

Szentgotthárd város képviselő testületének 19/2016 (VI.30..) önkormányzati rendelete

SZENTGOTTHÁRD VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdésének 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdésében](#), [6/A. §-ában](#), [9/B. § \(2\) bekezdés b\) pontjában](#) és [13. §-ában](#) meghatározott feladatkörében eljárva, a város Településszerkezeti Tervében foglaltak megvalósítása érdekében, a véleményezési eljárásban közreműködő alábbi államigazgatási szervek:

Vas Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, megbízott állami főépítész,

- Vas Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,
- Vas Megyei Kormányhivatal, Szombathelyi Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
- Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
- Vas Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
- Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Órségi Nemzeti Park Igazgatóság,
- Nemzeti Közlekedési Hatóság,
- Vas Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,
- Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

ELSŐ RÉSZ Általános előírások

I. FEJEZET Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A rendelet hatálya Szentgotthárd város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az [\(1\) bekezdés](#)ében 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) Szentgotthárd város területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4)^[1]

2. Értelmező rendelkezések

2. § ^[2]

3. A telekalakítás szabályai

3. § (1)^[3] 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, kivéve amennyiben az érintett területre az önkormányzat által jóváhagyott telepítési tanulmányt és beépítési terv készült.

(2)^[4] A kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak a kialakult telekszélesség megváltozását eredményező újraosztás esetében kell alkalmazni. Tömbbelső feltárás vagy telekvégeken futó új utca beépítése érdekében a kialakult telkek szélessége nem, csak hossza változik.

II. FEJEZET Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. § ^[5] (1) Építmények csak a közlekedésre nem szolgáló területeken, a közműveket nem zavaró módon helyezhetők el közterület alakítási engedélyezési terv alapján a e §-ban foglaltak szerint:

(2) Kereskedelmi rendeltetésű-ún. pavilon- építmény határozott ideig szóló érvénnyel és elbontási, helyreállítási kötelezettséggel létesíthető. A pavilon kizárólag autóbuszváró, jegy-, hírlap-, virágárusítás, vagy valamely konkrét közterületi szolgáltatáshoz kapcsolódó rendeltetésű lehet.

(3) Vendéglátó terasz csak közterülettel határos vendéglátó egységhez kapcsolódóan létesíthető, azonban valamennyi üzemeltetési élelmiszerbiztonsági és közegészségügyi feltétel (étel-, ital előkészítés, hulladéktárolás, kötelező szociális helyiségek stb.) a vendéglátó egységen belül alakítandó ki.

(4) A vendéglátó terasz idényjelleggel létesíthető.

(5)^[6] Vendéglátó terasz a közút gépjármű és kerékpáros forgalmát nem zavarhatja, attól korláttal, vagy egyéb építészeti megoldással kell elválasztani.

(6) Biztonságos módon meg kell oldani a járda gyalogos forgalmának átvezetését, valamint az ingatlan kapubejáratának vagy egyéb rendeltetési egységének akadálymentes megközelítését.

(7) Vendéglátó terasz területére lakóhelyiség nyílászárója csak 2,0 m felett nyílhat.

III. FEJEZET Az épített környezet és a településkép alakítása

5. § ^[7]

IV. FEJEZET A táj és a természeti környezet védelme

6. § (1) 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.

(2) Az (1) pontban meghatározott területen

- a) 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,
- b) a kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad,
- c) ^[8]
- d) 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,
- e) A területen mindennemű, a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység engedélyezésénél a természetvédelmi hatóság szakhatóságként közreműködik.
- f) Fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő vizes élőhelyek, vízfolyások megőrzésére. Mivel ezek az élőhelyek kis számban és kis kiterjedésben fordulnak elő fennmaradásukat biztosítani kell.
- g) ^[9]

V. FEJEZET 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 termesztendő.

(2) Zaj és rezgés elleni védelem: Zajvédelem tekintetében az országos jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(3) Hulladékgazdálkodás

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

(4) Földvédelem

- a) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb.) záró aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- b) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- c) 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) ^[10] Vízvédelem
 - ea) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, felhagyott kutakba hulladékot lerakni, szennyvizet bevezetni tilos. A szennyező, ha nem ismert, az ingatlan tulajdonos köteles a szennyezést megszüntetni.
 - eb) Állattartás a Rába folyó 200m-es körzetén belül nem folytatható.
 - ec) Növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 20-500m-en belül nem folytatható.
- f) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli gyep és ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.
- g) Szentgotthárd igazgatási területén a szennyvizek szikkasztása tilos.
- h) Nem burkolt felületen hulladék, illetve útszázsi és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

VI. FEJEZET Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások (Földmozgásveszély elleni védelem)

8. § ^[11] (1) A szabályozási terven külön foltszerű színezéssel jelölt területeken

- a) az épület helykijelölése, az építési engedélyezési terv csak részletes talajmechanikai vizsgálat alapján készíthető,
- b) a talaj megbontása a felszíntől mért 1,0m-nél nagyobb mélységben csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet,

- c) lejtőre merőleges épületszárnyakat szükség szerinti szerkezeti egységekre tagolva a lejtőre kell ültetni. Az épülete számára nagyméretű sík terepet kialakítani nem lehet,
- d) a rézsűk hajlása legfeljebb 7/4-es lehet,
- e) a friss rézsű felületeket azonnal biológiai védelemmel kell ellátni.

(2)^[12]

VII. FEJEZET Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

4. A védőterületek és védőtávolságok szabályai

9. § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellet – 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) 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 kizárólag az út működésével összefüggő épület helyezhető el

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

(4) Az országos közutak védőtávolságait a Szabályozási tervek ábrázolják.

(5)^[13]

(6)^[14]

(7)^[15]

(8)^[16]

(9)^[17]

(10) A rábafüzesi állattartó telep (0243/3hrsz.) szagvédelmi hatásterülete 154,0m, amelyen belül lakóterületi felhasználás nem lehetséges.

(11) A volt Selyemgyár szennyvízkezelő védőtávolsága 220,0m, amelyen belül lakóépület nem építhető. A tisztítórendszerre fekáliás szennyvizek később sem vezethetők.

5. Közlekedési és közműterület

10. § (1)^[18]

(2)^[19] A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet [16. melléklet](#)e szerinti táblázatban foglaltak szerint kell kialakítani.

(3)^[20]

(4)^[21] Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet kertészeti tervek szerint a közművek figyelembevételével kell megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajok telepítését. Közegészségügyi szempontból a fásítás és egyéb növénytelepítés során az arrergén pollent termelő növényeket mellőzni kell.

(5)^[22] A közművezetéseket és közműlétesítményeket közlekedési és közműterületen kell elhelyezni, ettől eltérő elhelyezés csak szolgalmi vagy vezetékjog biztosítás mellett az építési telek építési helyen kívül eső telekrészén létesíthető.

(6)

VIII. FEJEZET Közművek előírásai

6. Közművek általános szabályai

11. § (1)^[23]

(2)^[24]

(3)^[25]

(4) Területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezeték közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(5)^[26]

(6) Közszolgálati hírközlési antennák, illetve azok tartószerkezete csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölés történjen.

(7)^[27]

7. Ivóvízellátás

12. § (1) Lakó- és vegyes övezetekben az épületek kommunális ivóvízellátása közüzemi hálózatról, egyéb övezetekben a kommunális és technológiai vízellátás közüzemi hálózatról vagy fűtővízkútról 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.

8. Szennyvízelvezetés

13. § (1) Beépítésre szánt területen új épület elhelyezése esetén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

(2) ^[28] Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület csak egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy vízzáró szennyvíztározó létesítésével együtt építhető.

(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.

9. 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 szennyezettsgű, csapadékból származó vízmennyiség kerülhet.

(3) ^[29] Magántulajdonú telkek és magánút esetében az ingatlan tulajdonosa, közterületen a vízelvezető rendszer a vízelvezető, út, árok, vízfolyás rendszer kezelője köteles a területén lévő vízelvezető rendszer megfelelő karbantartására.

IX. FEJEZET Építés általános szabályai

15. § (1) Épület a közterületek kivételével csak építési telken helyezhető el.

(2) 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.

(3) Beépítésre nem szánt területen a telkek közművesítéséről az érintett tulajdonos saját költségén köteles gondoskodni.

X. FEJEZET Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges 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 vízoldali töltésláb vonalától mért 60,0m-en, a mentett oldalon pedig 110m-en belül anyaggödröt, 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.

XI. FEJEZET Kerítés létesítésének szabályai

17. § ^[30] (1) ^[31] Szentgotthárd város igazgatási területén, ahol a szabályozási terv új útlejegyzést keletkeztető szabályozási vonalat jelöl, ott a közterület felőli kerítést az új szabályozási vonalon vagy azon belül lehet elhelyezni.

XII. FEJEZET Területfelhasználás

18. § (1) A szabályozási tervlap az alábbi terület-felhasználási egységeket különbözteti meg:

- a) ^[32] A beépítésre szánt területen az építési használat általános jellege szerint:
 - aa) lakó-,
 - ab) vegyes-,
 - ac) különleges-
 - ad) gazdasági- és
 - ae) üdülő területet.
- b) A beépítésre nem szánt területen:
 - ba) közlekedési és közmű-,
 - bb) zöld-,
 - bc) erdő-,
 - bd) mezőgazdasági,
 - be) vízgazdálkodási
 - bf) természetközeli és
 - bg) különleges beépítésre nem szánt területet.

MÁSODIK RÉSZ Részletes övezeti előírások

XIII. FEJEZET Beépítésre szánt területek

10. *Lakóterületek általános előírásai*

19. § (1) A Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján

- a) kisvárosias,
- b) kertvárosias és
- c) 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.

(4)^[33] Lakótelkes környezetben a KSH szerinti új ipari szolgáltatás nem létesíthető, a már meglévők telephelyükön e rendelet hatálya lépését követő 18 hónapig működtethetők.

11. A kisvárosias lakóterület építési övezetei

20. § (1)^[34]

(2) A kialakult kisvárosias lakóterületek építési övezeteit az [1. melléklet](#) tartalmazza.

(3)^[35] Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kisvárosias lakóterületek építési övezeteit az 2.,19.,20.,21., melléklet tartalmazza.

(4) Egyes településrészek kiegészítő előírásai Rábakethely és Máriaújfalu közötti terület

- a) A zárt sorú beépítést ütemekre bontva is meg lehet valósítani.
- b) Az építményeket előkert nélkül kell megépíteni.
- c) A utcai és az udvari épületszárny traktusmélysége 10,0 m lehet. Az udvari épületszárnyat legfeljebb az utcavonaltól számított 25,0 m mélységig lehet építeni.
- d)^[36]
- e)^[37]
- f) A teljes telekszélesség beépítése esetén az udvarra való behajtás biztosítására legalább 4,0 m széles kapualjat kell létesíteni.

(5)^[38]

(6)^[39]

(7)^[40]

- a) A KLK jelű kialakult kisvárosias lakóterületek valamennyi építési övezete, valamint a KL-4 és KL-10 jelű újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kisvárosias lakóterületek építési övezetei esetében az egy építési telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát a telekterület figyelembe vételével úgy kell meghatározni, hogy a telek területén minden teljes 300m² telekterületre 1 db lakó rendeltetési egység eshet. Ezen felül legfeljebb egy darab gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés alakítható ki.
- b) A lakó rendeltetési egységek csak egy épülettömbben helyezhetők el és a telek közterülettel határos oldalán a telek mélységét legfeljebb 40%-ig vehetik igénybe.

(8)^[41]

- a) A KLK jelű kialakult kisvárosias lakóterületek valamennyi építési övezete, valamint a KL-4 és KL-10 jelű újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kisvárosias lakóterületek építési övezetei esetében a kialakuló rendeltetésekhez szükséges személygépkocsik számának megállapítása során az országos jogszabályokban meghatározott gépjárműszám kétszeresében kell megállapítani, és kötelezően telken belül elhelyezni.
- b) Az [a\) pont](#)ba nem tartozó kisvárosias lakóterületek építési övezetei esetében a kialakuló rendeltetésekhez szükséges személygépkocsik számának megállapítása

során az országos jogszabályokban meghatározott gépjárműszám másfélszeresében kell megállapítani, és kötelezően telken belül elhelyezni.

20/A. § ^[42] (1) A kisvárosias lakóterületeken az épületeket a Rózsa Ferenc és az Erzsébet utcában, valamint az Árpád úton előkert nélkül kell elhelyezni.

(2) 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.

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

(4) 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 közbelső telek hátranyúló épületszárnya esetében az oldalkert legkisebb mérete 6,0 m lehet. Kivételt képez az Árpád út melletti oldalkert, amelynek szélessége 13,0 m.

(5) A hátsó kert legkisebb mélysége a **KL10** jelű építési övezetbe tartozó, az Árpád útra néző hátsó kertek esetében 15,0m.

(6) ^[43]

12. A kertvárosias lakóterület építési övezetei

21. § (1) ^[44] Üzemanyagtöltő állomás és haszonállattartásra szolgáló épület nem létesíthető.

(2) A kialakult kertvárosias lakóterületek építési övezeteit a [3. melléklet](#) tartalmazza.

(3) ^[45] Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kertvárosias lakóterületek építési övezeteit a 4., [22. melléklet](#) tartalmazza.

(4) Kiegészítő előírások az **Lke-O1** jelű építési övezetben:

- a) Az előkert méretét foghíjbeépítés és átépítés esetén az utcaszakaszon kialakultnak megfelelően az építési hatóság állapítja meg. Beépítetlen utcaszakaszon az előkert mérete 5,0m.
- b) ^[46]

(5) ^[47] Az **Lke-Sz1** jelű építési övezetben az előkert mérete legalább 5,0m.

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

(7) ^[48]

(8) ^[49]

- a) A kertvárosias lakóterületek építési övezetei esetében az egy építési telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát a telekterület figyelembe vételével úgy kell meghatározni, hogy a telek területén minden teljes 300m² telekterületre 1 db lakó rendeltetési egység eshet. Ezen felül legfeljebb egy darab gazdasági, kereskedelmi rendeltetés alakítható ki. Mindösszesen amennyiben a telekméret is megengedi, telkenként legfeljebb négy, 2000m²telekméret felett legfeljebb hat rendeltetési egység elhelyezésére van lehetőség.
- b) A lakó rendeltetési egységek egy telken legfeljebb két, 2000m²telekméret felett legfeljebb három épülettömbben helyezhetők el és a telek közterülettel, magánúttal, vagy útként használt közös használatú telekrésszel határos oldalán a telek mélységét az előkertől, magánúttól, vagy útként használt közös használatú telekrésztől párhuzamosan mért sávban legfeljebb 20m mélységig vehetik igénybe.

(9)^[50] A kertvárosias lakóterületek építési övezetei esetében a kialakuló rendeltetésekhez szükséges személygépkocsik számának megállapítása során az országos jogszabályokban meghatározott gépjárműszám kétszeresében kell megállapítani, és kötelezően telken belül elhelyezni.

(10)^[51] Az Lke-Sz8 jelű építési övezetben útépítés, földmunka végzése és építmény építése csak geotechnikai szakvélemény alapján végezhető.

(11)^[52] A településmagok Lkek-H jelű, helyi sajátosságokat tükröző, halmaz jellegű telekszerkezetű építési övezet előírásai:

- a) Az egyes telkeken az építési helyet, az épületek befoglaló formáját (hosszúház, hajlított vagy kerített ház), melléképületek építhetőségét és a helyét az adott telken és a környező telkeken kialakult helyzethez illeszthetően kell megállapítani..
- b) A beépítési mód oldalhatáron álló.
- c) A megengedett legnagyobb építménymagasság főépületnél 5m.
- d) A falusias lakóterület építési övezetei

22. § (1)^[53]

(2) A településmagok **Lf-H** jelű, helyi sajátosságokat tükröző, halmaz jellegű telekszerkezetű építési övezet előírásai:

- a) Az egyes telkeken az építési helyet, az épületek befoglaló formáját (hosszúház, hajlított vagy kerített ház), melléképületek építhetőségét és a helyét az adott telken és a környező telkeken kialakult helyzethez illeszthetően kell megállapítani..
- b) A beépítési mód ooldalhatáron vagy szabadon álló.
- c) A megengedett legnagyobb építménymagasság főépületnél 4,5m., melléképület esetében 5,0m
- d)^[54]

(3) A kialakult falusias lakóterületek építési övezeteit az [5. melléklet](#) tartalmazza.

(4) Kiegészítő előírások

- a)^[55]
- b)^[56]

- c)^[57]
- d) 800m²-nél nagyobb alapterületű tároló vagy állattartó épület építési engedélyéhez látványvédelmi tervet kell készíteni.
- e)^[58] Az Lfk-Sz4 jelű építési övezetben lévő telkek tovább nem oszthatók, egy telken egy lakó

rendeltetési egység helyezhető el.

(4a)^[59] Minden melléképület és építmény elhelyezhető. Állattartási épület az építésével érintett telkek közterületi telekhatárától legalább 40,0m-re, de meglévő lakóépülettől legalább 15,0m-re helyezhető el.

(4b)^[60] A Tótfalusi utca Szakonyfalu felőli végén az **Lfk-Sz1** és **Lfk-OSz1** építési övezetekben lévő lakótelkek azon beerdősült részein amelyek a szabályozási terven zöldre színezettek lakóépület nem helyezhető el.

(5) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő falusias lakóterületek építési övezeteit a [6. melléklet](#) tartalmazza

(6)^[61]

(7)^[62] Minden egyéb falusias lakóterületen legfeljebb egy építési telken legfeljebb 2 db lakó és 1 egyéb rendeltetési egységet lehet elhelyezni.

(8)^[63] A falusias lakóterületek építési övezetei esetében a kialakuló rendeltetésekhez szükséges személygépkocsik számának megállapítása során az országos jogszabályokban meghatározott gépjárműszám kétszeresében kell megállapítani, és kötelezően telken belül elhelyezni.

14. Vegyes területek

23. § (1) A vegyes területen elhelyezhető rendeltetéseket az országosan hatályos építésügyi jogszabályok határozzák meg. Egyes építési övezetek előírásai tiltást, vagy kizárólagos funkciót rendelhetnek el.

(2) Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján
-intézményi és
-településközpont vegyes területet különböztet meg.

15. Intézményi vegyes területek építési övezetei

24. § (1) A kialakult intézményi vegyes területek építési övezeteit a [7. melléklet](#) tartalmazza

(2)^[64] Kiegészítő előírások a Vi – K1 jelű, a ciszterci apátsági templom és rendház (1 hrsz. és 26 hrsz.), valamint a Magtárszínház (23 hrsz.) területére: Az építési övezet területén a városépítés történetében kiemelkedő szerepet betöltő épületegyüttesben sportlétesítmények nem helyezhetők el.

(3) 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.

(4)^[65] A Vi-K3 jelű intézményi vegyes építési övezetben csak kereskedelmi és szállás rendeltetésű létesítmények és legfeljebb 4db lakás helyezhető el.

(5)^[66] A Vi-K4 jelű intézményi vegyes építési övezet a templomok területe a városrészekben. Telkük be nem épített és nem burkolt része gondozott zöldfelületként tartandó fenn, amelyen belül emlékhelyek, hitélethez kapcsolódó alkotások elhelyezhetők.

(6)^[67]

(7)^[68]

16. A településközpont vegyes terület építési övezetei

25. §^[69] (1) A kialakult településközpont vegyes területek építési övezeteit a [8. melléklet](#) tartalmazza.

(2) A **Vt-K1** jelű kialakult építési övezet kiegészítő előírásai: Az utcafronti zárt sorú 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.

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

- a) A Művelődési Ház (38 hrsz.) telkén a létesítmény működéséhez szükséges, azt kiegészítő közösségi funkciójú épületek építhetők. Megengedhető legnagyobb építménymagasságuk 3,5m.
- b) 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 építéskor az udvarra való beközlekedést biztosítani kell.

(4) A **Vt-K5** jelű építési övezet kiegészítő előírásai:

- a) A Vt-K5 építési övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők, melyek bővítése esetén az épület építménymagassága nem nőhet, a bővítmény építménymagassága az övezeti előírás szerinti lehet.
- b) Az építési övezetben található 1033 hrsz-ú ingatlanon új ipari tevékenység e rendelet hatálybalépését követően 1,5 évig folytatható.

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

- a) Igény esetén az ikres beépítés közös oldalhatára megszüntethető, a telekegyesítéssel keletkező telek az övezetre előírt elő-, oldal- és hátsókert méretek, valamint az egyéb előírások változatlan alkalmazásával szabadonállóan beépíthető.
- b) Az övezetben az előkert méretét a szomszédos telkeken kialakult helyzethez illeszkedően állapítandó meg. Az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m, a hátsókerté 6,0 m lehet.

- c) Az előírt számú gépkocsiparkolót telken belül kell elhelyezni.

(6) A **Vt-Kg** jelű építési övezet kiegészítő előírása: Az övezetben csak garázsok helyezhetők el.

(7) Az újonnan kialakításra kerülő településközpont vegyes területek építési övezeteit a [9. melléklet](#) tartalmazza

(8) A **Vt-1** jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a) egy épületben lakó, szálláshely kereskedelmi és szolgáltató rendeltetések helyezhetők el.
- b) az előkert méretét az utcában kialakulnak megfelelően kell megállapítani.

(9) 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.

(10) A **Vt-9** jelű építési övezetben elhelyezhetők szállás jellegű, vendéglátó, valamint turisztikához és sporthoz köthető egyéb kiszolgáló építmények.

17. Rábakethely és Máriaújfalu közötti terület

26. § (1) A **Vt-3** jelű településközpont vegyes építési övezetben:

- a) elsősorban lakóépületek helyezhetők el,
- b) az épületek földszintjén utcára nyílóan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek létesíthetők,
- c) az építményeket előkert nélkül zártosú beépítési mód szerint kell elhelyezni,
- d) az építési hely az utcavonaltól számított 12,0 m mélységig terjed, az azon túl eső terület hátsókertnek minősül,
- e) ^[70]
- f) gépkocsi tároló bejárata az utcai homlokzatról nem nyílhat,
- g) 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) ^[71]
- c) ^[72] garázsokat 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)^[73] az előkert mérete az utcaszakaszon kialakulnak megfelelő,
- d) az oldalkert legkisebb mérete 5,0 m,
- e) a hátsókert legkisebb mérete 10,0 m,
- f) telekmegosztás esetén az építési hely értelemszerűen szabadonálló lesz, az egyéb előírásokat az egyes telkeknél változatlanul alkalmazni kell.

18. Gazdasági területek

27. § (1) Szabályozási Terv sajátos használatuk alapján

- a) kereskedelmi szolgáltató
- b) egyéb ipari gazdasági területet különböztet meg.

(2)^[74]

(3)^[75] A más területfelhasználási módba átminősített ipari területen bejelentés vagy engedély alapján új ipari tevékenység legfeljebb 1,5 évig végezhető.

19. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

28. § (1) A kialakult kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit a [10. melléklet](#) tartalmazza.

(2) Kiegészítő előírások az IPARI PARK I.-hez: 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) A GkszK3 jelű építési övezet a Pável Ágoston lakótelep butiksorára terjed ki. Az övezetben egy telken több önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteit a [11. melléklet](#) tartalmazza.

(5) A **Gksz-1** jelű új telekosztású építési övezet kiegészítő előírásai:

- a)^[76] A Füzesi útról új útcsatlakozás nem, új kapubejáró létesíthető.
- b) A működéshez szükséges előírt számú gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

(6)^[77] A **Gksz-S** jelű, az 1652 hrsz. telekre kiterjedő építési övezet kiegészítő előírásai: A hátsókert legkisebb mérete 1,0m lehet.

20. Egyéb ipari gazdasági terület

29. §^[78] (1) A **Gip-K2** és **Gip2** építési övezetekben a szomszédos lakótelek felé eső telekhatáron legalább 3 sor előnevelt fából és bokorsorból álló védőnövényzetet kell ültetni.

(2) A **Gip2** építési övezetben a 0148/26 hrsz. telek megközelítését a Wesselényi utcából kell biztosítani.

21. Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei

30. § (1) A kialakult egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteit a [12. melléklet](#) tartalmazza

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

- a) 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.
- b) Az oldalkert legkisebb mérete 6,5m kell legyen.
- c)^[79]

(3) A **Gip-K2** jelű övezetben:

- a) Az előkert mérete kialakult, vagy legalább 5,0 m.
- b)^[80] Az övezetbe tartozó telkek határán ahol azt a szabályozási terv ábrázolja legalább 6m széles többszintű védőzöldet kell telepíteni.
- c)^[81]

(4) A **Gip K5** jelű kialakult építési övezet a középvállalkozások övezete

- a) Csak közterület kapcsolattal rendelkező telkek alakíthatók ki, nyeles telket létrehozni nem lehet.
- b) 11,0m-es építménymagasság csak technológiai indokok alapján a szükséges épületrészekben valósulhat meg, a technológiailag nem kötött épületrészekben a jelenlegi építménymagasságot növelni nem lehet.
- c) Az oldalkert mérete legalább a megengedett építménymagasság fele kell legyen.
- d)^[82]

(5) A **Gip-K6** jelű kialakult építési övezet a nagyvállalkozások övezete.

- a) Csak közterület kapcsolattal rendelkező telkek alakíthatók ki, nyeles telket létrehozni nem lehet.
- b) Az oldalkert mérete legalább 10,0m kell legyen. Az épületek engedélyezési tervéhez a kolostor és rendház feltáruló látványának zavartalanságát igazoló látványvédelmi tervet kell mellékelni..
- c)^[83]

(6) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő egyéb gazdasági területek építési övezeteit a [13. melléklet](#) tartalmazza.

(7) Az IPARI PARK II. a **Gip-1** jelű építési övezetben a kiegészítő előírások a következők:

- a) az előkert legkisebb mérete 15,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- b) Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 1,5 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- c) A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- d) ^[84]

(8) A **Gip-2** jelű építési övezetben a kiegészítő előírások:

- a) telek mélysége legalább 45,0 m kell legyen.
- b) Az előkert legkisebb mérete 15,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- c) Az oldalkert és hátsókert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- d) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- e) ^[85] Az övezetbe tartozó telkek határán ahol azt a szabályozási terv ábrázolja legalább 6m széles többszintű védőzöldet kell telepíteni.

(9) A **Gip-3** jelű építési övezetben a kiegészítő előírások:

- a) a kialakítható telek mélysége 80,0 m kell legyen. Az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető.
- b) 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.
- c) 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.
- d) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.

(10) A **Gip-4** jelű építési övezetben a kiegészítő előírások:

- a) a kialakítható telek mélysége legalább 100,0 m kell legyen.
- b) Az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv méretezi.
- c) Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- d) A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- e) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani.

(11) A **Gip-5** jelű építési övezetben a különleges előírások:

- a) az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv méretezi.
- b) A kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- c) A hátsókert legkisebb mérete 15,0 m, amelyből a telekhatár melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- d) A létesítmény működéséhez szükséges, előírt számú gépkocsi parkolót és rakodóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(12) ^[86] A **Gip-6** jelű építési övezetben a kiegészítő előírások:

- a) a kialakítható telek mélysége legalább 100,0 m kell legyen.
- b) Az előkert legkisebb mérete 20,0 m, amelyben fásított személygépkocsi parkoló elhelyezhető. Az ettől eltérő eseteket a szabályozási terv méretezi.
- c) Az oldalkert legkisebb mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság, amelyből a kerítés melletti 5,0 m-es sáv zöldterületként tartandó fenn.
- d) A hátsókert legkisebb mérete 25,0 m, amelyből a Lahn-patak töltése melletti 15,0 m-es sáv fásított zöldsávként tartandó fenn.

22. Különleges területek

31. § (1) ^[87]

(2) A kialakult különleges területek építési övezeteit a [14. melléklet](#) tartalmazza.

(3) Az **Okt-1** jelű, az általános iskolák (7/2 és 7/3 hrsz., 1072 hrsz.) területére vonatkozó építési övezet kiegészítő előírásai:

- a) Az övezet kizárólag oktatási tevékenység és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál. A zöldfelület megengedhető legkisebb mértékébe beleszámítható a sportudvar területe is.
- b) Az építmény működéséhez szükséges számú gépkocsiparkolót részben telken belül, részben közparkolóban lehet elhelyezni.

(4) Az **Okt-2** jelű, a gimnázium (376/2 hrsz.) és kollégiuma (1404 hrsz.), valamint a III. Béla Szakképző iskola (1011 hrsz.) területére kiterjedő építési övezet kiegészítő előírásai:

- a) Kizárólag oktatási tevékenység és kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- b) ^[88]
- c) A zöldfelület megengedhető legkisebb mértékébe beleszámítható a sportudvar területe is.
- d) Az építmény működéséhez szükséges számú gépkocsi parkolót részben telken belül, részben közparkolóban lehet elhelyezni.

(5) Az **Okt-3** jelű különleges építési övezet a bölcsőde és óvoda (1034/2 hrsz.) területére kiterjedő építési övezet kiegészítő előírásai:

- a) Az övezetben kizárólag gyermekintézmények és kiszolgáló építményeik helyezhetők el.

- b)^[89]

(6) Az **Eü-1** jelű különleges építési övezet kiegészítő előírásai: Az építési övezet a Vas Megyei Rehabilitációs Kórház (1407 hrsz.) területére terjed ki, ahol kizárólag az intézményhez kapcsolódó, azt kiszolgáló létesítmények helyezhetők el..

(7)^[90] Az **Eü-2** jelű különleges építési övezet kiegészítő előírásai: Az építési övezet szociális intézmények (1405 és 1560/1 hrsz.) és kiszolgáló létesítményeik elhelyezésére szolgál.

(8) A **TH** jelű különleges építési övezet kiegészítő előírásai: Az építési övezet a Szentgotthárd SPA & Wellness termálfürdő területére terjed ki. Épületállománya az esetlegesen szükséges műszaki és kiszolgáló létesítményekkel bővíthető.

(9) Az **SzK** jelű építési övezet kiegészítő előírásai: Az építési övezet a Szlovén kulturális Központ területét fedi le (1479 hrsz.). Szállás, vendéglátás és iroda funkciók elhelyezésére szolgál.

(10)^[91] A **HÁ** jelű építési övezet kiegészítő előírásai: Az építési övezet a határátkelőt fedi le.

(11)^[92] Az **SP** jelű övezet a városi és városrészi sportpályák területére terjed ki. Az övezetben csak a sportoláshoz szükséges építmények helyezhetők el.

(12) A **T** jelű terület a temetők területe amelyen belül csak temetkezési célú és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetészerű működéséhez tartozó egyéb építmények helyezhetők el.

- a) -A beépítettség legfeljebb 2% lehet.
- b) A temetőket kiszolgáló parkolók a szabályozási terven jelölt helyen alakítandók ki.

(13) Az újonnan kialakításra, vagy jelentős átépítésre kerülő különleges területek építési övezeteit a [15. melléklet](#) tartalmazza.

(14)^[93] A **Cs** jelű építési övezet a Rába folyón vízitúrázók fogadóbázisa, ahol szállás, étkezőhelyiség és szükséges javítóműhely helyezhető el.

(15)^[94]

(16)^[95] A **Log** jelű terület a vasútállomás kiegészítő területe, a szállítmányozáshoz kapcsolódó logisztikai tevékenységek lebonyolítására szolgál. Itt a beépítettség legnagyobb mértéke 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 m, a beépítési mód szabadonálló.

(17)^[96] **KS** jelű területen a motocross pályát kiszolgáló raktározási és vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el legfeljebb egy tömegben.

(18) **KU** jelű területen kizárólag a kutyaemenhely létesítményei és kiszolgáló műtárgyai helyezhetők el

(19) **K** jelű máriaújfalusi kemping területén kizárólag a kempingezést szolgáló szociális és gazdasági épület helyezhető el. A terület beépítésének feltétele a közművek közül a víz, villany és közcsatorna hálózatra való csatlakozás kiépítése.

(20) Lo jelű lovarda céljára kialakított övezetben turisztikai-, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, állattartó- takarmány és gépek, eszközök tárolására szolgáló tároló épület valamint fedeles lovarda épületek helyezhetők el.

(21) ME jelű meteorológiai állomás területén a jelenlegi funkciótól eltérően csak oktatási központok épületei, egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló épületek, ezekhez kapcsolódóan szállásépületek, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló épületek és műtárgyak, és a tulajdonos vagy gondnok számára egy darab lakóépület helyezhető el.

(22) ÁT jelű területen mezőgazdasági üzemi terület, annak valamennyi fő és kiszolgáló létesítménye elhelyezhető, gabonátároló építmények, silók esetében az építménymagasságnak felső határa nincs, minden egyéb épület esetében 7,5m.

(23) KA területen szálláshely szolgáltató épület és kiszolgáló létesítményei helyezhetők csak el.

XIV. FEJEZET Beépítésre nem szánt területek

23. 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) ^[97]

(3) ^[98]

(4) ^[99]

(5) ^[100]

(6) ^[101]

(7) A meglévő és a tervezett helyi úthálózati elemeket a rendelet [16. melléklete](#) tartalmazza.

24. Zöldterületek

33. § (1) ^[102]

(2) ^[103]

(3) ^[104]

(4) A **Zkk-K** jelű övezet a ciszterci műemlék épületegyüttes fogadó előtere

- a) ^[105]
- b) az övezetben épület nem, csak szobrok, emléktáblák helyezhetők el.

(5) A **ZKK** jelű övezet pihenést szolgáló zöldterület, amelyen sétaút és pihenőhely helyezhető el.

25. Erdőterület

34. § ^[106] (1) A közigazgatási területen található erdőterületek rendeltetésük szerint védett, védelmi vagy gazdasági erdők.

(2) A szabályozási terven (**Ev1**) jellel jelölt erdők országos természeti védelem alatt állnak, egyrészt az Őrségi Nemzeti Park, másrészt a Natura2000 európai hálózat részei.

- a) ^[107]
- b) Az övezetben új építmény 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken csak indokolt esetben, a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül létesíthető. Az épület bruttó alapterülete legfeljebb 30,0 m² Legnagyobb homlokzatmagassága 3,5 m lehet.
- c) A beépítési mód szabadonálló.
- d) ^[108]

(2) ^[109]

(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) a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m lehet.

(4) ^[110] A szabályozási terven **Ev2** jelű védelmi rendeltetésű erdő övezetként szabályozott területen többszintes növényállomány telepítendő legalább 15,0 m szélességben.

(5) ^[111] A Hársas- tavat övező **Ek** jelű közjóléti rendeltetésű erdőterületen a strandot kiszolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb összesen 50m² alapterülettel, a homlokzatmagasság a 3,0 métert nem haladhatja meg.

(6) ^[112] A szabályozási terven jelölt **Ev1** jelű védelmi funkciójú erdőket többszintes növényállománnyal a tájban honos fafajokkal kell telepíteni.

26. Mezőgazdasági terület általános előírásai

35. § (1) 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.

(2) A mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvását, az árkok, csatornák, a köz- és dűlőutak, a birtokhatárok mentén új, az élővilág fennmaradását szolgáló fasorokat, cserjesávokat, erdősávokat kell telepíteni

(3)^[113] A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, használat, a beépítettség sajátossága szerint a következő övezetekbe tartozik:

- a) Az **MÁ** jelű általános mezőgazdasági övezetbe az árutermelő, zömében szántó földrészletek,
- b) Az **MO** jelű övezetbe a korlátozottan beépíthető gyepművelésű területek,
- c) Az **Máv** és az **MOv** jelű övezetek országos természeti védelem alatt állnak, egyrészt az Őrségi Nemzeti Park, másrészt a Natura2000 európai hálózat részei.

27. A mezőgazdasági terület övezetei

36. § (1)^[114] Az **Má** jelű általános mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírások:

- a) a telek minimális szélessége: 40,0 m
- b) az előkert legkisebb mérete: 14,0 m
- c) az oldalkert legkisebb mérete: 10,0 m
- d) az hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m
- e) az övezetben épületet és építményt elhelyezni szabadon állóan, legfeljebb 6,0 m építménymagassággal lehet;
- f) a hátsókertben építmény nem helyezhető el;
- g) hiányosan közművesített terület is beépíthető, amennyiben legalább 6,0 m széles úttal megközelíthető.

(2)^[115] Az **M0** jelű mezőgazdasági területeken:

- a) gyep művelési ág esetén épületet, építményt elhelyezni legfeljebb 3% megengedett beépíthetőséggel lehet;
- b) gyep művelési ág esetén gazdasági épület és állattartó telep csak gyepgazdálkodással összefüggően létesíthető;
- c) erdő, nádas, mocsár, fás terület művelési ágak esetén épület nem építhető;
- d) az övezetben épületet és építményt elhelyezni szabadon állóan, legfeljebb 6,0 m építménymagassággal, legalább 6,0 m elő-,oldal, és hátsókert megtartásával lehet;
- e) a hátsókertben építmény nem helyezhető el;
- f) hiányosan közművesített terület is beépíthető, amennyiben legalább 6,0 m széles úttal megközelíthető.

(3)^[116] Az **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai:

- a) Az övezetben csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágban lévő, legalább a telek teljes területének 80%-ára kiterjedően valamelyik ágban művelt, aktív gazdasági hasznosítású telek építhető be.
- b) Ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület + földdel borított pince helyezhető el azon a telken, amelynek szélessége 20,0 m, mélysége legalább 50,0 m.
- c) Ideiglenes tartózkodásra nem alkalmas szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló helyezhető el azon a telken, amelynek szélessége legalább 10,0 m, mélysége legalább 30,0 m.

- d) A telekredezés során kialakítható telek területe min.: 750 m²
- e) szélessége 15,0 m
- f) mélysége 40,0 m
- g) A beépítési mód: szabadon álló.
- h) A beépítettség megengedhető legnagyobb mértéke 3%.
- i) Az építménymagasság legfeljebb 3,5 m.
- j) Az elő-, és oldalkert: mérete min. 3,0 m
- k) Kerítés csak vadkárelhárítás céljából létesíthető.

36/A. § [\[117\]](#) (1) A **Máv** jelű mezőgazdasági területen csak hagyományos állattartást szolgáló építmények (pajta, szárnyék, géptároló) létesíthető a jelen §-ban meghatározott előírások szerint.

(2) A beépíthető telkek

- a) legkisebb területe: 1,0 ha,
- b) szélessége: 50,0 m,
- c) mélysége: 80,0 m,
- d) az elő, oldal- és hátsókert mérete min. 15,0 m
- e) a beépítettség legnagyobb mértéke 2,5 %, de max. bruttó 300 m²
- f) a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m,
- g) a beépítési mód: szabadonálló

(3) Az épület tömegformálása, anyaghasználata a helyben kialakult hagyományos gazdasági épülettípusokhoz kell igazodjon.

(4) A mezőgazdasági hasznosítás során az istállótrágyázást, tápanyag-utánpótlást, vegyszerek használatát időben és mennyiségben korlátozni szükséges az ökológiai gazdálkodásban engedélyezett megengedett mértékre.

(5) A mezőgazdasági tájfasítás 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.

36/B. § [\[118\]](#) (1) Az **MOv** jelű övezetbe tartozó területeken az építmények elhelyezésére vonatkozó előírásokat jelen § tartalmazza.

(2) Az övezet területén csak a gyepművelést szolgáló építmények (szénapajta) helyezhetők el.

(3) A beépíthető földrészlet legkisebb területe 3,0ha, amelyen legfeljebb 120m² alapterületű, 4,0 m építménymagasságú, szénatároló építhető.

(4) A mezőgazdasági hasznosítás körében

- a) a gyepok területe nem csökkenthető,
- b) a kialakult táblahatárok mezsgyéit, gyepes tábla szegélyeit meg kell őrizni,
- c) a gyepterületeken meglévő faállomány védendő, pótlásuk őshonos fafajokkal szükséges,
- d) a keletkező vizek megőrzendők, a felszíni vizek elvezetése, a talajvíz csökkenését eredményező tevékenységek nem végezhetők,

- e) műtrágyázás, vegyszerezés, intenzív gépi művelési technológiák végzése a rét és legelő területeken nem megengedett.

28. 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) A folyóvizek és árkok medrében és parti sávjában a jelenlegi állapotot megváltoztató tevékenység a meder kezelője és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- b) A természetes vízfolyások új, vagy más mederbe terelése nem engedhető meg.
- c) Az övezet területén csak vízkárelhárítási építmények helyezhetők el.

(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:

- a) Biztosítani kell a tó körüljárásának lehetőségét a horgász helyek megközelíthetősége érdekében.
- b) Egész évben folyamatosan ellenőrizni kell a partokat, rézsűket, műtárgyakat, gondoskodni kell azok karbantartásáról. Biztosítani kell a rézsűk és a part gépi kaszálásának lehetőségét.
- c) A tó természetesnek ható módon illeszkedjen a tájba.

(5) A **Z** jelű terület a záportároló és műszaki létesítményeinek területe. Elsődlegesen az árvízvédelmi gátakkal 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) [\[119\]](#)

29. 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:

- a) Az övezetben legfeljebb egy lakóépület, állattartó épületek és mindenfajta melléképület építhető.
- b) 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 **KR** jelű rendezvényter területén a rendezvények kiszolgálásához szükséges és szociális építmények helyezhetők el a jogszabályban megengedett legnagyobb beépítettség és zöldfelületi arány megtartása mellett.

(3) A **HU** jelű hulladékudvar területén a rendeltetésnek megfelelő mérlegház, valamint tároló csarnok építhető.

(4)^[120] A **SP** jelű övezet a városi és városrészi sportpályák területére terjed ki. Az övezetben csak a sportoláshoz szükséges építmények, kiszolgáló épületek és játszótéri eszközök helyezhetők el.

(5) A **BE** jelű terület a Brenner emlékkápolna távlati fejlesztési területét fedi le. Az idelátogatók számára kiszolgáló szociális blokk, esővédő építmények és gondnoki iroda építhető a területén legfeljebb 20%-os beépítettséggel.

(6) A **J** jelű övezet a játszóterek területe, amelyen belül csak a rendeltetésnek megfelelő eszközök és esőbeálló helyezhető el

(7) A **B** jelű övezet az anyagbányák területére terjed ki. A bányák időszakos művelés alatt állnak, területükön építmények nem helyezhetők el.

(8)^[121] A **Kb-En** jelű terület (0146/3 hrsz.) megújuló energiaforrás (napelempark) területe. Elhelyezhetők a működéssel összefüggő technológiai létesítmények, valamint legfeljebb két önálló kezelőépület. Megengedett legnagyobb beépítettség 10%, az építménymagasság legfeljebb 4,5m lehet.

(9)^[122] Az **Kb-Mc** jelű terület (0176/1 hrsz.) motocross pálya területe, amelyen a működését biztosító terelő és biztonsági berendezések helyezhetők el.

(10)^[123] A **Kb-Lo** jelű terület a lovarda területe, amelyen a lovassportot kiszolgáló létesítmények és turista szálló helyezhető el. Mezőgazdasági művelésű területekkel szomszédos telekhatárán lévő védőfásor megtartandó, vagy új telepítendő. A szükséges számú parkolót telken belül kell elhelyezni.

(11)^[124] A **Kb-En2** jelű terület megújuló energiaforrás (kiszárvíz erőmű) területe, amelyen csak a működéssel összefüggő technológiai létesítmények helyezhetők el, épület nem építhető.

XV. FEJEZET Egyéb előírások

30. Régészet

39. § (1) A szabályozási terv a készítésének időpontjában ismert nyilvántartott régészeti lelőhelyeket határolja körül.

(2) Régészeti lelőhelyeken történő beruházás esetén a kulturális örökségvédelemről szóló országos jogszabály szerint kell eljárni.

(3)^[125]

(4)^[126]

31. Művi értékvédelem

40. § (1)^[127]

(2) Az épített környezet helyi védelme

- a) A helyi értékvédelemről, a tulajdonosra illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségekről az önkormányzat külön intézkedik.
- b)^[128]

HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések

41. § (1) E rendelet 2016. augusztus 01. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Szentgotthárd Város helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének egységes szövegéről szóló [28/2007. \(IX. 27.\) önkormányzati rendelet](#).

(3) A 970-TR/2017 törzsszámú dokumentáció 5.2 rajzszámú Igazgatási Terület Szabályozási Terve és az egyes városrészek kinagyított szabályozási tervei e rendelet [17. melléklet](#)ét képezik.

Huszár Gábor sk. Dr. Dancsecs Zsolt sk.

polgármester jegyző

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2016. év június hó 29-i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2018. június 30-án.

Dr. Dancsecs Zsolt sk.

jegyző

A 12/2020.(VI.18.) önkormányzati rendelet 2020.július 25. napján lép hatályba.

Ez a rendelet 2020. július 25.-én lép hatályba.

1. melléklet

1. melléklet^[129]

[1. melléklet.pdf](#)

2. melléklet

2. melléklet^[130]

[2. melléklet.pdf](#)

3. melléklet

3. melléklet^[131]

[3. melléklet.pdf](#)

4. melléklet

4. melléklet^[132]

[4. melléklet.pdf](#)

5. melléklet

5. melléklet^[133]

[5. melléklet.pdf](#)

6. melléklet

6. melléklet^[134]

[6.melléklet.pdf](#)

7. melléklet

7. melléklet^[135]

[7. melléklet.pdf](#)

8. melléklet

8. melléklet^[136]

[8. melléklet.pdf](#)

9. melléklet

9. melléklet^[137]

[9. melléklet.pdf](#)

10. melléklet

10. melléklet^[138]

[10. melléklet.pdf](#)

11. melléklet

11. melléklet^[139]

[11. melléklet.pdf](#)

12. melléklet

12. melléklet^[140]

[12. melléklet.pdf](#)

13. melléklet

13. melléklet^[141]

[13. melléklet.pdf](#)

14. melléklet

14. melléklet^[142]

[14. melléklet.pdf](#)

15. melléklet

15. melléklet^[143]

[15.melléklet.pdf](#)

16. melléklet

16. melléklet^[144]

[16. melléklet.pdf](#)

17. melléklet

17. melléklet^[145]

[17. melléklet.pdf](#)

18. melléklet^[146]

18. melléklet

[18. melléklet.pdf](#)

19. melléklet^[147]

19. melléklet

[19. melléklet.pdf](#)

20. melléklet ^[148]

20.melléklet

[20. melléklet.pdf](#)

21. melléklet ^[149]

21. melléklet

[21. melléklet.pdf](#)

22. melléklet ^[150]

22. melléklet

[22. melléklet.pdf](#)

1. függelék a 22. mellékletéhez ^[151]

1. Függelék

[1. Függelék.pdf](#)
