



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. március 28-ai soros ülésére

---

*Tárgy:*

**A 285/2018. (X.29.) számú képviselő-testületi határozat módosítása**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Ruzsics Ferenc**  
polgármester

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

.....  
**Riedl Tamás**  
mb. főépítész

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására Kurucz Szabolcs és Fentős Krisztina, 8360 Keszthely, Nagy Lajos király utca 50. szám alatti lakosok – továbbiakban Beruházók – részéről érkezett kérelem, melyben a Keszthely, 2673 hrsz-ú telket érintő építési övezet módosítását kérték.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 285/2018.(X.29.) számú képviselő-testületi határozattal döntött a módosítás kezdeményezéséről, mely egyszerűsített eljárás keretében történik. (1. sz. melléklet)

A véleményezési eljárás lefolytatásaként megkeresésre kerültek a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 9. melléklete szerint résztvevő államigazgatási szervek.

A Zala Megyei Kormányhivatal **Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze** a módosításhoz a benyújtott formában nem járult hozzá az alábbi indokolással:

*„Az érintett telek övezeti átsorolása megbontaná a telektömb hatályos településrendezési eszközök szerinti kiegyensúlyozott területfelhasználási rendjét, a tervezett telekalakítások folytán, az érintett két telek méretét és alakját (ferde telekhatárok) tekintve nem illeszkedne a kialakult telekstruktúrához. A változtatási igények mellett a közérdek és a jogos magánérdek figyelembe vételével kérem a változtatási szándék újragondolását. Ideális megoldásnak tartanám a zárványtelek északi szomszédjával történő összevonását, a hatályos szabályozási terv szerinti állapot fenntartását. Szakmailag elfogadható megoldásnak tartanám az övezeti határok korrekcióját az érintett telektömbön belül, de csak a közérdek és a jogos magánérdek figyelembevételével a településrendezési célokkal összhangban történő kialakítása esetén. A fentiek alapján kérem felülvizsgálni a tervezett módosítást.”* (2. sz. melléklet)

Ezt követően személyes egyeztetést folytattunk le az Állami Főépítésszel, ahol megszületett egy olyan szakmai elképzelés, melyről előzetesen úgy nyilatkozott, hogy azt tudja támogatni. (3. sz. melléklet)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 39. § (1) bekezdésének megfelelően, véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, az érintett államigazgatási szervek meghívásával, a véleményeltérés megjelölésével. Az egyeztetésről jegyzőkönyv készül.

A képviselő-testület döntését követő egyeztetéshez szükséges új dokumentációt a településfejlesztési tervező az Állami Főépítész javaslatának megfelelően elkészítette. Ennek megfelelően az egyeztetési anyag a már kérelmezett 2673 hrsz. alatti ingatlanon kívül, még a 2674, 2675, 2676 hrsz. alatti ingatlanok övezeti átsorolását is tartalmazza. Az érintett ingatlanok Lke-1 jelű övezetből, Lk-6 jelű övezetbe kerülne.

A jelenlegi, Lke-1 övezeti besorolására vonatkozó előírásokat a 4. sz. melléklet, a tervezett, Lk-6 övezeti besorolásra vonatkozó előírásokat a 5. sz. melléklet, míg a hatályos szabályozási tervi kivágatot a 6. sz. melléklet tartalmazza.

Beruházók a HÉSZ módosításával kapcsolatos összes költség kifizetését írásbeli nyilatkozatban vállalták, a korábbi előterjesztésben szereplő módon. A módosítás elkészítésével megbízott településfejlesztési tervező nyilatkozott, hogy a terület kiterjesztésével az általa szerződésben elfogadott vállalási költség nem változik. (7. sz. melléklet).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése alapján tárgyi ügyben a településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárás keretei között kerül lefolytatásra. Az eljárás folytatásaként szükséges az átsorolásra kerülő összes ingatlanra, -2674, 2675, 2676 hrsz. alattiakkal kiegészítve - vonatkozó testületi döntés meghozatala.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat**  
**.../2019. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A 285/2018. (X.29.) számú képviselő-testületi határozat módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 285/2018.(X.29.) számú képviselő-testületi határozatával a Keszthely, 2873 hrsz-ú ingatlanra megindított eljárásban az előterjesztésben leírtakra figyelemmel egyetért a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendeletnek Keszthely 2674, 2675, 2676 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosításának kezdeményezésével, ezért a hivatkozott határozatát a Keszthely 2674, 2675, 2676 hrsz-ú ingatlanokkal kiegészíti.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás folytatását támogatja.

3.) A képviselő-testület rögzíti, hogy jelen döntés végrehajtása során felmerülő valamennyi költség, eljárási díj, stb. a 285/2018. (X.29.) számú határozat 3. pontjában foglaltaknak megfelelően kérelmezőt terheli.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2019. december 31.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Riedl Tamás mb. főépítész)

Keszthely, 2019. március 20.

Ruzsics Ferenc  
polgármester

1. sz. melléklet



# KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2018. október 29-ei rendkívüli  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

### 285/2018. (X. 29.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése a Keszthely 2673 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben megjelölt kérelemre figyelemmel egyetért a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelet Keszthely 2673 hrsz-ú ingatlant érintő módosításának kezdeményezésével.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás elindítását támogatja.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére azzal, hogy jelen döntés végrehajtása során felmerülő valamennyi költség, eljárási díj, stb. kérelmezőt terheli.
4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a módosításhoz szükséges intézkedések megtételéről, valamint a módosítást tartalmazó rendelettervezet képviselő-testület elé történő beterjesztéséről gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Kiss Csaba főépítész)

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:  
dr. Benkő Réka  
törvényességi referens



HK Ért.  
2018 JAN 03. PÁKA



ZALA MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

F86/H/1030

39

Ügyiratszám: ZA/010/4-1/2018.

Tárgy:

Keszthely város  
településrendezési eszközeinek  
módosítása

Ügyintéző: Takács Anna

Eljárás típusa:

egyszerűsített eljárás  
véleményezési szakasz

Telefon: 92/511-048

E-mail: [takacs.anna@zala.gov.hu](mailto:takacs.anna@zala.gov.hu)

Hiv. szám:

5/108-8/2018.

Ruzsics Ferenc polgármester úr részére

Keszthely Város Polgármestere

Elektronikus úton továbbítandó!

2018 JAN 03.

5/6-12/19  
27

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítására vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 41. § (3) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban adott véleményem a következő:

1. A Kr. 9. § (6) és 11. § (6) bekezdésével alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat Kr. 1. és 3. mellékletében meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. A tartalmi elemeket és azok részletzettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. A Kr. 3/C. §-a alapján a tervdokumentációhoz kérem mellékelni az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését, az elhagyott tartalmi elemek indokolásával.
2. A tervezett módosítás településrendezési szempontból nem indokolt. A tervezett módosítás nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. §. (1) és (2) bekezdésének, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 6. § (2) és a 7. § (2) bekezdése szerinti követelményeknek.

Az érintett telek övezeti átsorolása megbontaná a telektömb hatályos településrendezési eszközök szerinti kiegyensúlyozott területfelhasználási rendjét, a tervezett telekalakítások folytán az érintett két telek méretét és alakját (ferde telekhatárok) tekintve nem illeszkedne a kialakult

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

3900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10. Pf. 227.

Telefon: (36 92) 507 704, Fax: (36 92) 507 755, E-mail: [hivatal@zala.gov.hu](mailto:hivatal@zala.gov.hu), Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/zala](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/zala)

telekstruktúrához. A változtatási igények mellett a közérdek és a jogos magánérdek figyelembe vételével kérem a változtatási szándék újragondolását. Ideális megoldásnak tartanám a zárványtelek északi szomszédjával történő összevonását, a hatályos szabályozási terv szerinti állapot fenntartását. Szakmailag elfogadható megoldásnak tartanám az övezeti határok korrekcióját az érintett telektömbön belül, de csak a közérdek és a jogos magánérdek figyelembe vétele mellett a településrendezési célokkal összhangban történő kialakítása esetén. A fentiek alapján kérem felülvizsgálni a tervezeti módosítást.

Tájékoztatatom, hogy az egyeztetési eljárás további szakaszában is részt kívánok venni. A végső szakmai véleményezési szakaszra a dokumentációt elektronikus úton kérem megküldeni.

Tájékoztatatom, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszra a Kr. 40. § (1) bekezdésében felsorolt dokumentumok benyújtása kötelező. Záró szakmai vélemény a Kr. 40. § (3) bekezdése szerint akkor adható, ha valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre kerül.

Az ügyben a hatáskört és az illetékességet a főépítési tevékenységről szóló 180/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

Zalaegerszeg, 2019. január 3.

Dr. Sifter Rózsa kormány megbízottjában és megbízásából.

Tisztelettel:  
  
Lengyel Zoltán  
állami főépítész  
92.

**FELJEGYZÉSEGYEZTETÉSRŐL**  
ZMKH Lengl Zoltán állami főépítésszel

Helyszín: MKHZalaegerszeg  
Időpont: 2019.január 16.  
Tárgy: Keszthely fejlesztések, szabályozási tervi változtatások, HÉSZ módosítás lehetőségei

Jelen vannak: Lengl Zoltán állami főépítész  
Takács Anna főépítész munkatárs  
Riedl Tamás megbízott Keszthely Város főépítésze  
Leposa Éva főépítész asszisztens

I. Nagy Lajos király úti (Kurucz Szabolcs) HÉSZ módosítás.

Javasolja a tervezett övezeti határ változtatását úgy, hogy nem ilyen fogazottan történne, hanem 7626 hrsz alatti ingatlan is átsorolásra kerül az LK-6-os övezetbe. Ezzel a két ingatlan -7673 és 7626- kerülne LK-6-os övezetbe a kevesebb lehetőséget adó Lke-1- es kertvárosi lakóövezetből. Átgondolandó nem csak a 2, hanem a környezetében lévő 4 telek övezetváltása is.

Mivel az eljárás már elindult, a folytatás egy általunk összehívásra kerülő egyeztető tárgyalással lenne lehetséges. Az eddig megkeresetteket (szakhatóságok, államigazgatási szervek, civil szervezetek..) meghívjuk egy egyeztető tárgyalásra, mivel véleményeltérést tisztázni kell. Ezen a tárgyaláson elfogadjuk az áll. főépítész véleményét, a részt vevő államigazgatási szervek is véleményezik ott azonnal, majd átdolgozva a tervet lehet folytatni a módosított tervek alapján az egyszerűsített eljárást.

Kelt: Keszthelyen, 2019. január 16-án.

Összeállította:

Riedl Tamás  
megbízott főépítész

Leposa Éva  
főépítész  
asszisztens

## 2. sz. melléklet

HÉSZ 6. § (16) bekezdése szerint

(16) <sup>1190</sup> Az			
	Lke-1	K(SZ,O,Ikr)/O/Z/SZ	K/30
		K/5,0/6,5	K/600

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, a 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

“K” betűjel meghatározása ld.: 4. §. (13) bekezdés,

**1.<sup>119</sup>** Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 13 §. (2) bekezdés 2, 3, 4. pontja szerinti, valamint kivételesen\* (3) bekezdés 1. 2. pontja szerinti építmények.

— az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.

— kivételesen 3 lakásos lakóépület, vagy 3 egyéb rendeltetési egység akkor engedélyezhető, ha a telekméret meghaladja az övezetre előírt kialakítható telekméret kétszeresét, azaz > 1200 m<sup>2</sup>-nél.

— kivételesen 6 lakásos (szociális) lakóépület az övezet Keszthelyi övások - 027/17 hrsz-ú földút - 021/35 hrsz-ú és 020/16 hrsz-ú ingatlanok, továbbá a Külső zsidi út által határolt területen engedélyezhető, de abban az esetben a kialakítható telekméret ott legalább 1200 m<sup>2</sup> legyen.

**2.** A közművesítettség mértéke: 5.§ (5) bekezdés szerint.

3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. Nyeles telek létesíthető.	
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 600 m <sup>2</sup>
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 16,0 m

kivéve: — nyeles-telek esetén, ahol az utcai nyél szélessége legalább 4,0 m legyen,

— zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen,

— szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. <sup>119</sup> 21	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület %
	Kialakult szabadon-, oldalhatáron álló illetve ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló	K tartható	



legyen, kivételesen* zárt sorúan csatlakozóvá alakítható, illetve szabadon álló beépítés is engedélyezhető.	illetve 30 %**	50***
---	----------------	-------

- Zárt sorú összeépítés engedélyezhető azokban az esetekben:
- ahol a kialakult oldalkert  $\leq 3,0$  m,
  - ahol a telek szélessége  $\leq 12,0$  m,
  - egytraktusos utcai épületnél (legfeljebb 7,0m tetőszélesség esetén), a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól beljebb, legalább 9,0 m-re létesíthető,
  - zárt sorú beépítés esetén a telek megközelítésére gépkocsi behajtó létesítendő.

— Szabadon álló új beépítés akkor létesíthető, ha az épületek közti telepítési távolság az OTÉK 36. § (1), (2) bekezdésében meghatározott értékek szerint biztosítható, és az egész tömbben ez a beépítési mód többségben fordul elő, illetve a szabályozási terv szabadon álló beépítési módról rendelkezik.

\*\*Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatait meghaladja, ott új építés a kialakult beépítés mértékéig engedélyezhető.

\*\*\*Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható, tetőkert ill. zöld homlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy az zöldfelületként a telek legkisebb zöldfelületébe beszámítható legyen.

5.119

31

#### A beépítés paraméterei

Elhelyezhető épületek száma	Előkert	Az övezet telkein Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		oldalkert	hátsó kert	
		K** vagy 5,0 m		Oldalhatáron álló
Legfeljebb kettő lehet	K szerint 0,0 m vagy 5,0/0,0 m	K** vagy 4,0*** m	6,0 - 12,0 m telekméret szerint változó (0 m)****	Zárt sorúan csatlakozó szabadon álló ikresen csatlakozó

— Saroktelek esetén, beépítéstől függetlenül, a hosszabbik telekhatár mentén, 0,0 m lehet.

\*\*—A kialakult állapot szerint, oldalhatáron álló beépítésnél  $< 5,0$  m, szabadon álló illetve ikresen csatlakozó beépítésnél  $< 2,5$  m-es oldalkert, csak átépítés esetén tartható, új építés esetén oldalhatáron álló beépítésnél legalább 5,0 m, szabadon álló beépítésnél legalább 4,0 m biztosítandó.

—Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél  $< 5,0$  m, de a szomszédos oldalkerttel együtt a jelen táblázat szerinti méret biztosítható, az építés engedélyezhető.

—Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél  $< 5,0$  m, szabadon álló illetve ikresen csatlakozó beépítésnél  $< 2,5$  m, vagy a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott telepítési távolság, ott az építési engedélyezés során jelen rendelet 2.§ (5) bekezdése szerint kell eljárni.

\*\*\*Zárt sorú beépítés esetén az udvari szárnyak között tartandó távolság.

\*\*\*\*—Hátsó kert meghatározása telekhossz függvényében lehet, jelen rendelet 3. számú

melléklete szerint.

— < 25,0 m telekmélység esetén, a hátsókert 0,0 m is lehet, de ilyenkor a hátsó telekhatáron álló homlokzat kialakítása tűzfalas lehet.

#### 6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

Megengedett építménymagasság	[194]	[195]	[196]
K tartható illetve 5,0/6,5 m	[197]	[198]	[199]

· Az épület homlokzatainak egyetlen pontja sem haladhatja meg a 6,5 m-t.

#### Egyedi előírások

—  
7.120 —

<sup>01</sup> —Zárt sorú összeépítés esetén az első beruházással megvalósult épület(ek) alkalmazott arányaihoz, anyagaihoz, színeihez, formáihoz kötelező illeszkedni a későbbi beépítések számára.

8.12  
<sup>01</sup>

HÉSZ 6. § (15) bekezdése szerint

(15) A		K(O,Ikr,Z)/Z	K/40/75
	Lk- 6 Lk-6 b	K/5,0	K/700

jelű övezet sűrű beépítésű, kiskertes lakóövezet, amely legfeljebb három lakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

“K” betűjel meghatározása ld.: 4. §. (13) bekezdés,

1.11 Az övezetben elhelyezhető funkció: OTÉK 12 §. (2) bekezdés 1•, 2, 3, 5 pontja szerinti, valamint kivételesen• négylakásos lakóépület, illetve (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények.

- Az övezetben telkenként legfeljebb 3 lakás létesíthető.
- Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.
- Az övezetben kivételesen háromnál több lakás, vagy annyi önálló rendeltetési egységgel kialakított szálláshely szolgáltató épület létesíthető, amennyi gépkocsi telken belül, jelen rendelet 3.§ (4) bekezdése alapján meghatározható számban elhelyezhető és a telekméret meghaladja az övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét, azaz >1400 m<sup>2</sup>-nél;

2. A közművesítettség mértéke: 5.§ (5) bekezdés szerint.

3.	A telekalakítás lehetőségei	Csak olyan telekalakítás engedélyezhető, melynek következtében a telek utcai homlokvonala nem haladja meg az övezetre előírt maximális méretet.						
	A kialakítható telek	<table border="1"> <tr> <td>Legkisebb területe</td> <td>700 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>legkisebb utcai homlokvonala</td> <td>K tartható ill. 14 m</td> </tr> <tr> <td>Legnagyobb utcai homlokvonala</td> <td>18 m</td> </tr> </table>	Legkisebb területe	700 m <sup>2</sup>	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 14 m	Legnagyobb utcai homlokvonala	18 m
Legkisebb területe	700 m <sup>2</sup>							
legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 14 m							
Legnagyobb utcai homlokvonala	18 m							

4.116	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
	Kialakult oldalhatáron álló, ikresen illetve zárt sorúan csatlakozó beépítés tartható, zárt sorúvá fejleszhető. Új beépítés zárt sorúan csatlakozó lehet.	40 (75) ..	40 (20) ...

- zárt sorú összeépítés  $\leq 25$  m telekhossz esetén a hátsó telekhatáron is engedélyezhető.
- egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszélesség), a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető.
- zárt sorú beépítés esetén a telek megközelítésére gépkocsi behajtó létesítendő.
- Kivételek: — Saroktelken 75 %-os beépítettség engedélyezhető;
- Ahol a kialakult beépítés a táblázat értékét meghaladja, ott a kialakult beépítés tartható. Új építés a kialakult beépítés mértékéig engedélyezhető.
- Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható, tetőkert ill. zöld homlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy a zöldfelületként beszámítható nagyság a telekterület legalább 5%-át adja.

5.11  
661

### A beépítés paraméterei

Az övezet telkein Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
$\leq 450$ m <sup>2</sup> telekméret esetén csak egy épület,	K tartható III.	K ill. 5,0 m	6,0 - 12,0 m K tartható, ill.	Kialakult oldalhatáron álló beépítés esetén
$> 450$ m <sup>2</sup> telekméret esetén legfeljebb 2 épület,	0,0/6,0 m		telekméret szerint változó	zárt sorú
		4,0 m		

· Kivéve egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszélesség), amikor a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető.

· Ha a kialakult oldalkert  $< 5,0$  m, és kisebb az OTÉK 36 §. bekezdései alapján meghatározott tűztávolságnál, akkor jelen rendelet 2.§. (5) bekezdése szerint kell eljárni.

· Zárt sorú beépítés esetén az udvari szárnyak között tartandó távolság 4,0 m, de az oldalszárnyak és a telekhatárok által határolt belső udvar legalább egyik mérete 6,0 m legyen.

· Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a következők szerint lehet:

- Ha  $TH \leq 25$  m akkor HK legalább 0 m,
- Ha  $25 < TH \leq 35$  m akkor HK legalább 6,0 m,
- Ha  $35 < TH$  akkor HK legalább 10,0 m.
- 0 m-es hátsókert, esetén a hátsó telekhatáron álló homlokzat kialakítása tűzfalas lehet.

6.116  
71

### Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

Megengedett építménymagasság	[168]	[169]	[170]
K tartható ill. 5,0m	[171]	[172]	[173]

