

4.RENDELETTEL MEGÁLLAPÍTANDÓ MUNKARÉSZEK

SZENTGOTTHÁRD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK /2016 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE SZENTGOTTHÁRD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Szentgotthárd Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvényben, a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990.évi LXV. törvényben biztosított feladat és hatáskörében eljárva, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendeletet figyelembe véve a város Településrendezési tervében foglaltak megvalósítása érdekében a véleményezési eljárásban közreműködő alábbi államigazgatási szervek:

véleményének figyelembe vételével az alábbi rendeletet alkotja:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Szentgotthárd város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az egyéb általános érvényű jogszabályi és hatósági előírások, valamint jelen rendelet és szabályozási tervi rendelkezései szerint lehet.
- (3) A város területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (4) Ahol a szabályozási terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Értelmező rendelkezések

2.§.

- (1) E rendelet alkalmazásában
 - a.) *Irányadó szabályozási elem*: az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek között meglévő telekhatár, továbbá a magánút területének határa.
 - b.) *Kötelező szabályozási elemek*:

- a beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa (meglévő és tervezett belterület határ)
- a területfelhasználási egységek határa
- az építési övezet és határa
- a szabályozási vonal
- az építési vonal

- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (3) bekezdésben szabályozott eseteket – a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály szerinti előírásokat.
- (3) Az eltérő területfelhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal a Szabályozási Terven jelöltől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0m mértékig elmozdítható.

A telekalakítás szabályai

3.§.

- (1) A telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének arány nem lehet több 1,5-nél.
- (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.
A mennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

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:
 - a.) Kereskedelmi rendeltetésű-ún. pavilon- építmény határozott ideig szóló érvénnyel és elbontási, helyreállítási kötelezettséggel engedélyezhető. A pavilon kizárólag autóbuszváró, jegy-, hírlap-, virágárusítás, vagy valamely konkrét közterületi szolgáltatáshoz kapcsolódó rendeltetésű lehet.
 - b.) Vendéglátó teraszok csak közterülettel határos vendéglátó egységhez kapcsolódóan létesíthetők, azonban valamennyi üzemeltetési és közegészségügyi feltétel (étel-, ital előkészítés, hulladéktárolás, kötelező szociális helyiségek stb.) a vendéglátó egységen belül alakítandó ki.
A vendéglátó terasz idényjelleggel engedélyezhető, használati idejéről, az építés/elbontás időszakáról az építési engedélyben rendelkezni kell.
A vendéglátó terasz a közút gépjármű és kerékpáros forgalmát nem zavarhatja, attól korláttal, vagy egyéb építészeti megoldással kell elválasztani.
Biztonságos módon meg kell oldani a járda gyalogos forgalmának átvezetését, valamint az ingatlan kapubejáratának vagy egyéb rendeltetési egységének akadálymentes megközelítését.
Vendéglátó terasz területére lakóhelyiség nyílászárója csak 2,0 m felett nyílhat.
Vendéglátó teraszok vászon árnyékolókkal, ernyőkkel fedhetők.
- (2) Hirdetőoszlop elhelyezéséhez az utca vagy tér vonatkozó területére közterület alakítási építési engedélyezési tervet kell készíteni.

- (3) Reklámok, cégek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések:
- Épületen csak a teljes homlokzati felület arculatához igazodó cégér, cégfelirat, cégtábla helyezhető el. Új épületeknél ezen felületeket az építési engedélyben meg kell határozni. Tetőfelületen reklám nem engedélyezhető.
 - Díszvilágítást, fényreklámot és fényhirdető berendezést úgy kell kialakítani, hogy a fényhatás a környező építmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse, a városképet kedvezőtlenül ne befolyásolja.
 - Reklámcélú felület a közterület felőli kerítéseken, valamint hidak építményrészein nem helyezhető el.

Az épített környezet és a településkép alakítása

5.§.

- Az épületek felújítása, átépítése és új épület építése esetén mind az utcakép, mind a közterületről feltáruuló udvarok, vagy ahhoz kerítés nélkül csatlakozó közintézmények körüli területek vonatkozásában a beavatkozás helyére jellemző rendezett kisvárosias kertvárosias, illetve falusias karakter megőrzésére kell törekedni.
- Beépítésre szánt területekhez kapcsolódó közlekedési területeken (a különleges, üzemi mezőgazdasági területek kivételével) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.
- Hírközlési hálózat homlokzatra szerelve nem vezethető.

A táj és a természeti környezet védelme

6.§.

- Szentgotthárd igazgatási területének a Szabályozási terven körülhatárolt déli része az Őrségi Nemzeti Parkhoz és ezen felül az európai NATURA 2000 hálózathoz tartozik, amelyen belül fokozottan védett területek is vannak. Cél a biológiai sokféleség, a természetközeli állapot megőrzése, környezetkímélő gazdálkodás bevezetése.
- Az (1) pontban meghatározott területen
 - nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja,
 - a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
 - szélturbinák, átjátszó állomás, óriásplakátok nem helyezhetőek el,
 - Új energia és hírközlő vezetékek, ha más nyomvonal nem jelölhető ki, lehetőség szerint a terepszint alatt vezetendők, a meglévők rekonstrukciója során vizsgálandó a föld alá helyezés lehetősége,
 - A területen mindennemű, a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység engedélyezésénél a természetvédelmi hatóság szakhatóságként közreműködik.
 - Fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő vizes élőhelyek, vízfolyások megőrzésére. Mivel ezek az élőhelyek kis számban és kis kiterjedésben fordulnak elő fennmaradásukat biztosítani kell.
 - Az igazgatási területen fellelhető még nem kataszterezett források országos természeti védelem alatt állnak. Szennyezésük, feltöltésük, eltömésük nem engedhető meg.

Környezetvédelmi előírások

7.§.

(1) Levegőtisztaság védelem

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (sportterület, zöldterület) vagy természeti területet nem érint. Védelmi övezeten belül állandó, időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (pl. oktatási, egészségügyi, üdülési stb. célt szolgáló létesítmény) nem helyezhető el. A védőövezet területén levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem természetes.

(2) Zaj és rezgés elleni védelem

- Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban és a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.
- Az üzemi létesítményekből származó környezeti zajszint
 - Lakóterületen nappal (600-2200) az 50dB, éjjel (2200-600) a 40dB,
 - Gazdasági területen nappal a 60dB, éjjel az 50dB zajterhelési értékeket nem haladhatja meg.
- Új épület építése, meglévő épület átépítése, valamint új közlekedési zajforrás létesítése esetén a közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében
 - Lakóterületen:
 - Főutak, gyűjtőutak mentén nappal a 60dB, éjjel az 50dB,
 - Átmenő forgalom nélküli utak mentén nappal az 55dB, éjjel a 45dB
 - Gazdasági területen
 - Nappal a 65dB, éjjel az 55dB zajterhelési értékeket nem haladhatja meg.

(3) Hulladékgazdálkodás

- A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek a lakóterületen kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek (pl. fogászat, fotólabor, kozmetika, gyógyszerár, javítószolgáltatások, stb.) folytatása esetén engedélyezhetők.
- A veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- Szentgotthárd területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

(4) Földvédelem

- Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb.) záró aljazaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék

- alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- d) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- e) Vízvédelem
- A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen
 - Állattartás a vízfolyások legalább 200m-es körzetén belül nem folytatható,
 - Növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500m-en belül nem folytatható.
- a) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli gyepek és ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- b) Szentgotthárd igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- c) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszórás és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

8.§.

FÖLDMOZGÁSVESZÉLY ELLENI VÉDELEM

- (1) A szabályozási terven külön foltszerű színezéssel jelölt területeken
- az épület helykijelölése, az építési engedélyezési terv csak részletes talajmechanikai vizsgálat alapján készíthető
 - a talaj megbontása csak a feltétlenül szükséges mértékben történhet, ezt az épületek és egyéb létesítmények tervezésénél már érvényesíteni kell. A szabadon maradó rézsűket amennyiben 1,5 m-nél magasabbak, talajmechanikai szalvélemény alapján kell kialakítani, esetleg támfal alkalmazásával
 - a rézsűk hajlása legfeljebb 7/4-es lehet. A friss rézsű felületeket azonnal biológiai védelemmel kell ellátni.
- (2) Az Akasztódombon, a Zsidai utca keleti oldalán a már elkészült két családi ház állékonyságát biztosító nagyméretű beton támfal környezetében a szabályozási terven körülhatárolt terület építési tilalom alatt áll, további beépítés nem engedhető meg.

ÁRVÍZVÉDELEM

- (2) Rábakethely és Rábatótfalu északi belterülethatárához csatlakozó tervezett lakóterületek nagyvízi mederrel érintett részei csak az árvízvédelmi töltés elkészülte után vehetők igénybe, addig ott épület, építmény nem helyezhető el.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

A védőterületek és védőtávolságok szabályai

9.§

- (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges
- a) külterületen a közút tengelyétől számított — autópálya, autóút és főútvonal esetén 100 m-en, mellékutak esetén 50m-en belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok, és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához;

- b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.

- (2) Kizárólag az út működésével összefüggő épület helyezhető el:

- A gyorsforgalmi út esetében a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 50 méteren belül,
- Az egyszámjegyű országos közutak külterületi szakaszán a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25 méteren belül.

- (3) Az országos közforgalmú vasútvonal esetén a szélső vágány tengelyétől mért 50 – 50 m védőtávolságon belüli új épületek, építmények elhelyezéséhez a vasúti szakhatóságtól állásfoglalást kell kérni, mellékelve a vasút üzemeltetőjének előzetes állásfoglalását is. A védőtávolságon belül építési engedélyhez kötött, nem vasútüzemi létesítményt kizárólag üzemeltetői hozzájárulással lehet elhelyezni.

- (4) A vasút esetében kizárólag annak működésével összefüggő épület helyezhető el a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25 méteren belül.

Közlekedési és közműterület

10. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 2. melléklete szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani.

- (3) A közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló
- a) közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
 - b) közművek, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
 - c) hirdető berendezések, valamint
 - d) utcabútorok, szobrok és emlékművek helyezhetőek el.

- (4) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet kertészeti tervek szerint a közművek figyelembevételével kell megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését.

- (5) A közművezetéseket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítás mellett engedélyezhető.

- (6) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.

- (7) A település területén az OTÉK-ban meghatározottak szerint az ingatlanok esetében a gépjárművek elhelyezését, rakodóhelyek kialakítását az övezetre meghatározott részletes szabályok szerint kell biztosítani.

Közművek előírásai

Közművek általános szabályai

11.§.

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az egyes területfelhasználási egységeknél előírt közművesítettség rendelkezésre áll.
- (3) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a községképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (4) A telken belül tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előterében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- (5) A földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni (épület homlokfalára földgázvezeték nem szerelhető.)
- (6) Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (7) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (8) Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett hely kijelölés történjen.

Ivóvízellátás

12.§.

- (1) Lakó- és vegyes övezetekben az épületek kommunális ivóvízellátása közüzemi hálózatról, egyéb övezetekben a kommunális és technológiai vízellátás közüzemi hálózatról vagy fúrt vízkútról történhet.
- (2) Egyedi vízellátás csak a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre vonatkozó hatósági előírások szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani. Építési engedély egyedi vízellátás kiépítése esetén csak a jogerős vízjogi létesítési engedély megléte után adható ki.

- (3) Egyedi vízkúttal történő vízellátás esetén a jogerős vízjogi üzemeltetési engedély az épület használatbavételi eljárásának időpontjára rendelkezésre kell, hogy álljon.
- (4) Mezőgazdasági területen az öntözésre használt vízkút vízjogi engedély alapján létesíthető.

Szennyvízelvezetés

15. §

- (1) Beépítésre szánt területen új épület elhelyezése esetén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.
- (2) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület használatbavételére építésügyi hatósági engedélyt adni csak egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy vízzáró szennyvíztároló létesítését követően lehet.
- (3) Beépítésre szánt területen vezetékes ivóvíz hálózatra rákötött telkek esetében a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követően egy éven belül kötelező.
- (4) A talaj és a talajvíz védelme érdekében az előkezelés nélküli szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

Csapadékvíz elhelyezés

14. §

- (1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvíz ártalommentes elvezetését, szikkasztását vagy elhelyezését biztosítani környezetének károsítása nélkül.
- (2) A csapadékvíz elvezető rendszerbe csak a jogszabályban előírt minőségi paramétereket meg nem haladó szennyezettségű, csapadékból származó vízmennyiség kerülhet.
- (3) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízvezető rendszer megfelelő karbantartására.

Építés általános szabályai

15.§.

- (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.
- (2) Telekalakítás során az érintett telkek mindegyikének járműközlekedésre alkalmas közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz kell csatlakoznia, méreteiknek pedig meg kell felelnie a vonatkozó övezeti előírásoknak.
- (3) Ahol az építés feltételei terület-előkészítés, az e rendeletben meghatározott mértékű előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően adható meg.

- (4) Az előírt közművek és utak létesítéséről az önkormányzat, vagy a telektulajdonosok gondoskodnak. Közforgalomnak átadott magánterület esetében a közforgalom számára megnyitás tényét a tulajdoni lapra rá kell vezetni.
- (5) Beépítésre nem szánt területen a telkek közművesítéséről az érintett tulajdonos saját költségén köteles gondoskodni.

**Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott
elégleges védelmi szint követelményei**

16.§.

- (1) Az árvízvédelmi töltés menti 10,0m-es védősávot a töltéstől távolodva legalább 5%-os lejtéssel kell kialakítani.
- (2) Az árvízvédelmi földmű mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60,0m-en, a mentett oldalon pedig 110m-en belül anyagödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

Kerítés létesítésének szabályai

17.§.

- (1) Szentgotthárd város igazgatási területén ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, ott a közterület felőli kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni
- (2) A kerítés kialakítására vonatkozó előírások beépítésre szánt területen: A telek közterületi vonalán 1,2 – 1,8m magassággal hagyományos tömör, vagy áttört kerítés létesíthető. Áttört kerítéshez annak magasságán belül legfeljebb 60 cm magas tömör lábazat készíthető.

Területfelhasználás

18.§.

- (1) A szabályozási tervlap az alábbi terület-felhasználási egységeket különbözteti meg:
- a) A beépítésre szánt területen az építési használat általános jellege szerint:
- lakó-,
 - vegyes és
 - különleges területet.
- b) A beépítésre nem szánt területen:
- közlekedési és közmű-,
 - zöld-,
 - erdő-,
 - mezőgazdasági,
 - vízgazdálkodási
 - természetközeli és
 - különleges beépítésre nem szánt területet.

II.RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek általános előírásai

19.§.

- (1) A Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján
- kisvárosias
 - kertvárosias és
 - falusias lakóterületet különböztet meg.
- (2) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- 3) A szennyvízcsatornával ellátott városrészekben a lakóterületet teljes közművel el kell látni. Farkasfán a lakóterületet részleges közművel kell ellátni azzal a megkötéssel, hogy a vezetékes szennyvízhálózatra való későbbi rákötést is biztosítani kell. Átmeneti időszakban zárt szennyvíztároló létesíthető, de a csatornahálózat és a szennyvíztisztító elkészülte után a hálózatra rá kell kötni. A közműpótló műtárgy helyét úgy kell megválasztani, hogy a későbbiekben ne akadályozza a csatornára való rákötést.

A kisvárosias lakóterület építési övezetei

20. §.

- (1) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetéseket az országosan hatályos építésügyi jogszabályok szabályozzák.

(2) A kialakult kisvárosias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
KLK-O1	O	300	14	20	30		K	
KLK-O2	O	500	18	20	30		4,5	
KLK-O3	O	800	18	20	30		6,5	
KLK-O-Sz1	O-SZ	300	12	20	50	50	7,0	
KLK-O-Sz2	O-SZ	500	18	20	30		6,5	
KLK-Sz1	SZ	300	20	20	20		4,5	
KLK-Sz2	SZ	600	16	20	30		K	
KLK-Z	Z	400	10	20	K		K	
KLK-Ikr	Ikr	400	12	20	35		K	
KLK-Z-Sz	Z, Sz	500	20	20	35	35	- 10,5	

(3) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kisvárosias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
KL 1	Sz	500			50	50	-	4,5
KL 2	Sz	1000			40	40	-	6.0
KL 3	Sz	700			50	50	-	7,5
KL 4	Sz	1100			50	50	-	8.0
KL 5	Z	250			40	40	-	6.0
KL 6	Z	400			60	60	-	6.0
KL 7	Z	500			60	60	-	6.0
KL 8	Z	600			40	40	-	6.0
KL 9	Z	1100			28	28	-	6.0
KL 10	Cs	300			50	50	-	6.0
KL 11	Sz, Z	?	?	20	50	50	4,5	10,5

Egyes településrészek kiegészítő előírásai

(4) KETHELY ÉS MÁRIAÚJFALU KÖZÖTTI TERÜLET

- A zárt sorú beépítést ütemekre bontva is meg lehet valósítani.
- Az építményeket előkert nélkül kell megépíteni.
- A utcai és az udvari épületszárny traktusmélysége 10,0 m lehet. Az udvari épületszárnyat az utcavonaltól számított 15,0 m mélységig lehet építeni.
- A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a felszínen kialakított vagy földalatti építményben elhelyezett parkolóknak kell biztosítani.
- Garázsokat lehetőleg udvarra nyílóan kell kialakítani.
- A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni.

(5) DÉLI AKASZTÓ

- Az épületeket a Rózsa Ferenc utcában előkert nélkül, az Erzsébet utcában és az Árpád úton legalább 5,0 m előkert alkalmazásával az építési vonalon kell elhelyezni.
- A 330 m²-nél kisebb telkeken lévő építmények az építmények közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartása mellett átépíthetők, de sem az épület szintterülete, sem a homlokzatmagasság nem növelhető.
- 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 beépítéssel.
 - A **KL 10** jelű építési övezetben egy épületcsoport elemeit, homlokzati megjelenésüket tekintve közel azonos módon kell megtervezni és megépíteni. Az előkert legkisebb mélysége 6,0 m lehet. Az épületcsoport szélső telkei, valamint közbenső telek hátranyúló épületszárnya esetében az oldalkert legkisebb mérete 6,0 m lehet. Kivételt képez az Árpád út melletti oldalkert, amelynek szélessége 13,0 m, amelyen belül 10,0 m széles sávon ültetési kötelezettség áll fenn.

e.) A hátsó kert legkisebb mélysége 6,0 m, kivéve az Árpád útra néző hátsó kerteket, ahol 15,0 m. A 15,0 m-en belül 10,0 m szélességben ültetési kötelezettség áll fenn.

f.) A KL 3 és KL 4 jelű építési övezetekben legfeljebb hatlakásos lakóépületek építhetők.

(6) VOLT KASZAGYÁRI TERÜLET

Egyéb előírások:

(7) Az LK-KK jellel ellátott területekre területfelhasználási program alapján részletes rendezési terv készítendő.

A kertvárosias lakóterület építési övezetei

21.§.

(1) A kialakult kertvárosias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Lkek-OK	O	K	K	K	K	-	-	4,5
Lkek-O1	O	300	10	40	30	-	-	4,5
Lkek-O2	O	300	14	40	30	-	-	K
Lkek-O3	O	500	10	40	30	-	-	4,5
Lkek-O4	O	900	18	40	30	-	-	6,5
Lkek-O-Sz1	O-Sz	140	10,0	40	30			4,5
Lkek-O-Sz2	O-Sz	450	12	40	30	-	-	5,0
Lkek-Sz1	Sz	500	15,0	40	30	-	-	4,5
Lkek-Sz2	Sz	500	16,0	40	30			6,0
Lkek-Sz3	Sz	800	20	40	30			5,0
Lkek-Sz4	Sz	900	18	40	30			6,5
Lkek-Ikr	Ikr	200	12	40	20	-	-	5,0
Lkek-O4	O	800	25	20	45	30	4,5	6,0

(2) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kertvárosias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Lke-O1	O	370	15,0	50	30	30	4,5	6,0
Lke-O2	O	500	12,0	40	30	30	-	4,5

Lke-Sz1	Sz	300	14,0	40	30	30	3,5	4,5
Lke-Sz2	Sz	500	17,0	40	30	30	-4,5	
Lke-Sz3	Sz	700	24,0	50	30	30	5,0	6,0
Lke-Sz4	Sz	800	20	40	30	30	-	4,5
Lke-Sz5	Sz	1000	19,0	50	30	30	3,5	4,5
Lke-Sz6	Sz	1000	20,0	65	20	20	4,5	6,0
Lke-O-Sz	O-Sz	450	12	40	30	30	3,5	4,5
Lke-Ikr	Ikr	510	16,0	50	30	30	3,5	4,5
Lke-Z	Z	300	10	20	35	35	-	6,0
Lke-Z	Z	300	10	20	35	35	-	6,0

Kiegészítő előírások

(3) Az Lke-O1 jelű építési övezetben:

- Az előkert méretét foghíjbeépítés és átépítés esetén az utcaszakaszon kialakulnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg. Beépítetlen utcaszakaszon az előkert mérete 5,0m.
- Az épületeket magastetővel kell lefedni. A tetőhéjazat hagyományos cserép színű kiselemekből álló anyagból készülhet.

(4) Az Lket-Sz1 jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0m.

(5) Az Lke-Sz2 jelű építési övezetben az előkert mérete 10,0m.

(6) Az Lke-Sz6 jelű építési övezetben:

- 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.
- A sajátos terepviszonyok miatt az építményekre vonatkozó külön előírások:
- Az épületek jellemző hossz tengelyét és tetőgerincét lehetőleg a rétegvonalakkal párhuzamosan kell elhelyezni. Lejtőre merőleges épületszárnyakat szükség szerinti szerkezeti egységekre tagolva a lejtőre kell ültetni úgy, hogy a padlószint a rendezetlen terepszinttől legfeljebb 1,5 m-re távolodhat el, ezután szinttolást kell beiktatni. A padlószintnek 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.
- A terepet csak a legszükségesebb mértékben szabad megbontani, az épület számára sík építési területet kialakítani nem lehet.
- Az építési telken belül létesített rézsűk magassága legfeljebb 1,5 m lehet, ezen felül támfalat kell létesíteni, amelynek állékonyságát minden esetben talajmechanikai vizsgálatra alapozott statikai számítással kell igazolni.

A falusias lakóterület építési övezetei

22.§.

(1) A kialakult településmagok falusias lakóterületeinek építési övezetei

Az Lf-H jelű kialakult, helyi sajátosságokat tükröző, halmaz jellegű telekszerkezetű építési övezet előírásai:

- Az egyes telkeken az építési helyet, az épületek befoglaló formáját (hosszúház, hajlított vagy kerített ház), melléképületek építhetőségét és amennyiben építhető a helyét a környező telkeken kialakulthoz illeszthetően az építési hatóság a városi főépítész véleményének figyelembe vételével állapítja meg.
- Az épületek külső megjelenésére vonatkozó előírások:
Az építendő épület tetőformája hosszúház építéskor oromfalas nyeregtető, hajlított és kerített ház esetében kontyolt vagy csonkakontyos nyeregtető. A tetőhéjazat hagyományos színű kiselemekből álló anyagból készülhet.
-A tető hajlásszöge 40-45° közötti lehet.
-Tetőter beépítés esetén a nyeregtetőn a síkban fekvő ablakok mellett legfeljebb két, a szénabedobóknál helyben alkalmazott megoldással kiképzett tetőablak építhető. Utcával párhuzamos tetőfelületen csak síkban fekvő ablak helyezhető el.
-A tető hajlásszöge 40-45 között tartandó.
-A homlokzatok színezésénél a harsány, feltűnő színek alkalmazása kerülendő.

(2) A kialakult falusias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
Lfk-O1	O	250	12,0	40	30	-	-	6,0
Lfk-O2	O	300	12,0	40	30	-	-	4,5
Lfk-O3	O	600	12,0	40	30	-	-	4,5
Lfk-O4	O	900	17,0	40	30	-	3,5	4,5
Lfk-O5	O	1200	12,0	50	20	-	3,5	4,5
Lfk-O-Sz	O-Sz	350	12,0	40	30	-	-	4,5
Lfk-Sz-1	Sz	400	17,0	40	30	-	-	4,5
Lfk-Sz2	Sz	800	17,0	40	25	-	-	4,5
Lfk-Sz3	Sz	1200	20,0	40	25	-	-	4,5
Lfk-Ikr	IKR	400	12,0	40	25	-	-	6,0
Lfk-Z	Z	200	10,0	40	25	-	-	4,5

(3) Kiegészítő előírások

- Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a saroktelkek, amennyiben szélességük meghaladja a 17,0m-t, szabadon állóan is beépíthetők.
- Az előkert méretét foghíjbeépítés és átépítés esetén az utcaszakaszon kialakulnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- A homlokzatok színezésénél a harsány, feltűnő színek alkalmazása kerülendő.
- Új lakóépület tömegformáját, tetőidomát a terület hagyományos beépítési módjának megfelelően kell meghatározni.
- 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.
- 800m²-nél nagyobb alapterületű tároló vagy állattartó épület építési engedélyéhez látványvédelmi tervet kell készíteni.

(4) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő falusias lakóterületek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettség	terepszint alatti beépítettség	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Lf-O	O	500	12,0	40	30	30	-	4,5
Lf-Sz	Sz	800	20,0	40	30	30	-	4,5

(5) Kiegészítő előírások

- Az előkert méretét az építési hatóság állapítja meg.
- Az épületeket magastetővel kell lefedni, a tetőhéjazat kisélemekből álló hagyományos cserép színű lehet.

Vegyes területek

23.§

- A vegyes területen elhelyezhető rendeltetéseket az országosan hatályos építésügyi jogszabályok határozzák meg. Egyes építési övezetek előírásai tiltást, vagy kizárólagos funkciót rendelhetnek el.
- Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján
-intézményi és
-településközpont vegyes területet különböztet meg.

Intézményi vegyes területek építési övezetei

24.§.

(1) A kialakult intézményi vegyes területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya*	beépítettség	terepszint alatti beépítettség	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Vf-K1	K	K	K	K	K	K	K	
Vi-K2	K	K	K	K	K	K+5	-	10,0
Vi-K3	K	K	K	5	K	K+5	K	K
Vi-K4	K	K	K	K	K	-	-	K

Kiegészítő előírások:

- A **Vi – K1** jelű, a ciszterci apátsági templom és rendház (1hrsz. és 26 hrsz.), valamint a Magtárszínház (23hrsz.) területére kiterjedő építési övezetben bármely építési tevékenység csak a műemléki hatóság eseti előírásai szerint lehetséges. Az építési övezet területén a városépítés történetében kiemelkedő szerepet betöltő épületegyüttesben kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató és sportlétesítmények nem helyezhetők el.
- A **Vi-K2** jelű intézményi vegyes építési övezet a Csákányi László filmszínház területére terjed ki (1383 hrsz.) Épülete egy szinttel és külön felvezető lépcsővel bővíthető. Az új felső szinten reprezentatív közösségi terek alakíthatók ki.
- A **Vi-K3** jelű intézményi vegyes építési övezetben csak kereskedelmi és szállás rendeltetésű létesítmények helyezhetők el.
- A **Vi-K4** jelű intézményi vegyes építési övezet a templomok területe a városrészekben. Telkük gondozott zöldfelületként tartandó fenn, amelyen belül emlékhelyek, hiteléhez kapcsolódó alkotások elhelyezhetők.

(6) Az újonnan kialakításra kerülő intézményi vegyes terület építési övezete

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:

- Telekalakítással létrehozott telek területe legalább 2800 m²
szélessége legalább 40,0 m
mélysége legalább 60,0 m kell legyen.
- Az építményeket zártosuló építési mód szerint kell elhelyezni.
- A telek beépítettségének legnagyobb mértéke 40 % lehet.
- A megengedhető legkisebb - legnagyobb építménymagasság 4,5 - 7,5 m.
- A kialakítandó zöldfelület legalább a telekterület 25 %-a kell legyen.
- Az építési övezetet teljes közművel kell ellátni.
- A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a felszínen kialakított vagy földalatti építményben elhelyezett parkolóknak kell biztosítani.
- Garázsokat lehetőleg udvarra nyílóan kell kialakítani.
- A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni.

(7) Egyéb előírások:

Az **LK-KK** jellel ellátott területekre területfelhasználási program alapján részletes rendezési terv készítenőd.

A településközpont vegyes terület építési övezetei

25.§.

(1) A kialakult településközpont vegyes területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
Vt-K1	Z	K	K	10	80	60	3,0	K
Vt-K2	Z	K	K	10	K	K	K	K
Vt-K3	K	K	K	K	K	K	K	K
Vt-K4	Z	K	K	10	50-100	50-100	-	K+1,0m
Vt-K5	Z	K	K	10	K	K	K	K
Vt-K6	K	K	K	10	30	30	2,5	6,0
Vt-K7	Ikr	K	K	30	40	40	2,5	6,0
Vt-K8	Cs	K	K	20	60	60	K	K
Vt-K9	K	K	K	50	40	40	-	5,0
Vt-K10	K	K	K	50	40	40	-	7,0
Vt-KA	K	K	K	K	K	-	3,0	5,0
Vt-M		1200			40			
Vt-Kg	Z	K	K	-	50	-	-	2,5

(2) A Vt-K1 jelű kialakult építési övezet kiegészítő előírásai:

- a.) Az építési övezetben a helyi védelem alatt álló épületeken tervezett építési munkák engedélyezésénél és kivitelezésénél a 23/2000.(VI.29.)ÖKT rendelet szerint kell eljárni, valamint minden épület esetében az Építéstudió, Pécs 2000. júniusában készült Széll Kálmán tér homlokzatfelújítások c. dokumentáció E-1, E-2, E-3 tervlapjait is figyelembe kell venni.
- b.) Az utcafronti zártorú beépítésen túl az egyes telkek északi oldalhatárán és hátsó telekhatárán udvari épületszárny is építhető. Oldalhatáron építendő épületben lakás(ok), a hátsó telekhatáron a lakásokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők el, ha a parkolóigény a város hatályos parkolási rendeletében foglaltaknak megfelelően megoldható.

- c.) Az oldalhatáron álló épületszárnyakat 40-45°-os hajlásszögű, égetett cserép színű héjalással borított nyeregtetővel lehet lefedni. A melléképületek Várkertre néző határoló falán nyílás nem létesíthető.
- d.) Az építési övezetben a meglévő épületek tömbbelső felé néző homlokzatait a történeti helyszín által megkívánt igényességgel kell felújítani.
- e.) Az építési engedélyezési dokumentációkhoz a városi főépítész állásfoglalását mellékelni kell.

(3) A Vt-K2 jelű kialakult építési övezet kiegészítő előírásai:

- a.) A volt Korona szálló (Kossuth Lajos utca 1.sz, 33hrs.) Kossuth Lajos utcára néző homlokzatának nyílásrendjét, építészeti részletképzését meg kell őrizni. Az udvari homlokzatokon legalább a boltíves árkádok nyílásrendjét egyéb építészeti eszközökkel érzékeltetni kell, az utólagos toldaléképület építészettörténeti kutatását el kell végezni és ennek eredményétől függően részben vagy egészben elbontani.
- b.) A 35hrs. keleti telekhatárán álló ipari csarnoképületbe a területegységben elhelyezhető funkciók telepíthetők. Homlokzatai (a tömbbelsőre nézők is) igényesen átalakítandók. Bontása esetén a jelenlegihez képest legfeljebb 10%-kal növelt alapterülettel és homlokzatmagassággal új épület építhető.
- c.) A tetőfedés minden esetben 40-45°-os hajlásszögű, égetett cserép színű héjalással borított nyeregtető lehet.
- d.) 42 hrsz.-on álló épület utcai homlokzatának felújítása esetén az eredeti megjelenés szerinti építészeti részletképzés, a nyílásrend, a nyílászárók osztását meg kell őrizni az emeleti szinten, a középrizaliton a földszinten is. Üzletbejáratok és kirakatok csak a jelenlegi nyílásszélességeken belül alakíthatók ki.
- f.) A Művelődési Ház (38 hrsz.) telkén a létesítmény működéséhez szükséges, azt kiegészítő funkciójú épületek építhetők. Megengedhető legnagyobb építménymagasságuk 3,5m. Udvara lábakon álló fedett esővédő tetővel lefedhető.
- g.) 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.
- h.) Azon telkek esetében, ahol az udvarra való behajtás gépkocsival lehetséges, a parkolókat telken belül, egyéb esetben a város hatályos parkolási rendelete szerint kell megoldani. Új épület építésekor az udvarra való beközeledést biztosítani kell.
- i.) Az engedélyezési dokumentációkhoz a városi főépítész állásfoglalását mellékelni kell.

(4) A Vt-K4 jelű építési övezet kiegészítő előírásai:

- a.) A homlokzat felújításakor a több alegységből álló tömb egészén azonos anyagú és megjelenésű homlokzati szerkezeteket kell alkalmazni, a színtervet az egész tömbre el kell készíteni.
 - a. Az épületek térfal alkalmazása nélkül magastetővel lefedhetők. A tetőtérben a vonatkozó országos előírások figyelembe vételével lakások alakíthatók ki.

(5) A Vt-K7 jelű építési övezet kiegészítő előírása:

- b. Igény esetén az ikres beépítés közös oldalhatára megszüntethető, a telekegyesítéssel keletkező telek az övezetre előírt elő-, oldal- és hátsó kert méretek, valamint az egyéb előírások változatlan alkalmazásával szabadonállóan beépíthető.
- c. Az övezetben az előkert méretét a szomszédos telkeken kialakult helyzethez illeszkedően az építési hatóság állapítja meg. Az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m, a hátsó kerté 6,0 m lehet.
- d. Az előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(6) A Vt-K8 jelű építési övezet kiegészítő előírása:

- a.) A homlokzat felújításakor a több alegységből álló tömb egészén azonos anyagú és megjelenésű homlokzati szerkezeteket kell alkalmazni, a színtervet az egész tömbre el kell készíteni.

- (7) A **Vt-KA** jelű építési övezet a volt Kaszagyár előterében a Hunyadi utcára nyíló teleksorra terjed ki. Új épület nem építhető, a kialakult épületállomány nem bővíthető. Bontás esetén a lebontott épület befoglaló formájának megfelelően úraépíthető,
- (8) A **Vt-KK**, a volt Kaszagyár területére az elhelyezendő funkciók tisztázódása után megalkotott tervezési program alapján szabályozási terv készítenőd.
- (9) A **Vt-Kg** jelű építési övezet kiegészítő előírása:
Az övezetben csak garázsok helyezhetők el. Funkciójuk nem változtatható meg. Felújításuk esetén magastetővel elláthatók, de az egész garázssor felújítási tervei egységes építészeti megjelenést kell biztosítsanak.

(10) Az újonnan kialakításra kerülő településközpont vegyes területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Vt-1	Sz	600	17	25	35	35	2,5	6,5
Vt-2	Sz	K	K	20	60	60	2,5	9,5
Vt-3	Z	600	19,0	10	60	60	6,0	7,5
Vt-4	Sz	1900	35,0	30	30	30	4,5	7,5
Vt-5	Z	1500	25,0	10	40	40	3,6	3,6
Vt-6	Sz	700	30	10	40	40	3,8	4,5
Vt-7	Sz	2400	40	10	40	40	4,5	9,5
Vt-8	Z	2800	40	30	40	40	7,5	7,5

Kiegészítő előírások:

- (11) A városrészi alközpontok területén lévő művelődési házak telkén lehetőség szerint játszótereket kell kialakítani.
- (12) A **Vt-1** jelű településközpont vegyes építési övezetben:
a) Egy épületben lakó, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.
b) Az előkert méretét az utcában kialakultnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg.
- (13) A **Vt-2** jelű településközpont vegyes építési övezetben:
a) Többlakásos lakóépületek helyezhetők el.
b) Az építési engedély feltétele a terület talajvíz egészségre ártalmas szennyezettségtől való mentességét igazoló vizsgálat.

**KETHELY ÉS MÁRIAÚJFALU KÖZÖTTI TERÜLET
26.§.**

- (1) A **Vt-3** jelű településközpont vegyes építési övezetben:
a) Elsősorban lakóépületek helyezhetők el. Az épületek földszintjén utcára nyílóan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek létesíthetők.
b) Az építményeket előkert nélkül zártosított beépítési mód szerint kell elhelyezni.

- c) Az építési hely az utcavonaltól számított 12,0 m mélységig terjed, az azon túl eső terület hátsókertnek minősül.
d) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a felszínen kialakított vagy földalatti építményben elhelyezett parkolóknak kell biztosítani.
e) Gépkocsi tároló bejárata az utcai homlokzatról nem nyílhat.
f) A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni.

(2) A Vt-5 jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a) Több egységből álló kereskedelmi létesítmény helyezhető el, lakás létesítése nem engedhető meg.
b) A létesítmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a felszínen kialakított vagy földalatti építményben elhelyezett parkolóknak kell biztosítani.
c) Garázsokat lehetőleg udvarra nyílóan kell kialakítani.
d) A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni.

(3) A Vt-6 jelű, településközpont vegyes építési övezetben:

- a) A helyi lakosság ellátását biztosító intézmények és lakások helyezhetők el.
b) Az építmények működéséhez szükséges előírt számú gépkocsiparkolót telken belül a Szabályozási Terven jelölt helyen kell biztosítani.

(4) A Vt-7 jelű, településközpont vegyes építési övezet kiegészítő előírásai

- a) A volt határórlaktanya (191/1 hrsz) területére terjed ki.
b) Városi és helyi szintű intézmények valamint lakások egyaránt elhelyezhetők.
c) Az előkert legkisebb mérete 5,0 m.
d) Az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m.
f) A hátsókert legkisebb mérete 10,0 m.
g) Telekmegosztás esetén az építési hely értelemszerűen szabadonálló lesz, az egyéb előírásokat az egyes telkeknél változatlanul alkalmazni kell.

Gazdasági területek

27.§.

- (1) Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján
-kereskedelmi szolgáltató és
-egyéb ipari gazdasági területet különböztet meg.
- (2) A gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseket az országosan hatályos építésügyi jogszabályok határozzák meg, azonban a gazdasági tevékenységi célú épületen belül nem helyezhető el a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

**Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
28.§.**

(1) A kialakult kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
Gksz K1	Sz	2000	-	20	50	40	4,5	7,5
Gksz -K2	O	6000	30	20	40		4,5	6,0

Kiegészítő előírások:

(2) IPARI PARK I.

A Gksz-K1 jelű építési övezetben a működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezését és a rakodóhelyeket lehetőség szerint telken belül, de Szentgotthárd Város Önkormányzatának „Az építési engedélyezési eljárás során szükséges parkolóhely-biztosítási kötelezettség elősegítéséről szóló 23/2006.(IV.27.) ÖKT rendeletében meghatározott feltételekkel, 500m-en belül a közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával is elhelyezhetők.

(3) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
Gksz1	Sz	1500	30,0	20	40	40	4,5	7,5
Gksz S	Sz	3000	-	20	50	40	-	6,0

Kiegészítő előírások:

(4) A Gksz-1 jelű új telekosztású építési övezetben:

- Út-csatlakozás a Füzesi útra nem létesíthető.
- A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

(5) A Gksz-S jelű , az 1652hrsz. telekre kiterjedő építési övezetben:

- A Füzesi útról új útcsatlakozás nem létesíthető.
- A hátsókerter legkisebb mérete 1,0m lehet.
- A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

**EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
29. §.**

- (1) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető rendeltetéseket az országosan hatályos építésügyi jogszabályok határozzák meg.

AZ EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

30. §.

(1) A kialakult egyéb ipari gazdasági területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
m ²	m	%	%	%	m	m		
GIP K1	Sz	1600	-	20	45	-	4,5	7,5
Gip-K2	Sz	2500	-	25	30	-	-	7,5
GIP K3	Sz	2500			45			10
GIP K4	Sz	7000			45			7,5
GIPK 5	Sz	30 000	-	20	50	-	4,5	10,0
GIP K6	Sz	30 000	-	25	60	-	4,5	4,5/11,0

Az egyes építési övezetek kiegészítő előírásai:

- (2) A **Gip K1** jelű kialakult építési övezet a kis- és középvállalkozások letelepedését szolgálja.

- A kialakított telkek mindegyikének közterület kapcsolattal kell rendelkeznie. Indokolt esetben nyeles telek is létrehozható, de a tehergépkocsik biztonságos behajtásának érdekében a nyél minimális szélessége 10,0 m lehet.
- Az oldalkert legkisebb mérete 6,5m kell legyen.
- A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőséget és a rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

- (3) A **Gip-K2** jelű övezetben:

- Az előkert mérete kialakult, vagy legalább 5,0 m úgy, hogy a Füzesi út tengelyétől mért 15 m szabályozási szélességen belül a közútkezelőnek hozzájárulásával, a közforgalmú vasút szélső vágányától számított 50 m-en belül csak külön jogszabályban előírt feltételek és a GYSEV Zrt hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni.
- A szabályozási terven ábrázolt belátási háromszöget biztosítani kell (magas növényzet ültetni, építményt, épületet elhelyezni nem lehet)
- A szükséges számú gépkocsi-férőhelyet és rakodáshoz szükséges közlekedési területet telken belül kell biztosítani.

- (4) i) A hat gépkocsi várakozóhelyekként fásított, gyephézagos burkolattal ellátott személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
- (5) A **Gip K5** jelű kialakult építési övezet a középvállalkozások övezete
- Csak közterület kapcsolattal rendelkező telkek alakíthatók ki, nyeles telket létrehozni nem lehet.
 - 11,0m-es építménymagasság csak technológiai indokok alapján a szükséges épületrészekben valósulhat meg, a technológiailag nem kötött épületrészekben a jelenlegi építménymagasságot növelni nem lehet.
 - Az oldalkert mérete legalább a megengedett építménymagasság fele kell legyen.
 - A Szombathely – Szentgotthárd vasútvonallal szomszédos telekhatár és az elhelyezendő épület távolságát a MÁV Szombathelyi Igazgatóságának szakvéleménye alapján kell megállapítani.
 - A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezési lehetőséget és a rakodóhelyeket telken belül kell megoldani.
- (6) A **Gip-K6** jelű kialakult építési övezet a nagyvállalkozások övezete.
- Csak közterület kapcsolattal rendelkező telkek alakíthatók ki, nyeles telket létrehozni nem lehet.
 - Az oldalkert mérete legalább 10,0m kell legyen. Az épületek engedélyezési tervéhez a kolostor és rendház feltáruló látványának zavartalanságát igazoló látványvédelmi tervet kell mellékelni..
 - A Szombathely – Szentgotthárd vasútvonallal szomszédos telekhatár és az elhelyezendő épület távolságát a MÁV Szombathelyi Igazgatóságának szakvéleménye alapján kell megállapítani.
 - A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezését és a rakodóhelyeket telken belül kell megoldani.
- (7) Ahol a szabályozási terv a telekhatáron ültetési kötelezettséget jelöl, azt belátható időn belül végre kell hajtani.

(8) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő egyéb gazdasági területek építési övezetei

építési övezet jele	beépítési mód	a telek megengedett					az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb		legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	zöldfelület aránya	beépítettsége	terepszint alatti beépítettsége	építménymagassága	
		m ²	m	%	%	%	m	m
Gip1	Sz	1000	45,0	25	50	-	4,5	7,5
Gip2	Sz	2500	45,0	30	45	-	5,0	10,0
Gip3	Sz	5000	50,0	30	45	-	5,0	12,0
Gip4	Sz	7000	70,0	30	45	-	4,5	10,0
Gip5	Sz	7000	70,0	30	45	-	4,5	7,5
Gip6	Sz	2500	25	25	45		4,5	10,0

**Az egyes építési övezetek kiegészítő előírásai:
IPARI PARK II.**

- (9) Az **Gip-1** jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 15,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 1,5 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A négy gépkocsi várakozóhelyenként fásított, gyephézagos burkolattal ellátott személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
 - A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- (10) A **Gip-2** jelű építési övezetben a telek mélysége legalább 45,0 m kell legyen.
- Az előkert legkisebb mérete 15,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
 - Az oldalkert és hátsókert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A négy gépkocsi várakozóhelyenként fásított, gyephézagos burkolattal ellátott személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
 - A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- (11) A **Gip-3** jelű építési övezetben a kialakítható telek mélysége 80,0 m kell legyen. Az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv külön méretezi.
 - A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv külön méretezi.
 - A négy gépkocsi várakozóhelyenként fásított, gyephézagos burkolattal ellátott személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
 - A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- (12) A **Gip-4** jelű építési övezetben a kialakítható telek mélysége legalább 100,0 m kell legyen.
- Az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv méretezi.
 - Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A négy gépkocsi várakozóhelyenként fásított, gyephézagos burkolattal ellátott személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
 - A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- (13) Az **Gip-5** jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv méretezi.
- A kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
 - A személygépkocsi parkoló felület beszámítható a zöldfelületbe.
 - A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterületek

32.§.

- (1) A város igazgatási területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
- (2) A közutak és a közterületek számára a szabályozási terven meghatározott területet biztosítani kell.
- (3) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A létesítmények működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót telken belül kell elhelyezni.
- (5) Az országos közutak beépítésre nem szánt területen lévő szakaszai mentén az elsőrendű főutak esetében az út tengelyétől számított 100-100 m, másodrendű főutak esetében 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védősávon belül létesítmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el a külön jogszabályban előírt feltételek szerint.
- (6) Belterületen a gyalogos közlekedés számára az útkeresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.
- (7) A meglévő és a tervezett helyi úthálózati elemeket a rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza.

Zöldterületek

33.§.

- (1) A zöldfelületi előírások a közparkokra, közlekedési területen lévő zöldfelületen lévő zöldfelületre, fasorokra, telken belüli zöldterületekre vonatkoznak.
- (2) A Zkp-K jelű övezet a kolostorkert illetve a Várkert területét fedi le.
 - a.) Az övezetben parképítési és egyéb építési tevékenység a területre készült és engedélyezett parkrekonstrukciós terv alapján végezhető.
 - b.) Az övezetben megjelenésükben a történeti parkhoz illeszkedő építmények helyezhetők el. Üzemelésük következtében környezetükre káros terhelés nem keletkezhet.
 - c.) Az övezetben elhelyezhető
 1. pihenést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, pergolák, lugasok filagórák)
 2. emlékhelyek és díszítőelemek (szobrok, térplasztikák, csobogók, szökőkutak, ivókutak) valamint tájékoztató táblák
 3. tereplépcsők, díszlépcsők, támfalak
 4. szabadtéri színpad a Magtárszínház déli oldalán (15hrs.)
- (3) A Zkk-K jelű övezet a műemlék épületegyüttes fogadó – előtere
 - a.) az övezetet zöldfelületként kell fenntartani
 - b.) az övezetben épület nem, csak szobrok, emléktáblák helyezhetők el.

- (4) A ZKP jelű övezetben csak a testedzést és pihenést elősegítő építmények helyezhetők el:

- sétaút
- pihenőhely
- tornapálya
- gyermekjátszótér
- a terület fenntartásához szükséges épület
- A kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegüknek és értéküknek megfelelően, legalább az 1m magasságban mért törzsátmérő mértékig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként meg kell határozni.
- A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját (pl.: a térségben honos fajok alkalmazásának előnyben részesítése), a telepítés helyét és idejét az építési hatóság meghatározhatja
- A ZKK jelű övezet pihenést szolgáló zöldterület, amelyen sétaút és pihenőhely helyezhető el.

Erdőterület

34.§.

- (1) A közigazgatási területen található erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi vagy gazdasági erdők.
- (2) Órségi Nemzeti Park, másrészt a Natura2000 európai hálózat részei.
 - a) A védett erdők kezelésénél elsőbbséget élvez a fenntartható területhasználat valamint a biológiai sokféleség védelme és másodlagosak a gazdasági szempontok.
 - b) Az övezetben csak az erdőgazdálkodást, vadgazdálkodást, turizmust, kutatás-oktatást szolgáló épületek helyezhetők el, a természeti értékek sérelme nélkül.
 - a.) Épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezéséhez elvi építési engedélyt kell benyújtani, amelynek keretében a Természetvédelmi Hatóság véleményét figyelembe kell venni.
- (3) Az igazgatási terület északi részén lévő **Eg** jelű gazdasági erdő övezetben a gazdálkodás elsődleges célja az erdei termékek előállítására. Csak a fa- vagy szaporítóanyag termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
 - a) a beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000m²)
 - b) a beépítési mód: szabadon álló
 - c) beépítettség legnagyobb mértéke 0,5%
 - d) a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m lehet.

Mezőgazdasági terület általános előírásai

35.§.

- (1) A mezőgazdasági terület telkei csak az esetben építhetők be, ha a telek már meglévő, kialakított útról, vagy a szabályozási tervben rögzített, tervezett útról közvetlenül megközelíthető, és az út kialakítása az épület építése megkezdésének idejére befejeződött.

- (2) A övezetekben a terv jóváhagyása előtt már meglévő gazdasági épületek a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben a vonatkozó összes szakhatósági előírásoknak maradéktalanul megfelelnek), illetve – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – az érintett telken új épület is létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl, az árkok, csatornák, a köz- és dűlőutak, a birtokhatárok mentén új, az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat kell telepíteni
- (4) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség sajátossága szerint a következő övezetekbe tartozik:
- az általános mezőgazdasági övezetbe az árutermelő, zömében szántó földrészletek,
 - a korlátozottan használható övezetbe a természetvédelmi szempontok szerint meghatározott művelésű és korlátozottan beépíthető területek tartoznak.

A mezőgazdasági terület övezetei

36.§.

- (1) Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetben létesítmények elhelyezése az alábbi előírások szerint lehetséges:
- A 20 000 m²-t meghaladó területű telkeken
 - mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek (termékfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító, állattartó, stb.),
 - mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos irodaépület,
 - lakó- és szállásépület,
 - pince, komposztáló telep építményei
 helyezhetők el a szabadonálló beépítési módon.
 - A felsorolt épületek és építmények az alábbi feltételek teljesülése esetén létesíthetők:
 - a telek minimális szélessége: 50,0 m
 - az előkert legkisebb mérete: 14,0 m
 - az oldalkert legkisebb mérete: 10,0 m
 - beépítettség legfeljebb: 3 % lehet
 - a telkek hiányos közművel láthatók el és legalább 9,0 m széles úttal megközelíthetők kell legyenek.
- (2) Az **(M0)** jelű jellemzően gyepterület művelési ágba tartozó területeken az építmény elhelyezés feltételei a következők:
- Elhelyezendő épületek (funkciók alapján):
- lakóépület nem építhető
 - csak gyepgazdálkodással összefüggő állattartó telep létesíthető
 - gazdasági épületként csak a gyepterület művelésével (pl. szénatároló) kapcsolatos építmény építhető
- (3) Az **(M0v)** jelű védett területeken fekvő gyepeket az Őrségi Nemzeti Park és a NATURA 2000 európai hálózat egyaránt érinti.
- Az Őrségi Nemzeti Park területén mindennemű építési ügyben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség hatósági jogkörrel rendelkezik.

- A NATURA 2000 európai hálózathoz tartozó területeken építési ügyekben a Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség szakvéleményt ad.

Vízgazdálkodási területek

37.§.

- (1) Vízgazdálkodással összefüggő területek övezete a Hársas tó, valamint a folyóvizek, árkok medre és parti sávja.
- (2) A **V1** jelű övezetre vonatkozó előírások:
- A patakok és árkok medrében és parti sávjában a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység a meder kezelője és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
 - Az övezetben levő vízgazdálkodási területeken a természetes és természetközeli vízmedrekre vonatkozó kezelési-fenntartási irányelveknek megfelelően kell biztosítani a vízi és vízközi élőhelyek védelmét, a vízháztartásba történő művi beavatkozások az övezet területén kerülendők.
 - A természetes vízfolyások új, vagy más mederbe terelése nem engedhető meg.
- (3) A **V2** jelű övezet az árvízvédelmi töltés területére terjed ki.
- Az árvízvédelmi földmű mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60,0m-en, a mentett oldalon pedig 110m-en belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.
- (4) A **V3** jelű, a Hársas tó területére kiterjedő övezetre vonatkozó előírások:
- Biztosítani kell a tó körüljárásának lehetőségét a horgász helyek megközelíthetősége érdekében.
 - Egész évben folyamatosan ellenőrizni kell a partokat, rézsűket, műtárgyakat, gondoskodni kell azok karbantartásáról. Biztosítani kell a rézsűk és a part gépi kaszálásának lehetőségét.
 - A tó természetesnek ható módon illeszkedjen a tájba.

Különleges beépítésre nem szánt területek

38.§.

- (1) A Farkasfa városrésztől délre lévő, a Szabályozási terven **TA** övezeti jellel jelölt külterületi lakott helyekre vonatkozó részletes előírások:
- Az övezetben legfeljebb egy lakóépület, állattartó épületek és mindenfajta melléképület építhető.
 - A megengedett legnagyobb beépítettség a telek területének 20%-a. Az épületek a telek már beépített alrészletén csoportosan helyezhetők el. A többi alrészlet nem beépíthető, ott csak mezőgazdasági tevékenység végezhető.

- (2) A **Kal** jelű, kalandpark kialakítására szolgáló területen az alapvető rendeltetést kiszolgáló eszközök és építmények helyezhetők el. 10,0 m építménymagasságot speciális toronyépítmény érheti el.
- (3) A **KR** jelű területen a rendezvények kiszolgálásához szükséges és szociális építmények helyezhetők el a jogszabályban megengedett legnagyobb beépítettség és zöldfelületi arány megtartása mellett.
- (4) A **HU** jelű hulladékudvar területén a rendeltetésnek megfelelő mérlegház, valamint tárolócsarnok építhető.
- (5) A **K1** jelű különleges terület a záportározóra terjed ki, amely elsődlegesen az árvízvédelmi gáttal körülvett terület nagymennyiségű csapadékainak gyűjtését és biztonságos elvezetését szolgálja. Területén belül építési tilalom van, ahol csak a víz levonulását nem akadályozó létesítmények helyezhetők el.
- (6) A **SP** jelű övezet a városi és városrészi sportpályák területére terjed ki. Az övezetben csak a sportoláshoz szükséges építmények helyezhetők el. Kivételt képez Máriaújfaluban található sportpálya, amelynek északi 20m-es sávjában játszótér hozható létre.
- (7) A **BE** jelű terület a Brenner emlékkápolna távlati fejlesztési területét fedi le. Az idelátogató zarándokokat kiszolgáló szociális blokk, esővédő építmények és gondnoki iroda építhető a területén legfeljebb 20%-os beépítettséggel.
- (8) A **J** jelű övezet a játszóterek területe, amelyen belül csak a rendeltetésnek megfelelő eszközök és esőbeálló helyezhető el.
- (9) A **B** jelű övezet az anyagbányák területére terjed ki. A bányák időszakos művelés alatt állnak, területükön építmények nem helyezhetők el.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Régészet

39.§.

- (1) Ismert régészeti lelőhelyek a szabályozási terven körülhatárolt területek:
- (2) Régészeti lelőhelyeken minden -30cm-t meghaladó mélységű talajbolygatással járó tevékenységet csak a KÖH szakhatósági állásfoglalása alapján, megelőző régészeti feltárások után lehet végezni.
- (3) Régészeti érdekű területek:
Régészeti érdekű területnek számít a már ismert lelőhelyek szélétől számított 200,0m távolságon belül lévő terület.
- (4) A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében az illetékes hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.
- (5) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és az illetékes hivatalt értesíteni kell.

Művi értékvédelem

40.§.

- (1) Műemlékek
Szentgotthárd területén országos egyedi védelem alatt álló épületek:

Rábakethely; Temető
Felső u. hrsz: 082
R.k. templom (Mindenszentek)

Szentgotthárd
Hunyadi u. 14. hrsz: 1575
R.K., volt temetőkápolna

Szentgotthárd
Széll Kálmán tér 23. hrsz.:15

Szentgotthárd
Széll Kálmán tér 25. hrsz.:1
R.K. (nagyboldogasszony) volt ciszterci templom

Szentgotthárd
Széll Kálmán tér 25. hrsz.:26
Volt ciszterci rendház, barokk, 1740-1749.

Farkasfa
Belsőszter u. 4.; Fővég u. 23. Hrsz: 3174
Lakóház, népi

Farkasfa
Kossuth Lajos u. – Fő u. sarok Hrsz: 3189/1
Harangláb. népi, 19.sz.

Rábatótfalu
Tótfalusi u. 116. hrsz.: 4053
R.K. kápolna (Szt. Ferenc)

- (2) Műemlékek 100m-es körzetében 10m-nél magasabbra nyúló antenna nem helyezhető el.

- (3) Az épített környezet helyi védelme

- a) A helyi értékvédelemről, a tulajdonosra illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségekről az önkormányzat külön intézkedik.
b) A helyi védelmi kategóriába sorolt objektumok listájának szűkítése, bővítése a szabályozási terv módosításától függetlenül önkormányzati testületi döntés keretében történhet.”

Védőterületek, védősávok

41.§.

- (1) A vízfolyások partétől számított 6 m-es sávot mederkarbantartás céljára szabadon kell hagyni. ezen túl a külterületen a természetes vagy természetközeli élővízfolyás partétől számított 50,0 - 50,0 m-en belül építmény nem helyezhető el, valamint környezetkímélő mezőgazdasági termelést kell folytatni.

- (2) Föld feletti szigetelt nagy- és kiefeszültségű vezeték biztonsági övezete minden irányban a vezeték szélső pontjától mért 0,5 m távolság. A biztonsági övezeten belül a 11/1984.(VIII.22.) IpM számú rendeletében előírtakat be kell tartani.
- (3) A gázszállító vezeték védőtávolsága 9,0-9,0 m. amelyen belül mindennemű építési tevékenység az üzemeltető engedélyével végezhető.
- (4) Az országos közutak védőtávolságait a Szabályozási tervek ábrázolják.

Záró rendelkezések

42.§.

- (1) E rendelet lép hatályba és a 970-TR/2015 törzsszámú dokumentáció Szabályozási Terv lapjaival együtt érvényes.

.....
Huszár Gábor
polgármester

.....
Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetésre került 2016. „.....”

OTÉK ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS INDOKLÁSA

A 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 111.§.(2) bekezdése rendelkezik a helyi építési szabályzatban az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények megállapításának feltételeiről.

A településrendezési terv az OTÉK-tól a következő helyen tér el:

A beépítésre nem szánt területen a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5%. Szentgotthárd településrendezési terve az igazgatási terület déli részén lévő tanyák beépíthetőségét 20%-ban határozta meg.

Az eltérés indoklása

Farkasfától délre lévő területen a Zsilavek és Kiserdő egymáshoz közeli tájrészekben csoportosult tanyák vannak. Úgy is tekinthető, mint a szomszédos Szalafő jellegzetes településszerkezetének áterjedése Szentgotthárd déli részére. Új tanyákat nem jelöl ki a településrendezési terv, de a meglévők mindenképpen megőrzendők.

Az igazgatási terület déli része az Örségi Nemzeti Parkhoz tartozik, a tanyák is itt helyezkednek el. Az alföldi hasonló külterületi lakott helyeket lakóterületi zárványokként kezelik és egyenként belterületbe vonják, azonban ez természetvédelmi területen nem lehetséges, a természetvédelmi törvény tiltja.

Megoldást kínált a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe sorolás, viszont a lakó és melléképületek annak megengedett beépíthetőségénél nagyobb beépíthetőségi értéket kívánnak esetlegesen szükségessé váló bővítési igényt is figyelembe véve.

Az Lkek-O4 jelű, Rábakethely, Kis utca északi oldalán fekvő lakótelek tulajdonosa vállalkozáshoz szükséges építményeket kíván építeni, amelyhez a jogszabályban megengedett 30%-nál nagyobb beépíthetőségre van szükség. Kérését az önkormányzat támogatta.