

Szentgotthárdi Közös Önkormányzati  
Hivatal Szentgotthárd 161-15/2017. szám

**K I V O N A T**

A Képviselő-testület 2017. február 1-én 14.00 órakor megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**15/2017. számú Képviselő-testületi határozat:**

- 3.Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elrendeli a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv elfogadásáról szóló 19/2016.(VI.30.) számú önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását, mely módosítás célja, a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek tartalmának pontosítása, helyesbítése, helyreigazítása, szükség szerinti kiegészítése. A módosítás során az előterjesztés 1., 2. és 3 . számú mellékletében foglaltakra tekintettel kell eljárni.

Határidő: közlésre azonnal

Felelős: Doncsecz András városüzemeltetési vezető

A kivonat hitelül:

Szentgotthárd,2017február2

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

## 1. számú melléklet

### Képviselő-testületi határozattal támogatott de a hatályos szabályozásban nem érvényesített indítványok:

242/2015. sz.:

#### **Ipari park**

sorszám	tárgy
2.	<p>AMES Hungária <b>Kft.</b> 3987/2015.</p> <p>A tulajdonukban levő Felső liget utca, 1621, 1622, 1623, 1624, 1630/2 és 1678 hrsz-ú telkek egyesítésével egy nagy építési telket terveznek kialakítani.</p> <p>A hatályos helyi építési szabályzat 10 m építménymagasságot ír elő.</p> <p>A kérelem szerint a cégcsoport standard csarnokai 10,5 m magasak; módosítási kérelmük 12 m magasságra vonatkozik.</p> <p><b>A hatályos rendezési terv 11 m-t tesz lehetővé.</b></p>

## Városközpont

3.	<p>Emerik-Fa Kft. 3472/2015 (kérelem mellékelve)</p> <p>A kérelem teljesítése két részre tagozódik.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. A vállalkozás az 1247. hrsz-ú telken folytatja tevékenységét, 20-25 éve. A létesítés idején hatályos, 1993-ban készített általános rendezési terv a telek érintett részét ipari területként határozta meg.</li></ol> <p>A hatályos szerkezeti terv a telket a beépítésre szánt terület - meglévő kertvárosias lakóterület területfelhasználásába sorolja; helyi építési szabályzat a területen nincs.</p> <p>Az 1997. évi LXXVIII. törvény 30 § -bán előírtakra (kártalanítás) tekintettel a telek vonatkozásában a korábbi szabályozás fenntartása javasolt.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. A vállalkozás további fejlesztéseket tervez a 0148/26. hrsz-ú telken, mely területet a 1993-ban készített általános rendezési terv ipari területként, a hatályos szerkezeti terv beépítésre szánt terület - távlati kertvárosias lakóterület területfelhasználásra jelöl ki.</li></ol> <p><b>A hatályos rendezési terv védőterületet nem határoz meg.</b></p>	<p><i>Feltétel:</i> <i>Mindkét ingatlan vonatkozásában védőterületet kell biztosítani a saját telken belül.</i></p> <p>A 0148/26. megközelítést a Wesselényi utcából kell biztosítani.</p>
4.	<p>Düh Imre 3552-62/2015.</p> <p>A hatályos szerkezeti terv az 1412/1 hrsz-ú telket a beépítésre nem szánt terület - közműterület területfelhasználásba sorolja, (volt trafóállomás) Évtizedek óta gondozatlan.</p> <p>Kérelmező a hamarosan tulajdonába kerülő telket hasznosítani tervezi, egyéb ipari területként, szállásrendeltetés fenntartásával, a meglévő épület hasznosításával.</p> <p>További egyeztetések során a telek Gip 1 övezeti besorolása merült fel.</p> <p><b>A hatályos rendezési terv Gip 2 besorolást tartalmaz.</b></p>	

## Rábakethely

sorszám	tárgy
5.	<p>Kovács Rezső 3556/2015 Duxler utca 9. 346. hrsz.</p> <p>A telkén több évtizede asztalosipari tevékenységet folytat. A telek kisvárosias lakóterületen helyezkedik el, ahol a beépítettség legnagyobb mértéke 30 % lehet. Az OTEK lehetővé teszi, hogy eltérési engedélyezési eljárással a helyi építési szabályzat magasabb beépítettséget állapítson meg.</p> <p><b>A hatályos rendezési terv nem teszi lehetővé a fejlesztést - a szabályozás fenntartását indokolni kell.</b></p>
6.	<p>Vörös Jánosné 3555/2015 Kis utca 37. 218/1</p> <p>A telkén több évtizede lakatosipari tevékenységet folytat. A telek kisvárosias lakóterületen helyezkedik el, ahol a beépítettség legnagyobb mértéke 30 % lehet. Az OTEK lehetővé teszi, hogy eltérési engedélyezési eljárással a helyi építési szabályzat magasabb beépítettséget állapítson meg.</p> <p><b>A hatályos rendezési terv nem teszi lehetővé a fejlesztést - a szabályozás fenntartását indokolni kell.</b></p>

## Kovács-Buna József

sorszám	tárgy
9.	<p>A volt Selyemgyár szennyvízkezelő védőtávolság jelölése.</p> <p><b>ndezési terv nem tartalmazza.</b></p>

**123/2016. sz.:**

Véghné Merkli Anna mellékelt, 91/22/2016. számú, alábbi véleménye.

<b>sorszám</b>	<b>tárgy</b>
10.	<p>A vélemény a család tulajdonában levő 1262/2 és 1262/3 hrsz-ú telkek beépítési intenzitásának (építménymagasság, legnagyobb beépíthetőség mértéke) növelését indítványozza.</p> <p><b>A hatályos rendezési terv nem teszi lehetővé - a szabályozás fenntartását indokolni kell.</b></p>

## 2.sz. melléklet

### Szabályozási tervek

A lemaradt övezeti lehatárolásokat, övezeti jeleket pótolni kell.  
Minden temető védőterületét a tervekben rögzíteni kell, kótázva.  
Mindenre kiterjedő jelmagyarázat készüljön  
Az Ev - védőerdő - övezeti jeleit át kell tekinteni  
Buszmegálló kijelölt helyét át kell tekinteni

#### KÖZPONTI BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVEK

##### **1. az önkormányzati tulajdonú 4904 hrsz-ú telek szinte teljes egészében sík; az Lke-Sz6 besorolás fenntartását indokolni kell**

„27 § (7) Az **Lke-Sz6** jelű építési övezetben:

- a) A Szabályozási Terven egyedi jellel jelölt, a lakótelekekre benyúló, állandóan növényzettel fedetten fenntartandó vízmosásos, suvadásos terület határától számított 10,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, földmunkák nem végezhetők.
  - b) A sajátos terepviszonyok miatt az építményekre vonatkozó külön előírások:
  - c) Az épületek jellemző hossz tengelyét és tetőgerincét lehetőleg a rétegvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni. Lejtőre merőleges épület szárnyakat szükség szerinti szerkezeti egységekre tagolva a lejtőre kell ültetni úgy, hogy a padló szint a rendezetlen terepszinttől legfeljebb 1,5 m-re távolodhat el, ezután szinttelést kell beiktatni. A padló szintnek a terephez való igazítást a gerincnek is követnie kell annak érdekében, hogy az építmény lejtő felőli tényleges ereszmagassága az övezetre előírt értéket ne haladja meg.
  - d) A terepet csak a legszükségesebb mértékben szabad megbontani, az épület számára sík építési területet kialakítani nem lehet.
  - e) Az építési telken belül létesített részsík magassága legfeljebb 1,5 m lehet, ezen felül támfalat kell létesíteni, amelynek állékonyságát minden esetben talajmechanikai vizsgálatra alapozott statikai számítással kell igazolni. ”
2. A József A. utca, Deák utca, Rákóczi utca környezetében levő Vt-K5 jelű építési övezet 15 m legnagyobb építménymagasságot ad. A területen sok helyi védett épület található. Az építménymagasság felülvizsgálata szükséges. 19/2009. számú rendelettel elfogadott szabályozás 8,0 m-es legnagyobb építménymagasságot határozott meg.
  3. A 23/2 hrsz-ú régi strand telke a Vt-7 jelű építési övezetbe sorolt, ami a hész szerint a Kethelyi laktanya előírásait tartalmazza. Helyreigazítása szükséges.
  4. Az 1042 hrsz-ú ingatlanon levő Mentőállomás a szabályozási terven a Vt-KM jelű építési övezetbe sorolt. A hész ilyen nem tartalmaz.
  5. Az 1210 hrsz-ú, önkormányzati telek tervezett hasznosítása: szálloda.
  7. A Haris utca Füzesi útra csatlakozásánál az útszabályozás az eredeti maradjon.
  8. A 19 hrsz-ú telek vonatkozásában a Vt2 építési övezeti előírás nem értelmezhető.

9. Az 1427/1 hrsz-ú (Corner lakópark) 2011-es építési engedély szerinti beépítési paramétereit: az épületmagasság: 12,5 m a beépítettség 60 %.
11. A Vt-K1, Vt-K2 és Vt-K3 jelű építési övezeteknél is elő kell írni:  
„A telkek Várkert felőli határvonalán 1,80m magas tömör falazott kerítés építendő. Kivételt képez ez alól a Művelődési Ház (38 hrsz.) telke, amelynek határán áttört kerítés építendő.”
12. A Füzesi út 1647, 1648, 1650, 1651 és az 1652 hrsz-ú telkek vonatkozásában ki kell jelölni a teleknek azt a területrészt, amelyen belül a Műemlékegyüttes látványát zavaró építmény nem helyezhető el.
- 15.)Vt-K4 jelű építési övezet zárt sorú beépítést tesz lehetővé - a Mártírok út déli oldali területen ez nem értelmezhető
- 16.)Vt-K8 jelű építési övezet zárt sorú beépítést tesz lehetővé - a Kilián út északi oldali területen ez nem értelmezhető
- 19.)Hunyadi út vége - 0176/1 hrsz.- különleges terület - Motocross pálya - a HÉSZ semmilyen előírást nem tartalmaz róla

#### **RÁBAFÜZES - IPARI PARK SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**

- 1.) A Füzesi laktanya jelenlegi szabályozása KL 3, ami a 20 § (5) f) pont szerint legfeljebb hatlakásos lakóépület kialakítását teszi lehetővé.
- 2.) Az állattartó telep szagvédelmi hatásterülete a környv. hatóság engedélye szerint 154 m. Ezen belül lakóterületi felhasználás nem lehetséges.
- 4.)Az AMES telkén 1621 hrsz a legnagyobb építménymagasság 12 m legyen.
- 6.)A 2334 nem út falusias lakóterületté legyen átminősítve.
- 7.)A 0355/58 hrsz-ú telken Tüzép működik.

#### **RÁBATÓTFALU SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**

- 3.)Tótfalusi utca Szakonyfalu felőli végén - a belterületek beerdősültek - ne legyen lakóterület a beerdősült részeken, Mo legyen

#### **RÁBAKETHELY SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**

- 2.)Kethelyen a 090/12 hrsz-ú telek tulajdonosai sérelmezik, hogy a korábban teljes egészében belterületbe vonásra kijelölt telek jelentős részre az új szabályozás szerint nem vonható belterületbe. Fenntartása indoklással.
- 3.)A kethelyi laktanya építési övezeti jelét fel kell tüntetni, Vt-7.

### 3.sz.melléklet

## A HÉSZ pontosítása, módosítása

#### Javaslatok:

##### 1. ) 1§ (4) törlése

*„Ahol a szabályozási terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás. ”*

Indoka: A feltétel teljesítését jogszabály nem írja elő - korábbi hész-ünk sem tartalmazta - az építkezők részére hátrányos: a belterületbe vonási eljárás 3-6 hónapig elhúzódhat, többletköltséget eredményez, mely legalább százezres nagyságrendű.

##### 2. ) 3.§ (2)

*„A kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás a kialakult telekszélesség megváltozását eredményezi. ”*

Indoka: A hész további fejezeti legkisebb átlagos telekszélesség fogalmat nem tartalmaznak. A bekezdés pontosítása szükséges.

##### 3. ) 4.§ (1)

*„Építmények csak a közlekedésre nem szolgáló területeken, a közműveket nem zavaró módon helyezhetők el közterület alakítási építési engedélyezési terv alapján az alábbiak szerint:.. ”*

Indoka: Közterület alakítási építési engedélyezési terv nem létezik; közterület alakítási engedélyezési terv igen, de helyi rendeletünk nem rendelkezik róla

##### 4.) 7.§ (4) e) eb)

*„Állattartás a vízfolyások legalább 200m-es körzetén belül nem folytatható, ”*

Indoka: Korábbi, teljes állattartási rendeletünk ezen feltételt nem tartalmazta, ezért vannak olyan állattartások, amelyek ezt nem elégítik ki, ezért felmerül az ottani állattartások jogszerűsége. Javasolt pontosítás: kifejezetten a Rába folyóra terjedjen ki a feltétel.

##### 6.) 10.§(2)

*„A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 2. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani. „*

Indoka: a mellékletszámot javítani kell

##### 7. ) 13§ (2)

*„ Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület használatbavételére építésügyi hatóságai engedélyt adni csak egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy vízzáró szennyvíztároló létesítését követően lehet. ”*

Indoka: Pontosítás szükséges: új épületet használatba venni

##### 8. ) 20 § (5) a)



„Az épületeket a Rózsa Ferenc utcában előkert nélkül, az Erzsébet utcáiban és az Árpád úton legalább 5,0 m előkert alkalmazásával az építési vonalon kell elhelyezni

Indoka: A Szent Erzsébet és az Árpád utca érintett területén több kialakult beépítésnél nincs előkert. A kikötést pontosítani kell.

c)

„A 496 hrsz. saroktelek az Árpád utca, a 907 hrsz. saroktelek a Rózsa Ferenc utca előírt szabályozási szélességének biztosítása során zárt sorúan építhető be legfeljebb 50 %-os beépítettséggel. ”

Indoka: Az Árpád utcai saroktelek a Vt-Kg jelű építési övezetbe sorolt; a 907 hrsz-ú telek zárt sorúsításának felülvizsgálata szükséges.

e)

„A hátsókért legkisebb mélysége 6,0 m, kivéve az Árpád útra néző hátsókertereket, ahol 15,0 m. ”

Indoka: Pontosítani kell, hogy a feltétel csak a KL10 jelű, vagy valamennyi Akasztódombi építési övezetre is kiterjed -e.

## 9.)21.§.

(4)b

„Az épületeket magastetővel kell lefedni. A tetőhéjazat hagvománvos cserép színű kiselemekből álló anyagból készülhet. ”

Indoka: Az aláhúzott mondat fenntartását indokolni szükséges.

(5)

„Az Lke-SzI jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0m. ”

Indoka: A kialakult állapot figyelembe vételével a feltétel kiegészítése szükséges: legalább 5,0 m legyen.

(7)a)

„A Szabályozási Terven egyedi jellel jelölt, a lakótelkekre benyúló, állandóan növényzettel fedetten fenntartandó vízmosásos, suvadásos terület határától számított 10,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, földmunkák nem végezhetők. ”

Indoka: Az említett területek kijelölése, vagy a pont törlése szükséges.

## 10) 22 § (4) c)

„Minden melléképület és építmény elhelyezhető. Új állattartást szolgáló épület létesítése akkor megengedett, ha az ól vagy istálló távolsága a lakóépülettől, továbbá a szomszéd telkeken meglévő ill. építhető lakóépülettől legalább 12 m távolság betartható. ”

Indoka: Az aláhúzott rész fenntartását indokolni szükséges. Módosítási javaslat: Állattartási épület az építésével érintett telek közterületi telekhatárától legalább 40 m-re, lakóépülettől legalább 15 m-re helyezhető el.

## 12.) 24.§(4)

„A Vi-K3 jelű intézményi vegyes építési övezetben csak kereskedelmi és szállás rendeltetésű létesítmények helyezhetők el. ”

Indoka: A 14/1 hrsz-ú telekre vonatkozik, mely lakás rendeltetést is magába foglal.

**13.)24 §**  
**(6)**

*„A Vi-1 jelű, Rábakethely és Máriaújfalu között újonnan beépülő terület intézményi vegyes területfelhasználási módba sorolt területén kizárólag intézmények helyezhetők el, lakás építése nem engedhető meg. Az övezeten belül az egyes telkek az alábbi feltételek teljesülése esetén építhetők be:*

*a) Telekalakítással létrehozott telek területe legalább 2800 m<sup>2</sup>*

*szélessége legalább 40,0 m*

*mélysége legalább 60,0 m kell legyen.*

*b) Az építményeket zárt sorú építési mód szerint kell elhelyezni.*

*c) A telek beépítettségének legnagyobb mértéke 40 % lehet.*

*d) A megengedhető legkisebb - legnagyobb építménymagasság 4,5 - 7,5 m.*

*e) A kialakítandó zöldfelület mértékéi az OTEK vonatkozó előírásai szabályozzák..*

*f) Az építési övezetet teljes közművel kell ellátni.*

*g) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a felszínen kialakított vagy földalatti építményben elhelyezett parkolóban kell biztosítani.*

*h) Garázsokat lehetőleg udvarra nyílóan kell kialakítani.*

*i) A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni. ”*

Indoka: A szabályozási tervlapon az adott területen övezetije nem szerepel, vagy a pontot kell törölni, vagy a szabályozási tervlapot kell kiegészíteni.

**14.) 25§ Településközpont vegyes területek építési övezetei**

**(4)**

Kiegészítés szükséges:

Az 1033 hrsz- ú ingatlanon jelenleg kereskedelmi és ipari tevékenység is folyik.

Átmeneti szabályozás szükséges.

**15 ) 25 §(11)**

*„A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezetben:*

*a) Egy épületben lakó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések helyezhetők el. „*  
Indoka: A Vt-1 jelű építési övezet az István király utca 1681., 04/14 éa 04/16 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozik. Kiegészítés szükséges: lehetséges rendeltetés: szálláshely is.

**16 ) 26 § (4) c)**

*„ az előkert legkisebb mérete 5,0 m, ”*

Indoka: Az előkert legkisebb mérete: Kialakult legyen.

**17 ) 28 § Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület**

**(5)a)**

*„ Út-csatlakozás a Füzesi útra nem létesíthető. ”*

Indoka: A szöveg kiegészítése szüksége: új útcsatlakozás nem, új kapubejáró létesíthető.

**(6)a)**

*„ A Füzesi útról új útcsatlakozás nem létesíthető. ”*

Indoka: A mondat törlése szükséges: A tulajdonos kérelmére indult eljárás eredményeként hozott 6/2013. sz. rendeletmódosítással a feltétel törlésre került)-

**18.) 30.§ Egyéb ipari gazdasági terület**

**(6)-(12)**

Az Ipari park II. ütemét szabályozó előírások: a megengedett legnagyobb építménymagasságok emelése szükséges, az alábbiak szerint:

GIP 3 15 m Jelenlegi: 12 m GIP4 12,5 m 10 m

GIP 5 9,5 m 7,5 m

**19.) 34§(2)c)**

*„Épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezéséhez **elvi építési engedélyt kell** benyújtani, amelynek keretében a Természetvédelmi Hatóság véleményét figyelembe kell venni. ”*

Indoka:Az elvi építési engedélyezési eljárás megszűnt.

## **A HÉSZ javasolt kiegészítései:**

### **V. Fejezet Környezetvédelmi előírások**

a) Földvédelem:

Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni nem szabad. A szennyező, ha nem ismert az ingatlan tulajdonos köteles a szennyezést megszüntetni.

### **VH.fejezet Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

a) Védőterületek, védőtávolságok

-Új állattartó telep védőtávolsága a belterülettől legalább m -

Szélerőmű védőtávolsága lakott területektől legalább m -

Külterületi:

vízvezeték: m telefon vezeték: m szennyvízvezeték: m

egyéb: m

### **VIII. fejezet Közművek előírásai**

a) Beépítésre szánt területen új transzformátorállomást építményben kell elhelyezni.

**Egyebek**

- a) A József A. - Rákóczi utca környezetében az előírt legnagyobb építménymagasság a területen levő legmagasabb épülethez lett igazítva - 15 m. Ennek fenntartását indokolni szükséges.

Javasolt HÉSZ kiegészítés: A legnagyobb építménymagasság csökkentése, és a hészben az alábbi szöveg rögzítése: Az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők, melyek bővítése esetén az épület építménymagassága nem változhat, a bővítmény építménymagassága az övezeti előírás szerinti lehet.

- b) Meg kell határozni az egyes telkeken létesíthető épületek és rendeltetési egységek számát.
- c) Kertvárosias lakóterületen üzemanyagtöltő állomás és haszonállattartásra szolgáló épület ne legyen létesíthető.
- d) a KSH szerinti ipari szolgáltatás lakótelkes környezetben, a már meglévő telephelyen legfeljebb 18 hónapig legyen működtethető; új ne legyen létesíthető
- e) Az egyéb ipari területen lehetővé kell tenni, hogy kereskedelmi, szolgáltató épületek is megvalósíthatók legyenek.
- f) Az egyéb ipari területen lehetővé kell tenni, hogy az épületnek nem minősülő, berendezések: torony, tartály, egyéb technológiai berendezés magassága a legnagyobb építménymagasságot meghaladja, főépítési egyetértéssel.
- h) Az átminősített ipari területeken új, bejelentés vagy engedély alapján ipari tevékenység legfeljebb 1,5 évig végezhető.
- j) Lfk-O-szl jelű építési övezet a HÉSZ táblázatában nem szerepel..
- k) A HÉSZ az En jelű napenergia park vonatkozásában előírásokat nem tartalmaz.
- l) A különleges területeknél a beépítettség legnagyobb mértékét meg kell határozni.
- m) Táblázatok:

-a kialakult intézményi területek legkisebb zöldfelület és legnagyobb beépítettség mutatóit meg kell határozni

-a kereskedelmi szolgáltató, az egyéb ipari területeken az OTÉK 2. sz. melléklete szerinti paramétereket kell alkalmazni

-Az előírt legkisebb építménymagasságokat a táblázatokból törölni kell.