

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 A területre vonatkozó érvényes rendezési tervi elhatározások

Szentgotthárd város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2015-16 években lezajlott. A megalapozó vizsgálatot és koncepciót 2015-ben, a településszerkezeti és szabályozási tervet 2016 első féléve végén fogadta el a képviselő-testület.

### 1.2 A módosítás célja és indoklása

Az eltelt időben a használat során körvonalazódott szükséges pontosítások, kiegészítések végrehajtása.

### 1.3 A módosítás leírása

A képviselő-testület tételesen döntött a módosítandókról. Nagyszámúak, azonban a hatályos terv alapvető elhatározásait, elvi összefüggéseit nem érintik. Jelen dokumentációban a határozatok azon pontjai lettek kidolgozva, amelyek területfelhasználási változással nem járnak, a 312/2012.(XI.8.)Korm rendelet 32.§.(1) b) pontja szerinti egyszerűsített eljárással módosíthatók.

#### **15/2017. sz. határozat**

##### **1.sz. melléklet:**

2. Az AMES Hungária Kft. Felső liget utcai telkein a GIP-K6 övezetben a megengedett 11,0 építménymagasság 12.0m-re módosul. (módosító rendelet 12. melléklet.)

3. Az Emerik-Fa Kft. 1247hrsz kialakult Gip-K2 és 048/26 hrsz. újonnan kialakítandó Gip-2 építési övezetbe tartozó telkein a telekhatár mellett 6 m széles védőzöld sáv lett bejelölve a szabályozási terven. A HÉSZ-ben is rögzítve lett. (módosító rendelet 29.§.)

4. Düh Imre 1412/1hrsz. telek a javaslatnak megfelelően Gip-1 építési övezetbe át lett sorolva.

5. Kovács Rezső Duxler u.9. 346 hrsz. Jelenlegi építési övezeti besorolása Kk-O2, ez legfeljebb 50% beépítettséget és 4,5m legnagyobb építménymagasságot enged meg. A módosítással Kk-O-SZ1-be át lett sorolva, amely 50%-ot és legfeljebb 7,0m építménymagasságot ír elő. Eltérési engedélykérelem nem szükséges, az OTÉK 2 számú melléklete az építési használat megengedett felső határértékéről a kisvárosias lakóterületen 60% ot ír elő.

6. Vörös Jánosné Kis utca 37. 218/1 hrsz. Jelenlegi építési övezeti besorolása Lk-O4, ez legfeljebb 35% beépítettséget és 6,5m legnagyobb építménymagasságot enged meg. Asztalosípari tevékenységéhez 40% szükséges. Eltérési engedélyt kell kérni, ugyanis az OTÉK 2 számú melléklete az építési használat megengedett felső határértékéről a kertvárosias lakóterületen 30%-ot ír elő. A jelenleg érvényes építési előírás 5%-al túllépte, engedéllyel fogadta el a képviselő testület, azonban az újabb emelés is csak az állami főépítész hozzájárulásával lehetséges.

A kérdéses telek a Kis utca – Bem József utca sarkán helyezkedik el. Az Lk-O4 övezet két szomszédos telekre terjed ki, speciális, felmentést igénylő előírása miatt máshol ez az övezet nem lett kijelölve.

9. A Selyemgyár szennyvízkezelőjének védőtávolsága a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság 10 074/4/1994 számú határozata alapján lakóháztól 220m-re lett bejelölve a

szabályozási terven A HÉSZ-be a védőtávolságra vonatkozó szabályok át lettek vezetve. (módosító rendelet 7.§.)

## **2.sz. melléklet:**

A szabályozási terven az övezeti határok és övezeti jelek rendszere mind a HÉSZ-szel való összefüggésében, mind a pontos szabályozás tekintetében át lett vizsgálva. Az erdők, szántók és gyepek javított jeleinél áttekinthető, hogy védett területen helyezkednek-e el, avagy nem, ezért ezeket megkülönböztető színnel nem jelöltük.

A szabályozási terv a javított építési övezeti jelek esetében a megszüntetést és a javított, valamint a korábban hiányzó jeleket lila színnel ábrázolja. Ugyancsak lila szín jelzi a pótoltt építési övezeti határvonalakat is.

Az önkormányzat a temetők védőterületeiről határozott. A központi belterületi (Hunyadi úti ) temetőt övező véderdőt kottáztuk, a Zsidai és Farkasfai temetők zöldsávval beültetendő tervezett 15 m-es védőtávolsága a rövidesen sorra kerülő teljes eljárás szerinti módosítás része lesz.

A jelmagyarázat mindenre kiterjedően ki lett bővítve.

Az erdők övezeti rendszere az alábbi:

Természetvédelmi területen lévő erdők jele Ev1

Védőerdők: Ev2

Természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdők: Eg

(módosító rendelet .30.§.)

Fenti javítás kapcsán a védett területen lévő gyepek MOv, a szántók pedig Máv jelet kaptak. A HÉSZ az új övezeti jelekkel ki lett egészítve. (módosító rendelet 34.§., 35.§.,és 36.§.)

A buszmegálló a közlekedéstervező által készített szakági rajz alapján be lettek jelölve a szabályozási tervre.

### Központi belterület szabályozási tervlap

1. Az Akasztópart és Farkasfa földmozgásveszélyes részei a szabályozási terveken szürkére színezve jelennek meg. Az e területeken történő építésekre vonatkozó szabályokat pontosítja a módosító rendelet 6.§.-a.
2. A meglévő magas házak esetleges bővítését szabályozza a 23.§.
3. A régi strand, valamint a Kaszagyár településközpont vegyes területbe, a Kethelyi és a Rábafüzesi laktanya kisvárosias lakó területfelhasználási módba tartozik. Jelenleg üresen állnak. Az elhelyezendő funkció tisztázódását követően szabályozási tervet kell területükre készíteni, ezért övezeti jelük második tagja azonos.(Vt-KK és Lk-KK) (módosító rendelet 20.§. és 24.§.)
4. A HÉSZ kiegészült a mentőállomásra vonatkozó előírással (módosító rendelet 8.sz.melléklet Vt-KM).
5. Az 1210hrs. önkormányzati telek Lke-SZ1-ből átkerült Lke-SZ2 építési övezetbe, amelyben a megengedhető legnagyobb építménymagasság 6,5m. Lakóterületen az OTÉK szállítás létesítését megengedi.
8. Hibajavítás. Átkerült Vt-6 jelű építési övezetbe, amelyben a megengedhető legnagyobb építménymagasság 4,5m. A Várkert-tömb egyik belső kisebb méretű telke, családi házas a környezetben.
9. Corner-lakópark KL-11 jelű építési övezet, (módosító rendelet 2.sz. táblázat) az építési engedély szerinti paraméterekre lett javítva.
11. A Vt-K1 övezet mellett a Vt-K2 és Vt- K3 jelű övezetekben is elő lett írva a Várkert felőli határvonalon 1,80m magas tömör falazott kerítés létesítése. (módosító rendelet 21.§.)

12. A Füzesi út mellett a villanyteleptől kezdődően a szabályozási tervlapon ki lett jelölve a Ciszterci Apátság feltárlását védő sáv, amelyben 7,5m-nél magasabb építmény és növényzet nem lehet. (módosító rendelet 4.§.)
15. A lakótelepi jellegű Vt-K4 jelű építési övezete tömbházak építési övezeti előírásaiban a beépítési mód szabadonállóra változott. (módosító rendelet 8 melléklet)
16. A Vt-K8 jelű építési övezet előírásaiban a beépítési mód szintén szabadonállóra változott,. (Kilián út északi oldal.) A részletes egyeztetéseken elhangzottak szerint a 80hrs. is ebbe az építési övezetbe került át. (módosító rendelet 8 melléklet)
19. A Motocross pálya előírásai a HÉSZ-be bekerültek. (módosító rendelet 37.§.)
20. A vasútállomással szomszédos északi belterületi sávon a hatályos terven az állomást kiszolgáló logisztikai terület lett kijelölve, a HÉSZ-be a vonatkozó előírások nem kerültek be. Ki lett egészítve. (módosító rendelet 32.§.)

#### Ráabafüzes és Ipari Park szabályozási tervlap

1. A Füzesi laktanya Lk-KK övezeti jelet kapott. (Lásd Központi belterület szabályozási tervlap 3.pont)
2. Az állattartó telep 154m-es védőtávolsága a szabályozási tervlapra kottázva rákerült.
4. Az AMES telkére (1621 hrsz.) vonatkozó Gip-K6 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 12m-re változott. (módosító rendelet 12. melléklet.)

#### Rábatótfalu szabályozási tervlap

3. A Tótfalusi utca Szakony felőli végének déli oldalán lévő telkek beerdősödött végeit a szabályozási terv egyedi jellel jelöli, a HÉSZ ott épület elhelyezését nem engedi meg. (módosító rendelet 19.§.)

#### Ráabakethely szabályozási tervlap

2. A 090/12 hrsz. azon része nem került belterületbe, amely felett 20KV-os elektromos vezeték halad át, valamint mellette adótorony áll.
3. A kethelyi laktanya építési övezete LK-KK övezeti jelet kapott. (Lásd Központi belterület szabályozási tervlap 3.pont)

#### **3.sz. melléklet:**

1. Az 1.§.(4) bekezdés hatályon kívül lett helyezve. (módosító rendelet 39.§.)
2. A telekszélességekre vonatkozó előírás pontosítva lett, a telekátosztás és a kialakult telekosztású területen történő tömbbelső feltárlás szabályait részletezi. (módosító rendelet 2.§.)
3. A 4.§.(1) bekezdése a javaslat szerint pontosítva lett. (módosító rendelet 3.§.)
4. A 7.§.e) eb) alpontja az állattartás tilalmát minden vízfolyás 200m-es körzete helyett csak a Rába folyóra vonatkoztatja. (módosító rendelet 5.§.)
6. A közlekedési hálózattal kapcsolatos hivatkozás javítva lett a 16.sz.mellékletre, ugyanakkor a rendelet kiegészült a 16.sz. melléklettel. Az úthálózati elemek megnevezése a szabályozási tervre át lett vezetve.
7. Az engedélyezési eljárásra való hivatkozás kikerült a rendeletből, helyette a szennyvízkezelés megoldása lett előírva. (módosító rendelet 10.§.)
8. 20.§.(5)a) Az előkert előírása az Erzsébet és a Rózsa Ferenc utcákban a kialakult helyzetnek megfelelően pontosítva lett. (módosító rendelet 13.§.)

- A 20.§.(5)c) pont hatályon kívül lett helyezve. (módosító rendelet 39.§.)
- 20.§.(5)e) A hátsókert 15m-es előírása csak az Árpád útra néző KL10 jelű övezetekre lett meghatározva. (módosító rendelet 13.§.)
9. A 21.§.( 4) b) pontja hatályon kívül lett helyezve, településképi rendelkezést tartalmaz. (módosító rendelet 39.§.)
- A 21.§.(5) bekezdése a javaslat szerint át lett fogalmazva. ( módosító rendelet 17.§.)
- A 21.§.egész (7) bekezdése hatályon kívül lett helyezve. A csúszásveszélyes területekre vonatkozott, azokat a módosító rendelet 5.§.-a szabályozza. (módosító rendelet 39.§.)
- 10.Az állattartó épületek falusias lakótelken belüli elhelyezésének kérdése a halmaz jellegű településszerkezetnél fontos. A rendelkezés a javaslat szerint át lett fogalmazva. (módosító rendelet 18.§.)
12. A rendelkezés a javaslat szerint át lett fogalmazva. (módosító rendelet 20.§.)
13. Hatályon kívül helyezve. (módosító rendelet 39.§.)
14. 25.§.(4) Az ipari tevékenység időkorlátjával ki lett egészítve. (módosító rendelet 11.§.)
- 25.§.(11) A javaslat szerint ki lett egészítve, az előkerttel kapcsolatos előírás át lett fogalmazva. (módosító rendelet 25.§.)
16. 26.§.(4)c) A rendelkezés a javaslat szerint át lett fogalmazva. (módosító rendelet 26.§.)
17. 28.§.(5)a) A javaslat szerint át lett fogalmazva. (módosító rendelet 28.§.)
- 28.§.(6)a) A javaslat szerint törölve lett. (módosító rendelet 39.§.)
18. A módosító rendelet 13. sz. táblázatos mellékletében a javasoltak szerint javítva lett.
19. A védett természeti területen lévő erdőkben építmények, nyomvonalas létesítmények létesítését megelőzően elvi építési engedély lefolytatását írta elő. Az elvi építési engedélyezési eljárás megszűnt, a védett területeken történő építéseknel az Őrségi Nemzeti Park véleményét országos előírások szerint ki kell kérni, ezért hatályon kívül lett helyezve. (módosító rendelet 39.§.)

#### A HÉSZ Javasolt kiegészítései

Földvédelem: átvezetve (módosító rendelet 5. §.)

Védőterületek, védőtávolságok: átvezetve, a védőtávolságon belül betartandó előírások kifejtve (módosító rendelet 7.§.)

Transzformátorállomásra vonatkozó rendelkezés átvezetve. (módosító rendelet 9.§.)

Egyebek

a)Lásd 2.számú melléklet Központi belterület szabályozási tervlap 2.pont.

b)Az egyes területeken létesítendő épületek és rendeltetési egységek számát az egyeztetések során az újonnan létesítendő KL-3 és KL-4 övezetekben lett meghatározva. (módosító rendelet 13.§.)

A kialakult kertvárosias és kisvárosias lakóterületeken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek számáról a képviselő testület 133/2017 sz. határozatával döntött (módosító rendelet 12.§.és 16.§.)

c)Kertvárosias lakóterületen az üzemanyagtöltő állomás és haszonállattartó épület elhelyezésének tilalma át lett vezetve (módosító rendelet 15. §.)

- d) Lakóterületen ipari szolgáltatásra vonatkozó időkorlát át lett vezetve (módosító rendelet 11. §.)
- e) Egyéb ipari területen kereskedelmi, szolgáltató létesítmények és f) technológiai létesítmények elhelyezhetősége át lett vezetve (módosító rendelet 29. §.)
- h) A más területfelhasználási módba átminősített ipari területek további működésére vonatkozó időkorlát (módosító rendelet 27. §.)
- j) Hibajavítás :a szabályozási lapokon az Lfk-OSZ1 övezeti jel javítva lett Lfk-Osz-re.
- k) A HÉSZ az energia parkra vonatkozó övezeti előírással ki lett egészítve. (módosító rendelet 37. §.)
- l) A kialakult különleges területeknél a beépítettség legnagyobb mértéke az OTÉK 2.sz.mellékle szerinti legnagyobb értékben lett meghatározva. (módosító rendelet 14.sz.melléklet)
- m) Táblázatok

A kialakult intézményi területeknél, a kereskedelmi szolgáltató és egyéb ipari területek építési övezeti előírásaiban az OTÉK 2.sz melléklete szerinti legnagyobb érték lett meghatározva (módosító rendelet 7., 10., 11., 12., és 13..sz.mellékletek)

Az előírt legkisebb építménymagasság a táblázatos mellékletekben törölve lett.

### **133/2017. sz. határozat**

VI. A kertvárosias és kisvárosias területeken elhelyezhető rendeltetési egységek számát szabályozza. A HÉSZ-be át lett vezetve. (módosító rendelet 12.§. és 16.§.)