

## Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének

...../2023. (.....) önkormányzati rendelete

### Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról

Szombathely Megyei Jogú Önkormányzata Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

#### I. Fejezet Általános előírások

#### 1. Értelmező rendelkezések

##### 1. §

E rendelet alkalmazása során

1. *Beültetési kötelezettségű zöldfelület:* a rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási terv (a továbbiakban: szabályozási terv) építési övezeten belüli zöldfelülete, mely valamilyen környezetvédelmi ártalom kivédését vagy csökkentését szolgálja, melynek területén épület elhelyezése nem engedélyezhető. A szabályozási terven a területét zöld kitöltés jelöli, belső oldalán beültetési kötelezettségű vonal van.
2. *Gazdasági és mezőgazdasági sávhatárok:* azon kijelölt telekterület határok, amelyeken belül csak gazdasági és mezőgazdasági épületek, építmények helyezhetők el.
3. *Övezeten belüli zöldfelület:* az építési telken, telken, továbbá közlekedési övezeten belüli zöldfelület, melyen belül épület és burkolt felület elhelyezése nem engedélyezhető.
4. *Pontszerű műtárgyak:* épülettől független torony, tartály, egyéb technológiai építmény.
5. *Telken belüli új parkolóterület:* a szabályozási terven jelölt terület, melynek területén épület elhelyezése nem engedélyezhető.

#### 2. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 2. §

(1) Az országos közutak tervezett várost elkerülő szakaszai mentén a kanyarok külső ívére optikai vezetést segítő, míg egyenes szakaszai mentén a monoton fasorok helyett csoportos fásítást kell kialakítani.

(2) Az oladi kilátó körüli lejtőn, tájesztétikai és erózióvédelmi okból a településrészt védő, védelmi rendeltetésű erdő erdőművelésből nem vonható ki, véghasználatra nem engedélyezhető.

(3) A megyei ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetébe tartozó területeken, a Perint-patak külterületi szakaszai mentén található természeti területek (galéria erdők), és kisvízfolyások menti - védett állatok és növények élőhelyének kapcsolatát biztosító - ökológiai folyosók, vizes élőhelyek, a természetes partvonalak, a galéria-, ligeterdő erdő állományai megőrzendők.

(4) A kis vízfolyások menti gyepterületek, fás-ligetek, mocsaras, vizes-nedves élőhelyek, megóvandók.

(5) Az élővízfolyások külterületi szakaszainak 50 méteres parti sávjában épület nem helyezhető el.

(6) A város területén található közjóléti erdő területek természeti és környezeti adottságait meg kell őrizni. Az itt lévő erdőterületek kiskertek, faiskolai területek, kisebb patakok és egyéb természetközeli élőhelyek, mozaikos tájszerkezetű, tájképet gazdagító zöldfelületek megőrzendők. A város ezen területén a természetes környezetet veszélyeztető egyéb külszíni bányászati tevékenység sem végezhető.

### **3. Környezetvédelmi előírások**

#### **3. §**

(1) A talaj, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyezés veszélyét hordozó szabadtéri tárolásokat és tevékenységeket csak vízzáró burkolattal ellátott felületen lehet végezni. A lefolyó vizeket fel kell fogni, és tisztítani vagy előkezelní kell.

(2) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.

(3) Kommunális szennyvíz a belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(4) Közüzemű szennyvíz csatorna hiányában kommunális szennyvíz elhelyezése és ártalmatlanítása a környezetvédelem helyi szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.

(5) Élővízfolyás 50 méteres védőhatárán belül a külterületen építmény nem helyezhető el.

(6) Ahol a vonatkozó jogszabályok szerint állattartó telep létesíthető és üzemeltethető, ott a keletkező szilárd vagy folyékony trágya kezelését, ártalmatlanítását a környezet veszélyeztetése nélkül kell megoldani. Új állattartó telep csak a belterülettől legalább 500 m-re létesíthető. A meglévő állattartó telepek rendeltetését megváltoztatni csak a fenti követelmények megtartásával lehet.

#### **4. §**

(1) Az építési területek előkészítése során a termőföldréteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(2) A település közigazgatási területe a felszín alatti és felszíni víz védelme szempontjából nitrát érzékeny, fokozottan érzékeny terület, ennek megfelelően Szombathely Megyei Jogú Város közigazgatási területén mezőgazdaság tevékenység az egyszerűsített területalapú támogatások és a vidékfejlesztési támogatások igényléséhez teljesítendő „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot”, illetve a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” feltételrendszerének meghatározásáról szóló 4/2004. (I.13.) FVM rendelet szerinti helyes mezőgazdasági gyakorlatnak megfelelően végezhető.

(3) A település közigazgatási területén csak környezetkímélő mező- és erdőgazdálkodás folytatható.

#### **5. §**

(1) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmntes anyaggal történhet.

(2) A város közigazgatási területén szénhidrogén céljára bányászati tevékenység előkészítése és kutatás, bányászat nem folytatható.

(3) A város közigazgatási területén új külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható.

## 6. §

(1) A szennyvíztisztító telep, nagyüzemi állattartó telep védőterületének korlátozási területébe eső telkeken és telekrészekben új lakás, üdülő, szállásjellegű, pihenési célú, egészségügyi-szociális, oktatási-nevelési, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás és élelmiszer-kereskedelem céljait szolgáló új épület nem helyezhető el. A védőtávolságon belül már kialakult építmények és funkciók megtarthatók, korszerűsíthetők, de csak a megfelelő működés érdekében szükséges mértékben bővíthetők és bővítés során új rendeltetési egység nem hozható létre.

(2) A közmű védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén építmény az adott védőtávolságra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével helyezhető el.

(3) A repülőtér esetén

- a) a repülőtér magassági korlátozásai betartandók,
- b) kifutópálya 300x2000 m-es védősávjában építmény nem helyezhető el,
- c) kifutópálya melletti oldalsávjában épület a tengelytől csak 250 m-es távolságban helyezhető el,
- d) az 1000-4000 m-en belül a légi megközelítési sávban (15 %-os kúp) a magassági korlátozás 2%, és
- e) a 300-700 méter közötti oldalsávjában a repülőtér vonatkozási pontjától számított 1 %-os emelkedésű akadálysíknál magasabb építmény nem helyezhető el.

(4) A lőtér és lakóterület közötti minimális távolság 300 m, az agyaglamblőtér védőterülete a kilövési irányban 250 m.

(5) A szombathelyi szennyvíztisztító védőtávolsága a telep korszerűsítési beruházásainak az üzembe helyezése után is 500 méter.

(6) Hulladéklerakó védőtávolsága nem veszélyeshulladék-lerakó esetén 500 méter.

(7) A levegő védelmével kapcsolatos védőtávolság

- a) a szombathelyi iszaptároló medencék esetén 1000 m,
- b) a nyersiszap talajba injektálással történő mezőgazdasági hasznosítására kijelölt földterület esetén 500 m,
- c) zajszigetelt, zárt szagtalanítóval ellátott nyers szennyvízátemelők esetén 20 m,
- d) védelem nélküli nyers szennyvízátemelők esetén 150 m.

## 4. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

### 7. §

(1) Szombathely Megyei Jogú Város közigazgatási területén található vízvédelmi területek hidrogeológiai (ivóvíz kutak) védelmi területek. A hidrogeológiai és termálvízvédelmi területen a hidrogeológiai védőterület (B védőövezet) területén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Állattartási épület(ek) a telken és a szomszédos telkeken meglévő lakóépület(ek)től legalább 15 méterre, a közterületi telekhatártól legalább 30 méterre helyezhető(k) el. A szabályozási terv az építési helyen belül az állattartási épület(ek) elhelyezését meghatározhatja.

(3) Csúszásveszélyes területen

- a) tilos a szikkasztás, koncentrált víznyeletés,
- b) tilos az öntözéses területhasznosítás,
- c) talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető a 2 m-t meghaladó terepalakítás (feltöltés vagy bevágás),
- d) igazolni kell nyomvonalak alaprajzon történő feltüntetésével, hogy
  - da) a felszíni vizek elvezetésével nem kerül veszélybe a meglévő épített környezet,
  - db) a befogadóig biztosított a felszíni vizek eróziómentes elvezetése.

(4) Szombathely MJV település a nemzeti katasztrófa kockázat értékelés alapján az I. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra több azonosított kockázati tényező egyidejű jelenléte miatt.

## **5. Egyes sajátos jogintézmények**

### **8. §**

(1) A beültetési kötelezettségű zöldfelület jelöléssel lehatárolt területeken a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, nem bontható meg, azon épület és összesen 20 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területet elfoglaló műtárgy nem helyezhető el. A használatbavételi engedély a növénytelepítések elvégzését követően adható meg.

(2) A beültetési kötelezettségű zöldfelület alá eső területen

- a) többszintes növényállományt, talajtakarást
- b) lakó-, településközpont, intézményi, egyéb ipari, általános gazdasági, hétvégi házas üdülő, különleges és mezőgazdasági terület esetében többsoros fásítást, allergizáló fajok kizárásával,
- c) temetők védősávja esetében többszintes (alsó- és felső lombkoronaszint + cserjeszint), záródásra képes növényállományt, őshonos, többször iskolázott fa- és cserjefajok alkalmazásával,
- d) kereskedelmi és szolgáltatási, vagy ilyen célra igénybe vett gazdasági területeken fasor telepítését, a telek zöldterületi rendszerével összhangban, a rálátás biztosítása mellett, ültetési terv alapján kell biztosítani.

### **9. §**

(1) Az e rendeletben és a településszerkezeti tervben meghatározott településrendezési célok, feladatok megvalósításához szükséges ingatlanokat a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes ingatlanok esetében Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) nevében a polgármester egyedi hatósági határozattal rendeli el az elővásárlási jog bejegyzését. A határozat rendelkező része tartalmazza azt a jelen rendelettel és az önkormányzat településszerkezeti tervével összhangban álló településrendezési célt és a feladatot, amelynek megvalósítása szükségessé teszi az érintett ingatlan esetében az elővásárlási jog alapítását, és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. A határozat rendelkező része tartalmazza azt a jelen rendelettel és az önkormányzat településszerkezeti tervével összhangban álló településrendezési célt és feladatot, amelynek megvalósítása érdekében szükséges az érintett ingatlan esetében az elővásárlási jog alapítása.

### **10. §**

(1) Amennyiben a telekalakításra a szabályozási vonal mentén a közlekedési terület kialakítása céljából kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a szabályozási vonal miatt visszamaradó telek minimális telekméretre vonatkozó paraméterei az építési övezet és övezeti előírásoktól eltérnek, továbbá, ha a szabályozási vonal és a meglévő épület között az előkert legkisebb méretére vonatkozó előírás nem teljesül. A visszamaradó telek azonban csak abban az esetben lesz beépíthető, ha mérete csak a meglévő közút szélesítése érdekében történő telekalakítást követően csökken a minimális telekméret alá.

(2) Telekalakítási eljárás során kialakuló beépítésre szánt területen a telek közterülettel határos szélessége szabadonálló beépítési mód esetén 18 méternél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet, kivéve nyeles telek esetén, ahol a szabályozási szélességet a nyelet követő telekszélességre kell alkalmazni.

(3) Új építési telek nyúlványos, nyeles telekről akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv tartalmazza.

(4) Újonnan beépítésre kerülő lakó építési övezetben a szabályozási terv szabályozási vonala tartalmazza a tervezett közlekedési területhez tartozó úthálózatot, ezért a telekalakítás során az építési telek kialakításakor a szabályozási terven jelölt magánúttól eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.

## **6. Közterületek alakítására vonatkozó előírások**

### **11. §**

(1) Közterület kialakítása, megszüntetése, határvonalának módosítása – ahol a Szabályozási terv jelöli - csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint hajtható végre.

(2) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha az

- a) a gyalogossáv minimum 1,5 méter szélességét nem csökkenti,
  - b) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti,
  - c) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg, és
  - d) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg,
- továbbá, ha a közlekedésre és a közterületre vonatkozó más jogszabályi rendelkezések teljesülnek.

## **7. Közművekre vonatkozó előírások**

### **12. §**

(1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, különösen a vízellátás, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, a csapadékvíz-elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia-ellátás, az elektronikus hírközlés számára a helyet közterületen, magánúton, a közmű-üzemeltető telkén, kivételes esetben magántelken, szolgalmi jog bejegyzése mellett kell biztosítani.

(2) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(3) A város területén megvalósítandó új út- és közműépítés – eltérő jogszabályi rendelkezés vagy megállapodás hiányában - a terület tulajdonosának feladata, és a költségeit a terület tulajdonosa viseli.

(4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A szabályozási terven jelölt fásított, fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét, a további fásítási igényt és a településkép védelméről szóló rendeletbe foglaltakat figyelembe kell venni.

(5) Új közművezeték fektetésekor a fásítások elvégezhetősége érdekében belterületen és belterületbe vonható területen a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) a 10 m-t meghaladó, 16 m szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
- b) a 16 m szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali

fásor telepítését ne akadályozzák meg. A fásítások számára legalább 2 m széles, közmű- és annak védőövezetétől mentes, valamint árokmentes zöldsávot kell biztosítani oldalanként.

- (6) Közterületen közművezeték elhelyezését úgy kell végezni, hogy az a fás szárú növényt ne veszélyeztesse, közvetlenül vagy közvetetten ne károsítsa.
- (7) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (8) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek – környezeti elemek károsodásának kizárásával való - lezárását, az eltömedékelését szakszerűen, a későbbi roskadásmentesség biztosításával el kell végezni.
- (9) A fejlesztési területeken, új utca, közterület kialakításánál és valamennyi tereprendezéssel járó területrendezésnél egyidejűleg kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték vertikális elhelyezését.
- (10) Külterületen, beépítésre nem szánt övezetekben új lakóépület létesíthető akkor is, ha a közcatorna-hálózatra 500 m-en belül csatlakozni nem tud, és a keletkező napi szennyvíz mennyisége nem éri el a 1 m<sup>3</sup>/napot. Ez esetben a szennyvizet vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztárolóba kell gyűjteni és a szennyvizet szippantókocsival kell a leürítő helyre elszállíttatni.
- (11) Beépítésre kerülő területen, újonnan beépítésre kerülő övezetben elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvízvezetést kell kiépíteni.
- (12) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a vízgyűjtő terület figyelembevételével egészen a befogadóig ellenőrizni kell minden, egy hektárt meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén.
- (13) Közforgalmú, 20 gépkocsinál nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell megvalósítani. A parkoló területén a csapadékvizet úgy kell összegyűjteni, hogy az a zöld felületet ne károsítsa. A szénhidrogén-szennyezéssel veszélyeztetett parkolók és egyéb területek csapadékvizét csak a szennyeződést megfogó műtárgyon történő átvezetéssel szabad a közcatornába vezetni.

## **8. Építés általános szabályai**

### **13. §**

- (1) Újonnan építendő épületnek nem minősülő pontszerű műtárgy magassága legfeljebb 25 m, az elektronikus hírközlési építmény, a szélkerék, a víztorony, a gyárkémény magassága legfeljebb 50 m lehet.
- (2) Közterületi telekhatáron álló, valamint 5 m, vagy annál kisebb előkertű beépítésnél az utcai homlokzatmagasság mértéke nem haladhatja meg az adott területre előírt épületmagasságot. Az épületek utcai homlokzatmagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzatmagasság az övezetre előírt épületmagasságot nem haladhatja meg. Ugyanez az előírás vonatkozik a zártosított beépítési mód telekhatáron épülő udvari szárnyépületére abban az esetben, ha a nevezett épületszárnyal határos szomszédos ingatlan ugyanazon telekhatárán még épület nem áll. Ez az előírás a közös telekhatár egyik oldalán már álló épület mellé épülő új épületre és az azonos oldalhatárra egyidőben épülő két független épületre nem vonatkozik.
- (3) Oldalhatáros beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság mértékénél.
- (4) Lakó építési övezetekben szabadonálló beépítési mód esetén a 10 m-nél keskenyebb kialakult telek nem építhető be.

- (5) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 3 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság felénél.
- (6) Telek közterülettel határos telekhatárán kerítés - lakó-, vegyes- és üdülőterületeken - rendezett terepszinttől mért 1,80 m-es legnagyobb magassággal létesíthető. Gazdasági és különleges területen a rendezett terepszinttől mért 2,50 m legnagyobb magassággal létesíthető kerítés.
- (7) Az Ln2 jelű nagyvárosias építési övezetben a tömb közepén jelölt, övezeten belül zöldfelület közterület felőli telekhatárán és az övezeten belül zöldfelület esetleges tagolására szolgáló belső kerítés nem létesíthető.
- (8) Terepszint alatti építmény csúszásveszélyes terület kivételével építési helyen kívül is létesíthető, ahol nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok, és nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket. Terepszint alatti építmény csúszásveszélyes területen csak építési helyen belül helyezhető el.
- (9) A terepszint alatti építmény
- csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
  - terezsint fölé emelkedő alapterülete nem haladhatja meg e rendelet szerinti - építési övezetekre (övezetekre) vonatkozó - maximális beépíthetőséget,
  - védett vagy értékes növényállományt és örökségvédelmi értéket nem veszélyeztethet.
- (10) Lakó építési övezetek közül új állattartó épület, ól - a szükséges védőtávolságok megtartásával - csak falusias lakó építési övezetben (Lf) létesíthető.
- (11) Azon áthajtóknál, átjáróknál, ahol az építményben lakástól eltérő funkciók - különösen iroda, üzlet és vendéglátóhely - kerülnek kialakításra, biztosítani kell a napközbeni szabad bejárési lehetőséget és parkoló használatot.
- (12) Ahol a szabályozási terv gépkocsi közlekedést biztosító kapuáthajtót jelöl, ott a tömb megközelítését és feltárását szolgáló gépkocsiáthajtó számára helyet kell biztosítani.
- (13) Új lakás- és üdülő létrejöttét eredményező építés, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén lakás rendeltetési egységenként az építési telken vagy telken belül legalább 1 db gépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Közterületi telekhatáron álló, valamint 3 méter, vagy annál kisebb előkertű beépítés kivételével 2-nél több férőhely felett a telken belüli megfordulási lehetőségét biztosítani kell.
- (14) Hatnál több lakást tartalmazó épület esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő, vegyes rendeltetés esetén a teljes épületre meghatározott személygépkocsik 30 %-át építményben kell elhelyezni. A töredékrész parkoló férőhelyet felfelé kerekítve, egészként kell figyelembe venni.
- (15) Ahol az építési övezeti előírás az épületmagasság mértékét az övezeti jelben „20(40)” értékben adja meg, ott a legnagyobb épületmagasság 20 m, azonban technológiához kötött speciális, pontszerű építmények - különösen tornyok, szárítók, tárolók, magasraktárak - esetén legfeljebb 40 m.
- (16) Az építési övezeteknek – a gáz és a távhő kivételével – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek a teljesen közművesítettségre vonatkozó előírásainak kell megfelelniük.

## 9. Övezetek

### 14. §

(1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén

- a) a beépítésre szánt területen
  - aa) lakó (Ln, Lk, Lke, Lf),
  - ab) vegyes (Vt, Vi),
  - ac) gazdasági (Gipe, Gksz, Gá),
  - ad) különleges (KOkt, Ki, Ksz, Kt, Közl, Kmü, KArb, Kái, Kker, Keü, KB, Khull)
  - ae) hétvégi házas üdülőterület (Üh),
- b) a beépítésre nem szánt területen
  - ba) közlekedési és közmű (KÖ, KÖk),
  - bb) zöldterület (Zkk, Zkp),
  - bc) erdő (Eg, Ek, Ev),
  - bd) mezőgazdasági (Má, Mák, Máf, Mk),
  - be) vízgazdálkodási (V),
  - bf) természetközeli terület (Tk),
  - bg) különleges beépítésre nem szánt terület (Kbme, Kbköz, Kbáll)  
rendeltetési egységeket tartalmaz.

(2) Az építési övezet jelét az egyes rendeltetések kizárólagos létesítésére vonatkozó

- a) lakóépület (l),
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (k), vendéglátó (v) épület,
- c) egyházi (e), oktatási, kulturális (o), egészségügyi, szociális épület (eü),
- d) sportépítmény (s),
- e) szállás szolgáltató épület (szá),
- f) munkásszállás épülete (m),
- g) igazgatási épület (i)
- h) kereskedelmi szolgáltatói épület (ksz)
- i) szociális épület (szo) vagy
- j) többszintes parkolóház (ph), parkolólemez (pl), garázs (g)  
megjelöléssel kell kiegészíteni.

(3) Ln, Lk és Lke építési övezetekben a kizárólagos rendeltetések mellett legfeljebb egy szolgálati lakás alakítható ki.

## *II. Fejezet*

### *Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai*

#### **10. Nagyvárosias lakóterület (Ln)**

##### **15. §**

(1) Az Ln jelű nagyvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet nagyvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Új rendeltetésből eredő többlet gépjármű férőhely elsődlegesen saját telken, vagy ha az adottságok szükségessé teszik legfeljebb 200 m-en belüli egyéb telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének és a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakítható.

(3) Úszótelkek kivételével telken elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.



(4) „Ln” jelű építési övezetben a telek területének legalább 10 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, azonban e rendelet 5. melléklet 1. táblázataiban ettől eltérően is rendelkezhet.

(5) „Ln1” jelű építési övezetben a telek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(6) Az „Ln2” jelű építési övezetben

a) a beépítési mód szabadonálló,

b) a beépítettség legnagyobb mértéke 50 %,

c) a kialakítható legkisebb telek területe 5000 m<sup>2</sup>,

d) a közterület felől mért 35 m széles sávban a homlokzat magasság legfeljebb 10 m, az épületmagasság mértéke a közterület felől mért 35 m széles sávon túl az építési övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét nem haladhatja meg,

e) a beépítési-sűrűség legfeljebb 1,5 és

f) a legkisebb zöldfelület 35 %

lehet.

(7) Úszótelkes lakóépületek gépkocsitároló és egyéb tároló funkciójú helyiségeinek, helyiségcsoportjainak rendeltetése nem változtatható meg. A korábban garázsban kialakított üzlet vagy műhely rendeltetésének megváltoztatása csak gépkocsitároló és a lakófunkciót kiszolgáló tároló rendeltetésre változtatható.

(8) Úszótelkes lakóépületekben lévő, a lakások rendeltetészerű használatát szolgáló garázsok, tárolók, egyéb közös helyiségek, helyiségcsoportok kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésre nem alakíthatók át.

## **11. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

### **16. §**

(1) Az Lk jelű kisvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet kisvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű, egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el azzal, hogy - ahol a telken már épület áll vagy a meglévő épület bontásával alakul ki az építési telek, az ingatlanon a bontást, bővítést megelőzően meglévő rendeltetési egységek száma az épület átalakítása, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása vagy bontás utáni új épület építése esetén

a) Lk2 jelű építési övezetben egy alkalommal, legfeljebb 3,

b) Lk3 jelű építési övezetben egy alkalommal, legfeljebb 1

rendeltetési egységgel növelhető.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény, a zászlótartó oszlop, és a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) A beépítés megengedett mértéke 60%, azonban a szabályozási terv ettől alacsonyabb értéket is meghatározhat. A szombathelyi 9157 hrsz-ú telekre vonatkozóan a legnagyobb beépítettség 75%.

(4) A területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, azonban e rendelet 5. melléklet 2-5. táblázataiban ettől eltérően is rendelkezhet. Minden lakószobához legalább 14 m<sup>2</sup> zöldfelületet kell biztosítani. Lakószobának tekintendők a nappali és a szoba helyiségek.

(5) Az Lk4 építési övezeti jelű úszótelkes lakóépületek gépkocsitároló és egyéb tároló funkciójú helyiségeinek, helyiségcsoportjainak rendeltetése nem változtatható meg. A korábban garázsban kialakított üzlet vagy műhely rendeltetésének megváltoztatása csak gépkocsitároló és a lakófunkciót kiszolgáló tároló rendeltetésre változtatható.

(6) Az Lk4 építési övezeti jelű úszótelkes lakóépületekben lévő, a lakások rendeltetésszerű használatát szolgáló garázsok, tárolók, egyéb közös helyiségek, helyiségcsoportok kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésre nem alakíthatók át.

## **12. Kertvárosias (Lke) lakóterület**

### **17. §**

(1) Az Lke1 jelű kertvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy kertvárosias Lke1 jelű építési övezetben egy telken

a) 1200 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb egy lakóépületben összesen 2,

b) 1201-1800 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3,

c) 1801 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb két lakóépületben összesen 4

db lakás helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény, a zászlótartó oszlop, és a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) A lakóterületen a telek területének legalább 50%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Új, még beépítetlen telek esetén többszintes növényállomány nem vehető számításba a zöldterület nagyságának meghatározásánál.

### **18. §**

(1) Az Lke2 jelű kertvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a kertvárosias Lke2 jelű építési övezetben egy telken

a) 1200 m<sup>2</sup> vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb egy lakóépületben összesen 2 db azzal, hogy kialakult esetben a már legalább 4 lakásos lakóépületek lakásszáma a kialakult tetőtér igénybevételével legfeljebb eggyel növelhető,

b) 1201-2000 m<sup>2</sup> közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3,

c) 2001 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb két lakóépületben összesen 4

db lakás helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény, a zászlótartó oszlop, és a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.

(4) A kertvárosias Lke2 építési övezetben a telek területének legalább 45 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, azonban e rendelet 5. melléklet 6-8. táblázataiban ettől eltérően is rendelkezhet. Új, még beépítetlen telek esetén többszintes növényállomány nem vehető számításba a zöldfelület nagyságának meghatározásánál.

### **19. §**

(1) Az Lke3 jelű kertvárosias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a kertvárosias Lke3 jelű építési övezetben az egy telken elhelyezhető lakóépületek, és a lakások száma legfeljebb 1 épületben összesen 2 db lakás.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény, a zászlótartó oszlop, és a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el.

(4) Az építési övezetben a telek területének legalább 60%-át zöld felületként kell kialakítani és fenntartani. Új, még beépítetlen telek esetén többszintes növényállomány nem vehető számításba a zöldterület nagyságának meghatározásánál.

### **13. Falusias lakóterület (Lf)**

#### **20. §**

(1) Az Lf jelű falusias építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet falusias lakóterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal hogy egy telken legfeljebb egy épület, abban maximálisan két lakás vagy más rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály tároló,
- c) a kerti építmény,
- d) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
- e) az állatól, állatkifutó,
- f) a trágyatároló, komposztáló,
- g) a siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- h) a szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop, és
- i) a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) A telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Új, még beépítetlen telek esetén többszintes növényállomány nem vehető számításba a zöldfelület nagyságának meghatározásánál.

### **14. Településközpont terület (Vt)**

#### **21. §**

(1) A településközpont terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet településközpont területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy településközpont építési övezetekben (Vt, Vt1, Vt2) nem helyezhető el sem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, sem termelő kertészeti tevékenység. A Vt2 jelű településközpont területen nem helyezhető el üzemanagytöltő.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály tároló,
- c) az önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- d) a kerti építmény,
- e) a zászlótartó oszlop és
- f) a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az utcafronton álló épület mélysége legfeljebb 16 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22 m lehet.

(4) A Vt, Vt1, Vt2 jelű területen a telek területének legalább 10%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Amennyiben a szabályozási terv 80%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával. Oktatási és nevelési célú intézmények esetén a minimális zöldfelület aránya a Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásainak megfelelő, de legalább 20%

(5) A Vt, Vt1, Vt2 övezet területén új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján lakás és szállásjellegű helyiségek padlószint magassága - kiszolgáló út mentén fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 méterrel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalán csak közösségi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiségcsoportok helyezhetők el.

(6) Vt1-Z-80-14(10)-600 jelű területen az épületmagasság új beépítés esetén legfeljebb 14 m lehet. A Kossuth Lajos és a Thököly Imre utcákban meglévő épületekhez 10 m épületmagasságú épületekkel, a teljes tömb beépítése esetén 10 m homlokzatmagasságú épületrészekkel kell csatlakozni.

(7) Önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület építési helyen belül, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett, ha a szabályozási terv jelöli, akkor a telek parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területén belül helyezhető el.

## **15. Intézmény terület (Vi)**

### **22. §**

(1) Az intézmény terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet intézmény területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény, a zászlótartó oszlop, és a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

(3) Új épület építése, meglévő épület átalakítása vagy rendeltetésének megváltoztatása esetén az építési telkek közterületre néző frontján a szabályozási vonalon álló épület közterületre néző, lakó rendeltetésű helyiségeinek padlószint magassága legalább 3 m-rel haladja meg a közterület szintjét. A földszint közterület felőli oldalán csak közösségi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű helyiségek, helyiségcsoportok helyezhetők el.

(4) A területen zárt sorú beépítési mód esetén az utcafronton álló épület mélysége legfeljebb 16 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése, tűzfalainak mélysége és a telek szélessége udvari épületrész létesítésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 22 m lehet.

(5) A szombathelyi 3643/1 hrsz alatti ingatlan esetében a zöldfelület legkisebb aránya 20 %.

(6) A 6010 hrsz. és a 6014 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó építési övezet esetében a hátsókert legkisebb mérete 0 m.

## **16. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

### **23. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendelet kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) a hulladéktartály tároló,
- c) az önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- d) a kerti építmény,
- e) a zászlótartó oszlop és
- f) a közműpótló berendezések a megújuló energiaforrások felhasználására.

## **17. Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe)**

### **24. §**

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet egyéb ipari gazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági építési övezetben megvalósíthatók kereskedelmi, szolgáltató, iroda épületek és munkásszállás is.

(3) A telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Eltérési engedély alapján a 7998/3 hrsz. és a 7998/4 hrsz. alatti ingatlanok területén munkásszálló önálló épületben is elhelyezhető.

## **18. Általános gazdasági terület (Gá)**

### **25. §**

(1) Az általános gazdasági terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet általános gazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az általános ipari építési övezetben (Gá) területen a telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) Eltérési engedély alapján a Vasút utca 6. szám, jelenleg a 7093/1 hrsz. alatti ingatlan részét képező általános gazdasági területen munkásszálló önálló épületben is elhelyezhető.

## **19. Hétfégi házas terület (Üh)**

### **26. §**

A hétfegiház terület építési övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet hétfégi házas területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a hétfégi házas építési övezetben (Üh) területen a legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek, a terület rendeltetésével összhangban lévő és azt szolgáló, valamint sportépítmények is elhelyezhetőek.

## **20. Különleges beépítésre szánt terület (K) építési előírásai**

### **27. §**

(1) A „Kker” jelű építési övezet elsősorban a 10.000 m<sup>2</sup> szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusok számára kijelölt terület.

(2) A „Kker” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.

## **28. §**

(1) A „KOkt” jelű építési övezetben oktatási, kulturális épületek és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb épületek helyezhetők el.

(2) A „KOkt” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával. A KOkt1 jelű építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %.

## **29. §**

(1) A „Keü” jelű építési övezetben kórház, szanatórium, gyógyszálló és egyéb jelentős volumenű, egészségügyi, szociális funkciójú, valamint azok rendeltetésszerű működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) A „Keü” jelű területen a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.

## **30. §**

(1) A „Ki” jelű építési övezetben az idegenforgalmi rendeltetésű és a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A „Ki” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.

## **31. §**

(1) A „Ksz” jelű építési övezetben területen a sport- és szabadidős célú, bemutató épületek és építmények, valamint annak működéséhez szükséges gazdasági és tároló épület helyezhető el.

(2) A „Ksz” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés-csökkenés százalékával. A természetes fűvel borított sportpályák zöldfelülete a terület zöldterületi mutatójába beszámítható.

(3) A szombathelyi 16946 hrsz. és a 16947 hrsz. alatti ingatlan területhasználati mód változása és beépítése csak lefolyás vizsgálatral igazoltan, és az abban tett megállapításoknak megfelelően történhet.

(4) A „Ksz” jelű Dolgozók útja - Perint-patak - Arany-patak - Liget utca által határolt Sportliget tömbterülethez tartozó ingatlanokon az előkert mérete legalább 0 m. Amennyiben a szombathelyi 3757/2, 3758/2, 3758/5 hrsz. alatti ingatlanokon az épületek rendeltetése alapján meghatározott számú gépkocsi elhelyezése saját telken belül nem biztosítható, a parkolóhelyek a 3758/7 hrsz. alatti ingatlanon, vagy legfeljebb 200 m-en belül

más telken létesítendő parkolóban, parkolóházban, a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, vagy a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

### **32. §**

A „Kt” jelű építési övezetben a temető, vallási, szakrális, egyházi célú és a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.

### **33. §**

A „KB” jelű építési övezetben csak a kavics-nyersanyag kitermelést szolgáló és ezen tevékenység rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el. A bányaművelés befejezése után a teljes területet rekultiválni kell. Újabb ezzel határos bányászati művelésű terület csak az előzőleg művelt terület rekultivációjának befejezése után alakítható ki.

### **34. §**

A „Kái” jelű építési övezetben a honvédelmi, a rendvédelmi-, katasztrófavédelmi, büntetés-végrehajtási és azokat kiszolgáló gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

### **35. §**

A „Khull” jelű építési övezetben területen csak a települési szilárd-, folyékony-, és egyéb veszélyes hulladékok tárolásával, tisztításával, kezelésével kapcsolatos, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.

### **36. §**

(1) A „KKözl1” jelű építési övezetben a közlekedést szolgáló építmények, valamint közművek és a hírközlés építmény, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, üzemanyagtöltő épületek is elhelyezhetők.

(2) A „KKözl2” és „KKözl3” jelű építési övezetben csak gépjárműtároló (garázssor), a közlekedést szolgáló építmények, valamint közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el.

(3) A „Kközl3” jelű építési övezetben a kialakult előkert, oldalkert és hátsókert mérete legalább 0 méter.

### **37. §**

A „KArb” jelű építési övezetben az országos jelentőségű védett természeti terület, a Kámoni Arborétum védett természeti területe található. A területén az arborétum működéssel, fenntartásával, vendégforgalmával, ökoturisztikával és környezeti neveléssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

### **38. §**

A „Kmű” jelű övezet olyan különleges mezőgazdasági üzemi terület, ahol a mezőgazdaság, állattartás, és ehhez kapcsolódó tárolás, feldolgozás építményei, valamint tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások is elhelyezhetők.

### **39. §**

A különleges építési övezetek teljesen közművesítettek, kivéve a Khull jelű és a Kmű jelű építési övezeteket, amelyek részlegesen közművesítettek, továbbá a KB jelű építési övezet hiányosan közművesített.

## **21. Közlekedési és közműterület (KÖ)**

### **40. §**

(1) A közlekedési és közmű terület övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet közlekedési és közmű területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el azzal, hogy a közlekedési és közműterületek övezetében elhelyezhetők a közlekedést és közműellátást kiszolgáló közlekedési-, és közműépítmények, valamint kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2) A közlekedési területeket a

- a) KÖ-1 az M86-os meglévő és tervezett szakaszának, és az M87-es gyorsforgalmi útnak a területe,
- b) KÖ-2 Országos I. és II. rendű főutak, az országos mellékutak és helyi gyűjtőutak, valamint a belterületi főutak területe,
- c) KÖ-3 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe, és
- d) KÖk Kötőtpályás közlekedési létesítmények területe alkotja.

(3) A közúthálózat elemeinek megnevezését, és azok építési területeinek szélességét a rendelet előírásai határozzák meg.

(4) Országos másodrendű főutak szabályozási szélessége 40 m vagy a már kialakult.

(5) Országos mellékutak szabályozási szélessége 30 m vagy a már kialakult.

(6) Helyi önkormányzati főutak szabályozási szélessége 22 m vagy a már kialakult.

(7) Helyi önkormányzati gyűjtőutak szabályozási szélessége 22 m vagy a már kialakult.

(8) Helyi önkormányzati kiszolgáló és lakóutak szabályozási szélessége 12 m - 16 m vagy a már kialakult.

(9) Helyi önkormányzati gyalogutak szabályozási szélessége minimum 3 m.

(10) A kerékpárutak a szabályozási terv szerinti helyeken létesítendőek, szabályozási szélességük minimum 3 m.

(11) A közforgalomnak átadott magánutak területére a közutakra előírtakat kell alkalmazni.

(12) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 4 telek feltárására szolgáló és legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén minimum 6 méter,
- b) legfeljebb 8 telek feltárására szolgáló, legfeljebb 200 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben minimum 12 méter, egyéb ipari területen minimum 16 m.

## **22. Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)**

### **41. §**



(1) A KÖk jelű övezet kizárólag az országos vasúti hálózatok vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi és vasútüzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, közmű és hírközlési építményeinek, zöldfelületi elemeinek az elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közforgalmú vasút mentén a szélső vágánytól számított 50 m távolságon belül építményt csak a külön jogszabályokban előírt feltételekkel lehet elhelyezni.

(3) A várost elkerülő főforgalmi nyomvonalakon a vasúti keresztezéseket külön szintben kell megoldani.

### **23. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület**

#### **42. §**

(1) A zöldterület övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet zöldterületre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) A közpark és a közkert zöldterületen elhelyezhető

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
- b) a vendéglátó épület, és
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(3) Zöldterület kialakítása, felújítása, fejlesztése környezetrendezési, kertépítészeti terv alapján történhet, amelynek favédelmi tervet is kell tartalmaznia.

(4) Zöldterület felhasználásával járó műszaki beruházásnál a védendő értékeket fel kell mérni, megőrzésüket biztosítani kell.

(5) Amennyiben zöldterület zöldfelületének felhasználásával parkoló kialakítását tervezik, a felhasználással egyidőben zöldfelület-rehabilitációval kompenzálni kell a kieső zöldfelületet. A parkoló méretével megegyező nagyságban a parkoló környezetében, vagy ennek hiányában az önkormányzat által megadott zöldterületen kell a kompenzációról gondoskodni.

(6) A meglévő zöldterületek fejlesztésekor és új zöldterületek kialakításakor a klímavédelmi elveket, valamint a települési zöldinfrastruktúra-hálózat bővítési elveit figyelembe kell venni. A zöldterületeken előtérbe kell helyezni a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás elveinek alkalmazását.

### **24. Erdőterület**

#### **43. §**

(1) Az „Eg” jelű gazdasági erdőterületen – az elektronikus hírközlési tornyot és kilátót kivéve – legfeljebb 7,5 m épületmagasságú épületek, az erdő- és vadgazdálkodás kiszolgáló építményei (farakodó építmények, erdészház, vadászház, állattetők és nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutak) helyezhetők el legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel és szabadonálló módon.

(2) Az „Ek” jelű közjóléti rendeltetésű erdőterületen egészségügyi, sport, turisztikai, ökoturisztikai rendeltetésű építmények helyezhetők el legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal, szabadonálló beépítési móddal, 5 %-os legnagyobb beépítettséggel.

(3) Az „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem lehet, kivéve

- a) az erdei kilátót, a magaslest,
- b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építményeket,

- c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyakat, és
- d) a nyomvonal jellegű építményeket és műtárgyakat, beleértve a turisztikai használatot is szolgáló kerékpár- és gyalogutakat.

## **25. Mezőgazdasági terület**

### **44. §**

(1) A mezőgazdasági övezetekben új telkek kialakításának feltétele, hogy azok legalább 4 m széles önálló helyrajzi számú úttal megközelíthetőek legyenek.

(2) A mezőgazdasági övezetek

- a) általános mezőgazdasági (Má),
    - aa) mezőgazdasági korlátozott használatú (Mák),
    - ab) mezőgazdasági faiskola (Máf) és
  - b) kertes (Mk)
- övezetek lehetnek.

### **45. §**

(1) Az általános mezőgazdasági terület (Má) övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet általános mezőgazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezetben telekalakítással kialakítható telek területe 5000 m<sup>2</sup>-nél, szélessége 18 m-nél kevesebb nem lehet, kivéve, ha jogszabály másként rendelkezik.

(3) Az „Má” jelű övezetben kerítés a földrészlet tulajdoni határán, de mezőgazdasági út mellett az út tengelyétől mért legalább 6 m-es távolságban helyezhető el. A kerítés olyan kialakítású lehet, amely a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát nem akadályozza.

(4) Az „Mák” jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet elsősorban az élővízfolyások, vízbeszerzési területek mellett található, gyepgazdálkodásra szolgál. A területen annak használatához, hasznosításához kapcsolódó építmények helyezhetők el, különösen kerítések, karámok, esőbeállók, itatók és az ott tartott állatok védelmét, tartását szolgáló egyéb építmények. Az élővízfolyások melletti ingatlanok védőterületén belül építményt elhelyezni tilos.

(5) „Mák” jelű övezetben található területen 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új telek nem alakítható ki.

(6) A mezőgazdasági faiskola területe (Máf) övezetben a faiskolai növénytermesztéssel, szállítással összefüggő gazdasági épületek helyezhetők el.

### **46. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet kertes mezőgazdasági területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) A területén birtokközpont nem alakítható ki.

(3) A kialakítható új telek legkisebb területe 720 m<sup>2</sup>-nél, legkisebb szélessége 18 méternél kevesebb nem lehet.

(4) A telkek beépítésének feltétele a részleges közművesítettség biztosítása.

(5) A területen az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

## 26. Vízgazdálkodási terület (V)

### 47. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet vízgazdálkodási területre vonatkozó előírásaiban meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) A beépítettség legnagyobb mértéke 5%.

(3) A vízgazdálkodással összefüggő területek

a) a folyóvizek medre és partja, a természetes állóvizek medre és partja (Vf), amelyek közül a város területén található elővízfolyások

aa) a Gyöngyös-patak,

ab) a Perint-patak,

ac) a Kozár-Borzó-patak,

ad) a Szünösei-patak,

ae) a Bogáca-ér,

af) az Arany-patak és

ag) a Perc-patak,

b) a közcélú nyílt csatornák medre és partja (Vcs), amelyek közül

ba) az Őrségi Vízügyi és Talajvédelmi Társulat kezelésében van a Sárd-ér, a Papp-árok, a Kupor-árok, a Gally-árok, a Potyondi-árok és mellékága, az Apáti-csatorna és a Konrád majori árok,

bb) önkormányzat kezelésében van a Sallai-árok, a Pohl-árok, a Bébic-árok, a Pick-árok és a Kerka-árok,

c) a tervezett Szünöse tározó (V<sub>tározó</sub>), valamint

d) a vízbeszerzési területek és védőterületeik (Vb).

(4) A vízfolyások felett gépjármű, kerékpáros és gyalogos híd létesíthető.

(5) A vízmedrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a jogszabályokban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon kell hagyni, kerítés és egyéb építmény – ha a vízfolyás kezelője másként nem rendelkezik - nem helyezhető el. A vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(6) Az övezetben építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően, valamint csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

a) a biztonságos felszíni vízelvezetést szolgálja, azt ne veszélyeztesse,

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását, és

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(7) A Szünöse tározó azon részein, amelyek időszakos elöntéssel érintettek mező- és erdőgazdálkodás, a kialakult tájhasználat a vízgazdálkodási és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével megtartható.

(8) A tervezett új csapadékvíz-elvezető rendszereket a meglévőre csak abban az esetben lehet rákötni, ha a meglévő rendszer a megnövekedett vízmennyiséget kiöntésmentesen vezeti a közcélú befogadóba. Vagyongazdálkodási/befogadói hozzájárulást kell kérni a (végső) közcélú befogadóra való rákötéshez/többlet vízmennyiség befogadásához. Egyedileg kell vizsgálni az adott területek vizeinek elvezethetőségét, ugyanakkor a település egésze szempontjából is szükséges a komplex vízelvezető rendszer vizsgálata.

## **27. Természetközeli terület (Tk)**

### **48. §**

(1) Természetközeli területen, „Tk” jelű övezetben nem helyezhető el épület, továbbá olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(2) Természetközeli terület a város területén a szombathelyi 0103 hrsz. alatti ingatlanon lévő, ex lege védett Potyondi-mocsár.

## **28. Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület (Kbme)**

### **49. §**

(1) A „Kbme” jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló övezetben szabadonálló módon helyezhetők el a megújuló energiaforrások felhasználására és a terület kiszolgálására szolgáló építmények.

(2) A „Kbme” jelű övezetben szabadonálló módon, legfeljebb 5,0 m épületmagasságú épületek helyezhetőek el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel.

## **29. Különleges beépítésre nem szánt közműterület (Kbköz)**

### **50. §**

„Kbköz” jelű különleges beépítésre nem szánt közműterületen a közműellátást szolgáló és azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m épületmagassággal és legalább 40 %-os legkisebb zöldfelülettel, szabadonálló beépítési móddal.

## **30. Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület (Kbáll)**

### **51. §**

A „Kbáll” jelű különleges beépítésre nem szánt állatmenhely övezetben a kisállatok gondozását, ellátását kiszolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, legfeljebb 5 m épületmagassággal és legalább 40 %-os legkisebb zöldfelülettel, szabadonálló beépítési móddal.

## *IV. Fejezet*

### *Kialakult állapotokra vonatkozó külön előírások*

### **52. §**

(1) Ha a telek kialakult beépíttségének valamely paramétere nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a határértéket túllépő paraméter nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben a homlokzat- és épületmagasság és a beépíttség megtartása mellett a hasznos alapterület növelhető. Új épület vagy épületrész (toldalék) csak az építési övezeti előírásoknak megfelelően építhető. Ha az övezeti előírásoknak nem megfelelően beépített telken álló épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a hatályos építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) Ha a telek kialakult beépítési módja vagy az előkert nagysága nem felel meg az egyéb országos és helyi építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület(ek) csak a telekre vonatkozó

egyéb országos és építési előírások betartása esetén és csak az övezeti előírások szerinti építési helyen belül bővíthető(k).

(3) Ha a telek meglévő építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények párkány- és épületmagasság értéke az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó homlokzat- és épületmagassági előírásokat kell érvényesíteni.

(4) A rendelet hatálybalépése előtt a korábbi építési jogok alapján kialakult építési telkek beépíthetők.

#### **53. §**

A rendelet

- a) 1. mellékletét a Szombathely Megyei Jogú Város Szabályozási terve,
- b) 2. mellékletét az Elővásárlási joggal érintett ingatlanok,
- c) 3. mellékletét a Csúszásveszélyes területek,
- d) 4. mellékletét a Régészeti lelőhelyek,
- e) 5. mellékletét az Építési övezetek előírásai,
- f) 6. melléklet az Övezetek előírásai képezik.

#### **54. §**

Hatályát veszti a Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX.7.) önkormányzati rendelet.

#### **55. §**

Ez a rendelet 2024. február 1. napján lép hatályba.

**/: Dr. Nemény András :/  
polgármester**

**/: Dr. Károlyi Ákos :/  
jegyző**