

**Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**15/1993.(IX.16.)ÖKT.rendelete**  
**a városrendezési és szabályozási előírásokról**

Szentgotthárd város képviselő-testülete az 1990. évi XLV. törvény 8.§.(1) bekezdésében, továbbá az 1964. évi III. törvény 6.§.(1) és (3) bekezdésében előírt feladatainak ellátása érdekében – az 1964. évi III.tv.6.§.(4) bekezdésében foglalt felhatalmazása alapján – a város általános rendezési terve alkalmazása érdekében a városrendezési és szabályozási előírásokról a következő rendeletet alkotja:

**Az előírások hatálya**

**1.§.**

Jelen előírás hatálya Szentgotthárd város igazgatási területére terjed ki.

**Az előírások alkalmazása**

**2.§.**

- (1) Az előírásokat az igazgatási terület területszerkezeti és terület felhasználási tervével, a belterületek terület felhasználási tervével és a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott igazgatási területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére építési telket alakítani és beépíteni, út- és egyéb közlekedési, továbbá közműhálózatot és általában bármely építményt létesíteni, átalakítani, bővíteni, lebontani, illetve ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt adni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak, (továbbiakban: OÉSZ) más országos hatályú rendelkezéseknek, a terület felhasználási tervnek, a szabályozási tervnek és a jelen rendeletben meghatározott előírásoknak megfelelően szabad.

**Belterületi határ**

**3.§.**

- (1) A város tervezett belterületét az általános rendezési terv tartalmazza.

- (2) A jelenlegi, valamint a távlati belterületi határokat az általános terület felhasználási terv, valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (3) A belterületi határvonalak változtatásával járó területi igények kielégítése a külön jogszabályok betartásával történhet.

### **Belterületi határok módosítása**

#### **4.§.**

- (1) Az általános rendezési tervben rögzített fejlesztéseknek megfelelően Szentgotthárd város belterülete a (2) és (3) bek. szerint módosul.
- (2) A belterületből ki kell zárni azokat a jelenleg belterületben lévő mezőgazdasági művelésű területeket, melyeknek egyéb irányú hasznosítását az általános rendezési terv nem tartalmazza.
- (3) A belterületbe a fejlesztésre kerülő területeket a terület házhelyrendezési, vagy részletes rendezési, vagy iparterület rendezési terv elkészítése után, az azokban pontosított új belterületi határnak megfelelően kell bevonni.

### **Szabályozási elemek**

#### **5.§.**

- (1) A szabályozási tervben feltüntetett szabályozási vonalak közül az irányadókat rendezési, út , nyomvonal kijelölési, vagy egyéb további tervek szerint kell pontosítani, de amennyiben ezek lakótelek területét érintik, ezek kötelező beépítési határnak tekinthetők a további terv elkészítéséig.
- (2) A szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, a telekalakítás, valamint a létesítmények elhelyezése során be kell tartani.
- (3) Szabályozási vonalakat csak általános rendezési terv módosíthat.

### **Területfelhasználás**

#### **6.§.**

A város területe az általános terület felhasználási terv szerint az alábbi terület felhasználási elemeket tartalmazza:

- a) lakóterület
- b) intézményterület
- c) iparterület
- d) közlekedési terület
- e) zöldterület, kert.

***Létesítmények elhelyezésének és területek kialakításának  
általános szabályai***

**7.§.**

- (1) Az egyes létesítmények elhelyezésére szolgáló építési telkek, vagy építési területek (közpark, védőerdő, temető, stb.) méreteit a terület felhasználási tervek, a szabályozási tervnek, valamint jelen előírásoknak megfelelően kell kialakítani.  
Ezek hiányában a létesítményre (területre) vonatkozó általános érvényű hatósági előírások, az OÉSZ, illetve az illetékes szakhatóságok eseti előírásai alapján kell méreteiket megállapítani.
- (2) A város területén építésügyi hatósági engedély a következők szerint adható ki:
- a) a már elkészült és jóváhagyott, illetve érvényben maradó beépítési, valamint telekalakítási tervnek megfelelően,
  - b) a szabályozási tervben irányadó szabályozási vonallal, jellel határolt, illetve ábrázolt területeken – melyek további tervezést igényelnek- a tervek elkészültéig a központi és helyi fejlesztési célkitűzések figyelembe vételével,
  - c) hosszú távon felhasználásra kerülő, beépülő területekre a rendezési
  - d) hosszú távon felhasználásra kerülő, beépülő területekre a rendezési tervben meghatározott fejlesztési céllal összhangban,
  - e) azok a területek, amelyek nem tartoznak az a),b),c)pontokban részletezettekhez, további rendezési tervezést nem igényelnek. Ezeken a területeken a szabályozási tervnek és a kialakult állapotnak megfelelően adható építésügyi hatósági engedély.
- (3) Építési telkek az esetben osztható meg, ha
- a) a kialakuló önálló földrészletek nagysága az övezeti előírásoknak megfelel, továbbá
  - b) ha a megosztás után a szabályozási tervnek megfelelő felhasználású földrészletek keletkeznek.

- (4) A szabályozási terven –E- jellel megjelölt, az övezetre előírtaktól eltérő méretű, már kialakult egyedi telkek esetében az övezeti előírások a következő megszorításokkal alkalmazhatók:
- a) a beépítési módra, homlokzatmagasságra vonatkozóak ezen telkek esetében is érvényesek;
  - b) a telkek beépítettségére vonatkozó előírás legfeljebb 5 %-os mértékű túllépését az építési hatóság az érdekelt szakhatóságok hozzájárulásával engedélyezheti, ha ez más előírással nem ellentétes;
  - c) az övezetben megengedett melléképületek és melléklétesítmények közül az egyedi telken csak azok helyezhetők el – az érdekelt szakhatóságok eseti hozzájárulásával- amelyek védőtávolsága a telken és a szomszédos telkeken meglévő, illetve az előírásoknak megfelelően létesíthető épületektől és építményektől biztosítható.
- (5) Az épületekre előírt homlokzatmagasság
- az előtte haladó közútnál alacsonyabb szinten fekvő épület esetében a közút szintjétől mérve értelmezhető;
  - a közterület felé lejtő területen a közterület felőli homlokzatsíktól 10 m távolságban a természetes terepszinttől is értelmezhető, de a közterület felőli homlokzaton a homlokzatmagasság ez esetben is 1,5 m-rel haladhatja meg a megengedett mértéket.

**Lakóterületek kialakítása és lakólétesítmények elhelyezése.**  
**Építési övezetek**

**8.§.**

- (1) A lakóterületnek minősített területeket a terület felhasználási terv, a lakóterületek övezeteit pedig részletesen a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az egyes építési övezetekbe sorolt területeken lakótelket, tömbtelket kialakítani, azokon lakólétesítményeket elhelyezni a (3)-(8) bek.-ben, valamint a városközpont vegyes területe a 10.§. (11), (12) és (13) bek.-ben foglaltaknak megfelelően szabad.

**Lakóövezetek településképi, illetve történeti értékű beépítésben**

- (3) A H-1 övezet
  - a) a területén teljes közműellátást kell biztosítani, de a szennyvízcsatornák megépítéséig zárt szennyvíztárolóval pótolható;
  - b) a már beépült építési telkein a beépítés a teleknagyságtól függetlenül fenntartható;

- c) a beépítetlen földrészei 450 m<sup>2</sup>-nél nagyobb terület fele tekinthetők lakóteleknek;
- d) lakótelkei csak akkor oszthatók meg, ha a kialakuló telkek szélessége 12 m-nél, területe 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb;
- e) lakótelkeinek megengedett legnagyobb beépítettsége 600 m területig 40 %, de legfeljebb 180 m<sup>2</sup>, ennél nagyobb telkei 30 %, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>;
- f) lakótelkein állattartást szolgáló épület létesítése akkor megengedett, ha az ól, vagy istálló távolsága a telken áll, továbbá a szomszéd telkeken meglévő, illetve építhető lakóépülettől legalább 12 m;
- g) lakótelken épülő új lakóépület homlokzatmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, elhelyezését, tömegformáját, tetőidomát a terület hagyományos beépítési módjának megfelelően (általában az utcára merőleges, legfeljebb 7,5 m szélességű oromfalas tömeggel) kell meghatározni;
- h) telkein a melléképületeket a területen kialakult beépítési módnak megfelelően kell elhelyezni, a főépületre merőleges, vagy annak hossz tengelyébe eső formában;
- i) lakótelkein melléképületként üzlet, szolgáltató műhely az utcavonalra is elhelyezhető, ha az épületek között az előírt távolság betartható;
- j) területén hagyományos beépítési jellegtől idegen homlokzatformálást (pl. oromfali loggia) nem szabad alkalmazni.

**(4) A H-2 övezetben**

- a) legalább részleges közműellátást kell biztosítani;
- b) a lakótelkek nagysága legalább 1200 m<sup>2</sup>, mélysége (homlokvonala) legalább 50 m, ezen előírás a telek megosztása esetén is betartandó;
- c) minden melléképület és melléképítmény elhelyezhető;
- d) az épületeket szabadon állóan legfeljebb 25 %-os, (de legfeljebb 450 m<sup>2</sup>) beépíttség betartásával kell a telken elhelyezni;
- e) új épületek építése, meglévők bővítése, átalakítása során a (3) bek. f)-j) pontokban foglaltakat be kell tartani.

**A H-2ü övezetben**

- f) lakó és üdülő épületek egyaránt elhelyezhetők az a)-e) pontok szerinti követelmények megtartásával.

**(5) A H-3 övezet**

- a) területén legalább részleges közművesítést kell biztosítani;
- b) lakótelkeinek minimális szélessége 15 m, területe 800 m<sup>2</sup> lehet;
- c) lakótelkein legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú lakóépületeket oldalhatáron állóan, utcával párhuzamos nyeregtetős tömegformában lehet elhelyezni;

- d) lakótelkein minden építményt úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos vízfolyás kiöntése azokat ne veszélyeztesse, illetve a terepszintet a beépített telekrészen ennek megfelelően kell kialakítani;
- e) egyedi telkein minden melléképület és melléképítmény elhelyezhető a d)pontban foglaltak betarthatósága esetén;
- f) új épület építése, meglévő bővítése, átalakítása esetén a (3) h),i),j)pontokban foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

### Egyéb lakóövezetek<sup>1</sup>

- (6) A **II.** építési övezet
  - a) területét teljes közművesítéssel kell ellátni;
  - b) építési telkein (ha a táblázat szerint ez nem tiltott) személygépkocsi tároló melléképületként létesíthető;
  - c) egyedi telkeinek, azok beépítésének jellemzőit az alábbi táblázat szerint kell meghatározni;

beépítési mód	övezeti jel	a telek legkisebb			legnagyobb beépítetts. %	homlok. magas. m.
		szél. m.	mélység m.	ter.m2.		
oldalhatáron álló	EII-O-K <sup>xx</sup>	14	25	400	30	xxx
zárt sorú	II-Z-1	10	30	360	30	9,5-14,5
	EII-Z-K <sup>xx</sup>	10	25	300	40/75 <sup>x/</sup>	xxx
szabadon-álló	EII-SZ-H <sup>xx</sup>	20	30	800	15	-6,5

x csak saroktelken, melléképület kizárásával

- d) az EII-... jelű(helyi) építési övezetekben egyalakásos épületek is létesíthetők.
- (7) A **III.** építési övezet
    - a) területét legalább részleges közművesítéssel kell ellátni;
    - b) telkein melléképületek – ló, öszvér, szarvasmarha tartásra szolgáló istálló és árnyékszék kivételével – és a melléképítmények elhelyezhetők;
    - c) egyedi telkeinek és azok beépítésének jellemzőit az alábbi táblázat szerint kell meghatározni:

beépítési	övezeti jel	a telek legkisebb	legnagyobb	homlok.
-----------	-------------	-------------------	------------	---------

mód					beépítetts.	magas. m.
		szél. m.	mélység m.	ter.m2.	%	m
szabadon- álló	III-SZ-1	18	40	900	30	-6,5
	III-SZ-K	16	35	600	30	xxx
	III-SZ-H <sup>xx</sup>	20	40	900	20	-4,5
oldalhatáron álló	III-0-1	18	40	900	30	-4,5
	III-0-2	18	40	900	30	-6,5
	III-0-K	14	35	550	30	xxx
zárt soru	III-Z-K	10	35	400	35(75 <sup>x</sup> )	xxx

(8) A **III.** építési övezet

- a) területét legalább részleges közművesítéssel kell ellátni;
- b) telkein a melléképületek és melléképítmények elhelyezhetők;
- c) egyedi telkeinek és azok beépítésének jellemzőit az alábbi táblázat tartalmazza:

beépítési mód	övezeti jel	a telek legkisebb			legnagyobb beépítetts.	homlok. magas. m.
		szél. m.	mélység m.	ter.m2.	%	m
szabadon- álló	IV-SZ-1	16	50	900	30	-6,0
	IV-SZ-2	16	50	900	30	-4,5
	IV-SZ-H <sup>xx</sup>	20	50	1000	15	-4,5
oldalhatáron álló	IV-0-1	14	50	900	30	-4,5
	IV-O-K	14	50	800	30	
zárt soru	IV-Z-1	10	50	700	35	-6,5

1/ A táblázatokban <sup>xx</sup> jelzéssel megkülönböztetett övezetek olyan egyedi („helyi”) építési övezetek, amelyeknek csak egyes, helyi adottságoknak megfelelő jellemzői térnek el az országosan érvényes övezeti előírásoktól.

xxx homlokzatmagasság szabályozási terv szerint

- (9) <sup>1</sup>A III. építési övezetbe sorolt Kethelyi Felsőmezőn a rendelet mellékletét képező módosított egyszerűsített beépítési terv szerinti területen a II. építési övezetnek megfelelő csoportházak épülhetnek.

<sup>1</sup>Módosította: a 24/1995.(VIII.10.)ÖKT.r.1.§.Hatályos:1995.08.10-től.

(10)<sup>2</sup>A III. építési övezetbe sorolt a Kethelyi Felsőmezőn a 484/23, 484/24 és a 484/25 hrsz.-ú ingatlanokon a rendelet mellékletét képező módosított egyszerűsített beépítési terv szerinti területen intézmény terület jön létre az alábbi előírásokkal:

- az intézmény területen templom és parókiaké építhető.
- A tervezhető homlokzatmagasság 4,50-7,50 m.
- A maximális beépítettség 40 % lehet.

### Üdülőterületek

#### 9.§.

(1) Az üdülőterületek lehatárolását a terület felhasználási és szabályozási terv tartalmazza.

#### Üdülőterületi építési övezetek

(2) Az egyes összefüggő üdülőterületek beépítésének megkezdése előtt a terület egészére, vagy jól lehatárolható részére rendezési tervet kell készíteni.

(3) A **VI-T** övezetben

- a) szabályozási terv szerinti homlokzat magasságú, tömbtelkek szabadon állóan elhelyezett üdülőépületek (szállók), továbbá kemping helyezhetők el;
- b) a terület beépítése a tömbre kiterjedő rendezési terv alapján, a teljes közművesítés biztosítása után kezdhető meg.

(4) A **VII.övezet**

- a) 3-6 m homlokzatmagasságú, egyedi telken elhelyezett üdülőépületek, továbbá tömbtelken (VII-T jelű övezet ) üdülőtábor-kemping létesítésére szolgál;
- b) teljes közművesítéssel ellátandó terület, közcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló is alkalmazható;
- c) **VII-SZ-1** övezeti jelű területén legalább 15 m széles, 25 m mély és 550 m<sup>2</sup> területű telkek alakíthatók ki, amelyek legfeljebb 15 %-os mértékig építhetők be;

<sup>2</sup>Módosította: az 5/1996.(II.22.)ÖKT.r.1.§.Hatályos:1996.II.22-től.



- d) **VII-CS övezeti** jelű területein legfeljebb 4 egység csoportosításával rendezési terv alapján egységenként legalább 180 m<sup>2</sup> egységenkénti telekkel csoporttüdülők alakíthatók legfeljebb 15 %-os mértékű telekbeépítéssel.

### **Intézményterületek kialakítása és közösségi létesítmények elhelyezése**

#### **10.§.**

- (1) Az intézményterületeket a terület felhasználási terv tünteti fel.
- (2) A városközpont szabályozási tervben lehatárolt területén lakó és intézmény rendeltetésű épületek létesíthetők, meglévő épületeket bővíteni (beleértve a tetőtér beépítést is), rendeltetésüket megváltoztatni csak ennek megfelelően szabad.
- (3) A városközpontban meglévő ipari és raktározási létesítményeket – mint a városközponti környezetet, rendeltetésszerű használatát zavaró és a településkörnyezetbe nem illeszkedő létesítményeket- bővíteni és átalakítani, rendeltetésüket más ipari és raktározási rendeltetésre megváltoztatni nem szabad.
- (4) A városközpont területén a lakásokhoz, illetve az intézmények dolgozói részére biztosítandó személygépkocsi tároló, illetve várakozó helyeket telken, tömbtelken belül, az intézmények közönség forgalma számára biztosítandó szgk. várakozóhelyeket közterületen, az intézmény kialakításával egyidőben kell biztosítani.
- (5) A lakóközveti alközpontokban a szabályozási terven jelölt intézményterületeken alapfokú intézmények és lakóterületek is elhelyezhetők.
- (6) Kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató létesítmények az általános érvényű előírások betartásával lakóépületek földszintjén, vagy önálló épületben, lakóterület esetében az arra vonatkozó építési előírások betartásával is elhelyezhetők.
- (7) A városközpontban a meglévő és tervezett lakóépületek földszintjén a lakásokat nem zavaró közösségi intézmények is elhelyezhetők.
- (8) A később felépítendő intézmények pontos helyét részletes rendezési tervek (részletes rendezési terv, beépítési terv, stb.) határozzák meg.

## Városközponti és intézményterületi építési övezetek

- (9) A **V-1** építési övezetben bármely építési tevékenység csak a műemléki hatóság eseti előírásai szerint végezhető.
- (10) A **V-2** építési övezetben
- a) az épületek zárt sorú beépítésben létesíthetők;
  - b) új épületek építése, illetve tartószerkezeteket is érintő teljes felújítás esetén az egyedi közbenső telkek beépítettsége 45 %-nál, a saroktelekek 75 %-nál nagyobb nem (12 m<sup>2</sup>) lehet;
  - c) melléképület nem létesíthető;
  - d) a szabályozási terven M1 jelű épületeket (épületrészeket csak elháríthatatlan tartószerkezeti károsodás esetén szabad lebontani. Ilyen esetben az új épület a régivel azonos homlokzatmagassággal épülhet;
  - e) az épületeken végzett külső felújítási-helyreállítási munkák során az épület eredeti megjelenését kell helyreállítani;
  - f) az M2 jelű épületek más okból is lebonthatók, de az új épület építése során a d) pont előírásait kell alkalmazni;
  - g) a külön nem jelölt épületek helyén épülő új épületek homlokzatmagasságát a közvetlen környezetében lévő M1, M2 jelű épületekével összhangban kell meghatározni, építési vonalát a régebbi épület illetőleg a szabályozási terv szerint.
- (11) Az **R-1** építési övezetben
- a) új épületek építése, meglévő épületek bővítése zárt sorú-házagos, zárt sorú beépítéssel megengedett;
  - b) az önálló telkek beépítettsége közbenső telken 45 %-nál, a saroktelken 75 %-nál nagyobb nem lehet;
  - c) a meglévő épületek bővítése, új épületek létesítése esetén a szabályozási tervben rögzített építési vonalakat, homlokzatmagasságát és tetőformát be kell tartani;
  - d) ahol a szabályozási terv a közterület felőli szabályozási vonalat jelen bekezdésre utalva külön megjelöli, új épület építése, meglévő épület utcai oldali bővítése esetén a földszint utca felőli oldalán lakás nem létesíthető; csak ellátó, szolgáltató, illetve más a városközpont rendeltetéséhez illeszkedő intézmény jellegű felhasználás megengedett.
- (12) Az **R-2** építési övezetben
- a) új lakóépületeket, vagy (és) intézményeket elhelyezni az érintett telektömbre kiterjedő, részletes geodéziai felvételt, a közműellátást és környezetalakítást komplex módon tartalmazó rendezési terv alapján;
  - b) a rendezési terv a szabályozási terv előírásaitól nem térhet el;

- c) a lakóépületek földszintjét a szabályozási tervnek megfelelően a (11)bek.d.)pontja szerint, illetőleg, ahol a szabályozási terv ezt írja elő, a terven meghatározott számú személygépkocsi tárolására kell felhasználni;
- d) a terület beépítettsége nem haladhatja meg a szabályozási terv szerinti mértéket.

(13) Az **R-3** építési övezetben

- a) csak intézmények helyezhetők el;
- b) az egyes területek több ütemben is beépíthetők, de a beépítés csak az egész tömbre kiterjedő (12) szerinti tartalmú rendezési terv alapján kezdhető meg;
- c) a beépíthetőség mértékét a rendezési tervben kell meghatározni, a szabályozási tervben előírt korlátok betartásával.

(14) Az **R-4** építési övezetben

- a) az ipari üzem kitelepítése, vagy esetleges megszűnése esetén a város és környéke alapfokú ellátását szolgáló intézmények helyezhetők el;
- b) a terület beépítését csak az egész telektömbre kiterjedő rendezési terv alapján szabad megkezdeni;
- c) a meglévő ipari létesítmények tevékenységét azok megszűnéséig csak az általános érvényű környezetvédelemmel kapcsolatos jogszabályok szerint folytathatják.

(15) A **T-1** beépített többszintes, tömbtelkes övezetben

- a) bármilyen építményt elhelyezni csak az egész tömbtelekre kiterjedő rendezési terv alapján szabad;
- b) legalább a szabályozási tervben előírt mértékű zöldfelületet és az előírt számú tömbön belüli gépkocsi várakozóhelyet ki kell alakítani, ennek érdekében tömbrendezési tervet kell készíteni.

(16) A **K-1** övezetben

- a) önálló építési telket és rendeltetésükhöz szükséges udvart (kertet) igénylő egészségügyi, szociális, oktatási és nevelési létesítmények helyezhetők el;
- b) a létesítmények telkei legfeljebb 30 %-os mértékben építhetők be az intézményekre vonatkozó általános érvényű előírásoknak megfelelő mértékű szabad területek egyidejű biztosításával;
- c) az épületek homlokzatmagasságát és a telkek beépítési módját a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

(17) A **K-2** övezetben

- a) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények továbbá irodaházak helyezhetők el;

- b) az előírt számú gépjármű várakozóhelyet – a város központon kívül – az intézmény telkén kell elhelyezni;
  - c) a terület beépítési módját és beépítési magasságát a környezethez illeszkedő módon, jól lehatárolható egységekre kiterjedő rendezési tervben kell megállapítani, a szabályozási terven feltüntetett kikötések betartásával.
- (18) A **K-3** övezetben közforgalom előtt elzárt zöldterületi jellegű intézmények helyezhetők el az általános érvényű építési előírások szerinti módon.

### **Iparterületek kialakítása és üzemi létesítmények elhelyezése**

#### **11.§.**

- (1) Ipari (üzem) rendeltetésű területeket a terület felhasználási és szabályozási tervlapon jelölt helyeken kell kialakítani.
- (2) A megengedettnél nagyobb mértékben környezetszennyező meglévő üzemek bővítéséhez építésügyi hatósági engedély csak abban az esetben adható, ha a fejlesztés kifejezetten környezetszennyező hatás csökkentésére irányul.
- (3) Új ipari üzem létesítése, meglévő üzem bővítése, rendeltetésének, az ott alkalmazott technológiának megváltoztatása
  - a) amennyiben általános érvényű szabvány, illetve más jogszabály védőtávolságot ír elő annak betartásával;
  - b) általános érvényű előírás hiányában az egészségügyi hatóság eseti előírásai betartásával történhet. Ennek során mind az üzem környezetében meglévő, mind az általános rendezési terv szerint ott építhető lakó- és közösségi létesítményeket figyelembe kell venni.
- (4) Az ipari létesítményeket a lakó-, üdülési és közösségi, továbbá élelmiszeripari létesítményekre (továbbiakban védendő területek) gyakorolt káros környezeti hatásuk figyelembe vételével az (5), (6), (7) pontok szerinti építési övezetekben kell elhelyezni.
- (5) Élelmiszeripari üzem csak IP-1 övezetben helyezhető el, az ipari terület felőli telekhatárok mentén 25 m fásított védősáv telken belüli kialakításával. A védősáv területe a beépítettség számításánál figyelembe vehető.
- (6) Bármely ipari üzem esetében

- amennyiben annak valamely telekhatára egyben ipari övezethatár 15 m széles,
- ha a szomszédos létesítményekre az üzem megengedhető mértéknél nagyobb káros környezeti hatást gyakorolna, az annak elhárításához – a szakhatósággal egyeztetett mértékben- szükséges szélességű fásított védősávot kell az érintett telekhatár(ok) mellett az üzem telekterületén belül létesíteni és fenntartani. A védősáv területe a beépítettség mértékének meghatározásánál figyelembe vehető.

(7) Az ***IP-1*** jelű övezetben

- a védendő területekre a szabályozási tervben meghatározott távolság figyelembe vételével káros hatást nem gyakorló üzemek létesíthetők;
- az üzem elhelyezésére szolgáló telek legfeljebb 40 %-os mértékig építhető be;
- az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 7,5 m lehet a közterület, illetve nem ipari terület felőli szabályozási vonaltól mért 30 m távolságon belül, ezen túl legfeljebb 10,0 m.

(8) Az ***IP-2*** jelű övezetben

- a védendő területekre 300 m távolság figyelembe vételével megengedhető mértékű káros környezeti hatást gyakorló ipari üzemek is elhelyezhetők;
- az üzem elhelyezésére szolgáló telek legfeljebb 35 %-os mértékben építhető be;
- az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 10,0 m lehet.

(9) Az ***IP-3*** jelű övezetben

- a védendő területekre 1000 m távolság figyelembe vételével már megengedhető mértékű káros környezeti hatást gyakorló üzemek is létesíthetők;
- az üzem elhelyezésére szolgáló telek legfeljebb 30 %-os mértékig építhető be;
- az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 10 m lehet.

***Közlekedési területek kialakítása és közlekedési létesítmények elhelyezése***

***12.§.***

- (1) A közlekedési területeket és a közlekedési létesítményeket a terület felhasználási és szabályozási terv tünteti fel.

(2) Közlekedési területek feloszthatók közúti és vasúti közlekedési területekre.

A közúti közlekedési területek: főforgalmi, forgalmi-, gyűjtő utak, gyalogos és kerékpáros utak.

(3) Közúti közlekedés

A Közúti Igazgatóság kezelésében lévő 8.sz. főközlekedési út külterületi szakaszán a védőtávolság az úttengelytől 100 m, az összekötő utak esetében 50 m.

A város belterületén az átkelési szakaszokat az alábbi szabályozási szélességekkel kell kialakítani

#### **Főforgalmi út**

8.sz. főút tervezett elkerülő szakasza Jakabházán, Rábafüzesen 40,0 m

Jakabházán az elkerülő szakasz megépítéséig a kétoldalt be-

épített szakaszon 30,0 m, a (szervizutas) új beépítésnél 34,0 m

#### **Forgalmi utak**

A 7454 sz. Vasszentmihály-Felsőszölnök összekötő út

Rábatótfalu és Rábakethely városrészek északi peremén

tervezett szakaszán 30,0 m

a jelenlegi nyomvonalon 22,0 m

Szentgotthárd, Kossuth utcán legalább 16,0 m

7455.sz.Őriszentpéter-Máriaújfalu összekötő út

Máriaújfaluban új nyomvonalon 30,0 m

A 7458.sz.Kétvölgy-Szentgotthárd összekötő út

Szentgotthárd, Kossuth utca és Bethlen Gábor

utca keresztezése között 22,0 m

ettől déli irányban a tervezett belterületi határig 30,0 m

A 7459 sz.Rábafüzes-Szentgotthárd összekötő út a

8.sz.főközlekedési út csatlakozásától a Rába-hídig 30,0 m

A tervezett városmagot északról elkerülő út teljes (4)

hosszán a 7454 sz. ök. út rábakethelyi és rábatótfalui

csatlakozása között 30,0 m

#### **Gyűjtőút**

Hunyadi út (KIG kezelésben) 22,0 m

#### **Gyalogos-kerékpár út**

szabályozási szélesség 5,0 m

(5)

- (4) A MÁV állomás bővítésére a szabályozási terven megjelölt területet fenn kell tartani. (6)

**Zöldfelületek és védőzöldterületek kialakítása**  
**és a zöldfelületi létesítmények elhelyezése**

**13.§.**

- (7)
- (1) A zöldfelületeket és a védőzöldfelületeket, övezeti besorolásukat a szabályozási terv tartalmazza. (8)
- (2) A szabályozási terven KP jelű zöldfelületek területén csak az OÉSZ szerint megengedett létesítmények helyezhetők el. (9)
- (3) A VZ-1 jelű területek a belterületek vízügyi, illetve földtani okokból nem beépíthető belterületi földrészletek, amelyek (10)
- a) lakótelekbe eső határvonala építési vonalnak tekinthető, amelyen belül építmény nem létesíthető; (11)
- b) határai közé eső önálló telek kertként hasznosítható, annak legkevesebbé veszélyeztetett részén legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú szerszámkamra építhető a víz lefolyását nem akadályozó módon; (12)
- c) határai közötti területen a víz lefolyását akadályozó (pl. tömör lábazatú kerítés) nem létesíthető. (13)
- (4) A **VZ-2** jelű általában védőtávolságot biztosító területek, amelyek
- a) lakótelekbe eső határvonalán belüli területe a lakótelek önálló, kert hasznosítású része, határvonal egyúttal belső építési vonalnak tekintendő, melyen belül építmény nem létesíthető;
- b) határon belül önálló telkek kert felhasználású földrészletek, melyeken a (3/b) szerinti módon helyezhető el építmény.
- (5) A **VZ-3** jelű területek olyan telken belüli fásítandó elő-ill. hátsó kertek, amelyekben ipari területen csak gépkocsi parkolóhelyek és önálló porta épület helyezhető el.
- (6) A **VZ-4** jelű területek fásított gépkocsi várakozóhelyeket körülhatároló fásított védősávok, amelyeken legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-ként egy db, a felület árnyékolását biztosító fát kell telepíteni.
- (7) A **VZ-5** jelű területek védő erdősávok és felületek.

(8) A *VZ-6* jelű területek növényállományát védelemben kell részesíteni.

A meglévő zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról, az új zöldfelületek megvalósításáról gondoskodni kell, területük más célra nem használható fel.

A város utcafásításának korszerűsítését, a zöldsávok kialakítását és karbantartását biztosítani kell.

A közterületi gépkocsi várakozóhelyeket fásítani kell, legalább 1 db/50 m<sup>2</sup> fa telepítésével.

Az értékes utcafák, fasorok és facsoportok védelméről gondoskodni kell.

Az intézmények területén lévő értékes növényanyag védelmét az intézményektől meg kell követelni.

### **Temetők**

#### ***14.§.***

- (1) A Szentgotthárdi köztemető bővítését a meglévő területtől északra és nyugatra a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (2) Az izraelita temetőt kegyeleti parkká kell minősíteni.

### **Műemlékvédelem**

#### ***15.§.***

- (1) A városban lévő és a műemlékvédelem szempontjából nyilvántartott építmények:
  - Szentgotthárd volt cisztercita barokk templom. Műemlék
  - Volt cisztercita rendház. Műemlék jellegű.Javasoljuk műemlékké nyilvánítani:
  - Magtártemplom , műemlék jellegű.
  - Rábakethelyi templom, műemlék jellegű.
  - Rk. volt temetőkápolna, műemlék jellegű.Farkasfa:
  - Fő utca 39. Lakóház, műemlék jellegű.



- Fő utca 57. Borona pajta, műemlék jellegű.
- Fő utca 87. Lakóház, műemlék jellegű.
- Fa harangláb, műemlék jellegű.

Rábatótfalu:

- Rk. kápolna, műemlék jellegű.

- (2) A Rába hídfőjébe vissza kell állítani a Nepomuki Szt.János szobrot megfelelő védőépítménnyel. Műemlékké nyilvánításáig is műemléknek kell tekinteni.
- (3) A Kaszagyár területén a farkas-kalapácsot ipari múzeumban kell elhelyezni.
- (4) Az (1), (2) és (3) bek.-ben felsorolt építmények átalakítása felújítása, vagy lebontása csak külön jogszabály szerint engedélyezhető.

### **Településkép, utcakép**

#### **16.§.**

- (1) A szabályozási terv szerint V-1, V-2, R-1, R-2 és H-1 építési övezetekben tervezett építési munka engedélyezése során az építési hatóság a környezetbe illeszkedés elbírálása érdekében a tervezett építési munka környezetét ábrázoló utcakép készítését is előírhatja.

### **Közműellátás, közműlétesítmények elhelyezése**

#### **17.§.**

- (1) A belterületen lévő, illetve tervezett közműlétesítmények elhelyezéséről a szabályozási terv és vonatkozó szakági előírások szerint kell gondoskodni.
- (2) Épületet a közműves vízellátásba bekötni csak akkor szabad, ha a szennyvizet közcsatornába vezetik el, vagy ideiglenes közműpótló zárt medence biztosítja a szennyvíz elhelyezését.

### **Környezetvédelmi előírások**

## **18.§.**

- (1) A környezetvédelmi előírások részben
  - külterületre (erdő, mezőgazdasági területek, vízfolyások) részben
  - belterületre terjednek ki.Ezek az előírások a meglévő és tervezett létesítményekre egyaránt vonatkoznak.
- (2) A város igazgatási területén lévő felszíni vízfolyások, csapadékvíz elvezető csatornák-kommunális, ipari és mezőgazdasági eredetű szennyezettségét meg kell szüntetni, ezért 100-100 m-es védősávon belül sem mezőgazdasági, sem ipari szennyezés nem lehet.
- (3) A vonalas létesítmények mellett védőfásítást kell létesíteni ott, ahol ezt egyéb előírások nem tiltják.
- (4) A település területén keletkező és zárható tartályokban gyűjtött hulladékok elhelyezését intézményes szemétszállítás megszervezésével, a hatóságilag kijelölt és rendezési tervben jóváhagyott területen, rendezett lerakással kell megoldani. A területet védőfásítással kell körülvenni.

### ***Külterületekre vonatkozó rendelkezések***

## **19.§.**

- (1) Külterület a város igazgatási területének az általános rendezési tervben meghatározott távlati belterületén kívül eső része.
- (2) A külterület Rába folyó jobb partjától déli irányba eső területrésze az Őrségi Tájvédelmi Körzetbe tartozik; így ezen területen a 2.§.(2) bek.-ben meghatározottakon kívül a tájvédelmi körzetre vonatkozó előírásokat<sup>x</sup> is be kell tartani, továbbá az építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulását, illetőleg ennek dokumentálását meg kell kérni.
- (3) Az általános rendezési tervben védelemre javasolt, Rába bal partjához csatlakozó területeken azok védetté nyilvánítása után a (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.
- (4) A külterületekbe
  - mezőgazdasági és erdő
  - közlekedési

- vízgazdálkodási
  - bányászati
- területek tartoznak.

(5) A külterületen

- a) a területfelhasználási és területszerkezeti terven körül határolt területeken a (6)bek.-ben meghatározott feltételekkel kialakított egyéni gazdasági területen lakó- és gazdasági épületeket;
- b) mezőgazdasági területen külön rendezési (beépítési) terv készítését követően mezőgazdasági üzemi létesítményeket;

x jelenleg a 4/1978.OKTH.sz. rendelet 3.sz.mellékletében foglaltak.

- c) mezőgazdasági rendeltetésű földrészleten a (7) bek.-ben meghatározott feltételekkel gazdasági épület (állattartó, terményfeldolgozó épület, prэшház, szerszám-, vegyszer-,kisgép-, terménytároló), valamint pince általában elhelyezhető, kivéve a
  - szigorúan védett területeket
  - vízfolyások völgyét
- továbbá a rendezési terv szerint távlatban belterület, illetve út és védősávja részére kijelölt területeket, ahol későbbi kártalanítás kizárásával ideiglenes jelleggel építhető gazdasági épület és pince létesíthető;
- d) vadászházak és erdészházak
- e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai és sportlétesítmények a (8) bek. előírásai szerint;
- f) kutatás és ismeretterjesztés nem üzemi jellegű építményei;
- g) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények;
- h) utak
- i) közmű és közműpótló létesítmények;
- j) települési hulladék elhelyezését szolgáló lerakóhelyek és döngkamrák (kutak);
- k) nyomvonal jellegű vezetékek;
- l) vízgazdálkodás létesítményei; helyezhetők el.
- n) <sup>3</sup>A Szentgotthárd 090/45 hrsz-ú külterületű ingatlanon emlékkápolna építhető.

(6) Az egyéni gazdasági terület

- a) általában legalább 6.000 m<sup>2</sup> nagyságú és 50 m szélességű, gyümölcs-, zöldség-, virág-, szőlő termesztés esetén legalább 3.000 m<sup>2</sup> nagyságú és 30 m szélességű földrészletekkel alakíthatók ki;

<sup>3</sup>Módosította: a 25/1995.(IX.28.)ÖKT.r.1.§.Hatályos:1995.XI.28.-tól.

(A 15/1993.(IX.16.)számú szabályrendelettel elfogadott szabályozási terv VR-4 számú lapját a tervezéssel érintett területeken a mellékelt VR-4/M szerint módosítja.)

- b) legfeljebb 5 %-os (gyümölcs, stb. termesztés esetén legfeljebb 3 %-os) mértékben, az Őrségi hagyományos beépítéshez alkalmazkodó formájú és elrendezésű, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasságú, 40-45°-os hajlású magastetővel fedett lakó és gazdasági épületekkel építhető be;
  - c) beépítettsége a már kialakult földrészleteken a b) szerinti mérték fölé, illetve a felett nem növelhető;
  - d) földrészletei csak ivóvíz és elektromos energiaellátás helyi, vagy vezetékes megoldásának, továbbá a keletkező szennyvíz és hulladék elhelyezésének (elszállításának) egyidejű biztosítása esetén építhetők be;
  - e) beépíthető földrészleteinek gépjárművel való megközelíthetőségét közútról közvetlenül, vagy közvetetten biztosítani kell.
- (7) A (4/c) szerinti gazdasági épületek 720 m<sup>2</sup>-et elérő földrészleteken legfeljebb 3,5 m párkánymagassággal, 40-45°-os hajlású magastetővel lefedve építhetők, a terület legfeljebb 3 %-os beépítésével.
- (8) A (4/e) szerinti létesítmények legalább 1.500 m<sup>2</sup> nagyságú, építési telekké alakított földrészleteken, a terület legfeljebb 15 %-os beépítésével,
- 300 m<sup>2</sup> szintterületig legfeljebb 4,5 m,
  - 300 m<sup>2</sup> szintterület felett legfeljebb 7,5 m homlokzatmagasságú,40-45°-os hajlású magastetővel fedett épületekben helyezhetők el, az (5/d) és e) szerinti út és közműellátás egyidejű megoldása esetén, a szükséges gépjármű várakozóhelyek telken belüli elhelyezésével.

### **Építési tilalmak, átmeneti területfelhasználás**

#### **20 §.**

- (1) Telekalakítási és építési tilalom alá esnek az utcanyitással, útvonal módosítással érintett területeken lévő azon lakótelkek, amelyekben a tervezett közterületen kívül fennmaradó területen lakóépület már nem helyezhető el.
- (2) Megváltozó rendeltetésű, illetve lényegesen megváltozó beépítési jellegű területekre a szabályozási terven megadott átmeneti övezeti besorolást a

- terület átépítésével együtt – több ütemű átépítés esetén szakaszonként – módosítani kell.
- (3) Átmeneti övezeti besorolású területen telekmegosztás útján létrejövő új földrészletek csak az új övezeti előírásoknak megfelelően használhatók fel.
- (4) A megváltozó rendeltetésű és részben már ehhez előkészített területen a tervezett területfelhasználás megvalósulásáig csak a végleges felhasználást nem akadályozó (vagy megnehezítő) ideiglenes területfelhasználás engedélyezhető.

### **Előkészítendő tervek**

#### **21.§.**

- (1)Részletes rendezési, tömbrendezési, illetve iparterület rendezési tervet kell készíteni:
- a.) a külterületből bevonásra kerülő területekre, azok felhasználása előtt,
  - b.) külterületen az előírások 19.§(4/b.) szerinti létesítmények esetén,
  - c.) a területfelhasználási illetőleg szabályozási terv szerint megváltozó rendeltetésű területekre, továbbá az előírások 9.§ (2); 10.§ (12/a),13.b./c.),14/b),15/a.),17/c.) bek.-ben megjelölt területekre.
- (2)Csak lakóterület céljára szánt beépítetlen területre részletes rendezési terv helyett az utak magassági vonalvezetését, a lakóépületek magassági elhelyezését meghatározó közlekedési és közmű munkarészekkel kiegészített házhelyrendezési terv készítése is elegendő.

### **Zárórendeletek**

#### **22.§**

Ez a rendelet 1993.szeptember 27.napján lép életbe.

E rendelet megelőző városrendezési és szabályozási előírások az 1993. szeptember 27. napjától hatályon kívül kerülnek.

Egységes szerkezetbe foglalva:

Szentgotthárd, 2003. augusztus

Viniczay Tibor  
polgármester

Dr.Dancsecs Zsolt  
jegyző