgyak területeit foglalja magában.
- (2) A területen csak az adott létesítmények működtetéséhez szükséges üzemi és ellátási építmények helyezhetők el.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kkm	K-SZ	-	-	250	40	9,0	10
Kkm-v	K-SZ	-	-	20 000	20	9,0	40
Kkm-e	K-SZ	-	-	3 000	30	6,0	20

- (4) A „Kkm-v” jelű építési övezet a Sóstói vízmű-telep területe.
- (5) A „Kkm-e” jelű építési övezet „transzformátor-állomások” területe.

## Kta - KÜLÖNLEGES TANYATERÜLETEK

## 72. §

- (1) Az építési övezet a Székesfehérvár külterületén meglévő falusias lakóterületi jellegű beépített telkeit (csala puszta erdészlak, kispfaludi tanya) foglalja magában.
- (2) A területen az OTÉK 14.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltőt.
- (3) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m•]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kta	SZ	30	50	2000	20	4,5	50

## IV. FEJEZET

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

## KÖ - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

## 73. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telteken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.

## KÖu - ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

## 74. §

- (1) Az általános közlekedési terület (területfelhasználási kategóriaként) a gyorsforgalmi utak (autópálya, autótút), az országos főutak, az országos mellékutak a települési főutak és a helyi (települési) gyűjtőutak közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeit foglalja magában.
- (2) A közlekedési területek számára minimálisan szükséges építési területet közterületként biztosítani kell, úgy hogy abban a szükséges országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezése biztosítható legyen.
- (3) A terv a közlekedési területeket külterületen Köu övezetként, belterületen a belterületi főhálózati elemeket „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jellel tünteti fel.
- (4) A „KÖu-1” jelű közlekedési területek a főutak és országos mellékutak belterületi szakaszai valamint a helyi forgalmi utak terv területét érintő szakaszai.
- (5) A „KÖu-2” jelű közlekedési területek a helyi gyűjtőutak terv területét érintő szakaszai.
- (6) Az újonnan kialakítandó közlekedési területek számára - más jogszabályi előírás hiányában, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
  - a) gyorsforgalmi utak (autópálya, autótút) esetén 60 m,
  - b) főutak esetén 40 m,
  - c) országos mellékutak esetén 30 m,
  - d) helyi gyűjtőutak esetén 22 m,
  - e) kiszolgáló út esetén 12 m,
  - f) kerékpár út esetén 3 m,
  - g) gyalogút esetén 3 m.
- (7) A területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el.
- (8) A Budai Kapu gazdasági területről a szabályozási terven jelölt két csomóponton (Nagyszombati úti és a déli elkerülő út csomópontja) túl további útcsatlakozás, vagy telekbejárat a 7-es számú főútra nem létesíthető.
- (9) A déli elkerülő út 7-es úti csomópontjának forgalomba helyezéséig a SZT szerinti „B” jelű gyűjtőút nem nyitható össze az Alba Ipari Zóna úthálózatával.
- (10) A 7-es számú főút – Nagyszombati út csomópontjának negyedik ága csak akkor nyitható meg, ha a megnyitással egyidőben a Nagyszombati úton megtörtént egy telepített trafipax elhelyezése.

## KÖk – KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

## 75. §

- (1) A terület a közforgalmi vasutak közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeit foglalja magában.
- (2) A vasúti területen belül kizárólag a pálya és vasút üzemeltetéséhez, működtetéséhez elsődlegesen szükséges létesítmények (vágányok, energiaellátási létesítmények, üzemi-utasforgalmi épületek, szolgálati lakások) helyezhetők el.

## KÖI - LÉGI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

## 76. §

- (1) A légi közlekedési terület a légi közlekedés közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeit foglalja magában.
- (2) A légi közlekedés számára minimálisan szükséges építési területet biztosítani kell, úgy hogy abban a közlekedési építményeken túl a szükséges környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezése biztosítható legyen.

(3) A területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el.

## Z – ZÖLDTERÜLETEK

### 77. §

(1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a jellemzően növényzettel fedett közterületek, illetve a közterületen kívüli közhasználatra átadott egyéb területek.

(2) A zöldterületek a rendeltetési célok szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a Zkp és Zkk jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek,
- a Zv jelű övezet területei védelmi célú zöldterületek.

(3) A Zkp jelű közpark és Zkk jelű közkert övezetekben elhelyezhető építmények:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények
- vendéglátó-, valamint
- a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
- a terület használói számára kialakított parkolók.

(4) A Zv jelű védőzöld övezetben épület nem helyezhető el. A védőzöld övezetben kizárólag csak a máshol és másként nem létesíthető:

- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

(5) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m <sup>2</sup> )	Beépíttség (%)		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb	legnagyobb		terepszint					
				alatt*	felett				
Zkp Zkk	-	-	10.000	2	2	0,02	85	40	3,5
Zv	-	-	0	0	0	0	98	90	0

\*a terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb két szintben történhet

(6) A védőzöld területét a területi adottságokhoz és a védelem jellegéhez igazodó kialakítású zöldfelületként kell létesíteni.

(7) A zöldterületi övezet felhasználása csak kertészeti kiviteli terv alapján történhet.

(8) A Halesz-park területén a megengedett 2%-os beépíttségnek megfelelő építmények csak a tervben kijelölt építési helyen belül helyezhetők el az alábbi kötöttségekkel:

- A területen építés csak az építési hely teljes területére vonatkozó, kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján történhet.
- Az építményekre vonatkozó előírások:
  - az építményeket egységes terv szerint, egymással építészeti összhangot képező építmény-együttesként kell kialakítani,
  - az egyes épülethez tartozó legkisebb-legnagyobb területe: 60-100 m<sup>2</sup> lehet, összes alapterületük az építési hely 25%-át nem haladhatja meg,
  - az épületek legkisebb-legnagyobb ép. magassága: 3,5 m - 4,5 m.

## E- ERDŐTERÜLETEK

### 78. §

(1) Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműve-

léshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az Evt. 15. § (1) és a 16. § (1) bekezdésben meghatározottak a mérvadóak - az alábbi övezetekre tagozódnak:
- az Eg jelű övezet területei a turisztikai- és védelmi célú erdőterületeken kívüli minden más céllal (pl. gazdasági- fatermelő-, oktatási-kutatási-) hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek
  - az Ee jelű turisztikai-egészségügyi céllal hasznosítható erdőterületek
  - az Ev jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az Eg jelű erdőövezetben – az erdészeti hatóság előzetes engedélyével - elhelyezhető építmények:
- elsősorban az erdő rendeltetésének megfelelő termelő-szolgáltató tevékenységeket kiszolgáló építmények (pl. farakodó építményei, erdészház, vadászház, állattetők, erdőgazdasági fenntartó utak)
  - a turisztikai használatot is szolgáló gyalogutak
- (4) Az Ee jelű turisztikai-egészségügyi erdők övezetében – az erdészeti hatóság előzetes engedélyével - elhelyezhető építmények:
- elsősorban az erdei turizmust szolgáló építmények (jellemzően turistaút, erdei pihenő, erdei tornapálya, tűzrakó, esőbeálló, kilátó, parkolók)
  - az erdő fenntartásához szükséges létesítmények (pl. erdőgazdasági fenntartó utak, erdészház)
- (5) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében – az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság előzetes engedélyével - elhelyezhető építmények, amennyiben azok máshol és másként nem létesíthetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
  - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- (6) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján az erdészeti hatósággal, mint az erdő igénybevétele engedélyező hatósággal egyetértésben történhet.
- (7) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható telek mérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (ha)		Beépítettség** %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	A megengedett legnagyobb építmény magasság (m)
	legkisebb (m <sup>2</sup> )	legnagyobb (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	terepszint					
					alatt**	felett				
Eg	-	--	100.000	100	0,3	0,3	0,4	97	93	4,5
Ee	-	-	100.000	100	0,5	0,5	0,7	97	93	4,5
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

\*Az erdőterületek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 10 ha feletti területrészének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

\*\*A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százalék-nak megfelelően, egy szintben létesülhet

- (8) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

## M- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## 79. §

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) valamint kivételes esetben a turisztikai célú hasznosítás építményei helyezhetők el.
- (2) A turisztikai hasznosítás céljára szolgáló létesítményekre csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása alapján adható építési engedély. Mezőgazdasági övezetbe tartozó telek csak turisztikai céllal nem hasznosítható, a mezőgazdasági övezetbe tartozó telken csak turisztikai funkciójú épület nem létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó sajátos építési előírások:
  - a) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.
  - b) A beépítésre nem szánt területeken történő építések építési engedélyezési eljárásába a vonatkozó jogszabály szerint a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával.
  - c) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. szintterülete 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha az ennél nagyobb szintterületű építmény létesítése kétlépcsős engedélyezési eljárással, elvi építési engedélyben a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva indokolható.
  - d) Csak környezetbarát, a beépítésre nem szánt, természet közeli tájképi megjelenésű területeken kialakult magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető anyagok (pl. téglá, kő, agyag, cserép, fa, betoncserép) alkalmazhatók. A természetes anyagok használatát előnyben kell részesíteni.
  - e) Az SZT-ben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtervény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telek az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
- (4) Mezőgazdasági területeken „birtoktest - birtokközpont” az OTÉK 29.§ (5) –(8) bekezdése szerint létesíthető, azzal hogy a birtokközpont telkén csak az adott övezetre előírt építmények helyezhetők el a vonatkozó sajátos építési előírások keretei között.

## Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

## 80. §

- (1) A mezőgazdasági terület az SZT-n jelölteknek megfelelően az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
  - a) az Má-á jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző
  - b) az Má-tt jelű természeti területek mezőgazdasági övezete, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző
  - c) az Má-ü jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű gyümölcs (szőlő)-ültetvények művelése a jellemző
  - d) az Má-ká jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a tanyagazdaságokban a kistermelői állattartás és az ahhoz kapcsolódó mezőgazdasági művelés a jellemző
- (2) Az Má-á jelű övezetben elhelyezhető építmények:
  - a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavító, trágyatárolók)
  - b) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya), illetve lakás.
- (3) Az Má-tt jelű övezetben elhelyezhető építmények:
  - a) a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavító, trágyatárolók)
  - b) az övezetben lakóépület /tanya), illetve lakás nem helyezhető el.
- (4) Az Má-ü jelű övezetben elhelyezhető építmények:

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

(5) Az Má-ká jelű övezetben elhelyezhető építmények:

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

(6) Az általános mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználát	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Általános övezet	Má-á	SZ	10.000	-	200.000	500.000	50	50	0,2	0,1	-	-	4,5	4,5
Természeti területek ált. övezete	Má-tt	SZ	10.000	-	1.000.000	-	50	-	0,03	-	-	-	4,5	-
Ültetvények ált. övezete	Má-ü	SZ	3.000	-	50.000	100.000	30	50	0,5	0,5	-	-	4,5	4,5
Kistermelői állattartás ált. övezete	Má-ká	SZ	5.000	20.000	5.000	5.000	30	30	3	5	-	-	4,5	4,5

\*A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészenek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

## Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

### 81. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) az Mk-k jelű hagyományos kertövezet, ahol a kert művelési ág, illetve az intenzív kertészeti hasznosítás a jellemző

- b) az Mk-kk jelű kistelkes kertövezet, ahol általában egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés és a rekreációs területhasználat
- c) az Mk-t jelű üzemszerű mezőgazdasági hasznosítású kertövezet, ahol megfelelő telekméret megléte esetén a kertművelést szolgáló gazdasági célú építmények mellett a lakófunkciót szolgáló építmény is elhelyezhető
- d) az Mk-v jelű vízparti kistelkes kertövezet, ahol általában a rekreációs területhasználat dominanciája mellett egyidejűleg jellemző a mezőgazdasági kiskertművelés is
- (2) Az Mk-k jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók), állattartó épület és az állattartáshoz szükséges egyéb építmény
- b) az övezetben lakóépület (tanya), illetve lakás nem helyezhető el.
- (3) Az Mk-kk jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók)
- b) az övezetben lakóépület (tanya), illetve lakás nem helyezhető el.
- (4) Az Mk-t jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez, kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. pince, présház, gyümölcs- és szerszámtárolók, egyéb terménytárolók),
- b) mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kintlakáshoz” szükséges lakóépület (tanya), illetve lakás.
- (5) Az Mk-v jelű övezetben elhelyezhető építmények:
- a) a kertműveléshez szükséges gazdasági építmények (pl. gyümölcs- és szerszámtárolók),
- b) az övezetben lakóépület (tanya), illetve lakás és pince nem helyezhető el.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek										Az épület	
Sajátos területhasználat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete (m <sup>2</sup> )		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb				A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint*				Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)	
			legkisebb	legnagyobb	területe (m <sup>2</sup> )		szélessége (m)		felett (%)		alatt (%)			
					gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)	gazdasági épület	lakó+gazdasági épület (tanya)
Hagyományos kertövezet	Mk-k	SZ	1500	5000	1500	-	20	-	3	-	3	-	4,5	-
Kistelkes kertövezet	Mk-kk	SZ, O	600	1200	400	-	20	-	5	-	5	-	3,0	-
Tanyás kertövezet	Mk-t	SZ	3.000	10.000	3.000	3.000	20	20	3	5	-	-	4,5	4,5

Vízparti kis- telkes kert- övezet	Mk-v	SZ	1000	3000	1.000	-	20	-	3	-	-	-	4,5	-
---	------	----	------	------	-------	---	----	---	---	---	---	---	-----	---

\*A mezőgazdasági területek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 1 ha feletti területrészeinek csak a 10 %-a vehető figyelembe.

## V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

### 82. §

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő „V” jelű övezetekbe az alábbi területek tartoznak:
- a patakok, tavak-tározók medrei
  - a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából, az SZT illetve a HÉSZ 3. sz. függeléke előírásai szerint meghatározott szélességű parti sávok
  - a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
  - a felszíni vízfolyások hullámterei
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (4) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések 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,
  - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

## V. FEJEZET

### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

#### A kulturális örökség védelme

### 83. §

- (1) A város védett és védelemre javasolt értékeit a HÉSZ 1. sz függeléke valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások
- Az ismert régészeti lelőhelyeken az építés a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) szakhatósági közreműködése szerint, bármely talajmozgatással járó tevékenység (közút vezetése, árokásás, tereprendezés, stb.) pedig a KÖH hozzájárulása alapján engedélyezhető. A Hivatal az engedély megadását előzetes kutatáshoz kötheti.
  - A védett régészeti lelőhelyen minden tevékenységhez a KÖH hatósági engedélye szükséges.
  - A település területén végzett földmunkák során előforduló régészeti leletekről - azok szakszerű mentése érdekében - a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (3) A művi értékek védelmére vonatkozó előírások
- A terv területén műemléki védelem alatt álló ingatlanokat és műemléki környezetüket a szabályozási terv tünteti fel.
  - A műemlékek és műemléki környezetük esetében a vonatkozó törvényi előírások szerint kell eljárni:
    - az országosan védett épületek telkein az építésügyi hatósági jogkört a KÖH gyakorolja,

- a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az KÖH-t szakhatóságként be kell vonni.
- c) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások:
- A város a helyi értékek védelméről külön önkormányzati rendeletben gondoskodik.
  - A védelem csak a helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó külön rendelet alapján érvényesíthető.
- (4) A terv szerint védelemre javasolt értékeket külön eljárás keretében védelem alá kell helyezni.
- (5) A védett értékek folyamatos vezetéséről mind a szabályozási tervben, mind a függelékben gondoskodni kell.

#### Táj- és természetvédelem

##### 84. §

- (1) Az országos védelemmel védett és védelemre tervezett területeken, valamint helyi védett és helyi védelemre tervezett területeken a védettséggel összefüggő rendelkezéseknek, illetve követelményeknek a területek használatakor és az építéssel összefüggő tevékenységek során érvényt kell szerezni.
- (2) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) A terv területén védett és védelemre javasolt természeti értékeket az SZT, valamint a HÉSZ 2. sz. függeléke tünteti fel.
- (4) A 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.
- (5) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (6) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (7) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. Meglevő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.
- (8) A kivitelezések során a meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell
- (9) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.
- (10) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - a főkertész és az önkormányzati környezetvédelmi vezető véleménye alapján - meghatározza.
- (11) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (12) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 10 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (13) Az SZT-n környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi szempontból érzékenynek jelölt terület telkein fás növényzet ültetése esetén a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő díszfák és díszcserjék fajtáiból lehet választani.
- (14) A meglévő értékes növényzet védelme érdekében az elvi építési-, illetve építési engedélyben a Szabályzatban megengedetthez képest az építési hely módosítható, terepszint alatti beépítés esetén az aláépítés mértéke 30 %-kal csökkenthető.

- (15) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elősőbbiséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.
- (16) A országos közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – a főkertész és a környezetvédelmi vezető által meghatározott módon fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.
- (17) A zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások esetén, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védőzöldsáv, „biofal” létesítése rendelhető el.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Föld- és talajvédelem

#### 85. §

- (1) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (4) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az  $\pm 1,0$  m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (5) A telkek terepfelzíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a részük állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (7) A területen közvetlen talajszennyezést okozó ipari-üzemi-szolgáltató tevékenység nem végezhető.
- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### Levegőtisztaság-védelem

#### 86. §

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Székesfehérvár a Székesfehérvár-Veszprém légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
  - a) tevékenységet folytatni
  - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építhetőség hozzájárulásával módosulhat.

- (6) Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

#### Felszíni- és felszín alatti vizek védelme

##### 87. §

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „A” Fokozottan érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni fokozott érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.
- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a környezetvédelmi és/vagy vízügyi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (5) A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (6) A területen közműpótló berendezés – kivéve a vízbázisok védőövezeteit, ahol a közműpótló nem megengedett -csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (7) Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadtérben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (8) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (9) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (10) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (11) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

#### Egyéb környezetvédelmi követelmények

##### 88. §

- (1) Zaj- és rezgés elleni védelem

a) Az önkormányzat helyi zajvédelmi rendeletét a hatályos jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

- b) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a város helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

(2) Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

- a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- c) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.
- d) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- e) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.
- f) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

Közművesítés és közműlétesítmények

89. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az előírásoknak megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés a beépítésre nem szánt területre vonatkozóan rögzítetteknek megfelelően biztosítható.

Vízellátás

90. §

- (1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványokban rögzített előírás szerint biztosítandó.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

- (3) A kutak, források védelmét biztosító hidrogeológiai védőterületen belül csak az előírások betartásával lehet építkezni, illetve bármilyen tevékenységet engedélyezni.

## Vízvezetés

## 91. §

- (1) A szennyvizekkel a környezetet, a sérülékeny vízbázist szennyezni nem szabad, ezért:
- A vízbázisok védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
  - Az esetleg előforduló nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz-rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
  - A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre (hat hónapon belüli határidővel) kötelezni kell.
  - A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
  - A település beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
    - A napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud, akkor a térség közcsatorna hálózatának kiépítéséig, a szennyvizeket szigorúan -ellenőrzött- zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani, ha ezt egyéb előírás, ágazati rendelkezés nem tiltja. Építési engedély addig nem adható, ameddig a szennyvízgyűjtő medence szippantókocsival történő megközelítési lehetősége (a feltáró út megfelelő kialakítása) nem biztosítható. Ha a közcsatornahálózat kiépítése a beépítésre nem szánt területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.
    - A napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 3 m<sup>3</sup>-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m-en belül nem tud és megfelelő befogadó rendelkezésre áll, egyéb előírások nem tiltják, az illetékes Közép - Dunántúli Vízügyi Felügyelet hozzájárul a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőtávolság igénye nem nyúlhat túl az engedélyt kérő telkén. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság meghatároz. (amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 3 m<sup>3</sup>-t, de a Közép - Dunántúli Vízügyi Felügyelet nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást, különben építési engedély nem adható!)
- (2) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (3) Közvetlen az élővízbe vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által elírt megfelelő kezelés után szabad.
- (4) A tavak partvonalán a karbantartás biztosítására szolgáló sávot szabadon kell hagyni.
- (5) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (6) A település hosszú távú arculatformálása, az urbanizációs igény és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- Zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre javasolt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz elvezetést kiépíteni.
  - Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is, de csak szilárd burkolat nélküli utcák esetén.
- (7) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

- (8) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítókéességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (9) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
- (10) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.

### Villamosenergia ellátás

#### 92. §

- (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagyfeszültségű, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

### Földgáz- és távhőellátás

#### 93. §

- (1) Középnomású földgázellátású területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek elkerületében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők el.
- (2) Távhő és földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (3) A levegőtisztaság védelem érdekében a fűtési energiaellátást kötelezően távhővel vagy a levegőtisztaság védelem szempontjából a távhővel egyenértékű (vagy jobb) műszai megoldás alkalmazásával (napenergia, szélenergia stb....) kell biztosítani a
- Palotai u. – Szeder köz- Szeder utca- Bregyóköz köz – Malom utca – Sörház tér – Szabadságharcos utca – (orvosi rendelők és iskolák területe) – Mészöly Géza utca – Ybl Miklós utca – Mátyás király krt. – Scwäbisch G. utca,
  - Tóvárosi lakónegyed,
  - Jancsár háromszög és a volt Vágóhid területe,
  - Lövölde utca – Erzsébet utca – Zrínyi utca – Bem J. utca – iparvágány (volt szovjet kórház területe) – Király sor – MórícZ Zsigmond utca – Berényi út – Széna tér – Gáz utca,
  - Szegfű Gy. u. (Rákóczi Ferenc Általános Iskola, Arany János Általános Iskola) - Királykúti lakónegyed területe,
  - Almássy és Fáy András lakónegyedek területe
  - Palotavárosi lakótelep egész területe (fejlesztési területekkel).
- által közrezárt területen.
- A jelenleg távhővel ellátott létesítmények hőellátását továbbra is távhővel kell megoldani.

## Hírközlés

## 94. §

- (1) Településszerkezeti és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.
- (2) Beépítésre nem szánt területeken a vezetékes távközlési hálózatok földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a távközlési szabadvezeték, légkábel és a villamosenergia elosztási, a közvilágítási szabadvezetéseket, légkábelokat közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetők el. A tervezés során a városi főépítéssel a tervezőnek egyeztetnie kell.

## Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

## valamint településrendezési kötelezések

## 95. §

- (1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – megvalósításuk esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen HÉSZ és szabályozási terv keretén belül.
- (2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
  - a) Építési és telekalakítási tilalom a 12241/4, 4672, 12357/2, 8100/21, 4275, a 7263, 7264/1, 7264/2, 7265/5, 7266/1, 7266/2, 7324 és a 7932/2 hrsz-ú belterületi ingatlanokra.
  - b) Építési és telekalakítási tilalom a 20379/4, /22, /23, /24, /25, /26, /27, /28, /29, /30, /31, /32, /33, /34, /35, /36, /37, /38, /39, /43, /44, /45, /47, /53, /54, /130, /131, /133, /138, /140 hrsz-ú külterületi ingatlanokra.

## Záró és hatályba léptető rendelkezések

## 96. §

- (1) E rendelet 2008. július 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg hatályát veszti
  - a 34/1994. (XII. 21.) és az azt módosító 27/1995. (V. 15.), a 36/1995. (VII. 20.), 50/1995. (XI. 16.), 12/1996. (III. 28.), 40/1996. (XI. 12.), 20/1997. (IV. 21.), 25/1997. (V. 29.), 48/1997. (XII. 15.), 29/1998. (IX. 21.), 2/1999. (II. 16.), 24/1999. (VI. 28.), 31/1999. (X. 25.), 18/2001. (V. 31.), 48/2001. (XII. 28.) számú (Általános Rendezési Terv),
  - a 37/1995. (VII. 20.) számú (Vidámpark-Bregyó RRT),
  - az 51/1995. (XI. 16.) számú és az azt módosító 21/1997. (IV. 21.), az 52/1997. (XII. 16.), a 31/1998. (IX. 21.) számú (Balatoni út – Horváth I út RRT),
  - a 38/1993. (XI. 30.) számú és az azt módosító 20/1994. (VI. 28.), a 26/1997. (V. 29.), az 53/1997. (XII. 16.) számú (Feketehegy RRT),
  - a 6/1994. (V. 19.) számú és az azt módosító 28/1996. (VII. 11.) számú (Alba Ipari Zóna RRT),
  - a 34/1995. (VII. 1.) számú (Gugásvölgy-záportároló RRT),
  - a 31/1997. (VII. 1.) számú (Seregélyesi – Mártírok útja RRT),
  - a 32/1997. (VII. 1.) számú (ARÉV telephely RRT),
  - a 49/1997. (XII. 12.) számú és az azt módosító 51/2001. (XII. 28.) számú (Felsőváros RRT),
  - az 50/1997. (XII. 16.) számú (Kiskertek I. ütem RRT),
  - a 14/1998. (IV. 20.) számú (Kiskertek II. ütem RRT),
  - a 30/1994. (XI. 2.) számú és az azt módosító 3/1999. (II. 16.) számú (Sóstó és környéke RRT),

- a 32/1998.(IX.21.) számú (Seregélyesi út, Parmalat alatti terület SZT),
- a 10/2002. (V. 31.) számú és az azt módosító 14/2005. (IV. 26.) számú (Nyúl dűlő SZT),
- a 33/1999.(X.25.) számú(Szent Flórián krt – Zámoly út térsége SZT),
- a 19/2000. (V. 31.) számú (Széphő Rt. telephely és közvetlen környéke SZT),
- az 50/2000. (XII. 18.) számú és az azt módosító 20/2001.(IV. 27.) számú (Ikarus és környéke SZT),
- a 49/2001. (XII. 28.) számú és az azt módosító 24/2004.(VI. 30.) számú (Kórház és környéke SZT),
- az 50/2001. (XII. 28.) számú (Móri –Szent Vendel – Malom ú közötti terület SZT),
- az 51/2001. (XII. 28.) számú (Mészöly G. u. – Szabadságharcos u. és Sár u. által határolt tömb SZT),
- a 10/2002. (V. 31.) számú és az azt módosító 14/2005. (IV. 26.), (Balatoni út – Horvát I. u.- Jancsár u. közötti terület SZT),
- a 9/2004. (II. 24.) számú (Palotaváros SZT),
- a 10/2004. (II. 24.) számú (Maroshegy-kelet – Alsóváros – Őrhalmi szőlők SZT)
- a 12/2004. (II. 24.) számú (Seregélyesi út 99-101 alatti terület SZT)
- 3/2008.(II.28.) számú (Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi terület-részeinek SZT)
- 47/1998.(XII.17.) számú (Az építési engedély alapján végezhető egyes építési munkákról) valamint a Melléképületekre vonatkozó helyi építési előírásokról szóló 48/1998.(XII. 17.) számú rendeletek.

(3) E rendelet 2008. július 2-án hatályát veszti.

Székesfehérvár, 2008. június 25.

Warvasovszky Tihamér  
polgármester

Dr. Szabó Katalin  
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2008. június 25-én kihirdettem.

Dr. Szabó Katalin  
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A TERV TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSA

### A KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETE:

A város közigazgatási területének a tervezett belterületen kívüli része.

### A BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETE:

#### 1. jelű terület: Viziváros - „Vezér utcák” – a Kórház és környéke

A terület határai:

- Berényi út,
- Széna tér – Gáz u. – Lövölde u,
- Mártírok útja,
- Kadocsa u.

#### 2. jelű terület: Felsőváros

A terület határai:

- Szent Flórián körút,
- Palotai út,
- Scwäbisch G.u – Szabadságharcos út – Mészöly G. u. – Malom u. - Honvéd u. - Ányos Pál u. – Szekfű Gy u. – Berényi út.

#### 3. jelű terület: Palotaváros és a Balatoni út és környéke

A terület határai:

- Gaja csatorna,
- Komáromi vasútvonal,
- Palotai u. – Piac tér - Széchenyi út,

#### 4. jelű terület: Téglagyár és környéke

A terület határai:

- Kiskút útja,
- Csucskai út,
- Aszalvölgyi út,
- Szent Flórián körút

a „Ford-telep” területével.

#### 5. jelű terület: A „VOK” és az un. „Papagáj - telep”

A terület határai:

- Berényi út,
- Kadocsa út,
- Aszalvölgyi árok.

#### 6. jelű terület: Mártírok - Seregélyesi menti területek

A terület határai:

- Mártírok útja,
- Budapesti vasútvonal,
- Belterületi határ,
- Seregélyesi út,
- Belterületi határ,
- Budai út
- Palánkai úttól délre fekvő telkek déli telekhatára
- Verseci út,
- Bicskei vasútvonal.

#### 7. jelű terület: Alsóváros - Váraljasor és környéke – Őrhalmi szőlők

A terület határai:

- Vasúti pályaudvar – Budapesti vasútvonal,
- Széchenyi u. – Szárcsa u. – Sárkeresztúri u.
- Börgöndi út,
- Belterületi határ.

#### 8. jelű terület: Sóstó-újtelep II. ütem, "Alsóvárosi rét" területe

A terület határai:

- Zalatnai út,
- Balatoni út,
- Belterületi határ.

valamint a

- A 63-as út nyugati elkerülő szakasza (tervezett belterületi határ),
- A szennyvíztelep 100 m-es védőtávolságán belüli erdősáv (tervezett belterületi határ),
- A komáromi vasútvonal melletti tervezett városi főút (tervezett belterületi határ),
- A veszprémi vasútvonal menti tervezett belterületi határ – a Demkó-hegyi lakóterület kivételével.

9. jelű terület: Sóstó, Maroshegy-Kelet

A terület határai:

- vasútvonal –Balatoni út – vasútvonal – Logisztikai központ
- Sóstói út,
- Széchenyi u. –Szárca u. – Sárkeresztúri út.

10. jelű terület: Feketehegy-Szárazrét – Nyúl dűlő, valamint a 63-as elkerülő út és a Gaja-patak közötti gazdasági terület

A terület határai:

- Új Csóri út, ill. a tervezett belterületi határ
- Iszkaszentgyörgyi út,
- Jelenlegi és tervezett belterületi határ,
- A Gaja-patak nyugati telekhatára.

11. jelű terület: Börgönd

Börgönd településrész tervezett belterülete.

12. jelű terület: Kisfalud

Kisfalud településrész tervezett belterülete.

13. jelű terület: Csala

Csala településrész tervezett belterülete.

## 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

1. A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület: Az OTÉK 11-14. §-ai szerint használt fogalom, melyben a helyi lakosságot az adott lakóterület (városrész) lakosságaként kell értelmezni.
2. A külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátását is szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület: Az 1. pontban szereplő lakóterületi egységet meghaladó, jellemzően jelentősebb külső forgalmat vonzó létesítmények. Elhelyezésükre a "kivételesen elhelyezhető építmények" eljárási szabályai szerint kerülhet sor.
3. Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek az adott építési övezetben vagy övezetben megnevezett elhelyezhető funkciók befogadói.
4. Építési határvonal: Az épületek elhelyezését meghatározó területek határa. Azokon az építési telkeken ahol a szabályozási terv építési határvonalakat jelöl, épület - a telekre meghatározott beépítési mód (építési hely) előírásain túl - csak e határvonalon belül helyezhető el.
5. Házikert-terület (HK): A házikertek elsősorban a kertvárosias lakóterületek hagyományosan kertművelésre szolgáló hátsó telekrészei. E terven kijelölt területrészek mezőgazdasági termőképességét fenn kell tartani, e területeken telkenként egy, 5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó szerszámtároló kivételével épület, építmény nem helyezhető el.
6. Kivételesen elhelyezhető építmények: Az egyes övezetekben jelölt építmények, amelyek engedélyezése során az OTÉK 31.§ (2) és (3) bekezdései, valamint a HÉSZ 4. § (9) bekezdése szerint kell eljárni.
7. Melléképület: Az építmények azon csoportja, főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
8. Önálló rendeltetési egység (OTÉK fogalom): helyiség, vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület).
9. Telekkihasználtság: a telken építhető épületek csatlakozó terepszint feletti, összes, hasznos, nettó szintterületének és a telek építési övezeten belüli, illetve az építési jogot adó övezetrészen belüli területének hányadosa. Az összes, hasznos, nettó szintterület kiszámítása során nem lehet figyelmen kívül hagyni a csatlakozó terepszint alatti padlóvonalú szinteken lévő, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségek (A mutató számítása szempontjából ilyennek minősül a vendéglátó és kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű helyiség, vagy helyiségcsoport is.) és a működésükkel összefüggésben létesített közlekedőket és egyéb helyiségeket (például WC, mosdó) területét.

## 4. SZÁMÚ MELLÉKLET: NEM ENGEDÉLYEZETT FUNKCIÓJÚ LÉTESÍTMÉNYEK

A város lakóterületein – kivéve a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokat – az alábbi tevékenységek és épületek nem engedélyezhetők:

- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
- A területen állattartási és egyéb gazdasági célú önálló épület nem helyezhető el.
- A területen újonnan nem engedélyezhető:
  - § Áruszállítási, fuvarozási telephely,
  - § Autófényező műhely (telephely terület),
  - § Autóbontó műhely (telephely terület),
  - § Autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
  - § Autókereskedelem (telephely terület),
  - § Autómosó (telephely terület),
  - § Mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
  - § Akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
  - § Tüzelő- és építőanyag telep,
  - § Kisgépkölcsönző iroda,
  - § Járműőrző telep,
  - § Közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
  - § Asztalos műhely (telephely terület),
  - § Fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
  - § Fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
  - § Öntő (telephely terület),
  - § Lakatos műhely (telephely terület),
  - § Könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
  - § Vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
  - § Mészégető (telephely terület),
  - § Kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
  - § Bognár, kádár (telephely terület),
  - § Élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
  - § Raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
  - § Galvánüzem telep,
  - § Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
  - § Kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
  - § Pék üzem.
- Nem engedélyezett funkciójú létesítmények rendelkezései vonatkoznak a Csitári utca – Havranek utca – Fecskeparti utca – Kiskút útja – Szent Flórián krt – Berényi út – Mikszáth Kálmán utca által határolt terület KÖu-1 és KÖu-2 jelű gyűjtőútjaira is.

## FÜGGELÉKEK:

## 1. sz. függelék: A TERV RÉGÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

## A TERV TERÜLETÉN VÉDETT RÉGÉSZETI LELŐHELY:

68.	Kögát (a Pátkai-tó déli részén) Hrsz: 0108; 0109	Völgyzáró gát, római kori, 3-4 sz.
-----	--	------------------------------------

## A TERV TERÜLETÉN NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK:

Sor-szám	Helymeghatározás (pl. dűlő/utcanév)	Régészeti lelőhely típusa
2.	Budai külváros	középkor
3.	Palotaváros északi része (Nova Civitas)	középkor
4.	Széchenyi utca (Nova Villa)	középkor
5.	Palotaváros déli része (Ingovány)	középkor
6.	Palotaváros délnyugati része (Johannita rendház)	középkor
7.	Jancsár u. (Szentkirályföldre)	középkor
8.	Turózsáki u. - Fiskális u. - Pozsonyi u.	kelta, római-kor,
9.	Szárcsa u. - Széchenyi u. találkozási	középkor
10.	Széchenyi u. - Csíkvári u. - Temető u. közötti terület	középkor
11.	Széchenyi u. - Csíkvári u. torkolata	őskor
12.	Bercsényi ú. - Homokos köz	Árpád-kor
16.	Borszéki u. - Temesvári u. köz	középkor
17.	Borszéki u. - Szalontai u. köz	római-kor, Zsigmond-kor
18.	Temesvári u. - Borszéki u. - Vasút találkozásánál	bronzkor
23.	Nagyszebeni u. - Nagybányai u. - Szalontai u. környéke	őskor
25.	Brassói u. - Lugosi u. - Székely u. találkozási	középkor
26.	Brassói u. - Lugosi u. - Székely u. találkozási	őskor
27.	Kisteleki u. - temető közötti terület	középkor
28.	Gorkij u. - Tolsztoj u. környéke	bronzkor
31.	Mészáros u. - Forgó u. - Koppány u. - Attila u. köz	középkor
32.	Mátra u. - Fátka u. környéke	középkor
33.	Fátka u.	őskor
34.	Sár u. - Fürdő u. - Malom u. környéke	őskor, középkor
35.	Vendel u. - Fecskepart - Úttörő u. - Móri u. környéke	őskor, középkor
36.	Fecskeparti lakótelep	Árpád-kor, középkor
37.	Szedres dűlő - Szeder u. - Palotai u. köz	őskor, Árpád-kor
38.	Gellért u. - Palotai u. köz	új kőkorszak
39.	Hosszú-éri dűlő	középkor
40.	Hosszú-éri dűlő déli része	rézkor, bronzkor
41.	Hosszú-éri dűlő - Ezres-puszta között	új-kőkorszak, rézkor, bronzkor, középkor
42.	Kisfalud-Felsőmajor	bronzkor, középkor
43.	Komáromi-vasútra dűlő, a Kertész u. és a vasúti sínek között	őskor, középkor
44.	Varjú u. - Pityer u. közének déli része	őskor
45.	Sajó u. déli része	középkor
46.	Ezres-puszta - Körösi u. között	őskor
47.	Körösi u. déli része	középkor
48.	Körösi u.	középkor
49.	Hernád dűlő - Ezres-puszta között	bronzkor, középkor
50.	Hernád dűlő	középkor
51.	A szárazréti Nyúl dűlő	középkor
52.	Solt-csucsikai dűlő	bronzkor, késő-avarkor
53.	Pokol sarja	bronzkor

54.	Kis-sósosi dűlő	középkor
55.	Nagy-sósos déli része – Pokol sarja	őskor
56.	Vad-mező	középkor
57.	Vas-mezőtől nyugatra	középkor
58.	Kisfalud-Újtelep	bronzkor
59.	Új-kúti dűlő (Nagy- Basa)	középkor
60.	Kisfalud déli része	bronzkor
61.	Az M7-es autópálya mellett, a Pákozdi határnál	középkor
62.	Az M7-es autópálya mellett, a Pákozdi határnál	bronzkor
63.	Kisfalud-Alsómajor	római-kor
64.	Rövid-koldus telek	középkor
65.	Sárkánykúti dűlő déli része	római-kor
66.	Rác-szérűk	őskor, római-kor
67.	Az Aszalvölgyi vízmű keleti részénél	
68.	Kögát (a Pátkai-tó déli részén)	
70.	Ragyogó	őskor, középkor
71.	Alsó-parlag	őskor
72.	Alsó-parlag	őskor, avarkor
73.	Alsó-parlag	Árpád-kor, középkor
74.	Gulya-mező	őskor
75.	Gulya-mező	őskor, középkor
76.	Gulya-mező	őskor
77.	Gulya-mező	őskor
78.	Kis-tanya környéke	őskor
79.	Gulya-mező	középkor
80.	Gulya-mező	őskor
81.	Gulya-mező	őskor
82.	Gulya-mező	őskor
83.	Gulya-mező	őskor
84.	Felső-nagy dűlő	őskor
85.	Gulya-mező	középkor
86.	Rácztemető dűlő - Középső dűlő - Szérűk melletti dűlő	őskor
87.	Rácztemető dűlő - Középső dűlő - Bárándi úti dűlő	római-kor
88.	Kis-kúti dűlő	őskor, római-kor, középkor
89.	Kis-kúti dűlő - Börgöndi u.	őskor, középkor
90.	János futása	őskor
91.	Sárkány-kúti dűlő	római-kor
92.	Gaja-patak - Pokol sarja - Gugásvölgy - Körgyűrű találkozásánál	középkor
93.	Nagy-sósos északi része	középkor
94.	Pénzverő-pusztá	középkor
95.	Koldustelki dűlő	őskor, középkor
96.	A vasútvonal és az M7-es autópálya találkozásánál	őskor
97.	A Hűtőipari Vállalattól délre	római-kor
98.	Sárkány-kútja dűlő	
102.	Palotai út-Gellért út köze	
104.	Kuruchalom	
106.	Víziváros-Laktanyák	
107.	Major u.	
108.	Május 1 tér	
109.	Makarenkó u. környéke	
116.	Gáz u.	
117.	Liget u. – Palotai u. köze	
118.	Sóstói-temető	

119.	Sárkeresztúri u.	
120.	Vízművek- homokbánya	
121.	Meleg-hegy (Kőrakás)	
122.	Csónakázó-tó - Sár u. közötti terület (a malommal együtt)	
134.	Szűnyog-pusztá - István-major	
136.	a Sós-ér dűlőnek a vasúttól keletre eső része	
	Alsóvárosi rét lelőhely	

## A TERV TERÜLETÉN LÉVŐ MŰEMLÉKEK:

	Ny.szám:	Utca, házszám:	hrsz:	Megnevezés:
MJT	4319		A terv területén: 19,20,22	A történeti városmag területe.
M III	1531	Malom u. 2.	4186/2	Laktanya, késő eklektikus, 19.sz. második fele. Irodaház.
	Közös műemléki környezethez tartozó ingatlanok:	12 hrsz (közterület), 17 hrsz (közterület egy része), 18 hrsz, 21 hrsz (közterület), 23 hrsz (közterület egy része), 4094/2 hrsz, 4095 hrsz (közterület egy része), 4096 hrsz, 4101 hrsz, 4102 hrsz, 4103 hrsz, 4104 hrsz, 4105 hrsz, 4106 hrsz, 4185 hrsz (közterület egy része), 4186/1 hrsz, 4187 hrsz, 4188 hrsz, 4189 hrsz, 4219 hrsz, 4220/1 hrsz, 4220/2 hrsz, 4221 hrsz, 4222 hrsz, 4223 hrsz (közterület egy része), 4224/1 hrsz (közterület egy része), 8848 hrsz (közterület egy része).		
M III	1540	Móri út	4091	Felsővárosi R.k. templom, barokk eredetű. Átalakítva 1834 – 1840 között, majd a 19. sz. második felében.
M III	1541	Szent Sebestyén tér	4093/1	Nepomuki Szt. János-szobor, barokk, 1705.
M III	1542	Móri út 18-20; Irányi Dániel sarok	4118	Felsővárosi plébániaház, késő barokk, 1781.
M III	1560	Szent Sebestyén tér	4093/1	Szentháromság-szobor, romantikus, 1840 körül. Id. Havranek Antal műve.
M III	9713	Szent Sebestyén tér	4093/2	Mária-oszlop
	Közös műemléki környezethez tartozó ingatlanok:	3803 hrsz, 3804 hrsz, 3805 hrsz, 3808 hrsz, 3809 hrsz, 3812 hrsz, 3813 hrsz, 3816 hrsz, 3817 hrsz, 3819 hrsz, 3820 hrsz, 3823 hrsz, 3824 hrsz, 3827 hrsz, 3828 hrsz, 3829 hrsz, 4082/1 hrsz (közterület egy része), 4082/2 hrsz (közterület egy része), 4082/3 hrsz, 4090 hrsz, 4092 hrsz (közterület), 4094/2 hrsz (közterület egy része), 4100/2 hrsz, 4113 hrsz, 4114 hrsz, 4115 hrsz, 4116 hrsz, 4117 hrsz, 4120 hrsz (közterület egy része), 4121 hrsz, 4122 hrsz, 4123 hrsz, 4125 hrsz, 4126 hrsz.		
M III	1539	Mikszáth Kálmán u. 25.	3736	Lakóház és könyvtár, ún. Királykút, copf, 1790 körül.
	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok:	3332 hrsz (közterület egy része), 3694 hrsz, 3695 hrsz, 3696 hrsz, 3723/7 hrsz (közterület egy része), 3737 hrsz (közterület egy része), 3766 hrsz, 3769 hrsz, 3770 hrsz, 3843/2 hrsz (közterület egy része).		
M II	9262	Csalapuszta	0145/2; 0149/2	Volt Kégl-kastély, neoreneszánsz, 1878. Tervezte Hauszmann Alajos.
	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok:	0145/1 hrsz (E), 0145/3 hrsz (gyep), 0146 hrsz (közl.út) egy szakasza, 0147 hrsz (gyep), 0148/1 hrsz (út), 0148/2 hrsz (út), 0149/1 hrsz (E), 0149/3 hrsz (E), 0149/4 hrsz (E,gyep), 0149/5 hrsz (gyep), 0150 hrsz (árok), 0151/1 hrsz (mocsár), 0151/2 hrsz (E), 0151/3 hrsz (E).		
M III	1731		0108; 0109	Völgyzáró gát, római kori, 3-4 sz.
	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok	A védett ingatlanok nagysága miatt műemléki környezet kijelölése nem indokolt.		
M	1550	Rác u.	5630	Görögkeleti szerb templom
M	9965	Rác u. 19.	5538/1	Lakóház, népi

	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok	5534/1 hrsz, 5535/1 hrsz, 5536/1 hrsz, 5537/1 hrsz, 5540/3 hrsz, 5541/1 hrsz, 5542/1 hrsz, 5543/1 hrsz, 5613 hrsz, 5619 hrsz, 5620 hrsz, 5629 hrsz, 5631 hrsz (közterület egy része), 5632 hrsz, 5633 hrsz, 5634 hrsz, 5645/1 hrsz, 5925 hrsz (közterület egy része).		
M	1543	Palotai u. 18	5593/3	Szerb temető sírkövei
	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok	-		
M	9825	Sörház tér 1.	4255/5,7,8	Városi vízimalom és serföző
	Műemléki környezethez tartozó ingatlanok	hrsz: 4386; 4391 árok; 4390/5; 4389/5 út; 4390/2; 4388 Malom-csatorna; 4253; 4252; 4205; 4204; 4203; 4255-6; 4255/5; 4256 út; 4257		

## HELYI TERÜLETI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET:

- Szent Sebestyén teret alkotó térfalak
- a Hosszú-temető
- a Palotai út melletti kálvária

## 2. sz. függelék: A TERV TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÉRTÉKEI

### VÉDETT TERÜLETEK

#### ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

- Sárréti Tájvédelmi Körzet
- Sóstói Homokbánya Természetvédelmi Terület
- Dinnyési-Fertő Természetvédelmi Terület

#### HELYI VÉDELEMMEL VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK

- Székesfehérvári Sóstó Természetvédelmi Terület
- Aplitbánya geológiai rétegsor Természetvédelmi Terület
- Csala-pusztai Tájképi Kert

#### VÉDELEM ALATT NEM ÁLLÓ EGYÉB TERMÉSZETI TERÜLETEK, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

- Aszalvölgyi-árok – löszpuszta maradvány
- Császárvíz-Észak – környezetileg érzékeny terület
- Császárvíz-Dél – vizes élőhely, ökológiai folyosó
- az Északi halastavak és nádas-mocsaras, erdős területek környezete
- az Aszalvölgyi-árkot kísérő Demkó-hegyi rétek a 63-as elkerülő úttól nyugatra lévő külterületi részei, valamint a tervezett belterületen a Demkó hegyi lakóterülettől keletre lévő, fejlesztési területen kívüli, megmaradó rétek területe (a 20523/1-19 hrsz-ú és a 20518 hrsz-ú vasútterület „j” alrészlete) és az árok a 10-10 m-es közterületi sávjával
- a Maroshegy Nagyszebeni u. és Aradi u. közötti észak-déli irányban elnyúlt mélyfekvésű területe
- Bregyói erdők, rétek és vizek komplex élőhely-láncolata

### VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK

#### ORSZÁGOS VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLETEK:

Velencei-tó Tájvédelmi Körzet Székesfehérvár területét érintő része:

A tervezett Tájvédelmi Körzet területe a várost részben a már országos védelem alatt álló és bővítésre javasolt Dinnyési-Fertő területén, részben a Velencei-hegységhez tartozó, a lovasberényi úttól délre lévő Csala-puszta és a hozzá kapcsolódó erdőterületeket érinti. A lovasberényi út mentén lévő Csala-puszta területén a Kégl kastély kertje mint tájképi kert jelenleg helyi védelem alatt áll.

#### HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:

- az Aszalvölgyi árkot kísérő Demkó-hegyi rétek a 63-as elkerülő úttól nyugatra lévő külterületi részei, valamint a tervezett belterületen a Demkó hegyi lakóterülettől keletre lévő, fejlesztési területen kívüli, megmaradó rétek területe (a 20523/1-19 hrsz-ú és a 20518 hrsz-ú vasútterület „j” alrészlete), mint értékes liget-rét társulás, védett gyeptársulások és állatfajok élőhelye,
- az Aszalvölgyi árok északi felső szakasza, mint löszpuszta maradvány (védett növények és állatok élőhelye: pl. törpe mandula, apró nőszirm, homoki vértő, nagy ezerjófű, bíboros kosbor, gyurgyalag telep),
- az északi halastavak és nádas-mocsaras, erdős területek mint védett vízi madarak fészkelő-helye, valamint
- a halastavaktól délre lévő Bregyói erdők, rétek és vizek komplex élőhely-láncolata, ami többé-kevésbé egységes ökofolyosót ad a halastavakkal együtt,

TERMÉSZET-KÖZELI ÁLLAPOTÚ TERÜLETEK, TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK, NATURA „2000” TERÜLETEK:

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatásaként rendelkezésre álló természet közeli állapotú területekként, illetve az EU-irányelvek szerint „NATURA 2000” területekként lehatárolt, valamint a Nemzeti Ökológiai Hálózat tervezett elemei.

A NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERVEZETT ELEMEI:

A Nemzeti Ökológiai Hálózat tervezett elemei a Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatásának megfelelően a védett és védelemre tervezett természeti területek mint magterületek, a természet közeli állapotú területek, amelyek kiterjedésük szerint lehetnek ökológiai folyosók, illetve megszakított ökológiai folyosók (értékes „élőhely-szigetek”).

A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVBEN MEGHATÁROZOTT EGYÉB VÉDELMEK:

Fejér megye Területrendezési Terve javaslattevő fázisának egyeztetési dokumentációjában az övezeti javaslat szerint

- A város Lovasberény-Bicske vasútvonaltól keletre lévő Csala pusztai településrésze, valamint a Dinnyési Fertő TT a tájképvédelmi területek övezetébe tartozik.
- Az érzékeny természeti területek közé sorolt a megye egyetlen területrészeként a város Sárréthez tartozó településrésze, a fekete-hegyi beépített területtől nyugatra lévő mezőgazdasági terület. A fekete-hegyi legelők egyben a Sárréti TK védőövezeteként meghatározott területek is.
- A tájrehabilitációt igénylő területek övezetébe sorolt a Sós-tó területe, a Kisfalud-Csúcsoshegy környezetében lévő bányák területe, a Zámolyi út melletti bánya (Székesfehérvár II. bánya) területe, az Aszalvölgyi vízbázis területe.

### 3. sz. függelék: VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOK

#### LÉGSZENNYEZŐ FORRÁSOK ÉS LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA, VÉDŐTERÜLETE

- a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, területek a belterület határától mért 1000 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhető el,
- a városi szennyvíztisztító körül a kapacitás és a technológia alapján – a jelenlegi 500 m-ről technológiai átalakítással - csökkentett mérete: 100 m,
- a Pénzverő-völgyi hulladéklerakó körül a levegő védelmével kapcsolatos jogszabály alapján – 1000 m.

#### TERMÉSZETKÖZELI ÁLLAPOTÚ FELSZÍNI VIZEK PART MENTI VÉDŐTÁVOLSÁGA, VÉDŐÖVEZETEI

- A természet közeli állapotú tavak, tározók telekhatárától mért 100 m széles vízvédelmi védőövezet
- A természet közeli állapotú vízfolyások mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles vízvédelmi védőövezet
- A tavak, tározók, vízfolyások és felszíni vízelvezető csatornák partján, legalább egyoldali, a parttól mért fenntartósáv
  - A VIZIG és társulások kezelésébe tartozó vizek partján 6-6 m.
  - Az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján 3-3 m.

#### KÖZLEKEDÉSI NYOMVONALAK ÉS LÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGA, VÉDŐTERÜLETE

##### Közutak védőtávolsága:

Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el. 1988. évi I. törvény 42/a §-a alapján: külterületen a közút tengelyétől számított 50 – 50 m; autópálya, autópályát és főútvonal mentén 100-100 m.

##### Közforgalmi vasutak védőtávolsága:

Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.