

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../... (...) önkormányzati rendelete
Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási és egyéb szervek, az érintett önkormányzatok, továbbá Keszthely Város lakossága véleményének kikérésével, Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 13/2017. (III. 27.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

*I. Fejezet
Általános előírások*

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Keszthely Város közigazgatási területére (a továbbiakban: Város) terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni), valamint rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos előírások és a jelen rendelet előírásainak, és szabályozási tervlapok együttes alkalmazásával szabad.

(3) E rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése alapján az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos I.-II. fejezete, továbbá 1. és 2. melléklete alapján készült.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. **Építmény szintterülete:** nettó: valamennyi építményszint összes nettó alapterülete, bruttó: összes építményszint bruttó alapterülete.
2. **Főépület:** Főfunkciót magába foglaló épület.
3. **Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:** a természeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben használt helyi védelmi kategória. Határát a Szabályozási Terv tájékoztató jelleggel ábrázolja.
4. **Homlokzati pont magassága:** a homlokzat adott pontján a rendezett terep, és
 - a) magastetős épület esetén a tetőszerkezet alsó síkja és a fal külső síkja metszéspontjának a függőleges távolsága

- b) lapostetős épület esetén a homlokzati fal felső síkja közötti függőleges távolság.
5. **Gépkocsitároló-, garázs épület:** a gépkocsi elhelyezésére szolgáló, legalább 3 oldalról zárt épület, amelyet ha nem a főépületen belül alakítanak ki, szabadon állóan az övezetre előírt paraméterek betartásával is elhelyezhető.
 6. **Ideiglenes kerítés:** olyan meglévő közterületi telekhatáron, magánút határon álló, vagy létesülő kerítés, mely közterülethatár távlatban, a Szabályozási Tervben foglaltak szerint megszűnik, módosul. A közterületszabályozás végrehajtása esetén e kerítés bontásának költségeit az ingatlan tulajdonosa köteles viselni, függetlenül attól, hogy a kerítést ki létesítette.
 7. **Illeszkedés:** a település, településrész (utca, tér) építészeti karakterét megőrző, a szűkebb és tágabb környezeti elemek, környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, a környezethez igazodó alkalmazkodó építészeti megoldás. Szűkebb környezetben általában a tervezett épület, építmény 5 telkes környezetét, tágabb környezetben az építési terület jellemzően környező közterületeit (többek között: az egész utcát, a környező utcákat, teljes teret, a környező tereket) értjük. A környezeti igazodásnál csak olyan elemek vehetők figyelembe, melyek értéket képviselnek. Figyelmen kívül kell hagyni a tervezési terület környezetében korábban épült nem illeszkedő, átépítésre váró, a környezet karakterét romboló építményeket. Az illeszkedés vizsgálatának ki kell terjedni a beépítési mód, az építési hely, építési vonal, beépítettség mértékének meghatározására is, és a tervező részéről meg kell fogalmazni az igazodás építészeti jövőképét.
 8. **Kötelező szabályozási elemek:** a szabályozás tervben alkalmazott jogi eszköz, amely építéssel összefüggő jogokat, kötelezettségeket rögzít. Megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával lehetséges.
 9. **Magánút:** legalább két telek közlekedési célú megközelítését szolgáló önálló helyrajzi számmal kialakított, útként nyilvántartott telek.
 10. **Mobil építmény:** olyan egyben helyszínre szállított, vagy előregyártott, helyszínen összeszerelt építmény, mely kizárólag valamely tevékenységet (többek között: építkezés) vagy eseményt (rendezvényt) szolgál ki, és a tevékenység, esemény befejezése után elbontásra, elszállításra kerül.
 11. **Parkolási mérleg:** a telken meglévő és tervezett létesítmények számított összes parkolási igénye összehasonlítva a kielégítettséggel. A mérleg készítése során figyelembe kell venni a más telek számára parkolási célra biztosított telki szolgáltatást is.
 12. **Pavilon:** olyan építmény, amely huzamos tartózkodásra alkalmas helyiséget foglal magában, épületszerkezete könnyűszerkezetű, továbbá egy-egy rendeltetési egység alapterülete nem nagyobb mint 20 m², valamint épületmagassága legfeljebb 3,0 m, és kettőnél több rendeltetési egységet nem tartalmaz.
 13. **Saroktelek:** az a telek, amelynek legalább a két szomszédos útként, magánútként vagy közterületként nyilvántartott, vagy szabályozási terv szerint ilyenné alakuló telekkel határos utcai homlokvonalai egymással 120°-nál kisebb szöveget zár be. Kanyarodó utcák esetében kialakult, kialakuló homlokvonalon 120°-nál kisebb szöveget bezáró telkek nem tekintendők sarokteleknek.
 14. **Szabályozási szélesség:** a közlekedési és közműelhelyezési terület két oldalán az egymással szemben lévő telkek között megengedett legkisebb távolság; a közút építési területének megengedett legkisebb szélessége.
 15. **Támfalgarázs:** gépjármű tárolására szolgáló, önálló tartószerkezettel kialakított terepszint alatti építmény.
 16. **Telekmélység:** a telek terület és a telek homlokvonalának hányadosaként képzett szám méterben kifejezve. Saroktelek esetében legalább a telek egyik homlokvonalától teljesülő érték.

17. **Telekszélesség:** a telekterület és a telekmélység hányadosaként képzett szám méterben kifejezve. Saroktelek esetében a telek egyik irányban meghatározott mérete.
18. **Tervezett beépítésre szánt terület:** a területbe azok a telkek tartoznak, melyek belterületbe vonása jelen előírás jóváhagyása előtt még nem történt meg, és a jelen Szabályozási Terv beépítésre szánt területbe sorolja.
19. **Többszintes növényállomány:** olyan, a Szabályozási Terven ' Kétszintes növényállomány ' vagy ' Háromszintes növényállomány ' felirattal jelölt zöldfelület, ahol a gyepszinten túl cserje és/vagy lombkoronaszintű növényzet is található.
 - a). Kétszintes a növényállomány, ha a jelölt zöldfelület területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepített,
 - b) Háromszintes a növényállomány, ha a jelölt zöldfelület területének 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, valamint a terület egyéb nem burkolt felületén gyep vagy talajtakaró telepített.
20. **Utcai épület, épületrész, épületszárny:** A telek között, vagy magánút felőli homlokvonalától 15,0 m-en belül álló épület, épületrész, vagy épületszárny.

3. A rendelet mellékletei

3. §

A rendelet mellékletei:

1. 1. melléklet: Külterületi szabályozási terv,
2. 2. melléklet: Belterületi szabályozási terv,
3. 3. melléklet: Építési övezetek, övezetek előírásai,
4. 4. melléklet: javasolt út minta-keresztshelvények
5. 5. melléklet: Városközpont területe
6. 6. melléklet: Régészeti lelőhelyek
7. 7. melléklet: Építészeti értékvédelem
8. 8. melléklet: Természetvédelmi területek
9. 9. melléklet: Bányatelkek és ásványanyag lelőhelyek
10. 10. melléklet: Barnamezős területek
11. 11. melléklet: Hidrogeológiai védőterületek
12. 12. melléklet: Hátsókertek minimális méretei
13. 13. melléklet: Egyes térségi övezetek

4. A szabályozási elemek

4. §

(1) A Szabályozási Terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek:

1. meglévő belterületi határ
2. tervezett belterületi határ
3. szabályozási vonal
4. szabályozási szélesség
5. építési övezet, övezet határa
6. A telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része
7. beültetési kötelezettség határa
8. beépítetlenül megőrzendő partí területésáv

9. telken belüli kötelező fásítás
10. építési vonal
11. felső építményszint magassági korlátozás alá eső terület
12. Övezeti jelek
13. I. rendű közlekedési és közműelhelyezési terület
14. II. rendű közlekedési és közműelhelyezési terület
15. Vasút területe
16. Külterületi szabályozási tervlapon szabályozott terület

(2) A kötelező szabályozási elem csak e rendelet módosításával változtatható meg.

(3) A szabályozási vonal, övezethatár, beépítésre szánt terület határa tervezett, kötelező telekhatárt is jelöl.

(4) A Szabályozási Terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek:

1. Irányadó telekhatár
2. Magánút
3. Megszüntető jel
4. Meglévő, megtartásra javasolt fa, fasor
5. Gyalogút
6. meglévő kerékpárforgalmi létesítmény
7. tervezett kerékpárforgalmi létesítmény
8. Vegyes forgalomú út
9. utca, gyalogos tér díszburkolattal
10. terepszint alatti gépjárműparkoló határa
11. Meglévő, megtartandó épület
12. Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt épület
13. Bontandó épület

(5) A (4) bekezdés szerinti szabályozási elemek javasolt megoldást ábrázolnak, figyelembevételük nem kötelező.

(6) A Szabályozási Terven alkalmazott más jogszabály által meghatározott kötelező elemek:

1. Natura 2000 határa
2. Országos természeti védelem alatt álló terület határa
3. Helyi természeti védelem alatt álló terület határa
4. Helyi természeti védelem alatt álló terület javasolt határa
5. Nádasállomány (gyékény)
6. Nádasállomány (nád)
7. Megkutatót és nyilvántartott ásványvagyont tartalmazó terület
8. Bányatelek határa
9. A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
10. Strandolásra alkalmas partszakasz
11. Megőrzendő természetes partvonal
12. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
13. Világörökség várományos terület határa
14. Műemlék
15. Műemléki jelentőségű terület határa
16. Helyi védelem alatt álló épület
17. Helyi építészeti védelem alatt álló terület
18. Út-vasút védőtávolsága

19. Vasútvonal
20. Villamosenergia hálózat
21. Nagyközépnomású földgázvezeték
22. Nagynyomású földgázvezeték
23. Térségi jelentőségű ivóvízellátó hálózat
24. Kút, forrás hidrogeológiai A védőterülete
25. Kút, forrás hidrogeológiai B védőterülete

(7) A (6) bekezdésben foglalt tájékoztató elemeket magasabb szintű jogszabályok állapítják meg, a szabályozási tervek e magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően csak tájékoztató jelleggel ábrázolják.

5. Közterület alakításra vonatkozó előírások

5. §

(1) A közterület-alakítás célja, hogy a Szabályozási Terven megjelölt közterület-használatnak forgalomtechnikai, településökológiai, közműelhelyezés szempontból legmegfelelőbb, a település egésze szempontjából egységes és összehangolt fejlesztését segítse.

(2) A közterületek határait a Szabályozási Terven a meglévő telekhatárok és tervezett szabályozási vonalak határolják le.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(4) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben meghatározottakat együttesen kell alkalmazni.

II. Fejezet

Az építés általános szabályai

6. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

6. §

(1) Az épített környezet alakítását a helyi adottságok, elsősorban a táji, természeti adottságok, természetes terepalakulat, kialakult, vagy átalakuló épített környezet, az építészeti és régészeti értékvédelem, a településszerkezetben elfoglalt hely adottságainak megfelelően, magas minőségben kell végezni.

(2) Az épített környezet egyedi és területi védelmét a településképi rendelet határozza meg, a rendelet mellékletei tájékoztatólag ábrázolják.

(3) A régészeti örökség elemeit az érdekelt államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a rendelet mellékletei tájékoztatólag ábrázolják.

7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. §

(1) A Város területén a Natura2000, az Országos Ökológiai Hálózat – Magterülethez, Ökológiai folyosóhoz és Pufferterülethez tartozó területek, ex lege lápterületek és a helyi védett természeti területek lehatárolását a Szabályozási Terv az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján tájékoztató jelleggel tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön az övezeti előírásokon túl a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen az övezeti előírásokon túl, a természet védelméről szóló törvényben előírtak szerint és a védett területekre vonatkozó helyi rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak alapján lehet tevékenységeket végezni.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

(4) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

1. új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó beépítésével történhet;
2. új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
3. csarnok nem helyezhető el;
4. az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
5. új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

(5) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását. A tájképvédelmi területen a beépítésre szánt területek, a közlekedési területek, és a zöldterületek övezetein kívüli övezetek esetében új épület elhelyezésénél, meglévő épületek bővítésénél a tájba illeszkedés az építésügyi eljárások során látványtervvel igazolandó.

8. A környezet védelmének általános előírásai

8. §

(1) A tájvédelemmel kapcsolatos előírásokat a (2)–(4) bekezdés tartalmazza.

(2) A telkek terepfelszíne az általános és övezeti előírások keretein belül kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(4) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

9. §

- (1) A levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos előírásokat a (2)-(5) bekezdés tartalmazza.
- (2) Új légszennyező környezeti emisszióval járó bűzterhelő létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.
- (3) A Város területén a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység és építményben tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes környezetvédelmi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely telkén, telekrészén szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (5) Nem kedvtelésből tartott állat számára állattartó építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszertár telekhatárától számított 80,0 m-en belül.

10. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési és üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőtávolságok és korlátozások

11. §

- (1) A Város területén a Szabályozási Terv a következő védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:
1. közlekedési területek,
 2. közművek, közműlétesítmények.
- (2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:
1. közlekedési létesítmények védőtávolságai:
 - a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50- 50 m védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető,
 - b) a külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 - 10,0 m. Kerítés a védőtávolság 5-5 m-en belül nem létesíthető,
 - c) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50,0 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el,
 2. villamos energiaellátás létesítményeinek védőtávolságai:
 - a) nagyfeszültségű föld feletti 400 kV-on 28-28 m,
 - b) nagyfeszültségű föld feletti 132 kV-on 18-18 m,
 - c) nagyfeszültségű föld alatti 132 kV-on 1,5-1,5 m,

- d) alállomások 132 kV / 22 kV és 11kV biztonsági övezete a létesítmények kerítésétől: 10 m-es sáv,
 - e) közép feszültségű 22 kV-os és 11kV-os szabad / légvezetékes hálózatok függőleges vetület szerinti oldaltávolsága: 2,5 m,
 - f) közép feszültségű 22 kV-os és 11kV-os földkábel hálózatok védőtávolsága: 1,0 m,
 - g) kisfeszültségű 0,4 kV-os szigetelt és kötegelt légvezetékes hálózatok védőtávolsága: 1,0 m,
3. vízfelületek karbantartásának céljára:
- a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén a partvonalától számított 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni a vízügyi szakfeladatok ellátására, a védőterületben a közlekedést akadályozó létesítmények nem helyezhetők el,
4. az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága épülettől az adott vezeték-keresztmetszet mellett:
- a) 300 mm átmérőig 3,0 m (védőszerkezet esetén nincs megkötés),
 - b) 300-700 mm-ig 5,0 m,
 - c) 700-1200 mm-ig 7,0 m,
 - d) 1200 mm felett 8,0 m,
5. szennyvíz- és csapadécsatornák legkisebb védőtávolsága épülettől:
- a) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet nélkül: 3,0 m,
 - b) zárt gravitációs vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával: 2,0 m,
 - c) nyitott szelvénynél védőszerkezet és fokozott biztonság alkalmazásával: nincs megkötés,
 - d) nyomott vezetéknél védőszerkezet nélkül: 3,0 m,
 - e) nyomott vezetéknél védőszerkezet alkalmazásával: nincs megkötés,
6. földgázellátás létesítményeinek biztonsági övezete:
- a) a gázátadó állomásoknál a létesítmény kerítésétől, avagy a kisajátított terület szélétől vízszintesen 15,0 m, az átadó borítható szerelvényeitől 26,0 m,
 - b) a nagynyomású földgázvezeték csőszélétől 23-23 m, a termékvezeték csőszélétől 10-10 m.
7. a szennyvíztisztító telep védőtávolsága: 300 m.

(3) A Város közigazgatási területén található vízvédelmi területek hidrogeológiai védelmi területek. A Cserszegtomaj-Vadaskert vízbázis hidrogeológiai „B” védőterület határát a Szabályozási Terv és a 11. melléklet ábrázolja. A területen bárminemű építési tevékenységet végezni, csak szennyvíz elvezető közcsatorna kiépítését követően a hatályos jogszabályokban foglalt korlátozások és a védőzónát kijelölő határozatban foglalt előírások szerint szabad. A védőterületbe eső telkeken szennyvíz közműpótló berendezés alkalmazása még átmeneti jelleggel sem létesíthető. A szennyvízcsatornázás megvalósítása után az ingatlant be kell kötni a csatornahálózatba.

(4) A szennyvíztisztító telep 300,0 m-es védőterületének korlátozási területébe eső telkeken, telekrészeken új lakás, üdülő, szállásjellegű, pihenési célú, egészségügyi-szociális, oktatási-nevelési, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás és élelmiszer-kereskedelem céljait szolgáló új épület nem helyezhető el. A védőtávolságon belül már kialakult építmények és funkciók megtarthatók, korszerűsíthetők, de csak a megfelelő működés érdekében szükséges mértékben bővíthetők és bővítés során új rendeltetési egység nem hozható létre.

(5) A „vonalas” közművek védőterületének korlátozási területén a telkek Szabályozási Terven jelölt részén építmény az adott védőtávolságra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével helyezhető el.

(6) Az erdős területen áthaladó villamos vezeték tartóoszlopainak dőléstávolságát figyelembe véve nyíladékot kell fenntartani.

(7) További különleges, a fejlesztést befolyásoló a területrendezési tervekben meghatározott, továbbá más – többek között: régészeti, természetvédelmi,- nyilvántartásban szereplő területek jogszabályi korlátozásai alapján a Szabályozási Terv a következő korlátozással érintett területeket határolja le:

1. helyi települési értékvédelemmel érintett területek,
2. régészeti érdekelttségű területek,
3. bányatelek és nyilvántartott ásványi nyersanyag területek,

(8) Az egyes korlátozással érintett területeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:

1. helyi települési értékvédelmi területbe eső telkeket a Szabályozási Terv és a 7. melléklet tájékoztató jelleggel ábrázolja. A tervlap az önkormányzati rendelettel védett és a védelemre javasolt területeket tünteti fel. A védett területeken építés, felújítás, átalakítás, bontás csak a településképi rendelet előírásai alapján végezhető,
2. régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekelttségű területeket az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása és az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze alapján a Szabályozási Terv és a 6. melléklet tájékoztató jelleggel tünteti fel. Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni. A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság. Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, földmunkával járó, hatósági engedélyhez kötött bolygató tevékenység esetében a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (előzetes) szakhatósági engedélyének beszerzése szükséges, továbbá az szakkérdést vizsgáló hatóságként jár el. A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt véleményező szervként javasolt bevonni még a tervezés fázisában. Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes Balatoni Múzeumot és a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályt értesíteni kell.
3. az ásványvagyon területeket és bányatelkeket a Szabályozási Terv és a 9. melléklet ábrázolja. A korlátozással érintett területeken új épületeket csak olyan épületszerkezetekkel szabad kialakítani, amelyek megakadályozzák, hogy az esetleg bekövetkező talajmozgásokból épületkárok keletkezzenek. Az ásványvagyon védelmi területeken az építésügyi eljárásban a területileg illetékes bányafelügyeleti feladatokat ellátó államigazgatási szervet közreműködőnek kell tekinteni.

10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. §

(1) A jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő kialakult telkek méretüktől függetlenül az előírások betartása mellett beépíthetők.

(2) Az egyes övezetekben a kialakítható minimális telekméretet és minimális telekszélességet, telekmélységet övezetenként a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is megvalósítható, ha az így megnövekedett nagyságú új tel(ke)ek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.

(4) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telek előírása az újonnan kialakítandó építési telek méretére vonatkozik, az övezetben létesülő magánútra, közmű-elhelyezési telekre, közlekedési és hírközlési műtárgyak által elfoglalt területekre nem vonatkozik, azok a használatához szükséges, vagy egyéb előírásokban meghatározott elvárásoknak megfelelően alakíthatók, minimális határérték nincs.

(5) Saroktelek esetén a telek kialakítható legkisebb szélessége

1. 20 m alatti telekszélesség esetén a közbenső telekméret + 2,0 m
2. 20 m, vagy 20 m feletti telekszélesség esetén megegyezik a közbenső telek méretével.

(6) Az építési övezeti és övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület, telekszélesség és telekmélység, és beépített telkek esetében a kialakult előkert értéke a Szabályozási Terven jelölt tervezett köz- és magánutak telkének kialakításához szükséges mértékben csökkenthetők.

(7) Amennyiben a kialakult teleknagyság az övezetre előírt legkisebb telekméret legalább kétszerese, de az közút számára történő szélesítés, létesítés miatt a kétszeres méret alá csökken, akkor a telek két részre való felosztása megvalósítható, abban az esetben, ha a kialakuló új telkek mérete meghaladja az övezeti előírások szerinti telek területének 85%-át.

(8) Újonnan nyeles telek – kivéve, (11) bekezdés szerinti esetekben, vagy ha a terepadottságok indokolják, vagy az övezeti előírások kifejezetten megengedik – nem alakítható ki. Terepadottságok akkor indokolják nyeles telek kialakítását, ha a telek csak 10%-nál meredekebb köz, vagy magánúttal lenne megközelíthető.

(9) A Szabályozási Terven javasolt telekalakítások javasolt szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Azoktól eltérni a szabályozási terv módosítása nélkül lehetséges.

(10) A Szabályozási Terven magánúttal feltárássra javasolt tömbbelsőket esetében, a terven rögzített javaslattól eltérő telekalakítás akkor lehetséges, ha az új javaslat a magánúttal érintett terület egészére készül, és a javaslat szerinti ingatlanok feltárást továbbra is biztosítja.

(11) Ha a tömbbelsőket feltárássra hivatott, a szabályozási terven jelölt magánút kialakítása részlegesen, ütemezetten, vagy a tulajdonosi szándéktól függően, nem egyszerre épül ki, a tömbbelsőben, a tervezett magánút nyomvonalán kialakított teleknyéllel létesülő nyelestelek kialakítható, a magánút teljes megvalósulásáig. A teleknyél és a telek kialakítása a magánút későbbi kialakítását nem lehetetlenítheti el. Egymás mellett legfeljebb két teleknyél alakítható ki.

(12) A település egyes részeit érintő kiszolgáló és egyéb út, valamint a hasonló rendeltetésű és szerepkörű külterületi helyi közutak létesítése, bővítése vagy szabályozása a közérdekből szükséges ingatlanok igénybevétele az Étv-ben meghatározottak szerint történhet. A településrendezési feladatok megvalósításához szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

11. Közművekre vonatkozó általános előírások

13. §

(1) Közút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodnia kell az út tulajdonosának, vagy településrendezési szerződés esetén a beruházónak.

(2) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét figyelembe kell venni. A szabályozási tervlapon jelölt fásított vagy fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni vagy a meglévő fák védelmét biztosítani kell.

(3) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműépítmények védelméről gondoskodni kell.

(4) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és védőtávolságuk helyigényét szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető. A szolgálmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni. Amennyiben szolgálmi jog bejegyzésére nincs mód, a létesítmény részére közterülethez kapcsolódó telek alakítandó ki. A telek nagyságát a műtárgy építményeinek, valamint azok ágazati előírások szerinti védőterülete határozza meg. Az így kialakított telekre az építési övezet előírásai nem vonatkoznak.

(5) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték szolgálmi jog igénybevételével – az ágazati előírások figyelembevételével – kell megoldani. A szolgálmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(6) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetéskor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

1. 10,0 m feletti, 12,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
2. 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(7) Beépítésre szánt területen állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni csak teljes közműellátás megléte esetén szabad azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat. Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóság által elfogadott, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) megvalósítható a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló használatának felszámolása és a hálózatra történő rákötés.

12. Vízellátás

14. §

(1) Beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett közüzemi ivóvíz hálózatra való rákötés kötelező.

(2) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz szükséglet mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének a

bővítésével vagy helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani a vonatkozó jogszabály alapján.

(3) Külterületen lakás céljaul szolgáló vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, szálláshelyet nyújtó új épület elhelyezése és meglévő épület ezen célra történő funkcióváltása csak akkor lehetséges, ha a népegészségügyi feladatokat ellátó államigazgatási szerv által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható a telken belül.

(4) Vízellátó-hálózatok kiépítését tervezett beépítésre szánt területen csak akkor szabad megvalósítani, ha a szennyvíz-elvezető hálózat már kiépült vagy egyidejűleg az is kiépíthető.

13. Szennyvíz-elvezetés és -tisztítás

15. §

(1) Beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés kötelező. Beépítésre nem szánt területen a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a befogatótól függő megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

(3) Iparterületek és szennyvíztisztító kisberendezések tisztított szennyvize élővíz-folyásba csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be. Közvetlen élővízbe szennyvizet bevezetni csak vízjogi létesítési engedéllyel – az abban előírtak betartásával – szabad. A vízjogi engedélyeztetés a tárgykörrel intézkedő rendeletek szerint a vízügyi hatóságok hatáskörébe tartozik. A tárgykörrel intézkedő rendelet előírásai vonatkoznak új üzem kötelező szennyvíz előtisztítására és a szennyvíz elvezetőmű káros szennyezésére.

14. Csapadékvíz-elvezetés

16. §

(1) A telken keletkező csapadékvíz elvezetéséről, vagy ártalommentes elhelyezéséről minden ingatlan tulajdonosnak gondoskodnia kell.

(2) A csapadékvíz-elvezető hálózattal szállított esővíz élővízbe történő bevezetése előtt, a telken belül hordalékfogó műtárgyat kell építeni.

(3) A tervezett, vagy az átalakításra kerülő parkolótereket kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell megépíteni. A 20, vagy annál több gépjárművet befogadó parkolótér felületéről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csapadékvíz-elvezető csatornába.

(4) A beépítésre szánt területeken a közterületi csapadékvíz elvezető-rendszer hiánya esetén csapadékvíz-tározó létesítése szükséges. A telekről a csapadékvizek csak csillapítottan vezethetők ki a közterületre. Ennek érdekében minden újonnan beépített terület és további csapadékvíz gyűjtésével érintett terület után m²-enként legalább 0,05 m³ csapadékvíz-tározókapacitást kell létesíteni. Zöldtető kialakítás esetén a tározó méretezése racionális számítási módszerrel

meghatározott vízhozam (4 éves gyakoriságú csapadékintenzitás) alapján is történhet a zöldterületre vonatkozó lefolyási tényező alkalmazásával ($\alpha=0,3$), a vonatkozó szabvány szerint.

(5) Csapadékvíz-szivárgó csak biztonságos mérnökgeológiai adottságok és a megfelelő hidrogeológiai viszonyok mellett, az azt alátámasztó hidrogeológiai szakértői vélemény birtokában alkalmazható, a hatályos jogszabály előírásainak megfelelően. A zárt csapadécsatornába történő rákötés esetén csak csillapítottan vezethetők az ingatlanról származó csapadékvizek a meglévő csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A csillapítás mértéke a helyi adottságok és az üzemeltetői előírások figyelembevételével kerül meghatározásra.

15. Közlekedésre és a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok

17. §

(1) A magánutakra vonatkozó előírásokat a (2)–(9) bekezdés tartalmazza.

(2) Gépjárműforgalomra igénybe vett magánutak legkisebb telekszélessége:

1. egy-kettő telket feltáró magánút szélessége min. 6 m,
2. három-négy telket feltáró magánút szélessége min. 8 m,
3. öt-hét telket feltáró magánút szélessége min. 10 m,
4. hét teleknél több telket feltáró magánút szélessége min. 12 m legyen.

(3) Magánúttal legfeljebb 10 telek tárható fel.

(4) A Szabályozási Terven ábrázolt magánút helye javasolt elem, a javaslatától eltérő telekalakítás és beépítés akkor lehetséges, ha az érintett tömbbelső terv szerinti feltárása az ábrázolttól nem rosszabb megoldással megvalósítható. Nem rosszabb a megoldás, ha:

1. az út hossza a tervben rögzített hosszánál legfeljebb 10%-kal hosszabb,
2. a szükséges támfalak hossza rögzített nyomvonal igényénél legfeljebb 10%-kal hosszabb, és 0,5 m-rel magasabb,
3. az út meredeksége nem nagyobb a tervben rögzítetttnél,
4. elzárt telek nem alakul ki.

(5) A 80,0 m-nél hosszabb, vagy törtvonalú magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a szemétszállító és tűzoltó gépjármű számára megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani.

(6) A szabályozási terven ábrázolt magánutakon kívül a magánút hossza maximálisan 120 m lehet. Kivéve, ha a magánút a szabályozási terven tervezett közút helyén kerül kialakításra átmeneti állapotként.

(7) A magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek – kivéve, ha az út nyomvonala, területe a szabályozási tervlapon jelölt – meg kell felelnie az építési övezet előírásainak.

(8) A magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(9) A Szabályozási Terven rögzített magánutakon kívül magánút nem alakítható ki abban az esetben, ha a kialakítással, a szomszédos telkek építési helyei csökkennek, kivéve, ha az érintett ingatlan tulajdonosai a változást nyilatkozatban elfogadják.

16. Parkolólétesítésre vonatkozó szabályok

18. §

(1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani, egész számra történő felfelé kerekítéssel. Lakó, illetve üdülő rendeltetés esetén egységenként egy parkolóhelyet kell telken belül biztosítani. Továbbá az Ln, Lk, jelű övezetekben, új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.

(2) Telken vagy közterületen 6 férőhelynél nagyobb felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető. 4 parkolóállásonként egy fát kell ültetni a parkolóállások árnyékolása érdekében.

(3) Meglévő építmény bővítése, átalakítása esetén, amennyiben a rendeltetési mód

1. módosul, és legfeljebb 5 rendeltetési egységgel változik, és a parkolózám csökken, vagy a növekmény mértéke maximum 5 db, akkor csak a keletkező gépjármű elhelyezési igény kielégítéséről kell gondoskodni telken belül,
2. módosul, és több mint 5 rendeltetési egységgel változik, vagy a keletkező parkolóigény az 5-öt meghaladja, akkor nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a telken keletkező összes funkcióhoz tartozó szükséges parkolókat is meg kell építeni.

(4) Amennyiben meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása 10 éven belül már megtörtént, az újabb bővítés, átalakítás, rendeltetésének megváltoztatása esetén, nemcsak a keletkező többletgepjármű elhelyezési igényről kell gondoskodni, hanem a meglévő funkcióhoz tartozó parkolóhiány kielégítéséhez szükséges parkolókat is meg kell építeni.

17. Az építés általános szabályai

19. §

(1) Beépítésre szánt területeken belül:

1. ha a szabályozási vonal meglévő – nem lakófunkciójú – épületen halad keresztül, az épületen csak a biztonságos használatához szükséges karbantartási munkálatok végezhetők,
2. a szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépület felújítható, bővíthető. A bővítmény az újjólag kialakult építési helyen belül helyezhető el.

(2) A szabályozási vonallal érintett telkeken, ha az ingatlantulajdonos ingatlanának tervezett közterületi részét, településrendezési szerződésben rögzítettek alapján ellenérték nélkül a közút tulajdonosának, vagy az Önkormányzat tulajdonába adja, akkor a felajánlott telekrésszel együtt számított telekméret (eredeti telekméret) alapján számítható a beépítettség, és a tervezett telekalakítások úgy, hogy egyik érték sem haladhatja meg az új (kisebb) telekre vonatkozóan az országos előírásokat.

(3) Amennyiben az ingatlant új szabályozási vonal érinti, a meglévő és a tervezett szabályozási vonal közötti területrész közterület, vagy közforgalom számára megnyitott magánút lehet.

(4) Tájképvédelmi területen, és vegyes területeken, különleges területeken, zöldterületeken, üdülőházas üdülőterületeken, történeti városközpont területén, a vízpart-rehabilitációs szabályozási tanulmánytervvel érintett, (VP) jellel megkülönböztetett parti sávban minden esetben az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv. (312/2012. (XI. 8.)

Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatóságai szolgáltatásról 72. § (4) bekezdése alapján.)

(5) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés csak a változásnak megfelelően valósítható meg. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág tartandó, illetve akkor változtatható, ha az a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

(6) Lakó, vegyes, üdülő, Különleges, és beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben az alábbi, tevékenységek létesítményei nem alakíthatók ki: vegyi anyag , termék gyártása, építési betontermék gyártás, előkevert beton gyártása, habarcsgyártás, egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása, kőmegmunkálás, csiszoló termék gyártása, vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása, öntött cső gyártása, acélcső gyártás, hidegen húzott vas, acéltermék gyártása, alumíniumgyártás, ólom, cink, ón gyártása, rézgyártás, fémszerkezet gyártás, fémtartály gyártása, fémalakítás, porkohászat, fémfelület kezelés, gépgyártás, autófényező, karosszerialakatos, autóbontó, műanyag feldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás, építőanyag gyártása és kereskedés-tüzép.

(7) Az 5. melléklet szerinti városközponti területeken a (6) bekezdésben felsoroltakon túlmenően a Gépjárműjavítás, -karbantartás létesítményei újonnan nem helyezhetők el. Meglévő telepengedély a rendelet elfogadását követően egy alkalommal hosszabbítható meg.

18. Építési helyre vonatkozó rendelkezések

20. §

(1) Az egyes övezetekben az előkert minimális mérete a kialakult érték. Amennyiben az utcában nincs kialakult érték, az övezeti előírásokban meghatározott értéket kell tartani, amennyiben ott nem rögzített, minimum 5,0 m előkertet kell tartani. A kialakult értéket az utcavonal mentén 4-4 szomszédos ingatlant vizsgálva kell megállapítani, a többségben előforduló értéket figyelembe véve.

(2) Azon kialakult esetben, ha a szabályosan kialakított, és ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épület az előírt előkert méretén belül áll, de a 3,0 m előkert biztosított, akkor az épület a telken kialakult beépítés vonalában a kialakult előkert megtartásával bővíthető.

(3) Azon kialakult esetekben, ahol a kialakult oldalkert kisebb, mint az övezetre előírt érték, a meglévő épületek átalakítása, felújítása, korszerűsítése, állagmegóvása esetén a kialakult telepítési távolság, oldalkert megtartható. Új építés, bővítés esetén jelen rendelet előírásai tartandók.

(4) Az egyes övezetekben, amennyiben az övezetekben ettől eltérő rendelkezés nem rögzített, az oldalkert minimális mértéke

1. szabadon álló beépítési mód esetén az övezetben előírt maximális épületmagasság értékének fele, de minimum 3,0 m,
2. oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezetben előírt maximális épületmagasság értéke, de legalább 4,0 m.

(5) Beépítésre szánt területeken, ahol az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, a 12. melléklet szerinti minimális hátsókert méretet kell tartani.

(6) Zárt sorú beépítés esetén, a 25 m vagy annál kisebb telekmélységű telkeknél a hátsókertet nem kell megtartani.

(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli, kisvárosias lakóterületen (Lk) és településközpont vegyes területeken (Vt) kötelező építési vonalnak kell tekinteni a következő feltételekkel:

1. a beépítési vonal az épület határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
2. amennyiben az övezetben a kialakult vagy előírt előkert 0,0 m, úgy a telekirányban az 1. pontban szabályozott módon kialakítható beépítési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat előtt nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni,
3. azon esetekben, ahol az utcában kialakult módon a telek homlokvonala és oldalsó telekhatárai a merőlegetől legalább 10 °-kal eltérnek, és a kialakult beépítések vonala az oldalkertet követik (fésűs beépítés) az épületnek az előkert vonalához legalább egy ponton kell csatlakoznia.

(8) Azon kialakult esetekben, amikor az összefüggő hátsó telekhatárok mentén jellemzően (nagyobb mint 70%-ban) garázsok, melléképítmények épültek, a hátsókert 0,0 m lehet továbbra is, ha ezzel a szomszédos telek használata nem korlátozódik (építmények közti távolság biztosítható, leárnyékolás nem következik be), és az építmények előtt legalább 6,5 m-es beépítetlen sáv biztosítható.

19. Épületekre, melléképítményekre vonatkozó előírások

21. §

- (1) Melléképítmény főépítmény nélkül nem létesíthető.
- (2) Tetőtér második szintjén önálló lakás nem alakítható ki.
- (3) 12,0 m-nél kisebb szélességű közút vagy magánút fölé épületrész, erkély nem lóghat be.
- (4) Az oldalkert minimális méretén belülre erkély nem lóghat be.
- (5) Amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, az előkertben az épülettől legfeljebb 1 m-re kiálló előlépcső és rámpa, valamint közműcsatlakozási műtárgyon kívül más építmény nem állhat.
- (6) 5,0 m, vagy az alatti méretű előkertbe erkély nem lóghat be.
- (7) Beépítésre szánt területeken az állattartó épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:
 1. nagyvárosias lakóterületen állattartó épület nem helyezhető el, egyéb lakóterületeken a saját telken álló, és a szomszédos telken álló, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re helyezendő el,
 2. vegyes területen kizárólag a főfunkcióhoz kapcsolódóan, oktatási, bemutató, sport célú állattartó épületek helyezhetők el, a saját és szomszédos telken álló más célú, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re,
 3. különleges területen, csak az övezeti előírásoknak megfelelő esetekben, a főfunkcióhoz kapcsolódóan, oktatási, bemutató, idegenforgalmi, sport célú állattartó épületek helyezhetők el, szomszédos telken álló más célú, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re.
- (8) A lakó, gazdasági, különleges építési övezetek építési telkein terepszint alatti építményei csak az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a támfal-garázst, mely 15%-nál nagyobb lejtésű telek esetében az előkertben is elhelyezhető.

- (9) Az épület lejtő felőli homlokzatának magassága legfeljebb 2,0 m-rel lépheti túl az előírt legnagyobb épületmagasság értékét.
- (10) A közterülettel határos földszinti lakás padlóvonalát az utcaszint fölé átlagosan minimum 1 m-rel történő emeléssel kell kialakítani.
- (11) Az építési helyen kívül meglévő épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt építési helyen létesíthető.
- (12) A 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok épület elhelyezésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 50. § (2) h) pontja.

20. Kerítésekre vonatkozó előírások

22. §

- (1) Kerítést a telek meglévő vagy tervezett szabályozási vonalán, magánút határán, vagy e vonalaktól telek irányban beljebb lehet építeni ha a kerítés elé történő növénytelepítés, vagy parkolás céljából indokolt, és településképi szempontból elfogadható.
- (2) A kerítések kialakítása a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történhet.
- (3) Útszélesítéssel (szabályozási vonallal) érintett, távlatban megszűnő telekhatáron csak ideiglenes kerítés létesíthető, és csak abban az esetben, ha a terepadottságok közlekedésbiztonsági okból indokolják. Egyéb esetben a meglévő és tervezett közlekedési terület határán kerítés nem létesíthető.
- (4) Amennyiben az ingatlan megközelítését szolgáló közút vagy magánút kialakult vagy tervezett szélessége a 6,0 m-t nem éri el, az ingatlan gépjárműközlekedésre alkalmas kapuját a telekhatártól legalább 2,0 m-rel beljebb, telken belül kell kialakítani.
- (5) Utcafronti kerítések magassága a közterület felőli oldalon az 1,80 m-t nem haladhatja meg.
- (6) I. rendű közlekedési célú közterületekről telkenként legfeljebb egy, 6,0 m-t meg nem haladó szélességű gépjárműközlekedésre alkalmas bejárat létesíthető.

21. Zöldfelületre vonatkozó előírások

23. §

- (1) Az egyes övezetekben a létesítendő zöldfelület minimális területét a 3. melléklet rögzíti.
- (2) A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt zöldfelület területének 70%-át zöldfelületként kell kialakítani, a fennmaradó 30%-on burkolat, sétaút, út, parkoló, játszóhely, tárolófelület kialakítható, épület, építmény, nem helyezhető el. Terepszint alatt parkoló és közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló berendezés létesíthető, felszínen az előírt zöldfelületi fedettséget biztosítani kell.
- (3) A telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt terület kialakítására vonatkozóan:

1. amennyiben a telek nem beépített, a főépítményre, vagy beépítettség esetén a 40 m² nettó szintterületnél nagyobb bővítésére vonatkozóan a használatba vételig a telepítést be kell fejezni,
2. ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel. Az épületek bontását követő egy éven belül a telken belül kötelezően kialakítandó zöldfelület telepítését be kell fejezni.

(4) A szabályozási tervlapon beültetési kötelezettséggel jelölt területeket háromszintes növényállományként kell kialakítani. A terület 20%-án burkolat, sétaút, játszóhely, tárolófelület kialakítható, épület, építmény, nem helyezhető el. Közműcsatlakozási műtárgy és közműpótló berendezés létesíthető. A növénytelepítést a rendeltetésszerű használat megkezdéséig meg kell valósítani.

(5) A telkek gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

22. Terepalakításra vonatkozó előírások

24. §

(1) Az épületeket a meglévő terepadottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az eredeti terepet az építési helyen, és azt követő 1,0 m-en kívül a csak az épület gyalogos és legfeljebb előírás szerinti mennyiségű gépjárművel való megközelítésének, és járműelhelyezésének biztosításához lehet úgy, hogy a szomszédos terepszintekhez csatlakozni kell.

(2) Terepalakítás céljából megvalósított támfal legnagyobb magassága az eredeti terepszinttől legfeljebb 1,5 m lehet.

(3) Amennyiben a természetes terepadottság nem állapítható meg, a tereppel csatlakozni kell a szomszédos természetes terepszintekhez.

23. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

25. §

(1) Keszthely Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt, az ennek megfelelő elégséges védelmi szint követelményeit a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására alkotott 234/2011. (XI.10.) Korm. rendelet írja elő.

(2) A települések besorolásának megfelelően megállapított elégséges védelmi szint alapulvételével, az élet- és a létfenntartáshoz szükséges anyagi javak védelme érdekében a polgármester a települési veszélyelhárítási terv alapján jár el.

III. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

26. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó, a 3. melléklet szerinti táblázatban szereplő szabályozási határértékek, és az építési övezeti leírásban foglalt előírások és feltételek együttes figyelembevételével alkalmazandók, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.

(2) A Város területének beépítésre szánt területei a következők:

1. nagyvárosias lakóterület (Ln),
2. kisvárosias lakóterület (Lk),
3. kertvárosias lakóterület (Lke),
4. településközpont vegyes terület (Vt),
5. intézményi vegyes terület (Vi),
6. kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz),
7. egyéb ipari gazdasági terület (Gipe),
8. üdülőháza üdülőterület (Üü)
9. különleges terület (K).

24. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

27. §

(1) A nagyvárosias lakóterületen az egyes övezetknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építőanyagot forgalmazó telephely, tűzép. és olyan tevékenység, mely szabadtéren raktározást végez.

(2) Az Ln-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, irodarendeltetést tartalmazó épület
2. A kialakítható telek legkisebb mérete: ahol a szabályozási terv a telek bővítésére vonatkozó előírást, javaslatot nem tartalmaz, a kialakult telek mérete tartandó.
3. meglévő épület maximális épületmagassága: 35,5 m, új épület, bővítés maximális épületmagassága: 13,0 m.

(3) Az Ln-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. A kialakítható telek legkisebb mérete: ahol a szabályozási terv a telek bővítésére vonatkozó előírást, javaslatot nem tartalmaz, a kialakult telek mérete tartandó, új telek minimális mérete: 300m².
3. Beépítési mód szabadon álló, amennyiben új telek közvetlenül meglévő, nyílás nélküli homlokzatú épület mellett kerül kialakításra, az új épület a meglévő épülethez hozzáépíthető.
4. Az övezetben 15,5 m-es épületmagasság a kialakult, többszintes lakóépületekre (társasházakra), magastető ráépítése esetén alkalmazható, valamint abban az esetben, ha az új épület meglévő, 12,0m és 15,0m közötti építménymagasságú meglévő épület mellé épül közvetlenül.

25. Kisvárosias lakóterület (Lk)

28. §

(1) A kisvárosias lakóterületen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építőanyagot forgalmazó telephely, tűzép. és olyan tevékenység, mely szabadtéren raktározást végez. Kereskedelmi szolgáltató, és közösségi szórakoztató tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhető el, ha a szomszédos lakóépület felőli telekhatár mellett

1. 2000 m², ez alatti teleknagyság esetén 5,0 m széles sávban,
2. 2000 m² teleknagyság felett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, kivéve zárt sorú beépítési mód esetén.

(2) Az Lk-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben telkenként annyi lakás- vagy szállásférőhely helyezhető el, amennyihez, az előírt mennyiségű gépkocsi telken belül elhelyezhető.
3. Az övezetben előírt zöldfelület mértékének 80%-át egybefüggően kell kialakítani úgy, hogy az a használati célt szolgálja, és mindkét irányú méretlének meg kell haladni a 3,0 m-t.
4. A kialakult állapot szerint a 3,0 m-es oldalkert átépítés során csak a 6,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek esetén tartható. Új építéskor a telepítési távolságok megtartása mellett, az előírt építménymagasság fele biztosítandó.
5. A meglévő lapostetős társasházak magastetős átépítése legfeljebb kétoldali oromfal létesítésével és legalább két oldalon a párkánymagasság megtartásával (az eredeti párkánymagasság technológiai igény szerinti növelésével akkor is megengedett, ha az átépítéssel az épület ez előírt épületmagasságot meghaladja.)

(3) Lk-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és rendeltetést tartalmazó épület.
2. A Damjanich utca mentén kialakult 0,0 m-es hátsókert tartható, a hátsó telekhatáron álló épületek fala tűzfalas kialakítású lehet.
3. A Bessenyei György utca, Fáy András utca, Hajnóczy utca, Martinovics utca menti ingatlanok esetében a meglévő épületek és az utcai telekhatár által határolt területen a meglévő épület nem bővíthető, a területen lábon álló tetőként kialakított kocsibeálló létesíthető.

(4) Az Lk-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és

rendeltetést tartalmazó épület.

2. Az előkert mérete a kialakult érték, kivéve a vasútra néző telkek esetében (Kazinczy Ferenc utca mentén), ott az előkert a hátsókerttel azonos méret, azaz 7,0 m legyen, a zárt sorú összeépítés pedig a hátsó telekhatáron hozható létre;
3. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 25 m-es telekmélység esetén, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. 0,0 m-es hátsókert esetén, a hátsó telekhatáron álló homlokzat tűzfalas kialakítású lehet.
4. Műemlékek esetében a kialakult homlokzatmagasság tartandó, ahhoz a szomszédos új épületekkel igazodni kell;
5. Az övezet Kossuth Lajos utcai szakaszán, a párkánymagasságok legalább 0,30 m-rel, legfeljebb 0,90 m-el térhetnek el egymástól.

(5) Az Lk-4 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl kereskedelmi, szolgáltató, és szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület.

(6) Lk-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az előkert mérete a kialakult érték, kivéve a vasútra néző telkek esetében (Kazinczy Ferenc utca mentén), ott az előkert a hátsókerttel azonos méret, azaz 7,0 m legyen, a zárt sorú összeépítés pedig a hátsó telekhatáron hozható létre;
3. Zárt sorú beépítés esetén, saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, legalább 4,0 m tartandó.
4. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 25 m-es telekmélység esetén, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik.
5. Műemlékek esetében a kialakult homlokzatmagasság tartandó, ahhoz a szomszédos új épületekkel igazodni kell;
6. Az övezet Kossuth Lajos utcai szakaszán, a párkánymagasságok legalább 0,30 m-rel, legfeljebb 0,90 m-el térhetnek el egymástól.

(7) Lk-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és
 - e) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. Amennyiben a kialakult szabadon álló beépítés esetén az oldalkert $< 5,0$ m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele tartandó.

(8) Az Lk-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és

rendeltetést tartalmazó épület.

2. Négynél több lakás, vagy annyi önálló rendeltetési egységgel kialakított szálláshely szolgáltató épület létesíthető, amennyi gépkocsi telken belül elhelyezhető és a telekméret meghaladja az övezetre előírt legkisebb telekméret kétszeresét, azaz >1200 m²-nél.
3. Új beépítés oldalhatáron álló legyen, illetve zárt sorúvá fejleszhető: Zárt sorú beépítés lehet a következő esetekben:
 - a) ≤ 14 m utcai telekszélesség esetén;
 - b) amikor a kialakult oldalkertek OTÉK-ban foglalt értékeknél kisebbek;
 - c) ha a nem zárt sorú beépítésű épület vagy beépítési együttes nem áll műemléki védelem alatt;
 - d) új beépítés esetén, ha az övezet nem tartozik sem műemléki jelentőségű területbe, sem műemléki környezetbe, és helyi védett területbe sem.
4. Oldalhatáron álló beépítés esetén, legalább 7,0 m oldalkert tartandó.
5. Amennyiben a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén < 7,0 m-nél, ott legalább a tényleges épületmagasság tartandó.
6. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 25 m-es telekmélység esetén, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik. 0,0 m-es hátsókert esetén, a hátsó telekhatáron álló homlokzat tűzfalas kialakítású lehet.
7. A hátsókert 25-40 m telekmélység között 7,0 m, 40 m telekmélység felett 12,0 m tartandó.

(9) Az Lk-8 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület.

(10) Lk-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és rendeltetést tartalmazó épület.
2. Zárt sorú összeépítés ≤ 25 m telekhossz esetén a hátsó telekhatáron is megengedett.
3. Egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m utcai homlokzatszélesség), a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető.
4. 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.
5. Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a következők szerint lehet:
 - a) Ha $TH \leq 25$ m akkor HK legalább 0 m,
 - b) Ha $25 < TH \leq 35$ m akkor HK legalább 6,0 m,
 - c) Ha $35 < TH$ akkor HK legalább 10,0 m.

(11) Lk-10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda és rendeltetést tartalmazó épület.
2. új beépítés oldalhatáron álló legyen, zárt sorú összeépítés akkor lehet, ha:
 - a) a kialakult oldalkert $\leq 3,0$ m.
 - b) a telek szélessége $\leq 13,0$ m.

- c) > 20 m utcai telekszélesség esetén akkor, ha az új építés mindkét oldalhatáron épületszárnyat eredményez („U” alakú alakú beépítés).
 - d) a zárt sorú összeépítés ≤ 25 m telekhossz esetén a hátsó telekhatáron is megvalósítható.
 - e) egytraktusos utcai épület esetén (legfeljebb 7,0 m tetőszélesség) a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól legalább 6,0 m-re beljebb létesíthető,
3. Zárt sorú beépítés esetén az udvari szárnyak között tartandó 4,0 m, de az oldalszárnyak és a telekhatár által határolt belső udvar legalább egyik mérete 6,0 m legyen.
 4. A hátsó kert mérete 10,0m, ≤ 25 m telekhossz esetén 0,0 m lehet.

(12) Lk-11 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) szállás jellegű,
 rendeltetést tartalmazó épület.
2. Terepszint alatt 60% beépíthető.
3. Előkert: 6,0 m, a Csárda utca felől 5,0 m.
4. Oldalkert: 5,0 m.
5. A szabályozási terven 'Felső építményszint magassági korlátozása alá eső terület'-en az épületek, illetve az önálló főbejárattal rendelkező épületrészek (szekciók) legfelső, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó építményszintjének a felső szintek megközelítésére szolgáló főbejárat előtti közterületi járda szintjétől számított padló szint magassága nem lehet több 11,0 méternél.

26. Kertvárosias lakóterület (Lke)

29. §

(1) A kertvárosias lakóterületen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el. Egyetlen övezetben sem helyezhető el építőanyagot forgalmazó telephely, tűzép. és olyan tevékenység, mely szabad téren raktározást végez. A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység folytatására szolgáló épület csak akkor helyezhetők el, ha a szomszéd felőli telekhatár mellett

1. 2000 m², ez alatti teleknagyság esetén 5,0 m széles sávban,
2. 2000 m² teleknagyság felett 10,0 m széles sávban háromszintes növénytelepítés már megtörtént, vagy arról jogerős határozat rendelkezett, kivéve a zárt sorú beépítési módot.

(2) Az Lke-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű és
 rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben telkenként legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el. 3 rendeltetési egység abban az esetben, ha a telekméret meghaladja az 1200 m²-t. 6 lakás a 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 elhelyezhető.
3. Az épület homlokzatai egyetlen pontjának magassága sem haladhatja meg a 6,5 m-t.
4. Az övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, kivételesen zárt sorúan csatlakozóvá alakítható, illetve szabadon álló beépítés is lehet. Zárt sorú összeépítés lehet azokban az esetekben:
 - a) ahol a kialakult oldalkert ≤ 3,0 m,

- b) ahol a telek szélessége $\leq 12,0$ m ,
- c) egytraktusos utcai épületnél (legfeljebb 7,0m tetőszélesség esetén), a zárt sorú összeépítés az utcavonaltól beljebb, legalább 9,0 m-re létesíthető,
- d) zárt sorú beépítés esetén a telek megközelítésére gépkocsi behajtó létesítendő.
Szabadon álló új beépítés akkor létesíthető, ha az egész tömbben ez a beépítési mód többségben fordul elő.

(3) Az Lke-2 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület.

(4) Az Lke-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl az OTÉK 13. § a), b) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület.
2. az övezet telkein két rendeltetési egység helyezhető el. 4 rendeltetési egység akkor létesíthető, ha a telekméret meghaladja az 1200m²-t. Városközpont területén elhelyezkedő övezetben 6 rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telekméret meghaladja az 1200m²-t.
3. Az övezetben legfeljebb 4 rendeltetési egység csak meglévő épület huzamos tartózkodásra szolgáló rendeltetésének megváltoztatásával jöhet létre, a meglévő épület beépített alapterületének és az épület tömegének megváltoztatása nélkül, abban az esetben, ha az összes rendeltetés utáni járműelhelyezés telken belül biztosított, és a zöldfelület mértéke is megfelel az előírásoknak.
4. A kialakítható legkisebb telekméret 600 m², 450m² akkor lehet, ha:
 - a) olyan egy-egy lakást magába foglaló beépítésekre vonatkozik, mely lakóépület külsőleg egy épület képét mutatja, de egymástól szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó önálló épületekből áll, lényegében ikres illetve zárt sorú beépítés, osztatlan közös telken.
 - b) ha a kialakult telek szélessége a 14,0 m-t nem éri el.
5. A beépítési mód oldalhatáron álló lehet, zárt sorú beépítés lehet, azon kialakult, egy-egy lakást magába foglaló beépítés esetén, mely külsőleg egy épület képét mutatja, de egymástól szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó több önálló épület.
6. Előkert:
 - a) A Toldi Miklós utca mentén (vasútra néző telkek esetén) az előkert mérete telekméret függvényében a hátsókerthez hasonlóan a 3. melléklet szerint lehet. Az így meghatározott előkertben meglévő épületek megtarthatók, felújíthatók, átépíthetők.
 - b) Kialakult állapot szerint 0,0 m is lehet.
7. Hátsóker:
 - a) Toldi Miklós utca mentén (vasútra néző telkek esen), ahol a 6,0 m tartható.
 - b) azon esetekben, ahol a kialakult beépítés miatt már csak 6,0 m-es hátsókeret biztosítható.
 - c) 0,0 m-es hátsókeret lehet a ≤ 25 m-es telekmélység esetén

(5) Az Lke-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az épület homlokzatai egyetlen pontjának magassága sem haladhatja meg a 7,5 m-t.
3. A hátsókeret < 20 m telekmélység esetén 0,0 m is lehet.
4. Az övezetben a kialakult ikres beépítési mód megtartható, a telek az ikres beépítési helyen belül beépíthető, a szomszédos telkek beépítésének korlátozása nélkül.

5. Az épület homlokzatainak magassága egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Amennyiben 15%-nál nagyobb meredekségű lejtős telek esetén a meglévő épület ezen értéket meghaladja, annak bővítése során a 7,5m-es érték túlléphető, amennyiben a meglévő épület közterület felőli megjelenése alapvetően nem változik meg.

(6) Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. A kialakítható legkisebb telekméret 600 m². 150m² olyan egy-egy lakást magába foglaló beépítésekre vonatkozik, mely lakóépület külsőleg egy épület képét mutatja, de egymástól szerkezetileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó önálló épületekből áll, lényegében ikres illetve zárt sorú beépítés.
3. Zárt sorú csatlakozás, védelem alatt álló, egytraktusos utcai beépítés esetén (max.7,0 m utcai homlokzatszélesség) az utcavonaltól beljebb, legalább 9,0 m-re létesíthető.
4. Oldalkert:
 - a) Zárt sorú beépítés esetén saroktelken illetve hátsó kert irányú épületszárny esetén legalább 4,0 m tartandó, zárt sorú beépítést megszakító oldalkert legalább 6,0 m legyen.
 - b) Új építés esetén oldalhatáron álló beépítésnél legalább 6,0 m, szabadon álló illetve ikresen csatlakozó beépítésnél legalább 3,0 m biztosítandó.
 - c) A helyben kialakult oldalhatáron álló beépítés szerint, ahol az oldalhatártól 1,0 vagy 2,0 m-re áll az épület vagy épületegyüttes, ott a szomszédos beépítés oldalkertje 5,0 vagy 4,0 m lehet.
 - d) A Martinovics Ignác, Táncsics Mihály, Mátyás Király, Munkás, Csizmadia Sándor, Nagy Imre, Fenyves, Hóvirág utcák mentén az oldalkert mérete: min 4,0 m
 - e) Vízfolyás mentén minden esetben legalább 6,0 m legyen.
5. Hátsó kert:
 - a) azon esetekben, ahol a kialakult beépítés miatt már csak 6,0 m-es hátsó kert biztosítható.
 - b) < 20 m kialakult telekmélység esetén 0,0 m is lehet. 0,0 m-es hátsó kert esetén az épület hátsó telekhatáron álló homlokzata tűzfalás kialakítású lehet,

(7) Az Lke-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. A c) pont szerinti rendeltetés 1400 m²nél nagyobb telkeken helyezhető el.

(8) Az Lke-7 jelű építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetést tartalmazó épület.

(9) Az Lke-8 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl az OTÉK 13. § a), b), d), e) pontjai szerinti rendeltetést tartalmazó épület. Szálláshely 1800m² telekméret feletti telkeken létesíthető, legfeljebb 6 szobaszámmal.
2. Hévízi út felőli oldalon előkert 12,0 m legyen, hátsó kert pedig 6,0 m.

3. Új építés esetén szabadon álló beépítésnél legalább az oldalkert min. 4,0 m, \leq 16 m kialakult telekszélesség esetén, min. 3,0 m lehet,

(10) Az Lke-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) szállás jellegű és
 - d) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. Szálláshely 2000m² telekméret feletti telkeken létesíthető, legfeljebb 6 szobaszámmal.
3. Új építés esetén legalább 6,0 m oldalkert, \leq 24 m kialakult telekszélesség esetén, 4,0 m oldalkert biztosítandó.

27. Településközpont vegyes terület (Vt)

30. §

(1) A településközpont vegyes területen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A Vt-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben nem létesíthető építőanyag kereskedés és tárolás, új üzemanyagtöltő.
3. Üdülőtábor, ifjúsági szállás 3000m²-nél nagyobb telken létesíthető.
4. Telkenként annyi lakás létesíthető, amennyi parkolóhely telken belül biztosítható, továbbá a zöldfelületi előíráson belül teljesül a lakásonként legalább 20m² zöldfelületi elvárás is.
5. Az övezetben előírt zöldfelület mértékének 80%-át egybefüggően kell kialakítani úgy, hogy az a használati célt szolgálja, és mindkét irányú méretlének meg kell haladni a 3,0 m-t.
6. A legkisebb beépíthető telek területe: 800m².
7. A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet.
8. hátsókert minimális mérete 35,0m telekmélység alatt 9,5 m, 35,0 m telekmélység felett 12,0 m.
9. Az új épületek homlokzatainak magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 12,5 m-t.

(3) Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,rendeltetést tartalmazó épület.
2. 1200 m² telekméret alatt legfeljebb 6 lakás helyezhető el, 1200 m² felett 6-nál több lakás abban az esetben helyezhető el, ha az összes lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló telken belül elhelyezhető, mélygarázsban is lehet, feltéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem zárják ki. Ilyen esetben a gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani..

3. 300 m² telekméret alatt a telek 80%-a beépíthető.
4. mélygarázs létesítése esetén terepszint alatt a telek 100%-a beépíthető.
5. Önálló garázsépület utcafronton nem létesíthető.
6. Saját telken és szomszédos telken álló udvari épületszárnyak között 6,0 tartandó.
7. Hátsókert mérete:
 - a) 30m telekmélység alatt 0,0 m
 - b) 30 m telekmélység felett 12,0 m.
8. Az övezet Kastély utcai és Kossuth Lajos utcai, Sörház utcáig tartó szakaszán, a párkánymagasságok legalább 0,60 m-rel, legfeljebb 0,90 m-el térjenek el egymástól. Ennek érdekében, a megengedett épületmagasságtól max. 0,60 m-es eltérés lehetséges.

(4) Vt-3 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszereséig (2400m²) legfeljebb 6 rendeltetési egység létesíthető, melyből legfeljebb 4 lehet lakás. Az összes lakásszámnak megfelelő parkolóigény telken belül biztosítandó.
3. A kialakítható legkisebb telekméretet, illetve legkisebb utcai homlokvonalat el nem érő kialakult telek újonnan nem beépíthető. Az ilyen ingatlanon már meglévő beépítés, az övezeti jelben meghatározott értékig növelhető.
4. Az övezetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek megfelelnek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásainak, és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(5) Vt-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben építőanyag kereskedés, lerakat nem létesíthető.
3. Telkenként annyi lakás létesíthető, amennyi parkolóhely telken belül biztosítható, továbbá a zöldfelületi előíráson belül teljesül a lakásonként legalább 20m² zöldfelületi elvárás is.
4. Az övezetben előírt zöldfelület mértékének 80%-át egybefüggően kell kialakítani úgy, hogy az a használati célt szolgálja, és mindkét irányú méretlének meg kell haladni a 3,0 m-t.
5. A Zsidi út-Köu-3 és Köu-4 jelű közlekedési területek – Schwarz D. utca által határolt telektömb beépítési módja zárt sorú (Z) beépítés.
6. A Hévízi út és a 0494/113 hrsz-ú út közötti területen a telekméret 700m²-re csökkenthető.
7. A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet, saroktelken 10 %.
8. A Hévízi út és a 0494/113 hrsz-ú út közötti telkek esetében az alárendeltebb kiszolgáló út felé (0494/113 hrsz) az előkert 0,0 m is lehet.
9. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 20 m telekmélység esetén;
10. Legalább 7,5 m-es hátsókert tartandó, ha 20 m < Telekmélység ≤ 50 m-es, ezen túli telekmélységek esetén a hátsókert az általános előírások szerint tartandó.

(6) Vt-5 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,

- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sport
- rendeltetést tartalmazó épület.

2. Az övezetben csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek megfelelnek: a kiemelten védett kategória levegőtisztaság-védelmi előírásainak, és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.

(7) Vt-6 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport
 rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben építőanyag kereskedés, lerakat nem létesíthető.
3. Telkenként annyi lakás létesíthető, amennyi parkolóhely telken belül biztosítható, továbbá a zöldfelületi előíráson belül teljesül a lakásonként legalább 20m² zöldfelületi elvárás is.
4. Az övezetben előírt zöldfelület mértékének 80%-át egybefüggően kell kialakítani úgy, hogy az a 4asználati célt szolgálja, és mindkét irányú méretlének meg kell haladni a 3,0 m-t.
5. Üdültábor, ifjúsági szállás 3000m²-nél nagyobb telken létesíthető.
6. Az övezetben az újonnan tervezett épületek homlokzatmagasságai egyetlen ponton sem haladhatja meg a 9,5 m-t.
7. Ha az övezet telkét kiszolgáló út mentén parkoló alakítható ki, az előkert legalább 8,0 m, ellenkező esetben legalább 12 m legyen. Saroktelek esetén legalább egyik utca mentén 12,0 m tartandó.
8. Az övezet gesztenye fasorra néző előkertjei legalább 18,0 m-esek legyenek.
9. Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert, továbbá zárt sorú beépítésnél az udvari épületszárnyak közti távolság 4,0 m legyen.
10. Gépkocsi tároló önálló földszintes épületként földtakarással (dombgarázként füvesítve, vagy tetőkert kialakításával) létesíthető; legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal.

(8) Vt-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szó
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 rendeltetést tartalmazó épület.
2. üdültábor nem helyezhető el.
3. Telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető, kivéve, ha a telek mérete meghaladja 800 m²-t, akkor több is létesíthető, de az összes lakásnak megfelelő, parkolóhely telken belül biztosítandó.
4. Az övezetben új építés, bővítés esetén, új lakásonként illetve rendeltetési egységként garázs létesítendő.
5. Csak a kialakult, megközelítéssel nem rendelkező telkek feltárásához létesíthető teleknyúlvány.
6. Zárt sorú beépítésnél a saját telken álló és szomszédos udvari épületszárnyak között legalább 5,0 m tartandó.

7. 0,0 m-es hátsókert lehet a ≤ 30 m-es telekmélység esetén;

(9) Vt-8 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet, saroktelken 10 %.
3. Az övezetben az új épületek homlokzatainak magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 12,5 m-t.

(10) Vt-9 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató ésrendeltetést tartalmazó épület.
2. Üdülőtábor és kemping nem helyezhető el.
3. A telken lévő összes elhelyezendő lakásszámnak megfelelő gépkocsi tároló, telken belül biztosítandó, mélygarázsban is lehet, kivéve, ha műemlékvédelmi szempontok, vagy egyéb, a belváros területére vonatkozó sajátos adottságok (M, MJT, MK, He, R, stb.) ezt nem teszik lehetővé. Abban az esetben a gépkocsi tárolók elhelyezését a város parkolási rendelete szerint kell biztosítani.

(11) Vt-10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető szálló, gyógy szálló, kongresszusi-, oktatási központ, kiállítások illetve a kutatás-fejlesztés építményei, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó, kereskedelmi rendeltetésű, fitness-wellnes, sport célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló legfeljebb 6 lakás.
2. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20 %-át nem haladhatják meg.

(12) Vt-11 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető oktatási-konferencia célú létesítmények, egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó, kereskedelmi rendeltetésű, fitness-wellnes, sport célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, szálláshely szolgáltató épületrészek (emeleti szinten, nem önálló épületben), a személyzet számára szolgáló legfeljebb 6 lakás. Új üzemanyagtöltő önálló épületben nem létesíthető.
2. Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20 %-át nem haladhatják meg.

(13) Vt-12 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető lakás, egészségügyi ellátó, vendéglátó, kereskedelmi, szálláshely szolgáltató rendeltetésű létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók).
2. A létesítendő épületek homlokzatainak magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(14) Vt-13 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sportrendeltetést tartalmazó épület.
2. Előkert:
 - a) Közút felé 8,0 m-es előkert tartandó. A 8,0 m-es előkertjében, optikai lehatárolást biztosító, kötelező fásítás létesítendő.
 - b) Saroktelken legalább az egyik közterületi határ mentén az előkert 8,0 m legyen, további előkerteknél 6,0 m tartandó,
 - c) közparkra néző előkert 0,0 m is lehet.

(15) Vt-14 (VP) jelű építési övezetben elhelyezhető: kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazó épület.

(16) Vt-15 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben az épületek bruttó alapterülete a 450 m²-t nem haladhatja meg.
3. A legfelső huzamos tartózkodásra szolgáló helység padlósíkjának magasság a 9,5 m-t nem haladhatja meg.

(17) Vt-16 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
 - g) strandrendeltetést tartalmazó épület.
2. A létesítményre előírt parkolószám 75%-át szükséges biztosítani, mely telken kívül is elhelyezhető a telekhatártól mért 500 méteren belül.
3. A terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (sétányok, utak, parkolók) elhelyezhetők.

(18) Vt-17 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató és rendeltetést tartalmazó épület.
2. Lakó rendeltetés, telkenként legfeljebb két szolgálati lakás. A meglévő lakóépületek megtarthatók, felújíthatók, bővíthetők.

28. Intézményi terület (Vi)

31. §

- (1) Az intézményi területen az egyes övezeteknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) A Vi-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sportrendeltetést tartalmazó épület és legfeljebb 8 lakást tartalmazó épület.
 2. Az övezetben kemping nem létesíthető.
 3. A telek maximális beépíthetősége:
 - a) 60%
 - b) saroktelken 75%
 - c) Oktatási létesítmények telkén maximum 60 %.
 4. A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet, saroktelken 10 %.
 5. Kialakult párkánymagasság tartandó, új beépítésnél az épületmagasság legfeljebb 13,0 m, de egyetlen homlokzatmagasság sem lehet kisebb mint 6,5 m.
- (3) Vi-2 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sportrendeltetést tartalmazó épület, továbbá a tulajdonos, a személyzet, a használó számára egy lakás.
 2. Csak olyan egyéb közösségi, szórakoztató létesítmény létesíthető, amely nem okoz a vonatkozó jogszabályban, az üdülőtérületekre előírt határértéknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (4) Vi-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
1. Az övezetben az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésen túl elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és

- e) sport
rendeltetést tartalmazó épület.továbbá legfeljebb 6 lakásos lakóépület.
2. Telekalakítás: A kialakult állapot tartandó, illetve a terv szerinti telekalakítások, továbbá bármely telekméret növekedést eredményező telekegyesítés, telekalakítás megvalósítható.
 3. Beépítési magasság: Kialakult homlokzatmagasság tartandó, új beépítésnél az épületmagasság legfeljebb 8,0 m, de a Deák Ferenc utca menti homlokzatmagasság egyetlen ponton sem haladhatja meg az 6,0 m-t.

29. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

32. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken:

1. Utcai oldalon, közvetlenül az előkertre néző épületekben a gazdasági létesítmény fő funkcióját kiegészítő irodák, szociális helyiségek, esetleg bemutató terem, tárgyaló, díszterem, üzlet, stb. helyezendő el.
2. Az övezetben a Köu-1 és Köu-2 jelű utak menti ingatlanok esetében raktározás, tárolás, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára parkolóterület az utca felől csak épített szerkezettel, növényzettel takartan, az utcaképbe illeszkedő kialakítással létesíthető.
3. Az övezetben a Tapolcai út, Szent László ároktól keletre eső szakasza mentén új építőanyag kereskedelmi telephely, építőanyag gyártó üzem, betonkeverő üzem, aszfaltkeverő üzem, 1000m²-t meghaladó bruttó alapterületű, önállóan csak kereskedelmi épület nem helyezhető el. Jelen megfogalmazásban önállóan csak kereskedelmi épület: a kereskedelmi funkció az épület teljes alapterületének 50%-át meghaladja.
4. Az övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható, a lakófunkció az összes beépített nettó szintterület 20%-át nem haladhatja meg.
5. Az övezetben a beépíthető terület 20%-ánál nem nagyobb alapterületen technológiai épület, sajátos épület magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét meghaladhatja, legfeljebb a megengedett épületmagasság másfélszereséig az egyéb ágazati jogszabályok figyelembevételével.

(2) A Gksz-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:
 - a) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 - b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
2. A Tapolcai út - 4663/11 hrsz-ú, 71. sz. elkerülő út - Szent László árok által határolt területen az előírt minimális telekméret kialakítása egyben az ingatlan beépítésének feltétele is.
3. Az övezet jellemzően zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető területének 50%-án közlekedési felület, fásított parkoló kialakítható.

(3) A Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben elhelyezhető:
 - a) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
2. A Tapolcai út - 4663/11 hrsz-ú, 71. sz. elkerülő út - Szent László árok által határolt területen az előírt minimális telekméret kialakítása egyben az ingatlan beépítésének feltétele is.
 3. A Külső-Zsidi út menti, a 71-es főúttól északra lévő teületeken a minimálisan kialakítható telekméret 1500 m² is lehet.
 4. Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az előkert annak határával megegyezik.
 5. A lakóterülettel közvetlenül határos oldalhatárok mentén legalább a hátsókert méretét kell beépítetlenül megtartani, ahol beültetési kötelezettségű terület határa jelölt, ott azzal megegyező területet.
 6. Az övezet jellemzően zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető területének 50%-án közlekedési felület, fásított parkoló kialakítható.
 7. A Tapolcai út mentén a jelen rendelet hatálybalépésekor az előkertben jogszerűen álló, egykori üzemi épületek megtarthatók, az előkert méretén belül nem bővíthetők.
- (4) A Gksz-3 jelű építési övezetben elhelyezhető:
1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 2. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) A Gksz-4 jelű övezetben elhelyezhető:
1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 2. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (6) A Gksz-5 jelű építési övezetben elhelyezhető:
1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 2. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (7) A Gksz-6 jelű építési övezetben elhelyezhető:
1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 2. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (8) A Gksz-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
1. Az övezetben elhelyezhető:
 - a) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- b) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
2. Az övezet jellemzően zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető területének 50%-án közlekedési felület, fásított parkoló kialakítható.

(9) A Gksz-8 jelű építési övezetben elhelyezhető:

1. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
2. A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 lakás kialakítható.

30. Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)

33. §

(1) A Gipe-1, Gipe-2, Gipe-3 jelű építési övezetekben az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területeken:

1. Utcai oldalon, közvetlenül az előkertre néző épületekben a gazdasági létesítmény fő funkcióját kiegészítő irodák, szociális helyiségek, esetleg bemutató terem, tárgyaló, díszterem, üzlet, stb. helyezendő el.
2. Az övezetben a Köu-1 és Köu-2 jelű utak menti ingatlanok esetében raktározás, tárolás, 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára parkolóterület az utca felől csak épített szerkezettel, növényzettel takartan, az utcaképhez illeszkedő kialakítással létesíthető.

31. Üdülőházas üdülőterület (Üü)

34. §

(1) Az üdülőházas üdülőterületen az egyes övezetknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az Üü-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Nem helyezhető el üdültábor, kemping.
2. Udvari szárnyak között legalább 4,0 távolság tartandó.

(3) Az Üü-2 jelű építési övezetben olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(4) Az Üü-3 jelű építési övezetben olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői

kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(5) Az Üü-4 (VP) jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Nem helyezhető el üdülőtábor, kemping.
2. Épületmagasság: 7,5 m, kialakult beépítés esetén legfeljebb az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m

(6) Az Üü-5 (VP) jelű építési övezetben vonatkozó előírások

1. Az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
2. Nem helyezhető el üdülőtábor, kemping.

32. Különleges beépítésre szánt területek (K)

35. §

(1) Az építési övezet a különleges célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. A Különleges területen az egyes övezetknél meghatározott rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A K-1-okt jelű építési övezetben a térségi szintű oktatáshoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el. Elhelyezhető oktatási, kutatási, fejlesztési, az oktatáshoz kapcsolódó szálláshely, konferencia, vendéglátó, szolgáltató, iroda, sportolási, valamint a tangazdasághoz kapcsolódó (állattenyésztés, növénytermesztés) rendeltetést tartalmazó épület, továbbá gondnoki lakások, legfeljebb 2db.

(3) A K-2-kult jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az övezetben elhelyezhető kulturális, oktatási, kiállítási, egészségügyi, igazgatási, iroda, a látogatók ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület, továbbá a terület ellátását szolgáló épület, növénykert, a személyzet számára legfeljebb 2 lakás,
2. Az övezetben a kialakult zárt sorú beépítés megtartható, a szabadon álló építési helyen belül bővíthető, új építés szabadon álló lehet.

(4) A K-3-okt (VP) jelű építési övezetben elhelyezhető oktatási, kutatási, fejlesztési, egészségügyi, iroda rendeltetést tartalmazó épület.

(5) A K-4-szk jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az övezetben elhelyezhető sportolással kapcsolatos, szolgáltató, kereskedelmi, egészségügyi, vendéglátó épületek, fitness-wellness rendeltetésű épületek, a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb 4 lakás az egyéb létesítmények mellett. A lakófunkció az egyéb rendeltetés alapterületének legfeljebb 20%-a lehet.
2. a megengedett maximális épületmagasság 8,0 m, az Apát utca és a vasútvonal közötti területen legfeljebb 5,0 m.

(6) A K-5-szk (VP) jelű építési övezetben elhelyezhető szórakoztató, kulturális, vendéglátó, sport, egészségügyi rendeltetést tartalmazó épület. Az övezet telkein látványtő, medence is létesíthető.

(7) A K-6-sp jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az övezetben elhelyezhető szabadidős, sport, lovas sport, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, fitness-wellness, illetve kereskedelmi célú rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben az előírt maximális épületmagasság 8,0 m, legfeljebb 13,0 sportpálya lefedésére szolgáló épület esetén lehet.

(8) A K-7-sp (VP) jelű építési övezetben elhelyezhető sport, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, egészségügyi, szálláshely szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület. Továbbá a tulajdonos, a személyzet, számára legfeljebb egy lakás. Az övezet telkein látványtő, medence is létesíthető.

(9) A K-8-ki (VP) jelű építési övezet a kikötők szárazföldi területei. Az övezetben elhelyezhető a területet igénybe vevők ellátását szolgáló igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi, szálláshely szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület.

(10) A K-9-g jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az övezetben a környező nagyvárosias lakóterület járműtárolását kiszolgáló garázsok helyezhetők el önállóan, vagy közvetlenül a meglévőkhöz csatlakozóan.
2. A meglévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg.

(11) A K-10-sp lovas jelű építési övezetben elhelyezhető a lótarással, lovas sportokkal kapcsolatos létesítmények, istállók, karámok, lovaspályák, lovarda, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, rendeltetést tartalmazó épület. És legfeljebb 2 gondnoki lakás.

(12) A K-11-mg jelű építési övezetben elhelyezhető mezőgazdasági célú gazdasági, állattartással kapcsolatos, turisztikai célú állattartással, bemutatással összefüggő, igazgatási és egyéb irodaépület, sportépítmény, vendéglátó egészségügyi, kereskedelmi célú, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű rendeltetést tartalmazó épület. És legfeljebb 2 gondnoki, szolgálatai lakás.

(13) A K-12-vsz jelű építési övezetben elhelyezhető települési szintű szolgáltató, karbantartó (szennyvíztisztító telep, települési hulladékgazdálkodási tevékenység (szelektív hulladékudvar), ivóvíz-, energia ellátás létesítményei, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, iroda, igazgatása, parkolóház rendeltetést tartalmazó épület. És legfeljebb egy gondnoki, szolgálatai lakás.

(14) A K-13-id jelű övezetben elhelyezhető kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások építményeinek, valamint a területet látogatók ellátását biztosító igazgatási, oktatási, idegenforgalmi, kutatás-fejlesztés, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási, egyházi, egészségügyi, szociális, sport rendeltetést tartalmazó épület, továbbá legfeljebb egy gondnoki, szolgálatai lakás.

(15) A K-14-busz jelű építési övezet a buszpályaudvar övezete. Az övezetben elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület, és a közlekedéssel kapcsolatos létesítmények (várók, indulóállások).

(16) A K-15-id jelű építési övezet a Fenékpuszta idegenforgalmi fejlesztési területe. Az övezetben elhelyezhető örökségvédelmi vagy természetvédelmi célból kulturális, oktatási, kiállítási, egészségügyi, igazgatási, iroda, a látogatók ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely, szolgáltató

rendeltetést tartalmazó épület, továbbá a terület ellátását szolgáló épület, növénykert, a személyzet számára legfeljebb 2 lakás. A meglévő lakóépületek megtarthatók, felújíthatók, bővíthetők.

(17) A K-16-id jelű építési övezet az egykori laktanya területének idegenforgalmi fejlesztési területe. Az övezetben elhelyezhető kulturális, oktatási, kiállítási, egészségügyi, igazgatási, iroda, vendéglátó, szálláshely, sport, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetést tartalmazó épület, továbbá a kulturális értékek üzemeltetését szolgáló napelempark.

(18) A K-17-id jelű építési övezetre vonatkozó előírások

1. Az egykori angolnatelep területének idegenforgalmi fejlesztési területe. Az övezetben elhelyezhető a magas üdülési minőséget képviselő szálláshely, gyógyszálló, konferencia és oktatási központ, kulturális, egészségügyi, vendéglátó, sport, rendeltetést tartalmazó épület.
2. Az övezetben a Hévízi csatornától 50,0 m-es, az Óberek csatornától 40m-es sávban csak a pihenést szolgáló létesítmények, és pihenőkert helyezhető el.
3. Az övezetben, az alapozás módját és a kivitelezési technológiát úgy kell megválasztani, hogy a felszíni vizek szabad mozgása biztosított legyen, már a kivitelezés időszakában is.
4. Az övezetben terepszint alatti építmény legfeljebb -1 szinten létesíthető (alapozási sík a meglévő medencék fenékszintjét + a szerkezet mélységét ne haladja meg), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 10 %-al haladhatja meg.

(19) A K-18-k (VP) jelű építési övezet az egykori kemping területe, az övezetben a pihenést, testedzést, vendéglátást szolgáló építmény helyezhető el.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

36. §

A Város területének beépítésre nem szánt területei a következők:

1. közlekedési és közműelhelyezési terület (Köu, Kök),
2. zöldterület (Z),
3. erdő terület (E),
4. mezőgazdasági terület (Má, Mk),
5. vízgazdálkodási terület (Vg),
6. természetközeli területek (Tk)
7. különleges beépítésre nem szánt terület (Kb),

33. Közlekedési és közműelhelyezési terület (Köu, Kök)

37. §

(1) A terület a kialakult, vagy Szabályozási Terven kiszabályozott szabályozási szélességen belüli országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasúti közlekedés, és a közművek építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműelhelyezési területek körébe a következő övezetek tartoznak:

1. Általános közlekedési területek:
 - a) Köu-1 jelű országos főforgalmi út, gyorsút,
 - b) Köu-2 jelű forgalmi út,
 - c) Köu-3 jelű gyűjtő út.
 - d) Köu-4 jelű kiszolgáló út,

- e) Köu-5 jelű vegyes használatú út,
 - f) Köu-6 jelű gyalogút,
 - g) Köu-7 jelű kerékpárút,
 - h) Köu-8 jelű külterületi földút,
 - i) Köu-9 jelű burkolt tér, gyalogos felület;
 - j) Köu-10 jelű külterületi vegyes forgalmú út;
 - k) Köu-P jelű közterületi fásított parkoló,
 - l) Kök-1 jelű vasúti pályatest;
 - m) Kök-2 jelű vasúti állomás.
2. A város vízpart rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett parti sávjának (VP jelű), sajátos közútjai:
- a) Köu-1(VP) jelű kiemelt jelentőségű kiszolgáló út;
 - b) Köu-2 (VP) jelű kiszolgáló út;
 - c) Köu-3 (VP) jelű vegyes használatú út, tér;
 - d) Köu-4 (VP) jelű kerékpárút, gyalogút;
 - e) Köu-5 (VP) jelű külterületi földút;
 - f) Köu-P (VP) jelű közterületi fásított parkoló;

(3) A közutak és közterek számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.

(4) A közúti közlekedési területen (Köu) - a vasutak, és a légi közlekedés építményei kivételével - elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

1. közlekedési és közműépítmények,
2. parkolók, terepszint alatti garázsok,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. hirdető berendezések, szobrok, díszkutak, távbeszélő fülkék, parkolóóra, jegykiadó,
5. köztisztasággal kapcsolatos létesítmények, illemhely.

(5) A közúti közlekedési területen elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közúti közlekedési terület 10%-át, az újonnan elhelyezendő épületek épületmagassága 6,0 m-t nem haladhatja meg. A pavilonok épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet. A területek terepszint alatt 100%-ban beépíthetők. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

(6) A terven külön jelzett esetekben, a Köu-4 és Köu-6 jelű közterületek mentén garázs, illetve parkoló is elhelyezhető.

(7) A közutak mentén csak fásított közterületi parkoló alakítható ki.

(8) A Köu-10 jelű külterületi vegyes forgalmú úton épület nem helyezhető el.

(9) A kötőtpályás - vasúti - (Kök) közlekedési területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó;

1. közlekedési építmény(ek),
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. út, kerékpárút, parkoló,

helyezhetők el, a telekterület 10%-át nem meghaladó beépítettséggel, legfeljebb 9,5 m-es épületmagassággal, szabadon állóan elhelyezve.

(10) A gyalogos közlekedési területbe a Szabályozási Terven a felülettextrával jelölt gyalogos utcák díszburkolatú terek területei tartoznak, ezek vonatkozásában érvényesülő előírások:

1. a gyalogos közlekedés céljait szolgáló közterület, rajta csak korlátozott járműközlekedés engedhető meg,
2. a területen a burkolt felület aránya ne lépje túl a gyalogos terület funkcionális követelményeiből adódó mértéket. A lombkorona fedettség biztosítsa a burkolt felületek megfelelő árnyékolását, a zöldfelületeken a legmagasabb aktivitás értékű növényállományt kell telepíteni,
3. a terület terepszint alatt 100 %-ig beépíthető.

(11) A mezőgazdasági területek földutjait legalább 4 m szélességű építési terület biztosításával kell kialakítani, legalább talajstabilizációs szerkezettel.

(12) A város vízpart rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett parti sávjában (VP jelű), a közutakra vonatkozó sajátos rendelkezések:

1. A terv területén, a közúthálózat kiépítése csak egy átfogó felszíni víz-elvezetés, vízrendezés, megvalósításával lehetséges, a következők figyelembe vételével:
 - a) a közlekedési létesítmények mentén a csapadékvizek elvezetése zárt csapadékcsatorna hálózatban történhet.
 - b) nyílt csatorna, medence, vízfelület, az utca, a tér karakterének hangsúlyozása, hangulatának emelése céljából, térburkolatokkal, utcabútorokkal, növényzettel, közvilágítással, szobrokkal, térpiasztikával, stb. létesíthető.
 - c) a fontosabb kiszolgáló utak és a kiszolgáló utak mentén (Köu-1 (VP), Köu-2 (VP)), a csomóponti térségekben, a gyalogátkelőknél, valamint innen számítva 100-150 m-es szakaszonként, keresztirányban figyelemfelhívó sávok építendőek be, 3x3 m-es sávokban;
 - d) a vegyes használatú és gyalogos utak, terek, kialakítása kiselemes térburkolattal lehetséges;
 - e) A közterületi parkolók közlekedési patkoló felülete kiselemes térburkolattal készülhet, a várakozó helyek között pedig, négy parkolónként egy-egy közepes lombkoronájú lombos fa telepítendő.
 - f) A közterületi fásított parkolók (Köu-P (VP) felületéről összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogó berendezés beépítésével, azon átvezetve, továbbá szükség szerinti tisztítással lehet a csapadék csatornába bekötni.
2. A tervezési terület összes közúti létesítménye 30 km/órás zónába sorolt, amelyre vonatkozóan a közlekedési táblákat úgy kell elhelyezni, hogy a vízparti sebességkorlátozás, a vasúti átjárók után egyértelműen érvényre jusson.

34. Zöldterület (Zkp, Zkk)

38. §

(1) A zöldterületi övezet a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, kulturális rendezvények megtartására, valamint emlékhelyek kialakítására alkalmas, díszkertként is funkcionáló közterület.

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

1. a Zkp jelű közpark övezet a jellemzően nagy kiterjedésű - 1 ha feletti terület nagyságú - több rendeltetésű közterület,
2. a Zkk jelű övezet területei az első sorban kis területű, növényzettel fedett közterületek.

(3) A Zkp és Zkk övezetekben a szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépíthetőséggel, legfeljebb 6,0 m épületmagassággal, szabadon állóan.

(4) Zöldterületen a kialakítható telek minimális mérete a szabályozási terven ábrázoltak szerint.

(5) A Zkp (VP) és Zkk (VP) övezetekben a szállást nem tartalmazó vendéglátó rendeltetésű épület, pihenést és testedzést, sportolást szolgáló épület, építmény, műtárgy és a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmény helyezhető el, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal, legfeljebb 3%-os beépíthetőséggel, szabadon állóan. Kerékpárút létesítményei és berendezései, valamint közforgalom számára megnyitott út és parkoló az övezetben elhelyezhetők.

(6) A zöldterületeken víztározók, tavak, parkolók, gépjármű, kerékpáros közlekedésre alkalmas utak, terepszint alatti garázsok elhelyezhetők.

(7) A helyi természeti védelemmel érintett zöldterületeken újonnan csak a pihenés, a szabadidő és a játék kizárólag nem épület jellegű építményei (többek között: sétaút, játszótér, pihenőhely), valamint az esztétikai értékeket növelő díszítő elemek (többek között: szobor, plasztika, ivókút, szökőkút, vízmedence) és illemhely helyezhető el.

35. Erdő terület (Ev, Eg, Ek)

39. §

(1) Az erdőterületek rendeltetésük és építmények elhelyezése szerint:

1. Eg jelű gazdasági erdőterület, vízpartrehabilitációs-tanulmányterv területi hatálya alá eső területeken: Eg (VP)
2. Ev jelű védelmi erdő terület, vízpartrehabilitációs-tanulmányterv területi hatálya alá eső területeken: Ev (VP)
3. Ek jelű közjóléti erdő terület övezetekre, vízpartrehabilitációs-tanulmányterv területi hatálya alá eső területeken: Ek (VP)

tagolódnak.

(2) Az erdő területen hatályba lépése előtt már meglévő épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - megtarthatók és felújíthatók.

(3) Az Eg jelű övezetekben

1. épületet 10 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el,
2. az épületek szabadon állóan, legfeljebb 6,0 m épületmagassággal építhetők,
3. a technológiai szempontból szükséges építmény, épület - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke maximum 25,0 m lehet.

(4) Az Ev jelű övezetben - erdei kilátó és a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Az Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdőterület elsősorban rekreációs célokat szolgáló erdőterület, ahol rekreációs, sport, turisztikai, vendéglátó, szolgáltató, szakrális célú fő rendeltetésű épület helyezhető el és

1. az övezetben épület az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el,
2. épület 5000 m²-nél nagyobb telken helyezhető el, legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 10 000 m² telekméret felett legfeljebb 2%-os beépítettséggel.
3. az épületek szabadon állóan, legfeljebb 6,0 m épületmagassággal építhetők,

4. a technológiai szempontból szükséges építmények, épületek - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke maximum 25,0 m lehet.
- (6) A város vízpart rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett parti sávjában eső erdőterületeken (Eg (VP), Ev (VP), Ek (VP)) az építés feltétele a teljes közművessítettség.
- (7) Országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

36. Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

40. §

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része, ahol a használat során a termőföldvédelem mellett a hagyományos tájhasználati jellegzetességek és a természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.
- (2) A mezőgazdasági terület a következő mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
1. Má jelű, általános mezőgazdasági terület,
 2. Mk jelű, kertes mezőgazdasági terület.
- (3) A kertes mezőgazdasági területek elsősorban növény-, gyümölcs- és szőlő művelési ágú, nem árutermelési nagykertek.
- (4) Az általános mezőgazdasági területek szántó művelési ágú földrészletei (Má-sz), árutermelési mezőgazdasági rendeltetésű területek, melyek elsősorban növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló területek.
- (5) Az általános mezőgazdasági területek gyep művelési ágú földrészletei (Má-gy, Má-gy (VP)), elsősorban állattenyésztési mezőgazdasági rendeltetésű illetve védett természeti területek, melyek elsősorban az állattenyésztéssel kapcsolatos legeltetés, tárolás, a természetvédelemmel kapcsolatos bemutatás, oktatás, védelmi feladatok, stb. építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (6) A kertes mezőgazdasági területeken (Mk)
1. az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
 2. a kialakítható és a beépíthető telkek méreteit, a maximális beépíthetőség mértékét az elhelyezhető funkciókat, a beépítési magasságot a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 84. § alapítja meg.
 3. az övezetben az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
 4. terepszint alatti beépítés területe a telkek 10%-át nem haladhatja meg.
 5. a terület térségi övezeti érintettségét a 13. melléklet tartalmazza, az egyes, érintett övezetekre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.
- (7) Az általános mezőgazdasági területek szántó művelési ágú területein (Má-sz)

1. az övezet a szántóterületeket jelöli, ahol a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
2. a kialakítható és a beépíthető telkek méreteit, a maximális beépíthetőség mértékét az elhelyezhető funkciókat, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13. §–17. § állapítja meg.
3. az ökológiai hálózat magterületébe, ökológiai folyosójába, és pufferterületébe tartozó mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 70-80. § rögzíti.
4. az övezetben az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
5. az övezetben a maximális épületmagasság 6,5 m.
6. terepszint alatti beépítés területe a telek 10%-át nem haladhatja meg.
7. a terület térségi övezeti érintettségét a 13. melléklet tartalmazza, az egyes, érintett övezetekre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

(8) Az általános mezőgazdasági területek szántó művelési ágú területein (Má-gy, Má-gy (VP))

1. az övezet a gyepterületeket jelöli, hol a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
2. a kialakítható és a beépíthető telkek méreteit, a maximális beépíthetőség mértékét az elhelyezhető funkciókat, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13. §–17. § állapítja meg.
3. az ökológiai hálózat magterületébe, ökológiai folyosójába, és pufferterületébe tartozó mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 70-80. § rögzíti.
4. az Má-gy (VP) jelű övezetben épület nem helyezhető el.
5. az övezetben az épületek szabadon állóan helyezhetők el.
6. az övezetben a maximális épületmagasság 6,5 m.
7. terepszint alatti beépítés területe a telek 10%-át nem haladhatja meg.
8. a terület térségi övezeti érintettségét a 13. melléklet tartalmazza, az egyes, érintett övezetekre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

(9) Az a vízparti általános mezőgazdasági területek szántó művelési ágú területein (Má-gy (VP))

1. az övezet a gyepterületeket jelöli, hol a gyepgazdálkodás, növénytermesztés folytatható, épület nem helyezhető el.
2. a kialakítható és a beépíthető telkek méreteit, a maximális beépíthetőség mértékét az elhelyezhető funkciókat, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13. §–17. § állapítja meg.
3. az ökológiai hálózat magterületébe, ökológiai folyosójába, és pufferterületébe tartozó mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 70-80. § rögzíti.
4. a terület térségi övezeti érintettségét a 13. melléklet tartalmazza, az egyes, érintett övezetekre vonatkozó előírásokat is be kell tartani.

37. Vízgazdálkodási terület (Vg)

41. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területbe az állandó és időszakos vízfolyások medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek üzemi területek tartoznak az alábbiak szerint:

1. Vg-1 jellel ellátott tómeder,
2. Vg-2 (VP) jellel ellátott, a Balaton vízfelületéhez közvetlenül csatlakozó egyéb vízfelületek (kikötők, strandok),
3. Vg-3 ill. Vg-3 (VP) jellel ellátott csatorna, árok, vízfolyás,
4. Vg-4 ill. Vg-4 (VP) jellel ellátott záportározó,
5. Vg-5 ill. Vg-5 (VP) jellel ellátott tómedren kívüli vízgazdálkodási terület.

(2) A Vg-1 jelű tómeder övezetében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 83. § előírásait kell betartani.

(3) A Vg-2 (VP), Vg-3 és Vg-3 (VP) jelű övezetben a vízgazdálkodási létesítményeken túl gyalogos hidak létesíthetők.

(4) A Vg-4 és Vg(4) (VP) övezetekben a rendeltetéshez szükséges létesítmények helyezhetők el.

(5) Vízfolyások mentén a vízügyi szakfeladatok ellátáshoz szükséges területsávot biztosítani kell, e sávban csak könnyen elbontható kerítés létesíthető.

(6) Természetes vízfolyások mentén tevékenység, a természetvédelmi törvényben foglalt védőtávolságok figyelembe vételével folyhat.

(7) A Vg-5, ill. Vg-5 (VP) övezetben a területek természet közeli növénytakaróit meg kell őrizni. Az övezetben kotrás, feltöltés, vízi állás, horgász hely, valamint sétautak létesíthetők, melyek mentén hulladék tároló edények, fa szerkezetű pihenő padok, esőbeállók és legfeljebb 80 m²-es építmény is elhelyezhetők.

(8) A vízbázisok hidrológiai védőterületének határa Keszthely közigazgatási területét is érinti, melyek határait a szabályozási terv tartalmazza.

38. Természetközeli területek (Tk)

42. §

(1) Keszthely természetközeli területei a Tk-n és Tk-n (VP) jelű nádas területek. Az övezetekben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény 74. § (2), 83. § (4) szakaszai és a nádasok védelméről szóló kormányrendelet előírásait kell betartani.

(2) Az övezetekben épületet elhelyezni nem lehet.

39. Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

43. §

(1) A Kb-1-tk jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet a Festetics kastélyhoz tartozó történelmi kert. Az övezetben elhelyezhető jelentős kultúrtörténelmi értékét emelő, további turisztikai vonzerőt jelentő, elsősorban kulturális célú építmények, valamint a pihenést, a szabadidő eltöltését célzó létesítmények.
2. Az övezetben kialakítható vízfelület a telek területének 7%-át nem haladhatja meg.
3. A övezetben a burkolt felületek a telek 15%-át nem haladhatja meg.

4. Maximális épületmagasság 13,0 m. Egyetlen homlokzat magassága sem haladhatja meg a 15,0m-t. Az övezetben létesíthető átlagos domb-magasság 6,5 m lehet, de a legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 9,5 m-t.

(2) A Kb-2-temető jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezetben a temetkezéshez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
2. Az övezetben a maximális épületmagasság egyházi épület, templom, kápolna esetén 10,0 m, egyéb épületek esetén 5,5 m.
3. Az övezetben legfeljebb 500m² új beépítés hozható létre.

(3) A Kb-3-sp jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet elsősorban nagykiterjedésű, sportolási célú területek (golfpálya, lovaspálya, stb.) Az övezetben elhelyezhető sportépítmények, az azokkal kapcsolatos szolgáltató épületek (sportfelszerelések raktározása, kölcsönzése, karbantartása, stb.), a területet látogatók kiszolgálását, ellátását célzó egészségügyi, szociális, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási, épületek, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb egy lakás.
2. 10 000m²-nél kisebb telek nem építhető be.
3. A telek 8%-án helyezhetők el ideiglenes létesítmények.
4. Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 20 %-ot nem haladhatják meg.
5. Az övezetben a maximális épületmagasság 10,0 m, a létesítendő épület homlokzatainak egyetlen pontja sem lehet nagyobb 12,5 m-nél

(4) A Kb-4-mg jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet elsősorban mezőgazdasági majorokhoz tartozó, az állattartás, állatbemutató nagykiterjedésű területei, az állattartással (rideg ill. legeltető) kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhetők karámok, pajták, téli-nyári állatszálláshelyek, a területet látogatók kiszolgálását, ellátását célzó szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, oktatási épületek, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára maximum kettő lakás.
2. 8000 m²-nél kisebb telek nem építhető be.
3. A telek 8%-án helyezhetők el ideiglenes létesítmények.
4. Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 20 %-ot nem haladhatják meg.
5. Az övezetben a maximális épületmagasság 7,0 m, a létesítendő épület homlokzatainak egyetlen pontja sem lehet nagyobb 9,5 m-nél.

(5) A Kb-5-b jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet Keszthely egyes bányatelkeinek övezete. Az övezetben a bányászattal kapcsolatos tevékenységek, illetve a rekultivációs tervben foglalt tevékenységek folytathatók.
2. Az övezetben új beépítést nem lehet létrehozni.

(6) A Kb-6-b jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet Keszthely egyes ásványi nyersanyag kitermelési és feldolgozási célú bányatelkei, vagy tervezett bányatelkei.
2. A nyilvántartott országos ásványvagyon területeket bányaművelés céljára fenn kell tartani, a területeken új, a 10 és 12. pontban foglaltak kivételével, beépítést létrehozni nem lehet.
3. A területen belül bármely környező vízfolyás partvonalától számított 50m-en belül épületet, építményt elhelyezni nem lehet
4. A vízfolyások telekhatárától minimálisan 10 m-es védősávot kell kialakítani, melyen biztosítani kell a terület természetes állapotában történő fenntartását.

5. A bányászati tevékenység, nem akadályozhatja a környező mezőgazdasági területek hasznosítását
6. A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem veszélyezteti az élővíz folyások természetes működését, a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges vízmennyiséget nem vonja el.
7. A területen a maximális beépítés 1% de maximálisan 1000m²
8. A maximális építménymagasság 7,0 m
9. Minimálisan kialakítható teleknagyság 10 000 m²
10. A területen bányászati tevékenység folytatása idején csak az ásványi nyersanyag kitermelés és feldolgozást szolgáló, továbbá a tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó szociális célú funkciók telepíthetők. Továbbá kizárólag az ásványi nyersanyag kitermelés és feldolgozás üzemi és tárolási építményei helyezhetők el.
11. A bányaterületeket a bányászat megszűnése után az engedélyezett rekultivációs terveknek megfelelően kell rekultiválni.
12. A területen a bányászati tevékenység végleges felhagyását és rekultivációt követően, az utóhasznosítás során kizárólag az utóhasznosítás céljához kapcsolódó, sport, rekreációs, ökoturizmushoz kapcsolódó, továbbá terület fenntartásához kapcsolódó létesítményeket lehet elhelyezni.
13. A parkoló beállói zöldbeton kialakításúak lehetnek, továbbá legalább két beállóként egy-egy, legalább közepes lombtömeget növesztő lombos fa telepítendő. A parkoló beépítettsége 2 % lehet.

(7) A Kb-7-p jelű övezetre vonatkozó előírások:

1. Az övezet Keszthely különleges fásított parkolóterületeit jelöli. Az övezetben a parkoláshoz kapcsolódó létesítmények, illemhely, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek helyezhetők el.
2. Az övezetben 4 parkolóállásonként egy fát kell telepíteni.

(8) A Kb-8-g jelű övezetben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységet folytató épületek helyezhetők el.

(9) A Kb-9-tü jelű övezetben gyepmesteri telep, valamint a településüzemeltetéshez, településgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(10) A Kb-10-ft jelű övezetben az úszótelkes lakóépületek környezetében lévő közterület. Az övezetben a terület rendeltetészerű használatához kapcsolódó létesítmények, kereskedelmi, szolgáltató épület, szolgáltató pavilonok, út, parkoló, sport és szabadidő eltöltését kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(11) A Kb-11-id jelű övezetben a kulturális örökség bemutatásának és Fenékpuszta idegenforgalmi fejlesztésének területe. Az övezetben elhelyezhető örökségvédelmi vagy természetvédelmi célból kulturális, oktatási, kiállítási, egészségügyi, igazgatási, iroda, a látogatók ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely, szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület, továbbá a terület ellátását szolgáló épület.

(12) A Kb-12-str (VP) jelű övezet a strandok szárazföldi területei. Az övezetben elhelyezhető a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kulturális, vendéglátó, szolgáltató, egészségügyi, sport rendeltetést tartalmazó épület. Az övezet telkein medence is létesíthető.

(13) A Kb-13-sp (VP) jelű övezet a Vízparti sportterület, amely elsősorban a sportolással, a szabadidő eltöltéssel a területet igénybe vevők ellátását szolgáló építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben elhelyezhető: A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását

szolgáló sport, kulturális, vendéglátó, egészségügyi létesítmények, és közforgalom számára megnyitott út és parkoló. Az övezet telkein látványtó, medence, sportpálya is létesíthető.

V. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

45. §

A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

46. §

Hatályát veszti a Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról (továbbiakban: KÉSZ) című 32/2009.(X.15.) önkormányzati rendelet.

Manninger Jenő
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Általános indokolás

Az új építési szabályzat elkészíttetését és megalkotását a jogszabályi és gazdasági környezet jelentős átalakulása tette szükségessé. A korábbi építési szabályzat, amelynek alapjai, az egyes városrészekre vonatkozóan 2003-2007-ben kerültek rögzítésre, majd 2009-ben a teljes közigazgatási területre vonatkozóan egységesítésre, mára jelentősen elavult. Megváltozott az építésügyi, településrendezési jogszabályi környezet, új országos jogszabályok és területrendezési tervek léptek hatályba, ezért az önkormányzat halaszthatatlan feladata lett az új építési szabályzat elkészítése.

A tervezési folyamat 2018. évben kezdődött teljes eljárásrend alkalmazásával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) alapján. A rendelettervezet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-i szövegállapota, annak I. és II. fejezete, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével került lezárásra.

A rendelettervezet a Korm. rendelet, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 7/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelete által megállapított szabályok szerint került egyeztetésre az érdekelt államigazgatási szervekkel, szomszédos önkormányzatokkal, a partnerekkel és a lakossággal is. Az eljárás során számos benyújtott módosító indítvány került feldolgozásra.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § meghatározza a rendelet területi hatályát és hogy az OTÉK szövegállapotának 2021. 07. 15-i szövegállapotának I. és II. fejezete, valamint 1. és 2. mellékletének alapulvételével készült. Az információ a rendeletet alkalmazók számára különösen fontos, hiszen az OTÉK 2021. 07. 16-tól eltérő övezeteket és előírásokat állapít meg.

A 2. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza azon fogalmak magyarázatát, amelyeket rendelet alkalmaz és más jogszabály nem határoz meg, vagy azokhoz további kiegészítéseket és magyarázatokat tesz hozzá.

A 3. §-hoz

A rendelkezés megállapítja a rendelet mellékleteit és azok címét. A mellékletek kiegészítik a normaszöveget a tervi tartalmakkal, területi lehatárolásokkal vagy magyarázó ábrákat tartalmaznak a normaszöveg alkalmazásának elősegítése érdekében.

A 4. §-hoz

A rendelkezés meghatározza az 1. mellékletet képező szabályozási terven alkalmazott kötelező, irányadó, javasolt vagy más jogszabály által meghatározott, e rendelet tekintetében tájékoztató szabályozási elemeket.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a közterületalakításra vonatkozó alapvető előírásokat.

A 6-10. §-hoz

A rendelkezések meghatározzák a táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, valamint a környezet védelmének általános szabályait. A szakaszok olyan általános rendelkezéseket

tartalmazzák, amelyek a táji és természeti értékek védelmével kapcsolatosan, továbbá a zaj- és rezgésvédelem, és levegőtisztaságvédelmi keretelőírásokat rögzítenek. A szabályok meghatározzák egyes különböző funkciójú épületek elhelyezésének tilalmát vagy feltételeit, annak érdekében, hogy az építendő egység a környezetét, vagy a környezete az új egységet a működésében ne zavarja.

A 11. §-hoz

A rendelkezés meghatározza tájékoztató jelleggel a Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírásokat, védőtávolságokat és korlátozásokat. Ezen védőtávolságokat más szakági jogszabályok előírásai is tartalmazzák további részletszabályokkal. Ugyanakkor a védőtávolságokat és azok lehatárolását a rendelet 1. és 2. mellékletét képező szabályozási tervlap is tartalmazza.

A 12. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza a telekalakításra vonatkozó azon általános előírásokat, amelyek minden esetben betartandók, vagy pedig kedvezményeket tartalmaznak a telekmegosztás végrehajthatósága érdekében, ezzel elősegítve azon ügyek megoldását, amelyek nem lennének megoldhatók minimális telekterület eltérése, hiánya miatt. A szabály rögzíti a saroktelkek kialakítására vonatkozó azon előírást, hogy az ilyen telkeknek nagyobb telekszélességgel kell rendelkezniük az optimális építési hely biztosítása érdekében. Továbbá meghatározza azt a kivételt is, amikor nyúlványos telek is létrehozható.

Az előírásokat kiegészítik a 3. mellékletben található övezeti előírások, amelyek az egyes övezetekre vonatkozó speciális előírásokat tartalmazzák.

A 13–16. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a közműépítésre vonatkozó általános előírásokat annak érdekében, hogy új hálózatok kiépítése, vagy rekonstrukciója esetén optimális elhelyezés valósuljon meg a közterületeken. Annak érdekében meghatározásra került a közműépítmények számára szükséges telekkialakítás szabályai is, hogy az egyes építmények akár önálló, a telekalakítás általános szabályainak nem megfelelő telket is létre lehessen hozni. A szakasz előírja az összközmű biztosítását is a beépítésre szánt területeken.

A rendelkezések meghatározzák a vízellátás, a szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint a csapadékvíz-elvezetés kialakítására vonatkozó szabályokat.

Ugyancsak nagy a jelentősége a csapadékvíz helyben történő tározását és csillapított közterületi kivezetését előíró rendelkezéseknek.

A 17. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a magánutak kialakítására vonatkozó részletes szabályokat, amelyeknek az a célja, hogy differenciálja az eltérő szerepkörű utak kialakítási módját. A rendelkezés így lehetővé teszi a korábbi előírásokkal ellentétben, hogy különböző szabályozási szélességű magánutak is kialakulhassanak.

A 18. §-hoz

A szakasz rögzíti a parkolólétesítési szabályokat. A telken kívüli parkoló létesítés szabályait, egyes eseteit önálló önkormányzati rendelet rögzíti.

A 19. §-hoz

A rendelkezés rögzíti az építés általános szabályait, amelyek a szabályozási vonallal érintett telkek és épületekre vonatkozóan állapítanak meg szabályokat, kedvezményeket. Meghatározza a szabályozási vonallal érintett telkek beépítési szabályait, a meglévő épületek bővítési lehetőségeit, továbbá a telkek meghatározott szabályok szerinti túlépítésének lehetőségét, amennyiben az ingatlan tulajdonosa a közterületszabályozással érintett telekrészlet a közút tulajdonosának átadja.

A 20. §-hoz

Az építési helyre vonatkozó külön szabályok megállapítása annak érdekében fontos, hogy a változatos domborzati viszonyokkal rendelkező településen a településképi szempontok figyelembevételével pontosításra kerüljön az építési helyet meghatározó elő-, oldal- és hátsókertrre vonatkozó szabályok.

Az oldalkert tekintetében a hatályos OTÉK jelentős könnyítéseket tartalmaz, amelyek azonban nagyobb épületmagasság esetén településképi szempontból sem eredményeznek megfelelő helyzetet az épületek közötti légtéraryók feszessé válásával, továbbá a szomszédos épületek használhatóságára, a telkek intimitására is hatással lehetnek. Ennek érdekében az OTÉK-tól eltérő, attól szigorúbb, a korábbi hatályos szabályokhoz hasonló előírás kerül rögzítésre.

A 21. §-hoz

Épületekre, melléképítményekre vonatkozó előírások bevezetését a településképi elvárások és a telekhasználat meghatározása indokolja. Egyrészt egyes épületek elhelyezése bizonyos övezetekben tiltásra kerül, hogy a lakókörnyezetet az adott épületkategória használata ne rontsa, korlátozza.

Az épületek magassága tekintetében is bevezet kedvezményeket a rendelkezés annak érdekében, hogy a lejtő felőli homlokzatokon az előírt magassági érték 1 méterrel túlléphető legyen. A közterülettel határos lakás padlóvonalát a lakás használhatósága érdekében szükséges 1 m-rel kiemelni az utca szintjéből, ezzel gátolva az utcáról történő betekintést.

A 22. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a kerítések létesítési szabályait, meghatározva azok telken belüli pozícióját, magasságát és a gépkocsi behajtásra szolgáló kapu méretét és darabszámát. Mindezek az egységes és rendezett utcakép kialakítását szolgálják, továbbá biztosítják a közterület megfelelő kialakítását is a behajtási lehetőségek korlátozásával.

A 23. §-hoz

A szabályozási tervlapon a telek zöldfelületként kialakítandó területe jelöléssel érintett telekrészre alkalmazandó részletszabályokat állapítja meg a rendelkezés, amelynek célja, hogy az adott telekrész mindenképp megmaradjon zöldfelületként azon új építmény ne kerüljön elhelyezésre. A jelölés alkalmazását vagy a meglévő értékes növényzet indokolja, a vagy a tárgyi vagy a szomszédos telken lévő funkciók vizuális elválasztásának igénye.

A 24. §-hoz

A terepalakításra vonatkozó részletes szabályok bevezetése különösen nagy jelentőséggel bír bonyolult domborzati viszonyok esetén. A szabályok elősegítik a beépítések településképi szempontok szem előtt tartásával történő megvalósítását és a szomszédos telkek tulajdonosainak érdekvédelmét is.

A 25. §-hoz

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeire vonatkozó előírást tartalmazza a szakasz jogszabályi kötelelem alapján.

A 26-35. §-hoz

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait tartalmazó szakaszok felsorolják az építési szabályzatban alkalmazott egyes beépítésre szánt övezeteket és az azok területén elhelyezhető főbb funkciókat.

Az egyes övezetek beépítési paramétereit a rendelet 1. és 2. mellékletét képező szabályozási tervlap és a 3. mellékletét képező táblázat tartalmazza.

A 36-43. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásait a tartalmazó szakaszok felsorolják az építési szabályzatban alkalmazott egyes beépítésre nem szánt övezeteket és az azok területén elhelyezhető főbb funkciókat, meghatározzák beépítési paramétereiket.

A 44. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza a tervezet hatályba léptető rendelkezését. A hatálybalépés ideje a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásai alapján került meghatározásra.

A 45. §-hoz

Az átmeneti rendelkezés a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazhatóságot tartalmazza annak érdekében, hogy az ügyfelek számára kedvezőbb elbírálás lehetőségét biztosítsa a folyamatban lévő hatósági eljárásokban.

A 46. §-hoz

A rendelkezés tartalmazza az előző hatályban lévő építési szabályzat önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére vonatkozó rendelkezését.

Az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

A melléklet rendeletekhez készült szabályozási tervlapot tartalmazza szelvényekre felosztva jelmagyarázattal ellátva a teljes közigazgatási terület kül- és belterületeire külön tervlapként.

A 3. melléklethez

A melléklet az egyes építési övezetekre vonatkozó főbb előírásokat tartalmazza táblázatos formában, megkönnyítve a rendelet alkalmazhatóságát.

A 4. melléklethez

A melléklet az út mintakeresztmetszvények ábrázolását tartalmazza. A szelvények feltüntetése jogszabályi kötelelem. A melléklet a tervezett közterületek alapvető keresztmetszeti elrendezését, keresztmetszeti méreteit határozza meg alátámasztva a szabályozási tervlapon ábrázolt szabályozási szélességeket.

Az 5. melléklethez

A melléklet lehatárolja a rendelet városközpont területét, melyhez egyedi előírás rögzített.

A 6. melléklethez

A melléklet nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását tartalmazza jogszabályi kötelelem kapcsán.

A 7. melléklethez

A melléklet az építészeti értékvédelemmel érintett területeket és egyedi értékeket ábrázolja jogszabályi kötelelem miatt. Előírás e szempontból jelen rendeletben nem kapcsolódik a jelölt ingatlanokhoz.

A 8. melléklethez

A melléklet természeti területek és értékek lehatárolását tartalmazza. A lehatárolás más központi, vagy önkormányzati rendelet által történt információkat ábrázolja, amelyek egyrészt tájékoztató jelleggel szerepelnek a terven, másrészt egyes részletszabályok e területekhez kötötten kerültek bevezetésre.

A 9. melléklethez

A melléklet az ásványvagyongazdálkodás és földtani veszélyforrással érintett területek lehatárolását tartalmazza. A lehatárolást adatszolgáltatásként tartalmazza a rendelet.

A 10. melléklethez

A melléklet a barnamezős területek lehatárolását tartalmazza, mely lehatárolás jogszabályi kötelelem alapján szükséges.

A 11. melléklethez

A melléklet a vízvédelmi védőterületek lehatárolását tartalmazza, amely jogszabályi kötelelem.

A 12. melléklethez

A telekméretetek függvényében kerül megállapításra a hátsó kert méretének kialakítása.

A 13. melléklethez

A melléklet az egyes térségi területrendezési tervek a települést érintő övezetinek lehatárolását ábrázolja tájékoztató jelleggel.