

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TAGOLÁSOK, TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület - Kisvárosias lakóterület

Lk-1	K(Sz,Z,O)/Z/Hz/Sz	K(95)/40
	K/12,5/3,5	K/450/650

Az építési övezet sűrű beépítésű, a 12,5 m-t meg nem haladó épületmagasságú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, valamint igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.			
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás			
3.	A telekalakítás lehetőségei			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható vagy 450/650● m ²	
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 22,0/28,0● m	
	● Saroktelek mérete legalább 650 m ² legyen. Saroktelken legalább az egyik telekhossz 28,0 m a másik 22,0 m legyen.			
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	Kialakult szabadon álló, oldalhatáron álló ill. zárt sorú beépítés tartható, új beépítés zárt sorú-, hézagosan zárt sorú lehet, kivételesen szabadon álló beépítés is engedélyezhető●	K(95)/40%●●	K(0)/30●●	
	A zárójeles érték a kialakult úszótelkes beépítésre vonatkozik, a második érték telkes beépítés esetén érvényes.			
5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsó kert
	-	K/6,0/0,0m	13,0/10,0●● m K /6,5 m	K/13,0 m
				Zárt sorú Hézagosan zárt sorú Szabadon álló
	●● Zárt sorú összeépítést megszakító távolság értéke, továbbá épületszárnyak közötti távolság legalább 13,0 m legyen. Ettől eltérni a tényleges épületmagasságnak megfelelően az OTÉK alapján lehet, de legalább 10,0 m biztosítandó.			
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett épületmagasság			
	K tartható, ill. max. 12,5 m● min. 3,5 m●			
7.	Egyedi előírások			
	a) Gépkocsi tároló alagsorban és/vagy önálló földszintes épületként, földszinten egyaránt létesíthető, illetve a meglévő többszintes társasházakhoz zárt sorúan, hézagosan zárt sorúan csatlakozva.			
	b) Új garázsépítmény garázsonként nem létesülhet.			
	c) Az övezetben előírt beültetési kötelezettség, ill. telepítendő fasorok esetén jelen rendelet 12. §-ban előírtak tartandók.			

Lk-2	K(Z,O,Ikr)Z/Hz	K/60-40
	K/7,5	K/400

Az építési övezet sűrű, oldalhatáron álló beépítésű lakóterületből zárt sorúvá „városiasodó” lakóövezet, mely a 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció: lakóépület (< 400 m ² teleknagyság esetén legfeljebb 4 lakásos lakóépület létesíthető), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, igazgatási épület.				
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
3.	A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás a kialakult utcai homlokvonalak védelme mellett engedélyezhető.			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartandó/400 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartandó ill. 16,0 m		
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Kialakult oldalhatáron álló, zárt sorúan ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés zárt sorú ill. hézagosan zárt sorú lehet. ●	K tartható●● ill.	K●●		
		<400 m ² -60%, de max. 200 m ²	20		
		400-800 m ² -50%, de max. 320 m ²	30		
		>800 m ² -40%, de max. 450 m ²	40		
	<ul style="list-style-type: none"> ● Hézagosan zárt sorú beépítés magyarázatát jelen rendelet tartalmazza. ●● - A beépítettség telekméret függvényében engedélyezhető. - Ahol a kialakult beépítettség a táblázatban meghatározott adatot meghaladja, ott a lebontott, kialakult beépítés visszaállítható. - Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható tetőkert ill. zöldhomlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy az zöldfelületként a telek legkisebb zöldfelületébe beszámítható legyen. 				
5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
	< 400 m ² teleknagyság esetén egy épület, > 400 m ² teleknagyság esetén több épület lehet,	K/0,0 m	K●● ill. 4,0 m K●● ill. 8,0/4,0 m	K tartható ill. 8,0/0,0●●● m	Zárt sorú Hézagosan zárt sorú Ikresen csatlakozó Oldalhatáron álló
	<ul style="list-style-type: none"> ● Főutak (Köu-1, Köu-2) mentén minden esetben a hátsókert mérete tartandó. ●● - Zárt sorú-, hézagosan zárt sorú összeépítés esetén az épületszárnyak között legalább 4,0 m tartandó. ●●● - ≤ 25 m-es telekmélység esetén 0,0 m engedélyezhető, 				
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	max. 7,5 m				
	●● Utcái vagy két szabad homlokzattal rendelkező épületszárny esetén 12,0 m, udvari vagy egy szabad homlokzattal rendelkező épületszárny esetén 9,0 m tartandó.				

Az Lk-3, Lk-4 és az Lk-5 jelű kisvárosias lakóterületek közhidai-tóalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Lk-3	SZ	25
	11,5	2000

Lk-4	SZ	30
	7,5	1500

Lk-5	Z	40
	9,0	SZT

Az építési telek			Lk-3	Lk-4	Lk-5
beépítés módja			szabadonálló		zárt sorú
területe	legkisebb	m ²	2000	1500	szabályozási terv szerint
szélessége	legkisebb	m	20		
mélysége	legkisebb	m	40		
beépítés mértéke	legnagyobb	%	25	30	40
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	30		60
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	1,0		1,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	55	50	40
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	4,5	6,0	7,5
	legnagyobb	m	11,5	7,5	9,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
a Lk-3, Lk-4 jelű telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható, a Lk-5 telektömb tovább nem osztható					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
rendeltetés:	lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.				
előkert:	kialakult, vagy min. 5,0 m				0,0 m
az elhelyezhető épületek száma:	nem korlátozott				
a gépkocsi elhelyezésre egyedi előírás:			-	-	Lk-5 övezetben térszín alatt
egyéb előírás:	a Lk-3 övezetben a telektömb kert jelű területén kerti művelés folytatható, de építmény nem létesíthető		a szabályozási terven jelölt gyalogút felett legalább 3,0 m magasság, 6,0 m szélesség szabadon hagyásával az épületszárnyakat össze kell építeni		
Közművesítettség:	teljes közműellátás				

Lakóterület - Kertvárosi lakóterület

Lke-1	K(O/Z/Ikr)/O/Z	K/30
	K/6,0	K/600

Az övezet sűrű beépítésű kertvárosi lakóterület, a 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.				
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
3.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 600 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 16,0 m		
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Kialakult oldalhatáron álló, zárt sorú, ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen zárt sorú beépítés is engedélyezhető●	K●● tartható ill. 30	50		
	<ul style="list-style-type: none"> ● - Kivételesen zárt sorú beépítés ott engedélyezhető: <ul style="list-style-type: none"> a) ahol az 5. táblázat szerinti oldalkertek nem biztosítottak és nem is biztosíthatók, b) ≤ 14,0 m kialakult telekszélesség esetén, c) ahol a környezetben elindult zárt sorú beépítések folytathatók jelen rendelet szerint. ●● - Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatait meghaladja, ott új építés a kialakult állapot nagyságáig engedélyezhető. 				
5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében	
		előkert	oldalkert		hátsó kert
		K tartható ill. 5,0/0,0 m	K ill. 6,0/3,0 m K ill. 3,0 m	K tartható ill. 6,0 m	Oldalhatáron álló Zárt sorúan Ikresen csatlakozó
	<ul style="list-style-type: none"> - Zárt sorúan csatlakozó beépítés esetén az udvari épületszárnyak közötti távolság és a zárt sorú beépítést megszakító oldalkert legalább 3,0 m legyen. - Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, zárt sorúan ill. ikresen csatlakozó beépítésnél, saroktelken, stb.) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen. - Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb, mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság, ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság fele, ott zárt sorú beépítés engedélyezhető. 				
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	K tartható ill. 6,0 m				

Lke-2	K(Sz)/Sz	K/30
	K/6,0	K/900

Az övezet laza beépítésű kertvárosi lakóterület, amely a 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.				
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
3.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 900 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 18,0 m●		
	● Kivéve: - zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen, - szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen.				
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés is szabadon álló legyen, kivételesen zárt sorú csatlakozó beépítés is engedélyezhető●	K tartható ill. 30	50		
	● Saroktelek oldalhatáraival egybe eső telekhatárok mentén, zárt sorú csatlakozás is engedélyezhető				
5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében	
		előkert●	oldalkert●		hátsókert●
		K ill. 5,0 m	K ill. 3,0 m	K ill. 8,0 m	Szabadon álló
	● - Főút (Köu-2) mentén minden esetben a hátsókert mérete tartandó.				
- Az elő-, oldal- és hátsókeretek méretétől az elektromos légvezeték védőtávolsága szerint, ahhoz igazodva el kell térni, de a hátsókert legalább 6,0 m legyen.					
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	6,0 m				

Lke-3	Sz/O	25
	5,0	K/1000

Az övezet kialakult összefüggő nagykeres mezőgazdasági területből átalakuló kertvárosi lakóterület, amely az 5,0 m-t meg nem haladó épületmagasságú lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.			
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás			
3.	A telekalakítás lehetőségei			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható● vagy 1000 m ²	
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartandó vagy 18,0/20 m ●●	
	<ul style="list-style-type: none"> ● A kialakult telek akkor építhető be, ha: <ul style="list-style-type: none"> - a teleknagyság 600 m², - a telek (átlagos)szélessége 14,0 m. ●● - Saroktelek kisebbik homlokvonala legalább 20,0 m legyen; - kivéve: <ul style="list-style-type: none"> - zsákutca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen, - szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen. 			
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	Szabadon álló legyen, kivételesen oldalhatáron álló● beépítés is engedélyezhető	25	55	
	<ul style="list-style-type: none"> ● - Oldalhatáron álló beépítés 14,0 m (átlag) telekszélesség esetén engedélyezhető akkor, ha ezzel a szomszédos telkek beépíthetőségét nem akadályozza, és az OTEK szerinti telepítési távolságok biztosíthatók. 			
5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	
		6,0 m	3,0 m	6,0-18,0m●●
		6,0/3,0 m●●		Oldalhatáron álló
	<ul style="list-style-type: none"> ● - Az elő-, oldal- és hátsókeretek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni, de legalább a táblázat adatai tartandók. - Közút védőtávolságába eső telek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a védőtávolsághoz igazítandó, de legalább a táblázat adatai tartandók. ●● Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló, beépítés esetén, saroktelken, teleknyúlvány mellett) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen. ●●● Hátsókert meghatározása telekméret függvényében, jelen rendelet szerint lehet. 			
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett épületmagasság			
	5,0 m			

Lke-4	SZ	30
	4,5	800

Lke-5	SZ	30
	7,5	800

Az **Lke-4** és **Lke-5** jelű kertvárosias lakóterületek közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-4	Lke-5
beépítési módja			szabadonálló	
területe	legkisebb	m ²	800	
szélessége	legkisebb	m	20	
beépítési mértéke	legnagyobb	%	30	
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,5	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,0	4,5
	legnagyobb	m	4,5	7,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület			
előkert:	min. 5,0 m oldal- és hátsókeret OTÉK szerint			
Közművesítettség:	teljes közműellátás			

Lke-6	O	30
	4,5	700

Lke-6*	O	30
	4,5	600

Lke-7	O	30
	7,5	700

Az **Lke-6** és a **Lke-7** jelű kertvárosias lakóterületek közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-6	Lke-7
beépítés módja			oldalhatáron álló	
területe	legkisebb	m ²	700 (600*)	
szélessége	legkisebb	m	18	20
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30	
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,5	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,0	4,5
	legnagyobb	m	4,5	7,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület			
előkert:	min. 5,0 m			
Közművesítettség:	teljes közműellátás			

Lke-8	SZ	15
	4,5	900

A **Lke-8** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadon álló
területe	legkisebb	m ²	900
szélessége	legkisebb	m	kialakult, illetve 20
mélysége	legkisebb	m	30
beépítési mértéke	legnagyobb	%	15
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	4,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Lke-9	SZ	30
	6,0	1200

Az **Lke-9** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-9
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	1200
szélessége	legkisebb	m	30
mélysége	legkisebb	m	30
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	50
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Lke-10	SZ	15
	4,5	800

A **Lke-10** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Fertőrákosi út nyugati oldalán, a Tómalom sori úttól délre) az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	800
szélessége	legkisebb	m	18
mélysége	legkisebb	m	35
beépítés mértéke	legnagyobb	%	15
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	4,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

A **Lke-10** jelű építési övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületi fedettség legalább 20%-án közepes lombkoronájú fát és 40%-ban cserjeszintet biztosító, tájhonos és jellemzően gyümölcsfából álló fás növényzetet kell telepíteni.

Lke-11	SZ	30
	6,0	1000

Az **Lke-11** kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (Tómalom-sortól északra) az alábbiak:

Az építési telek			Lke-11
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	1000
szélessége	legkisebb	m	20
mélysége	legkisebb	m	30
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	30
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	50
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Vegyes terület - Településközpont vegyes terület

Az építési övezet lakó, illetve települési szintű, lakó rendeltetést nem zavaró vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Vt -1	Z	65
	9,5	2000

1.	Elhelyezhető funkciók: lakó, igazgatási, iroda, szálláshely-szolgáltató funkció (kizárólag panzió, szálloda), a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület.			
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás			
3.	A telekalakítás lehetőségei			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	2000 m ²	
		legkisebb utcai homlokvonala	25,0 m	
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	zárt sorúan csatlakozó legyen,	65	15	
5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	
		8,0/12,0/0,0 m	5,0 m	8,0 m
<ul style="list-style-type: none"> ● Az elő-, oldal- és hátsó kertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. - A 8518. számú Sopron-Balf összekötő út mentén a legalább 12,0 m-es előkertben magán-szerviz út létesítendő. - A terven kötelező építési vonalakkal jelölt utcavonalak mentén 0,0 m lehet. Zárt sorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen.				
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett épületmagasság			
	Max. 9,5 m			

Vt-2	Z	75
	7,5	K/2000

1.	Elhelyezhető funkciók: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási		
	<ul style="list-style-type: none"> az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos, tehát annak védőtávolságába eső területein, lakóépület és a hatályos országos rendelkezés szerint - védendő épület, helyiség - kategóriába tartozó létesítmények nem helyezhetők el. 		
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás		
3.	A telekalakítás lehetőségei		
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 2000 m ²
		legkisebb utcai homlokvonala	25,0 m
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	zárt sorúan csatlakozó legyen,	75	10
5.	A beépítés paraméterei		
	Az övezet telkein		
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb	
		előkert●	oldalkert●
		hátsó kert●	Beépítési mód függvényében
		0,0/5,0 m	5,0 m
		8,0 m	Zárt sorúan csatlakozó
	<ul style="list-style-type: none"> - Az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos területein, > 16,0 m telekmélység (főút tengelyére mérőleges telekméret) esetén, legalább a Napos utca mentén 5,0 m-es előkert tartandó, egyéb esetekben 0,0 m lehet; - Zárt sorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen. 		
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
	Megengedett épületmagasság		
	Max. 7,5 m●		
	<ul style="list-style-type: none"> Az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos területein, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m legyen; 		

Vt-3	SZ	25
	7,5	K

Vt-4	SZ	40
	10,5	2000

Vt-5	SZ	40
	7,5	500

Vt-6	SZ	45
	9,0	3000

A **Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6** jelű, a helyi települési szintű létesítmények elhelyezésére szolgáló településközpont vegyes területek közhidai-tómalmi építési övezete előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6
beépítés módja			kialakult, vagy szabadonálló, vagy szabályozási terv szerint			
területe	legkisebb	m ²	kialakult	szabályozási terv szerint, vagy 2000	500	3000
szélessége	legkisebb	m	kialakult	30	20	40
beépítés mértéke	legnagyobb	%	25	40		45
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35	50		60
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6	1,5	1,0	1,7
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	40		
Az épület						
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, vagy 3,5			
	legnagyobb	m	kialakult, vagy 7,5	10,5	7,5	9,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:						
- az egyes telkek az előírások keretei között átalakíthatók, összevonhatók, megoszthatók						
- új telekalakítás elvi engedély alapján						
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:						
rendeltetés:	Vt-3	Vt-4	Vt-5	Vt-6		
	oktatási	lakó, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)	igazgatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)			
	Vt-6 építési övezetben elsősorban igazgatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi funkció dominancia, másodsorban kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató funkció (kizárólag panzió, szálloda)					
előkert:	kialakulthoz alkalmazkodóan, vagy min. 5,0 m					
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül, fásított parkolóban, min. 3 kocsiállásonként egy nagy lombkoronájú fával, vagy pincszinten, melynek beépítése a földszinti beépítést 20%-kal haladhatja meg					
Közművesítettség:	teljes közműellátás					

Vt-7	SZ	40
	7,5	2000

A **Vt-7** jelű terület közhidai-tómalmi építési övezet előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja		kialakult, illetve szabadonálló	
területe	legkisebb	m ²	1000
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	40
a szint alatti beépítés	legnagyobb	m	50
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	55
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, illetve 4,5
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
az övezeti előírások keretei között megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:			
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül, fásított parkolóban, min. 6 kocsiallásonként egy közepes lombkoronájú fával, vagy pinceszinten, melynek beépítése a földszinti beépítést 25%-kal haladhatja meg		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Gazdasági terület – Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Az építési övezet kizárólag nem jelentős zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, létesítmények, irodaépületek, raktárak elhelyezésére szolgál.

Gksz-1	K(O)/Z	K/60
	9,5	K/1000

1.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
2.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható, illetve 1000 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható, illetve 25,0 m		
3.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Kialakult oldalhatáron álló beépítés tartható, új beépítés zárt sorúan csatlakozó lehet, illetve ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl azon belül épület bárhol elhelyezhető	K●/60%	20(20)		
	● Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatát meghaladja, ott új építés esetén a kialakult beépítettség visszaállítható.				
4.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	9	Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében	
		előkert	oldalkert		hátsó kert
	-	K/8,0/0,0●m	5,0 m●● K●●●/10,0 m	8,0/0,0●●●m	Zárt sorúan csatlakozó Oldalhatáron álló
	● A kialakult állapot szerint, valamint a szabályozási terven jelölt építési hely szerint 0,0 m is lehet.				
	●● Zárt sorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen.				
	●●● - Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén < 10,0 m, ott a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság tartandó.				
	- Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb, mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság, ott zárt sorú beépítés engedélyezhető.				
5.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	9,5 m				

Gksz-2	K/SZ	K/60
	K/12,5	K/3000

1.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
2.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K ill. 3000 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K ill. 40,0 m		
3.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Szabadon álló lehet	K/60	20		
4.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
-	K tartható ill. 12,0/8,0/0,0●● m	K tartható ill. 7,0 m	12,0 m	Szabadon álló	
<ul style="list-style-type: none"> ● Az elő-, oldal- és hátsókeretek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. ●● - Saroktelek esetén az előkert az egyik utca mentén 8,0 m lehet, az utcaképbé illeszkedő oldalon. - A terven kötelező építési vonalakkal jelölt utcavonalak mentén 0,0 m lehet. - A legalább 12,0 m-es előkertben fásított parkolót kell kialakítani. 					
5.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	12,5 m				

Gksz-3	SZ	40
	12,5	K/5000

1.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás.				
2.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 5000 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 50,0 m●		
<ul style="list-style-type: none"> ● Kivéve: - Zsák utca végén legalább 5,0 m-es közterületi kapcsolat legyen. - Szabálytalan telekforma esetén az átlagos telekszélesség 50 m legyen. 					
3.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Szabadon álló lehet	40%	25%		
4.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
-	16,0/8,0 m●●	8,0 m	16,0 m	Szabadon álló	
<ul style="list-style-type: none"> ● Az elő-, oldal- és hátsókeretek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. ●● - Saroktelek esetén az egyik utca mentén az előkert legalább 8,0 m-es lehet. - A legalább 16,0 m-es előkertben fásított parkolót kell kialakítani. 					
5.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	12,5 m				

Gksz-4	SZ	35
	7,5	2000

Gksz-5	SZ	35
	4,5	1000

A **Gksz-4** és a **Gksz-5** jelű kereskedelmi, szolgáltató területek közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Gksz-4	Gksz-5
beépítési módja			szabadonálló	
területe	legkisebb	m ²	2000	1000
szélessége	legkisebb	m	30	20
beépítési mértéke	legnagyobb	%	35	
a szint alatti beépítés	legnagyobb	m	45	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	35	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,5	3,5
	legnagyobb	m	7,5	4,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:				
az övezeti előírások keretei között megosztható, összevonható				
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
előkert:			min. 10,0 m	min. 5,0 m
Közművesítettség:			teljes közműellátás	

Üdülőházas terület

Az építési övezet kizárólag üdülő rendezetetésű épület, kemping, üdülőtábor, valamint ezeket kiszolgáló, de önállóan nem elhelyezhető vendéglátó, iroda, kereskedelmi, szociális épület elhelyezésére szolgál. Szolgálati lakás nem alakítható ki.

Üü -1	SZ, O	18
	4,5	350

Üü -2	SZ, O	20
	7,5	700

Üü -3	O, Z	25
	7,5 (K)	400

Az Üü-1, az Üü-2 és az Üü-3 jelű üdülőházas terület közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom keleti oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü -1	Üü-2	Üü-3
beépítés módja			kialakult szabadonálló, oldalhatáron álló		oldalhatáron álló, zárt sorú
területe	legkisebb	m ²	350	700	400
szélessége	legkisebb	m	Kialakult		
beépítés mértéke	legnagyobb	%	18	20	25
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	18	20	25
szintterületi mutatója	legkisebb	m ² /telek m ²	0,5	0,6	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	65	70	65
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	3,0 (4,0)*	4,5 (5,5)*	4,5 (5,5)*
	legnagyobb	m	4,5 (5,5)*	7,5 (8,5)*	7,5 (kialakult) (8,5)*
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
rendeltetés:			üdülő		
előkert:			kialakult, illetve a szabályozási terv szerint		
az elhelyezhető épületek száma:			1 db üdülőépület	-	-
a gépkocsi elhelyezés:			gépjárműtároló az épülettel egy tömegben, vagy támfalgarázsban		az adottságok miatt a Tómalom sor végforduló-jában kijelölt közterületi parkolóban
Közművesítettség:			teljes közműellátás		

* A lejtős, - nem síkra tervezett - terepen alkalmazható érték.

Üü-4	SZ	15
	7,5	700

Az Üü-4 jelű üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom nyugati oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-4
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	700
szélessége	legkisebb	m	16
beépítés mértéke	legnagyobb	%	15
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	15
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő
előkert:			kialakult, vagy min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			1 db üdülőépület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Üü-5	SZ, Cs	20
	7,5	4000

Az Üü-5 jelű üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom-tó fogadóterének északi oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-5
beépítés módja			szabadonálló, vagy/és csoportházas
területe	legkisebb	m ²	4000
szélessége	legkisebb	m	60
beépítés mértéke	legnagyobb	%	20
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	20
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,7
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	70
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,0
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő, kepping, üdülőtábor, vendéglátó, szociális, iroda, kereskedelmi
előkert:			min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			telkenként max. 2 db épület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Üü-6	SZ, O	15
	4,5	2000

Az Üü-6 jelű (kemping) üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (vállalati üdülők északi részén) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-6
beépítés módja			szabadonálló, vagy/és oldalhatáron álló
területe	legkisebb	m ²	2000
szélessége	legkisebb	m	30
mélysége	legkisebb	m	50
beépítés mértéke	legnagyobb	%	15
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	15
szinterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,5
	legnagyobb	m	4,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			kemping, vendéglátó, szociális, iroda
előkert:			min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			max. 3 db épület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Hétvégiházaz terület

Az építési övezet kizárólag üdülő rendezetetésű épület, kivételes esetben lakóépület elhelyezésére szolgál.

Üh-1	SZ	10
	3,5	(K) 360 (700)

Az **Üh-1** jelű hétvégiházaz terület - jelen építési övezeti előírások keretei között lakóépület elhelyezését is megengedő - közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Üh-1
beépítés módja			szabadonálló
területe: - hétvégiházaz beépítés esetén, - lakóépület esetén	legkisebb	m ²	(K)360 700
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítés mértéke	legnagyobb	%	10
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	3,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
Nem megoszthatók			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő
Előkert, hátsókert:	előkert 5,0 m, hátsókert 6,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:			1 db üdülőépület, vagy 700 m ² min. telekterület esetén 1 db lakóépület helyezhető el
a gépkocsi elhelyezés:			telken belül
az építhető üdülő, lakásszám:			1 db üdülő, vagy 1 db lakás
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Különleges terület

K-1 B, Okt, Kut	SZ	25
	9,5	5000

1.	Elhelyezhető funkció: Az övezet a tervezési terület bányatelkét érinti. A bányaművelés megszűnését követő rekultiváció után, az övezet a természeti környezetéhez és a város kulturális örökségeihez igazodó, speciális, ligetesen növényesített összefüggő nagy kertes területté alakítható, ahol oktatási-konferencia-, egyházi célú létesítmények, valamint azok ellátását célzó szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda), egészségügyi ellátó, vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellness, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások).				
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
3.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	5000 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	50,0 m		
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Szabadon álló lehet	25%	50%		
5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
	-	18,0 m●	18,0 m●	18,0 m●	szabadon álló
<ul style="list-style-type: none"> ● - Az elő-, oldal- és hátsóterek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. - Az elő-oldal- és hátsóterekre beültetési kötelezettség vonatkozik (lásd! jelen rendelet 12. §-ban előírtak). 					
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	9,5 m				
<ul style="list-style-type: none"> ● Kivéve toronyszerű építmény esetén, a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel. 					
7.	Egyedi előírások:				
	a) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal.				
	b) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetészerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel.				
	c) Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető.				
	d) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali közszegéllyel kialakítva.				
	e) Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek.				
	f) Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.				

K-2 B, Gy, Sz, V	SZ	25+10
	12,5/15	8000

1.	Elhelyezhető funkció: Az övezet a tervezési terület bányatelkét érinti. A bányaművelés megszűnését követő rekultiváció után, az övezet ligetesen növényesített összefüggő nagy kertes területté alakítható, ahol oktatási-konferencia célú létesítmények, gyógyszálló-szálló-, gyógyüdülő, szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda), egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások)		
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás		
3.	A telekalakítás lehetőségei		
	A kialakítható telek	legkisebb területe	8000 m ²
		legkisebb utcai homlokvonala	-
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	szabadon álló	25+10%●	45/20%●●
	<ul style="list-style-type: none"> ● Az övezetben a + jellel jelölt érték vízfelületekre vonatkozik. ●● Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20%-át nem haladhatják meg. 		
5.	A beépítés paraméterei		
	Az övezet telkein		
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb	
		előkert	oldalkert
			hátsókert
	-	24,0 m●	24,0 m●
			24,0 m●
			szabadonálló
	<ul style="list-style-type: none"> ● -Az (elő-, oldal-, hátsó-) kert legalább 24,0 m legyen, melyek közül legalább egyik fásított parkoló számára kialakítandó, a további kertekre pedig beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen rendelet 12. §-ban előírtak). - Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől el kell térni: - az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva az 1. melléklet szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók, - Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m² nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség, garázs stb. számára. 		
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megköötések		
	Megengedett épületmagasság		
	12,5/15,0 m●		
	<ul style="list-style-type: none"> ● A létesítendő épületek homlokzatmagassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 15,0 m-t, kivéve toronyszerű építmény esetén, amikor a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel. 		
7.	Egyedi előírások:		
	a) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal.		
	b) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetészerű használatához szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel.		
	c) Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető.		
	d) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.		
	e) Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek.		
	f) Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani.		
	g) A tő-partokat kis lejt-szögű rézsűvel kell kialakítani, látszó betonozott partszakasz nem létesíthető.		

1. A **K-3B, Sp** jelű övezet a 02/62 hrsz.-ú felhagyott agyagbánya és a 4973/42 hrsz.-ú felhagyott homokbánya területét foglalja magába.

2. Az övezet területeinek rekultivációja után, az övezet ligetesen növényesített, összefüggő nagy kertes szabadidő központtá, illetve sportterületté alakítható, ahol épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel hozhatók létre.

3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

a) övezetben elhelyezhetők továbbá köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, távbeszélő fülke, fix árusító pavilon, illemhely, építményei létesíthetők.

b) A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

ba) Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 12,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

bb) A létesítendő építmény épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet, kivéve toronyszerű építmény esetén amikor a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel.

bc) Az építmény közműellátása: teljes közműellátás.

K-4 Gyo	SZ	40
	15	15000

A **K-4 Gyo** jelű gyermekotthon intézményi terület építési övezetének előírásai az alábbiak:

1.	Elhelyezhető funkció: gyermekotthon és intézményi célú létesítmények, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások)				
2.	A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás				
3.	A telekalakítás lehetőségei				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	15000 m ²		
		legkisebb utcai homlokvonala	-		
4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)		Legkisebb zöldfelület (%)	
	szabadon álló	40%		40%	
5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
-	15,0 m	24,0 m	24,0 m	szabadonálló	
6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések				
	Megengedett épületmagasság				
	15,0 m				
7.	Egyedi előírások:				
	a) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal.				
	b) Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel.				
	c) Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető.				
	d) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.				
	e) Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek.				
	f) Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.				
	g) A tó-partokat kis lejt-szögű rézsűvel kell kialakítani, látszó betonozott partszakasz nem létesíthető.				

K-5 temető	SZ	5
	7,5	K

A **K-5 temető** jelű övezet a tervezési területen elhelyezkedő temető. A terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	5
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,05
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	40
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
előkert:	nincs előírás		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem létesíthető		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-6 BV	SZ, Z	40
	12,5	15000

A **K-6 BV** jelű büntetésvégrehajtási intézményi terület közhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló, zárt sorú
területe	legkisebb	m ²	kialakult, illetve 15000
szélessége	legkisebb	m	kialakult, illetve 80
beépítési mértéke	legnagyobb	%	kialakult, illetve 40
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	kialakult, illetve 50
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	1,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	kialakult, illetve 40
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 12,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a funkciók szerint két ingatlanra megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	büntetés-végrehajtási, ipari termelés		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az építhető lakásszám:	csak szolgálati lakás funkcionálisan indokolt darabszámban		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-7 S	SZ	10
	7,5	K

A **K-7 S** jelű különleges intézményi strandterület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló, zárt sorú
területe	legkisebb	m ²	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	kialakult, illetve 10
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,4
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a strand területébe benyúló „vállalati” üdülők telekmegosztásán túl tovább nem osztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	strand, rekreáció, ezeket kiszolgáló egészségügyi, vendéglátó, iroda, szociális		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:	a funkció szerint indokoltan		
a gépkocsi elhelyezés:	A Tómalom sor végfordulóban közterületen kijelölt parkolóban		
az építhető lakásszám:	1 db. maximum br. 50 m ² alapterületű szolgálati lakás		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-8 SF	SZ	10
	6,0	6000

A **K-8 SF** jelű (strandfejlesztés) különleges intézményi strandterület kőhidai-tóalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	6000
szélessége	legkisebb	m	-
mélysége	legkisebb	m	-
beépítés mértéke	legnagyobb	%	10
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szinterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,2
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			strand, rekreáció, ezeket kiszolgáló egészségügyi, vendéglátó, iroda, szociális
előkert:			kialakult, illetve min. 5,0 m
az elhelyezhető épületek száma:			funkció szerint indokoltan
a gépkocsi elhelyezés:			buszforduló mellett kijelölt közterületi parkolóban
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Kz-1	SZ	3
	4,5	5000

Kz-2	SZ	5
	7,5	5000

Kz-3	SZ	5
	10,5	30000

- A **Kz-1** jelű sportterület céljára hasznosítandó területen elhelyezhető létesítmények:
 - testedzést szolgáló építmény,
 - a terület fenntartásához szükséges épület,
 - öltöző helyiség.
- A **Kz-2** jelű, halastavak kialakítását lehetővé tevő, Tóalmi-patak völgyi zöldterületen elhelyezhető létesítmények:
 - halastó,
 - sétaút,
 - pihenőhely,
 - vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület (kizárólag panzió, szálloda),
 - horgász hely,

- g) csónaktároló,
h) a terület fenntartásához szükséges épület.
3. A **Kz-3** jelű, az erdőgazdálkodású tangazdaság és az azzal kapcsolatos kutatás-fejlesztési területen elhelyezhető létesítmények:
- a) a kutatás-fejlesztés létesítményei,
b) az erdőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos létesítmények,
c) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, tornapálya, gyermekjátsszótér, pihenőhely stb.),
d) vendéglátó épület,
e) szálláshely-szolgáltató épület (kizárólag panzió, szálloda),
f) kereskedelmi épület.

Az építési telek			Kz-1	Kz-2	Kz-3
beépítési módja			kialakult, illetve szabadonálló		
területe	legkisebb	m ²	5000	5000	30000
szélessége	legkisebb	m	kialakult	50	60
beépítési mértéke	legnagyobb	%	3	5	5
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	5	7	7
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,05	0,2	0,15
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80	80 (vízfelülettel együtt)	80
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, illetve 3,0		
	legnagyobb	m	4,5	10,5	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
az egyes telkek az előírások keretei között átalakíthatók, összevonhatók, megoszthatók					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m				
az elhelyezhető épületek száma:	-				
gépkocsi elhelyezés:	telken belül				
az építhető lakásszám:	1 db maximum br. 50,0 m ² alapterületű szolgálati lakás				
A kerítés	-				
Közművesítettség:	teljes közműellátás				

II. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület

1. A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák, ezek csomópontjai, valamint a közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a közterület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt területek tartoznak.
2. A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
3. A közlekedési területen emberi tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el.
4. A település területén az utak tervezési osztályba sorolását, szabályozási szélességét a rendelet 1. melléklete és 2. melléklete, valamint az út mintakeresztmetszelvek tartalmazzák.
5. Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek az út kezelője által kötelezően kialakítandók.
6. A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
7. Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
8. A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembevételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
9. Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint:

a) gyorsforgalmi út, autópálya	Köu-1
b) városi forgalmi út, főút	Köu-2
c) városi gyűjtőút	Köu-3
d) fontosabb kiszolgáló utak	Köu-4
e) rövid kiszolgáló -, zsák -, vegyes használatú út, tér	Köu-5
f) gyalogosforgalmú út	Köu-6
g) parkoló	Köu-P
h) közműterület	Köm

Köu-P

1. Az övezet a közlekedési területen belül parkolók kialakítására lehatárolt terület.
2. A területen belül legfeljebb 5 % beépíthetőséggel a parkolók üzemeltetéséhez szükséges egy darab közlekedési kiszolgáló épület építhető.
3. Az épületek épületmagassága minimum 3,0 m, maximum 4,0 m lehet. Az épületen belül maximum 1 terepszint feletti szint létesíthető.
4. Az övezetben a parkolók fásításánál kialakítandó fasorokat legalább lombkorona szinten zárt, őshonos növényállománnyal kell kialakítani.
5. A parkolók beálló felületei kisélemes térburkolattal legyenek kialakítva.

Zöldterület

Z-1	SZ	0
	3,5	K

Z-2	SZ	2
	3,5	K

Z-3	SZ	2
	3,5	K

A **Z-2** és **Z-3** jelű a közpark területek övezeteinek előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	2
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
szintterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,01
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	85
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	3,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
előkert:	nincs előírás		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem létesíthető		
Kerítés	kerítés nem építhető		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Mezőgazdasági terület

Má-1 – szántók területei

1. Az általános mezőgazdasági területek Má-1 jelű övezetein a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei:

a 3000 m²-t meghaladó területű telken tárolás célját szolgáló, 1 db maximum br. 30,0 m² alapterületű és 3,0 méter magasságú gazdasági épület, valamint 1 db terepszint alatti építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel építhető.

2. Az általános mezőgazdasági területek Má-1 jelű övezetein az OTÉK szerint birtoktest nem alakítható ki.

3. A 10000 m²-et el nem érő telek megosztása nem lehetséges, a 10000 m²-et meghaladó telek megosztással kialakítható legkisebb telekmérete 3000 m² lehet.

4. A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések: építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 10,0 m elő-, 8,0 m oldal-, és 15,0 m hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

5. Közművesítés: emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén: részleges közművesítettség.

Má-2 – gyepfelületek

Az általános mezőgazdasági területek Má-2 jelű övezetein építmény nem létesíthető, telekalakítás nem megengedett.

Má-3	SZ	3
	3,0	3000

A **Má-3** jelű egyedi szabályozású mezőgazdasági övezet kőhidai-tóalmi övezetének előírásai az alábbiak:

A gazdasági telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m ²	3000
szélessége	legkisebb	m	kialakult (30)
beépítési mértéke	legnagyobb	%	3
- a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
színtterületi mutatója	legnagyobb	m ² /telek m ²	0,01
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	90 (vízfelülettel együtt)
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	2,5
	legnagyobb	m	3,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
Nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	mezőgazdasági gazdálkodás		
előkert:	az út tengelyétől 12,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:	1 db maximum br. 30,0 m ² alapterületű gazdasági épület		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem építhető		
Kerítés	az övezetben nem létesíthető		
Közművesítettség:	emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén részleges közműellátás		

Mk – szőlők, kiskertek

1. Az Mk jelű övezeteken elsősorban a szőlő és gyümölcsstermesztés, valamint az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

2. Az Mk övezetben építményt elhelyezni teleknagyság függvényében a következők szerint lehet:

a) A 3000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, csak 1 db földpince létesíthető legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

b) A 3000 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel a növénytermeléssel és feldolgozással kapcsolatos 1 db épület, vagy 1 db földpince helyezhető el. Az épület maximum br. 30,0 m² alapterületű és 3,0 méter magasságú lehet.

3. Az Mk övezetben kialakítható legkisebb telekméret 3000 m² lehet, az OTÉK szerinti birtokközpont nem hozható létre.

4. A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések: Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 8,0 m elő-, 4,0 m oldal-, és 8,0 m hátsó távolságok megtartásával, szabadonállóan lehet.

5. Közművesítés: emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén: részleges közművesítettség.