

Helyi építési szabályzat

A szabályozási terven jelölt épületmagasság változásának indokolása

A változás oka az épületmagasság számítási metodikájának eltérése a korábbi építménymagasság számításától, amely pl: az ormfali felületek többlete miatt szükségessé tette az épületmagasság kismértékű megnövelését. Ez eltérést okoz a hatályos szabályozási terv – új szabályozási terv építési övezeti jeleiben megadott értékek tekintetében az alábbiak szerint:

Az OTÉK alapján az épületmagasság építménymagasságtól eltérő szabályozása miatt Szombathely MJV szabályozási tervében az épületmagasság értéke:

- 6 m-es építménymagasságig 0,5 m-el kerül növelésre pl: a 4,5 m-es építménymagasság helyett 5,0 m épületmagasság kerül meghatározásra, egészen a 6,0 m-es építménymagasság helyett 6,5 m épületmagasságig – 0,5 m-es sávós lépcsőzést követve
- 6,5 m építménymagasság helyett 1,0 m-el megnövelt épületmagasságot határozunk meg sávosan, ami annyit jelent hogy pl: a 6,5 m-es építménymagasság helyett 7,5 m épületmagasság kerül rögzítésre.

A kertvárosias és falusias lakóterületek esetében a növekmény nem haladhatja meg az OTÉK 25. §-a szerinti határértéket, azaz a 7,5 m-t, a kisvárosias lakóterületek építési övezetiben a 12,5 m-t.

Azon építési övezetekben, ahol 0,5 m-el vagy 1,0 m-el kisebb jelenleg az építménymagasság, mint az OTÉK által rögzített határérték, ott csak a 7,5 m-ig, vagy 12,5 m-ig történhet emelés (pl: 7,0 m építménymagasságból 7,5 m épületmagasság lesz), vagy ha az már eléri az OTÉK-ban rögzített határértéket nem növekszik az épületmagasság (pl: 7,5 m építménymagasságból 7,5 m épületmagasság marad változatlanul Lke és Lf ép. övezetben, 12,5 m Lk ép. övezetben.)

1.) Eltérés a hatályos OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől

Szombathely Megyei Jogú Város a Zanati út – Selyemrét utca északkeleti oldali tömbterület 7273/16 hrsz (Aptiv Services Hungary Kft. telephelye) ipari terület építési övezetében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kéri a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület a Claudius Ipari Park területén fekszik. Az itt kialakult vállalkozások területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni.

Kialakult módon a beépítettség azonban eléri a jelenlegi övezeti előírás szerinti 50 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Gip jelű ipari területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. A terület korábbi OTÉK eltérés alapján jelenleg 60 %-os a beépítettség. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést továbbra biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű – tipikusan ipari – funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az ipari gazdasági terület területfelhasználás megtartását. Élve az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott egyéb ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van Szombathely legnagyobb munkáltatóinak telephelye is. A kialakult beépítettség elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. Esetekben kisebb használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 10 %-al.

A 70 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

2.) OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől való eltérés alkalmazásához (PACCOR tömbterület)

Szombathely Megyei Jogú Város Puskás Tivadar utca keleti oldali tömbterület egyéb ipari gazdasági terület építési övezetében az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület a Claudius Ipari Park területén fekszik. Az itt kialakult vállalkozások területi bővítéssel már nem tudnak tovább fejlődni. Az építési övezet 2013-tól eltérési engedély birtokában alkalmazza a 70 %-os beépítettséget.

Kialakult módon a beépítettség azonban eléri a jelenlegi övezeti előírás szerinti 50 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Gip jelű ipari gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű – tipikusan ipari – funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az ipari gazdasági terület területfelhasználás megtartását. Élve az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott egyéb ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van Szombathely legnagyobb munkáltatóinak telephelye is. A kialakult beépítettség elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. Esetekben kisebb használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 10 %-al.

A 60 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Jelen esetben is a beruházáshoz igénybe kívánnak venni ilyen támogatást.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

3.) Eltérés az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől

Szombathely MJ Városa a 7273/63 hrsz LUK Savaria Kft telephely, egyben önálló építési övezeti előírás vonatkozásában a tömbterület Gip jelű ipari gazdasági terület építési övezetben az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület Szombathely Megyei Jogú Város 7273/63 hrsz ipari célú területére terjed ki. Az itt kialakult vállalkozás területi bővítéssel már nem tud tovább fejlődni. A város hosszútávú városfejlesztési koncepciója alapján a barnamezős területek hasznosítása előnyt élvez a zöldmezős területi bővítésekkel szemben. Az építési övezet 2017-től eltérési engedély birtokában alkalmazza a 70 %-os beépítettséget.

Kialakult és tervezett módon a beépítettség azonban eléri az OTÉK előírás szerinti 50 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Gip jelű ipari gazdasági terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű – tipikusan ipari – funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az ipari gazdasági terület terület-felhasználás megtartását. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van Szombathely MJV és térsége egyik legnagyobb és dinamikus fejlődő munkáltatójának telephelye. A kialakult beépítettség sok esetben elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. Esetekben kisebb használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 20 %-al és egységesítése az egymással szomszédos területek esetében. A 70 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Továbbá szükséges a legkisebb zöldfelület 25 %-os értékének csökkentése legalább 15 %-os legkisebb zöldfelület előírás alkalmazása tekintettel a kialakult csarnok jellegű beépítésre, felvonulási útvonalak és egyéb burkolt felületek helyigényére.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

4.) Eltérés az OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől

Szombathely MJ Városa a Tátika utcai 8135/26-27; 8135/29, 8135/4, 8135/10 hrsz telephelyek, egyben önálló építési övezeti előírás vonatkozásában a tömbterület Gip jelű ipari gazdasági terület építési övezetben az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazás alapján kérjük a kialakult helyzet és településrendezési okokból, a közérdek sérelme nélkül a település támogatásával megvalósuló beruházás érdekében a kialakult gazdasági terület fejlesztésének biztosítását. A tervezési terület Szombathely Megyei Jogú Város 8135/26-27; 8135/29, 8135/4, 8135/10 hrsz ipari célú területére terjed ki. Az itt kialakult vállalkozás területi bővítéssel már nem tud tovább fejlődni. A város hosszútávú városfejlesztési koncepciója alapján a barnamezős területek hasznosítása előnyt élvez a zöldmezős területi bővítésekkel szemben. Az építési övezet 2011-től eltérési engedély birtokában alkalmazza a 70 %-os beépítettséget.

Kialakult és tervezett módon a beépítettség azonban eléri az OTÉK előírás szerinti 50 %-t. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése szerint Gip jelű ipari gazdasági terület esetében a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %. Ahhoz, hogy a területen belül a fejlődést biztosítani lehessen lehetőségként vizsgáltuk a terület átsorolását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe. Azonban ez ellentétes a területen folyó gyártó jellegű – tipikusan ipari – funkciókkal és tevékenységi körrel. Ezért kérjük az ipari gazdasági terület terület-felhasználás megtartását. Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése adta felhatalmazással eltéréssel szeretnénk élni az OTÉK 25.§-ban meghatározott ipari gazdasági terület esetében meghatározott 50 %-os legnagyobb beépítettségtől.

„253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek...”

Az eltérést az a különleges településrendezési ok idézte elő, hogy a tervezési területen van Szombathely MJV és térsége egyik legnagyobb és dinamikus fejlődő munkáltatójának telephelye. A kialakult beépítettség sok esetben elérte a kormányrendeletben meghatározott érték felső határát. A meglévő kialakult üzemegységek további működéséhez szükségessé vált a telephelyek fejlesztése. Esetekben kisebb használatokon kívüli épületrészek bontásával sem elégíthető ki az új építési igény. Ezért szükségessé vált a beépítettség növelése további 10 %-al. A 60 %-os beépítettség közérdeket nem sért, sőt a munkahelyekhez megőrzése és bővítése éppen, hogy közérdeknek számít. A telephelyek fejlesztését a Magyar Kormány és az Európai Unió is támogatja a különféle pályázati források nyújtásával. Továbbá szükséges a legkisebb zöldfelület 25 %-os értékének csökkentése legalább 20 %-os legkisebb zöldfelület előírás alkalmazása tekintettel a kialakult csarnok jellegű beépítésre, felvonulási útvonalak és egyéb burkolt felületek helyigényére.

A megnövelt beépítési mérték megfelel az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglaltaknak, mivel azok együttesen is megfelelnek a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezetvédelmi követelményeknek. Teljesítik a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeket, és nem befolyásolják károsan a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságokat.

5.) Az OTÉK 20 .§ (5) bekezdéseitől való eltérés a 7998/3 és 7998/4 hrsz ingatlanon az ipari területen a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló lakások önálló elhelyezése érdekében

Szombathely, Rumi út 20 alatti 9157 hrsz „Kispityer Étterem” eltérési engedély kérelme a beépítési % alóli felmentés tárgyában az OTÉK 111.§ (2) bekezdés alapján.

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat 50 %-ban határozta meg a beépítési %, míg a 9157 hrsz ingatlan tényleges beépítettsége 75 %. A területe jellege és utcaféképi arculata alapján a környező kisvárosias lakóterületekhez tartozik, azonban a telken 10 évnél régebben kialakult és a funkcióból eredően megtartandó beépítettség az OTÉK által előírt 60 %-nál nagyobb beépítettség előírását követeli meg.

Az építési övezet 2013-tól eltérési engedély birtokában alkalmazza a 75 %-os beépítettséget.

Az övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

6.) Az OTÉK 20 .§ (5) bekezdéseitől való eltérés a 7998/3 és 7998/4 hrsz ingatlanon az ipari területen a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló lakások önálló elhelyezése érdekében

A 7998/3 és 7998/4 hrsz-ú ipari területen a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló – gazdasági épülettől külön álló - lakások önálló elhelyezésére építmények kialakítása a cél. A 7998/3 és 7998/4 hrsz ingatlanok által alkotott egységes telephely vonatkozásában a 7998/3 hrsz meglévő épület funkciója és megnevezése a munkásszálló megnevezést is tartalmazza. Az igény a város jelentős üzeinek munkaerő hiányának megoldására, saját telken belül való megoldására irányul. Az OTÉK 19.§ és 20. §-a engedélyezi ezen lakófunkció elhelyezését, azonban nem önálló épületben. Mivel gyártócsarnokok jellemzően már kialakításra kerültek, ezért azok lakófunkcióval nem bővíthetők, illetve bővítésük tűzvédelmi, biztonsági kérdéseket vetnek fel, ezért ezen különleges településrendezési ok megszüntetése érdekében kérelmezzük az OTÉK 20.§ (5) bekezdésében foglaltaktól való eltérést.

Az övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

8.) Eltérés a hatályos OTÉK 25.§ (1) bekezdésében meghatározott országos településrendezési és építési követelményektől

A beépítésre szánt területek, így a különleges területek építési használatának megengedett felső határait az OTÉK II. fejezetének 25.§ (1) bekezdése szabályozza. Szombathely MJV esetében az OTÉK 2021. július 15-én hatályos normaszövegét kell alkalmazni, mivel helyi építési szabályzata korábban készült. A 2021. július 15-én hatályos OTÉK a különleges területek, így a különleges oktatási központ terület esetében is a legkisebb zöldfelület tekintetében 40 %-ban határozza azt meg.

A képviselő-testület a 86/2018./IV.26./ számú határozatában a legkisebb zöldfelület mértékének csökkentését támogatta, helyt adva az erre irányuló intézmény fejlesztési kérelemnek és szándéknak. A Mátis és Egri Tervező Kft által a területre elkészített meglevő állapotot bemutató felmérés és a jövőbeni tervezett állapotot bemutató helyszínrajz és számítások alapján a területen kialakult módon jelenleg sincsen meg az OTÉK által előírt 40 %-os legkisebb zöldfelület, amely szerint az ingatlan övezetében a jelenleg előírt 40%-os zöldfelületi mutató csökkentése lesz a javaslat.

Az Eötvös Loránd Tudományegyetem Savaria Egyetemi Központ Szombathely, Károlyi Gáspár tér 4. szám alatti 5555 hrsz ingatlanán a jelenlegi zöldfelületi mutató a geodéziai felmérés szerint kb. 30%. A ma ismert, és részben kiviteli tervi szakaszban, részben előkészítés alatt álló, de a közeljövőben megvalósítani szándékozott fejlesztések után ez az arány 20% alá csökken. A mellékelt geodéziai felmérésen a jelenlegi, a Sportudvar fejlesztés 4. (jelenleg előkészítő fázisban lévő) ütemét ábrázoló helyszínrajzon a tervezett zöldfelület és ezeknek a telek területéhez viszonyított aránya jelölésre került. A fejlesztések megvalósításához a szabályozásban legfeljebb 19% zöldfelületi mutató szerepeltetése szükséges. A terven jelzett építések az egyetem sportudvarának fejlesztését szolgáló beruházások, amely az oktatási intézmény egyik fő profiljának a célzott erősítését szolgálják.

Fentiek felül az egyetem a következő években további olyan fejlesztéseket kíván megvalósítani, amelyek szintén a zöldfelület csökkenését eredményezik, ilyenek többek között a telek hátsó kerítésének épített kialakítása (a környező lakótelek zajterhelésének csökkentése érdekében), lehetőség szerint további parkolók létesítése, kerékpártárolók építése, a használati tapasztalatok alapján további pihenőpadok és asztalok telepítése, ezekhez burkolt felületek kialakítása szükséges. Annak érdekében, hogy ezek a jórészt nem építési engedély köteles tevékenységek is megvalósíthatók legyenek, az egyetemnek további engedélyre lesz szüksége a zöldfelületi mutatóban. Tekintettel a helyhez kötött beruházásokra és a területi bővítés érdekében eddig megtett eredménytelen próbálkozásokra, a területre vonatkozó zöldfelületi arányt szükségszerűen legalább 10 %-ban javasolt megállapítani, hogy elkerülhető legyen az egyetem övezeti előírásainak pár éven belüli ismételt módosításának kérelmezése.

Az önkormányzat azon szándéka valósul így meg, hogy regionális jelentőségű, nagy múltú intézmény fejlesztése megvalósítható legyen.

Az 5555 hrsz ingatlanra kiterjedően a KOKT1 jelű építési övezetben tervezett építési övezeti előírás változása közérdeket nem sért.

A változtatással teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények.

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. §

E rendelet hatálya Szombathely Megyei Jogú Város közigazgatási területén megvalósuló telekalakításra, építési tevékenységre, rendeltetés módosításra terjed ki.

2. §

A szabályozási terv kótákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemei ± 1 m-rel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítására sor kerülne, amennyiben a már kiépített közlekedési célú területet és meglévő beépítéssel rendelkező építési telek használatát nem korlátozza. A módosítás nyomvonalas létesítményeknél, valamint szembenálló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

1. Értelmező rendelkezések:

3. §

E rendelet alkalmazása során

1. *11-es Huszár laktanya B területe:* a 2262/5 hrsz. alatti 11-es Huszár út, a volt pinkafői vasút helyén létrejött 2003/13 hrsz.-ú út, a 2161 hrsz. alatti Lovas utca, a 2162/1-3 hrsz. alatti Söptei út, a 2171 hrsz. alatti Losonc utca által határolt tömbben a 2163/1 2164/12-13 hrsz. alatti ingatlanok és azok későbbiekben történő megosztásával keletkező ingatlanok területe.
2. *Beültetési kötelezettségű zöldfelület:* a 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.
3. *Gazdasági és mezőgazdasági sávhatárok:* azon kijelölt telekterület határok, amelyeken belül csak gazdasági és mezőgazdasági épületek, építmények helyezhetők el.
4. *Övezeten belüli zöldfelület:* az építési-, vagy közlekedési övezeten belüli zöldfelület, melyen belül épület és burkolt felület elhelyezése nem engedélyezhető.
5. *Pontszerű építmények:* azon építmények - torony, tartály, egyéb technológiai építmény-, melyeket nem kell beszámítani az épületmagasságba.
6. *Telken belüli új parkolóterület:* a szabályozási terven jelölt terület, melynek területén épület elhelyezése nem engedélyezhető.
7. *Új építési telek:* a telekalakítási eljárás során létrejövő önálló, darabszámot növelő építési telek.

4. §

A szabályozási terv a város közigazgatási területén beépítésre szánt területet vagy beépítésre nem szánt területet jelöl ki.

5. §

A város területén a szabályozási terv

- a) rendeltetési,
- b) építési (a beépítésre szánt területek építési előírásait rögzítő),
- c) környezetvédelmi és
- d) korlátozási előírásokat alkalmaz.

2. A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) Az országos közutak tervezett várost elkerülő szakaszai mentén a kanyarok külső ívére optikai vezetést segítő, míg egyenes szakaszai mentén a monoton fasorok helyett, tájképet is gazdagító ligetes 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 (zöld) 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 megtartását biztosítani kell.

(4) A tájökölógiai egyensúly megtartása érdekében a Perint-patak külterületi, ökológiai (zöld) folyosó szakaszai menti természetes partvonalai, (galéria-, ligeterdő erdő állományai) megőrzendők.

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

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

(7) A város területén található - egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű – 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

7. §

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek nem lépik túl e rendelet környezetvédelmi előírásaiban és a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékeket.

(2) Építési telken keletkezett hulladékot – annak elszállításaig – csak saját telken belül szabad tárolni.

- (3) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételének rendjéről szóló önkormányzati rendelet hatálya alá nem tartozó veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel helyezhető el.
- (4) A talaj, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyezés veszélyét hordozó szabadtéri tárolásokat, illetve tevékenységeket csak vízzáró burkolattal ellátott felületen lehet végezni. A lefolyó vizeket fel kell fogni, és tisztítani vagy előkezelni kell.
- (5) Élővízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (6) Kommunális szennyvíz a belterületen csak közcatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (7) Közterületi csatorna hiányában kommunális szennyvíz elhelyezése és ártalmatlanítása a környezetvédelem helyi szabályozásáról szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.
- (8) Élővízfolyás 50 méteres védőhatárán belül a külterületen építmény nem helyezhető el.
- (9) 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.
- (10) Az építési területek előkészítése során a termőföldréteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építtetőnek gondoskodnia kell.
- (11) Településszerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterületek mentén új lakószoba csak zajszigetelő nyílászáró beépítésével alakítható ki.
- (12) 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 a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak megfelelően végezhető.
- (13) A település közigazgatási területén csak környezetkímélő mező- és erdőgazdálkodás folytatható.
- (14) A földmozgatással járó tevékenységek során biztosítani kell a kiporzás elleni és a vízerózió elleni védelmet. Területfeltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.
- (15) A város közigazgatási területén szénhidrogén céljára bányászati tevékenység előkészítése és kutatás, bányászat nem folytatható.
- (16) A város közigazgatási területén új külszíni bányaművelés nem kezdhető, új bányatelek nem fektethető bányászati tevékenység céljára kutatásba terület nem vonható.

4. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

8. §

- (1) Szombathely Megyei Jogú Város közigazgatási területén található vízvédelmi területek hidrogeológiai (ivóvíz kutak) védelmi területek.

(2) A hidrogeológiai és termálvízvédelmi területen a hidrogeológiai védőterület ("B" védőövezet) területén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló rendelkezéseket kell alkalmazni. A védőidom területén egyedi vizsgálat szükséges:

- a) mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása,
- b) ásványolaj és olajtermékek előállítása, feldolgozása, tárolása,
- c) salak és hamu lerakása,
- d) élelmiszeripari hulladék tárolása,
- e) üzemanyag-töltő állomás létesítése,
- f) bányászat,
- g) új kút létesítése, fúrása vagy
- h) a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység esetén.

(3) A védőidom területén tilos

- a) veszélyes hulladék ártalmatlanító üzemeltetése, veszélyes hulladék tárolása, lerakó létesítése,
- b) erősen mérgező és radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, lerakása és tárolása,
- c) hígtrágya és trágyalé leürítése vagy
- d) növényvédőszer tárolása.

(4) Szombathely a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet. A felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken tilos szennyezőanyagok továbbá ilyen anyagot tartalmazó anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetése, beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is. Érzékeny és kevésbé érzékeny területeken lévő vízfolyásba, melynek medre időszakosan kiszárad, vízszennyezőanyag bevezetésére vonatkozó kibocsátási határértékeket a területi kategória figyelembevételével kell megállapítani.

(5) Állattartási épület(ek) a lakóépület(ek)től (szomszédot is beleértve) 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.

(6) A vízgazdálkodási (mederkezelési, karbantartási) szakfeladatok elvégzéséhez a város területén levő patakok, egyéb vízfolyások és mellékágai, továbbá a tavak mentén a partvonalától előírt parti sávot biztosítani kell. Azokon a partszakaszokon, ahol ez az előírás nem biztosítható, a vízfolyások medrének a karbantartásához a hozzáférés módját egyedileg kell meghatározni.

(7) A vízgazdálkodási (mederkezelési, karbantartási) szakfeladatok elvégzéséhez a karbantartó számára, ha a karbantartási sáv közterületként történő kiszabályozása nem oldható meg, akkor szolgalmi jog biztosítandó. A szolgalmi joggal terhelt területrészen vízfenntartási tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező hozzájárulásával engedélyezhető.

(8) 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.

5. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos környezetvédelmi előírások

9. §

(1) A szennyvíztisztító telep, nagyüzemi állattartó telep védőterületének korlátozási területébe eső telkeken, illetve 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 akadálysíknaál magasabb építmény nem helyezhető el.

(4) A lőtér és lakóterület közötti minimális távolság 300 m, az agyaggalamb-lőtér 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.

6. Egyes sajátos jogintézmények

10. §

(1) A beültetési kötelezettség jelöléssel lehatárolt területeken a meglévő, kialakult fás növényzet jellegében megtartandó, nem bontható meg, azon épület és 20 m²-nél nagyobb területet elfoglaló építmény, műtárgy nem helyezhető el. A használatbavételi engedély a növénytelepítések elvégzését követően adható meg.

(2) A beültetési kötelezettség alá eső területen

- a) gyepesítést,
- b) lakó- és mezőgazdasági terület esetében többsoros fásítást, allergizáló fafajok kizárásával,
- c) temetők védősávjában 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.

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

(4) Az egyes ingatlanok esetében az önkormányzat nevében a polgármester egyedi hatósági határozattal rendeli el az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 17. §-ában az önkormányzat számára sajátos jogintézményként biztosított, az Étv. 25. §-ában részletezett elővásárlási jog bejegyzését. A határozat rendelkező részében meg kell jelölni azt az Étv. 8. §-ában nevesített, és a jelen rendelettel, illetve az önkormányzat településszerkezeti tervével összhangban álló településrendezési célt, illetve feladatot, amelynek megvalósítása szükségessé teszi az érintett ingatlan esetében az elővásárlási jog alapítását, és ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

7. Beépítési kötelezettség

11. §

(1) Az Étv. 29. § (1) bekezdése a) pontjának felhatalmazása alapján a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében, beépítési kötelezettség jogintézményét a szabályozási terven jelöltek szerint kell alkalmazni a szombathelyi 6317/1 hrsz-ú ingatlanra, kiemelt településképi jelentősége miatt.

(2) Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 5 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

8. 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, a kábel TV, a távközlés 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 – jogszabály 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, illetve fásítandó utcaszakaszokon a közművek elrendezésénél a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is 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

fasor 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) Új vagy átépítésre, rekonstrukcióra kerülő villamosenergia közép- és kisfeszültségű, közvilágítási, TV és távközlési hálózatok belterületen csak terepszint alatt létesíthetők. A polgármester egyedi eltérést engedélyezhet a városstratégiai feladatokat ellátó bizottság véleménye alapján a műszaki és gazdasági körülmények figyelembevételével mellett és az arányosság szempontjait szem előtt tartva. Az eltérési engedélyt az építési engedélyezési eljárást megelőzően a tervező a műszaki feltételek, a közműszolgáltatói egyeztetés és nyomvonal ismeretében, műszaki leírás és nyomvonalrajz csatolásával kérheti.
- (9) 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.
- (10) A fejlesztési területeken, új utca, közterület kialakításánál, illetve valamennyi tereprendezéssel járó területrendezésnél egyidejűleg kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték vertikális elhelyezését.
- (11) A település beépített, illetve beépítésre szánt új telekalakítású területén új lakóépület építése csak akkor kezdhető meg, ha a villamosenergia, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés, a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással rendelkezésre áll. Ha a közműhálózat kiépítése a beruházással egyidejűleg történik, akkor az építési engedélyben rögzíteni kell, hogy a használatba vételi engedély kiadásának feltétele a közműellátás megléte.
- (12) A (11) bekezdésben leírtak alól kivételt tenni csak a külterületen, beépítésre nem szánt övezetekkel körülvett beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába tartozó építési telkek esetében lehet, ahol a keletkező napi szennyvíz mennyisége nem éri el a 1 m³/napot, és kiépített – csatlakozási lehetőséget biztosító - közcsatorna-hálózat az adott telektől 500 m-en belül nem található. Ez esetben a szennyvizet vízzáróan kivitelezett zárt szennyvíztárolóba kell gyűjteni és a szennyvizet szippantókocsival kell a leürítő helyre elszállítani.
- (13) A település beépítésre nem szánt területén lakás, kereskedelmi, vendéglátási szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz biztosítás, a villamosenergia ellátás, valamint e rendelet szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (14) A 0,5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamosenergiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - e rendelet rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület építési övezetben.
- (15) A külterületi, belterületbe vonandó, valamint a belterületben lévő fejlesztésre szánt terület közművesítését, valamint úttal való feltárását külön megállapodás hiányában annak kell biztosítania, akinek érdekében áll a terület fejlesztése.
- (16) Fejlesztési területen, új beépítésre szánt övezetben elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (17) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a vízgyűjtő terület figyelembevételével egészen a befogadóiig ellenőrizni kell minden, egy hektárt meghaladó telekterületű beruházás engedélyezése esetén.

(18) 20 gépkocsinál nagyobb kapacitású parkolókat kiemelt szegéllyel, vízzáró burkolattal kell megvalósítani. A parkoló területén a csapadékvíz 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.

(19) Beépítésre szánt területen a tervezett új transzformátorállomást, valamint az új fogyasztói transzformátorállomásokat környezetébe illeszkedően, építményben kell elhelyezni.

9. Telekalakítás szabályai

13. §

(1) Kialakult építési telek esetében a közterületrendezés kivételével telekfelosztás akkor engedélyezhető, ha az új és visszamaradó építési telkek méretei megfelelnek az 1. mellékletben előírtaknak. 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. A visszamaradó telek azonban csak abban az esetben lesz beépíthető, ha mérete csak a meglévő közút szélesítése érdekében történő telekalakítást követően csökkent a minimális telekméret alá.

(2) Telekalakítási eljárás során kialakuló új 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) Új beépítésre szánt lakó építési övezetben a szabályozási terv tartalmazza a tervezett közlekedési területhez tartozó úthálózatot, a szabályozási tervtől eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.

(5) 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.

10. Építés általános szabályai

14. §

(1) Ha a telek jelenlegi beépítettségének 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 beépítettség 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 jelenlegi 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 jelenlegi 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) Újonnan építendő épületnek nem minősülő építmény (műtárgy) épületmagassága siló esetében legfeljebb 25 m, az antenna, a szélkerék, a víztorony, a gyárkémény épületmagassága legfeljebb 50 m lehet.
- (5) 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 zárt sorú beépítési mód telekhatáron épülő udvari szárnyépületére abban az esetben, ha a nevezett épületszárnnyal határos szomszédos ingatlan ugyanazon telekhatárán még épület nem áll. Ez az előírás a közös telekhatár egyik oldalán már álló épület mellé épülő új épületre, illetve az azonos oldalhatárra egy időben épülő két független épületre nem vonatkozik.
- (6) Oldalhatáros beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság mértékénél.
- (7) Lakó építési övezetekben szabadonálló beépítési mód esetén a 10 m-nél keskenyebb kialakult telek nem építhető be.
- (8) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 3 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság felénél.
- (9) 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.
- (10) Az Ln2 jelű nagyvárosias építési övezetben a tömb közepén jelölt, övezeten belüli zöldfelület közterület felőli telekhatárán és az övezeten belüli zöldfelület esetleges tagolására szolgáló belső kerítés nem létesíthető. Az övezeten belüli zöldfelület lakóterület felé eső határvonalán a rendezett terepszinttől mért 1,80 m-es legnagyobb magassággal létesíthető kerítés.
- (11) A szabályozási terven övezeten belüli zöldfelületként jelölt területen építmény elhelyezése és burkolt felület kialakítása nem engedélyezhető. A területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (12) Terepszint alatti építmény építési helyen kívül is létesíthető, ahol nem gátolják régészeti, hidrogeológiai, mérnökgeológiai vagy egyéb geotechnikai adottságok, és nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
- (13) A terepszint alatti építmény
- a) csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,
 - b) terepszint fölé emelkedő alapterülete nem haladhatja meg e rendelet szerinti - építési övezetekre (övezetekre) vonatkozó - maximális beépíthetőséget,
 - c) védett vagy értékes növényállományt és örökségvédelmi értéket nem veszélyeztethet.
- (14) Az építési telkek területének az övezeti előírásokban %-ban meghatározott hányadát zöldfelületként kell kialakítani. Gyephézagos térburkolat a minimális zöldfelületi részarányba nem számítható be.
- (15) Lakó építési övezetek közül új állattartó épület, ól - a szükséges védőtávolságok megtartásával - csak falusias lakó építési övezetben (Lf) létesíthető.
- (16) Új, beépítésre kijelölt építési övezetekben, ahol a szabályozási terv a beépítés lehetőségét biztosítja, akkor lehet lakóépületet elhelyezni, ha a terület belterületbe vonása megtörtént, az építési övezeti előírás szerinti építési telek kialakult, és a terület közműellátása a használatbavételhez szükséges mértékig biztosítható.

(17) Terepszint alatti építmény, építményrész – az építéshidrologiai, mérnökgeológiai, geotechnikai adottságok figyelembevételével – az építési telek területének akkora részét veheti igénybe, hogy az előírt legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás teljesüljön.

(18) Azon áthajtóknál, átjáróknál, ahol az építményben lakástól eltérő funkciók - különösen iroda, üzlet és vendéglátóhely - kerülnek kialakításra, biztosítani kell a napközbeni szabad bejárási lehetőséget és parkoló használatot.

(19) Ahol a szabályozási terv gépkocsi közlekedést biztosító kapuáthajtót jelöl, ott a tömb megközelítését és feltárását szolgáló gépkocsiáthajtó számára helyet kell biztosítani.

(20) Lakóterületen és bármely építési övezetben, övezetben új lakás létrejöttét eredményező bővítés vagy építés esetén lakásrendeltetési egységenként az építési telken vagy telken belül legalább 1 db gépkocsi elhelyezési és telken belüli megfordulási lehetőségét biztosítani kell.

(21) Hatnál több lakást tartalmazó épület esetében a rendeltetésszerű használatához 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.

(22) 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.

11. Övezetek

15. §

(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 (Gip, Gksz, Gá),
 - ad) különleges (K),
 - ae) üdülő (Ü),
 - b) a beépítésre nem szánt területen
 - ba) közlekedési és közmű (Kö),
 - bb) zöldterület (Z),
 - bc) erdő (E),
 - bd) mezőgazdasági (M),
 - be) vízgazdálkodási (V),
 - bf) természetközeli terület (Tk),
 - bg) különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)
- rendeltetési egységeket tartalmaz.

(2) Az építési övezet jelét az egyes építmények kizárólagos használatára 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) vagy
- h) többszintes parkolóház (ph), parkolólemez (pl), garázs (g) megjelöléssel kell kiegészíteni.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

12. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

16. §

- (1) Új rendeltetésből eredő többlet gépjármű férőhely elsődlegesen saját telken, vagy ha az adottságok szükségessé teszik legfeljebb 200 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakítható.
- (2) Telkes beépítés esetén elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.
- (3) „Ln1” jelű építési övezetben a telek területének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Az „Ln2” jelű építési övezetben
 - a) a beépítési mód szabadonálló,
 - b) a beépítettség legnagyobb mértéke 50 %,
 - c) a kialakítható legkisebb telek területe 1500 m²,
 - d) az épületmagasság mértéke a közterület felől mért 35 m széles sávban legfeljebb 10 m, a közterület felől mért 35 m széles sávon túl az építési övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét nem haladhatja meg, és
 - e) a szintterületi-mutató legfeljebb 1,5 lehet.
- (5) Telkes beépítés esetén az „Ln2” jelű építési övezetben a telek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Amennyiben a szabályozási terv 80 %-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százalékát növelni kell a beépítés-csökkenés százalékával. Ezt az előírást nem kell alkalmazni, amennyiben az elhelyezett épület lakásfunkciót nem tartalmaz. Az oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetén egyéb jogszabályban előírt, ettől eltérő zöldfelületi arányt kell tartani.
- (6) 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.
- (7) Úszótelkes lakóépületekben lévő, a lakások rendeltetésszerű használatát szolgáló garázsok, tárolók, egyéb közös helyiségek, helyiségcsoportok kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésre nem alakíthatók át.

13. Kisvárosias lakóterület (Lk)

17. §

- (1) Kisvárosias lakóterületen (Lk) egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek helyezhetők el azzal, hogy
 - a) Lk2 jelű építési övezetben az ingatlanon meglévő rendeltetési egységek száma épület átalakítása, bővítése, vagy bontás után új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3,

b) Lk3 jelű építési övezetben az ingatlanon meglévő rendeltetési egységek száma épület átalakítása, bővítése, vagy bontás után új épület építése esetén legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 1 rendeltetési egységgel növelhető.

(2) Lk2 és Lk3 övezetek esetében a 30/2006. (IX.7.) önkormányzati rendelet alapján létrejött kisvárosias építési övezetekben újonnan létesült, vagy az azóta rendeltetésszám növekedéssel járó átalakításon vagy bővítésen átesett ingatlanok esetén a rendeltetési számok további növelése nem megengedett.

(3) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.

(4) 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%.

(5) A területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Minden szobaegységhez legalább 14 m² zöldfelületet kell biztosítani. Szobaegységnek tekintendők a nappali és szoba helyiségek. Amennyiben a szabályozási terv 60%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés csökkenés százalékával.

(6) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk jelű építési övezetben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges.

14. Kertvárosias (Lke1) lakóterület

18. §

(1) A kertvárosias Lke1 jelű építési övezetben egy telken

a) 1200 m² vagy az alatti telekterület esetén legfeljebb egy lakóépületben összesen 2,

b) 1201-1800 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3,

c) 1801 m² telekterület felett legfeljebb két lakóépületben összesen 4

db lakás helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.

(3) Melléképítmény, gépkocsitároló - a hátsókert kivételével - csak építési helyen belül helyezhető el, kivétel ez alól a szombathelyi 913-919 hrsz alatti ingatlanok területe.

(4) 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.

15. Kertvárosias (Lke2) lakóterület

19. §

(1) A kertvárosias Lke2 jelű építési övezetben egy telken

a) 1200 m² 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 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3,

c) 2001 m² telekterület felett legfeljebb két lakóépületben összesen 4

db lakás helyezhető el.

(2) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.

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

(4) A kertvárosias Lke2 építési övezetben a telek területének legalább 60%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Új, még beépítetlen telek esetén többszintes növényállomány nem vehető számításba a zöldfelület nagyságának meghatározásánál.

16. Kertvárosias (Lke3) lakóterület

20. §

(1) 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 és a zászlótartó oszlop.

(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.

17. Falusias lakóterület (Lf)

21. §

(1) 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, és
- h) a szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

(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.

(4) Állattartó épület, ól - a szükséges védőtávolságok megtartásával - (Lf) falusias lakó építési övezetben létesíthető.

18. Településközponti vegyes terület (Vt)

22. §

(1) A településközponti építési övezetekben (Vt, Vt1, Vt2, Vt3) nem helyezhető el sem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület, sem termelő kertészeti tevékenység. A Vt2 jelű településközponti vegyes területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő.

(2) Elhelyezhető melléképítmények:

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

(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 arányát 20%-ban kell meghatározni. Vt3 jelű területen sportépítmények kialakítása esetén a zöldfelület minimális mértéke 60% helyett 20%, amennyiben a zöldfelület céljára szánt területen sportpályák létesülnek burkolt, műfüves, vagy salakos felülettel.

(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-80-13(9)-3500 jelű területen az építménymagasságot új beépítés esetén legfeljebb 13 m-ben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.

(7) Önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület csak a szabályozási terv építési helyén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett a telken, parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területen helyezhető el.

19. Intézményi vegyes terület (Vi)

23. §

(1) Elhelyezhető melléképítmények a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló, a kerti építmény és a zászlótartó oszlop.

(2) 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.

(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 szombathelyi 6024/2 hrsz alatti ingatlanon az oldalkert mérete 1,5 m.

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

20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

24. §

(1) Elhelyezhető melléképítmények:

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

(2) Az építési övezetben a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani.

21. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

25. §

(1) Az egyéb ipari építési övezetben (Gip) megvalósíthatók kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek is.

(2) A telek területének legalább 25%-át zöldfelületként kell kialakítani, illetve fenntartani.

(3) A Gip1 jelű területen lakások abban az esetben helyezhetők el önállóan az ingatlanon, ha gazdasági célra hasznosított épület már áll az ingatlanon.

22. Általános gazdasági terület (Gá)

26. §

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

23. Különleges beépítésre szánt terület (K) építési előírásai

27. §

(1) A „Kk” jelű építési övezet elsősorban a 10.000 m² szinterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusok számára kijelölt terület.

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

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

(4) Az „Ko” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával. A Ko1 jelű építési övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 10 %.

- (5) A „Ke” jelű építési övezetben kórház, szanatórium, gyógyszálló és egyéb jelentős volumenű, egészségügyi, szociális funkciójú, valamint azok rendeltetésszerű működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (6) A „Ke” jelű területen a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.
- (7) A „Ki” jelű építési övezetben az idegenforgalmi rendeltetésű és a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (8) A „Ki” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület %-a növelendő a beépítés-csökkenés %-ával.
- (9) A „Ksz” jelű építési övezetben területen a sport- és szabadidős célú, bemutató épületek és építmények, valamint annak működéséhez szükséges gazdasági és tároló épület, kivételesen szállásépület helyezhető el.
- (10) A „Ksz” jelű építési övezetben a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 40%-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés-csökkenés százalékaival. A természetes fűvel borított sportpályák zöldfelülete a terület zöldterületi mutatójába beszámítható.
- (11) A szombathelyi 16946 és 0970/5 hrsz-ú ingatlanok területhasználati mód változása és beépítése csak lefolyás vizsgálatával igazoltan, és az abban tett megállapításoknak megfelelően történhet.
- (12) 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.
- (13) A „Kt” jelű építési övezetben a temető, vallási, szakrális, egyházi célú és a terület fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (14) A „Kny” 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.
- (15) A „Kái” jelű építési övezetben a rendvédelmi-, katasztrófavédelmi, büntetés-végrehajtási és azokat kiszolgáló gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (16) A „Khu” jelű építési övezetben területen csak a települési szilárd-, folyékony-, és egyéb veszélyes hulladékok tárolásával, tisztításával, kezelésével kapcsolatos, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (17) A „Köu” jelű építési övezetben a közlekedést szolgáló építmények, valamint közművek és a hírközlés építményei, a közlekedést kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, üzemanyagtöltő épületek is elhelyezhetők.

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

(19) A „Kmü” 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.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

24. Közlekedési és közműterület (Kö)

28. §

(1) A közlekedési és közműterületek övezetében elhelyezhetők a közlekedést és közműellátást kiszolgáló

- a) közlekedési-, és közműépítmények, valamint
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek.

(2) A közlekedési területeket a

- a) KÖu-1 az M86-os meglévő és tervezett szakaszának, és az M87-es gyorsforgalmi útnak a területe,
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, az országos mellékutak és helyi gyűjtőutak, valamint a belterületi főutak területe,
- c) KÖu-3 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe, és
- d) KÖk Kötöttpályás 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 8 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.

25. Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

29. §

(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 építményeknek, zöldfelületi elemeknek 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.

26. A közpark zöldterület és a közkert zöldterület

30. §

(1) Az 1 ha-nál kisebb zöldterületek közkertek (Z-Kk), az ennél nagyobbak közparkok (Z-Kp).

(2) A területen 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 meglevő zöldterületek fejlesztésekor, illetve 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.

27. Erdőterület

31. §

(1) Az „Eg” jelű gazdasági erdőterületen – a távközlési-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.

28. Mezőgazdasági terület

32. §

(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),
 - b) mezőgazdasági korlátozott használatú (Mák),
 - c) mezőgazdasági faiskola (Máf) és
 - d) kertes (Mk)
- övezetek lehetnek.

29. Általános mezőgazdasági terület (Má)

33. §

(1) Az „Má” jelű általános mezőgazdasági övezetben telekalakítással kialakítható telek területe 5000 m²-nél, szélessége 18 m-nél kevesebb nem lehet, kivéve, ha jogszabály másként rendelkezik.

(2) 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 rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

30. Mezőgazdasági korlátozott használatú terület (Mák)

34. §

(1) Az „Mák” jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet elsősorban az élővízfolyások, vízbeszerzési területek mellett található, gyepgazdálkodásra szolgál. A terület fenntartását szolgáló építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

(2) Az élővízfolyások melletti ingatlanok védőterületén belül építményt elhelyezni tilos.

(3) A területen 5000 m²-nél kisebb új telek nem alakítható ki.

(4) A területen annak használatához, hasznosításához kapcsolódó építmények helyezhetők el, különösen kerítések, karámok, esőbeállók, itatók és az ott tartott állatok védelmét, tartását szolgáló egyéb építmények.

31. Mezőgazdasági faiskola területe (Máf)

35. §

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

32. Mezőgazdasági kertes övezet (Mk)

36. §

- (1) A területén önálló birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) A kialakítható új telek legkisebb területe 720 m²-nél, legkisebb szélessége 18 méternél kevesebb nem lehet.
- (3) Lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, beépítési módja szabadonálló.
- (4) Az övezetben lovas sportot szolgáló tevékenység kivételével telepszerű- és nagyállattartásra szolgáló épületek nem helyezhetők el.
- (5) A telkek beépítésének feltétele a részleges közművesítettség biztosítása.
- (6) A területen az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet, lovas sportot szolgáló és kiszolgáló épület esetén legfeljebb 7,5 m .

33. Vízgazdálkodási terület (V)

37. §

- (1) A beépítettség legnagyobb mértéke 5%.
- (2) 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 Szünősei-patak,
 - ae) a Bogáca-ér,
 - af) az Arany-patak és
 - ag) a Perec-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) Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kezelésében van a Sallai-árok, a Pohl-árok, a Bébic-árok, a Pick-árok és a Kerka-árok, valamint
 - c) a vízbeszerzési területek és védőterületeik (Vb).
- (3) A vízfolyások felett gépjármű, kerékpáros és gyalogos híd létesíthető.
- (4) 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.
- (5) Az övezetben építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot 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.

34. Természetközeli terület (Tk)

38. §

(1) Természetközeli területen, „Tk” jelű övezetben nem helyezhető 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.

35. Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület (Kbme)

39. §

(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 építmények helyezhetők el legfeljebb 10 %-os beépítettséggel.

36. Különleges beépítésre nem szánt közműterület (Kbköz)

40. §

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

37. Különleges beépítésre nem szánt állatmenhely terület (Kbáll)

41. §

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

42. §

(1) A rendelet hatálybalépése előtt épült, a rendelettel előírt építési övezeti, vagy övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek

- a) a rendelet előírásainak megfelelően átalakíthatók és vízszintes irányban bővíthetők abban az esetben, ha
 - aa) a bővítés az építési helyen belül történik,
 - ab) az építési telek beépítettsége kisebb a rendelet által megengedettnél, valamint a bővítés után sem haladja meg azt, és
 - ac) a kialakult épületmagasság igen, de a tervezett bővítmény nem haladja meg a rendelet által megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét,

b) a rendelet előírásainak megfelelően függőleges irányban bővíthetők abban az esetben, ha a bővítés után az épület nem haladja meg a rendelet által megengedett épületmagasságot.

(2) A kialakult beépítésű gazdasági-ipari és kereskedelmi-szolgáltató területen azonos területfelhasználás határán és az építési övezet területén a hátsókert mérete 0 m.

43. §

Amennyiben a szabályozási terv tömbfeltárást, új utca kialakítását oly módon irányozza elő, hogy egy adott telken több eltérő szabályozású építési övezetet hoz létre, akkor az adott tömbben a tömbfeltárásnak, az utca kialakításának lezajlásáig kizárólag a telek meglévő közterülettel csatlakozó oldalán szabályozott telekrész építhető be a rá vonatkozó beépítési paraméterekkel.

44. §

A rendelet

- a) 1. mellékletét a Szabályozási Terv előírásai,
- b) 2. mellékletét az Elővásárlási joggal terhelt területek,
- c) 3. mellékletét a Csúszásveszélyes területek,
- d) 4. mellékletét a Beépítésre szánt építési övezetek,
- e) 5. melléklet a Beépítésre nem szánt övezetek képezik.

45. §

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

46. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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

**/: Dr. Károlyi Ákos :/
jegyző**

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv: E2, lépték M=1:4000

Elővásárlási joggal terhelt területek:

Terület	Helyrajzi szám	Közcél	§
Buszpályaudvar tömb (Vasút, Semmelweis út, Nádasdi út, utak által határolt tömb)	7016; 7017/1,2; 7027; 7028; 7029/2,3,5,6; 7030 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7. § (2) bek. f)
Körmendi út (Jáki út, Brenner T. krt., Körmendi út, utak által határolt tömb)	5748, 5749, 5750, 5751, 5752, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, 5760, 5768, 5769 hrsz.	népesség lakásszükséglete	(Étv.:7. § (2) bek. a)
Spartacus pálya (Farkas Károly út)	1006 hrsz.	sport, szabadidős	(Étv.:7. § (2) bek. bc)
Sylvester J. nyomda	5903/1,4 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	(Étv.:7. § (2) bek. a)
Szombathelyi 1. számú Postahivatal	6310/3 hrsz.	Népesség lakásszükséglete	(Étv.:7. § (2) bek. a)
SZTK rendelőintézet (Március 15. tér 3,5; 18-as Honvéd utca 5-7)	2706, 2707, 2708, 2709/1, 2710/2 hrsz.	Kultúra	(Étv.:7. § (2) bek. b)
Kőszegi utca 5-21, 33-35. rehabilitáció	6166/1, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174/1, 6181, 6182 hrsz.	Népesség lakásszükséglete, településképi jelentőségű, településrészek felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7. § (2) bek. a) (Étv.:7. § (2) bek. h)
MÁV óvoda Széll Kálmán utca 19.	6841 hrsz.	oktatás, kultúra	(Étv.:7. § (2) bek. b)
MAV kertészet	7492/7,8,9 hrsz.	környezetvédelem és természetvédelem vagy népesség lakásszükséglete	(Étv.:7. § (2) bek. p) vagy (Étv.:7. § (2) bek. a)
Ady tér buszpályaudvar	6024/3,4 hrsz.	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7. § (2) bek. f)
Sárdi-ér utcától délre a 86 sz. főútig		új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
Deák F. 76. (Had.Kieg.)	3387/6 hrsz.	népesség lakásszükséglete	(Étv.:7. § (2) bek. b)
Petőfi Sándor u. 1/A (Cég Bíróság)	3503/4-5 hrsz.	új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
Történelmi sétaút	6470/2; 6475; 6477; 6482 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti, régészeti örökség védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7. § (2) bek. h)

Idősek otthona bővítés	4743 hrsz.	idősek fizikai, szellemi, és lelki igényeinek, feltételeinek megteremtése	(Étv.:7. § (2) bek. e)
Savaria szálló (Mártírok tere 4.)	6224 hrsz.	megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7. § (2) bek. h)
Állatkórház (Zanati út 3.-7.)	7332/1 hrsz.	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása	(Étv.:7. § (2) bek. o)
Brenner villa	8533	új munkahely teremtése megőrzésre érdemes építészeti érték védelme, felújítása, továbbfejlesztése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
Nagy Lajos Gimnázium	5688/1-2; 5689/1	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználása	(Étv.:7. § (2) bek. o)
Volt Határőr laktanya	2008/6-7	új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
Honvédséggel szembeni terület	019/6	új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
Árpád út – Rigóvölgyi út sarok	3738/3-4	megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása	(Étv.:7. § (2) bek. f)
Gazda áruház	6615/1	új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
STYL tömb (Puskás Tivadar utca, Kötő utca, Bártfa utca, Alkotás utcák által határolt tömb)	7311	a munkahelyek megőrzése és új munkahely teremtése	(Étv.:7. § (2) bek. d)
MMIK	5941/7	a népesség szellemi igényei, különös tekintettel az oktatásra, a kultúrára, a sportra, a szabadidőre	(Étv.:7. § (2) bek. b)
Bagolyvár	4751/3	helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzése	(Étv.:7. § (2) bek. c)
Hotel Claudius	3684/13	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdeke	(Étv.:7. § (2) bek. d)

Csúszásveszélyes területek

 **CSÚSZÁSVESZÉLYES
TERÜLET**

Beépítésre szánt építési övezetek

	A	B						C
1.	Építési övezet jellemzője	beépítési szabályai						Előkert kialakításának szabálya
2.	Építési övezet jele	beépítési mód	maximális beépítettség (%)	maximális épület-magasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	Előkert, oldalkert mérete
3. Nagyvárosias lakóterületi építési övezet								
4.	Ln		HÉSZ 17. § előírása szerint	-	-	-	-	-
5. Kisvárosias lakóterületi építési övezet								
6.	Lk1		HÉSZ 18. § előírása szerint		-	-	-	-
7.	Lk2		HÉSZ 18. § előírása szerint		-	-	-	-
8.	Lk3		HÉSZ 18. § előírása szerint		-	-	-	-
9. Kertvárosias lakóterületi építési övezet								
10.	Lke1		HÉSZ 19. § előírása szerint		-	-	-	-
11.	Lke2		HÉSZ 20. § előírása szerint		-	-	-	-
12.	Lke3		HÉSZ 21. § előírása szerint		-	-	-	-
13. Falusias lakóterületi építési övezet								
14.	Lf		HÉSZ 22. § előírása szerint		-	-	-	-
15. Településközpont építési övezet								

16.	Vt		HÉSZ 23. § előírása szerint		-	-	-	-
17.	Vt1		HÉSZ 23. § előírása szerint		-	-	-	-
18.	Vt2		HÉSZ 23. § előírása szerint		-	-	-	-
17.	Vt3		HÉSZ 23. § előírása szerint		-	-	-	-
18. Intézmény építési övezet								
19.	Vi		HÉSZ 24. § előírása szerint		-	-	-	-
20. Kereskedelmi, szolgáltató építési övezet								
21.	Gksz		HÉSZ 25. § előírása szerint		-	-	-	-
22. Ipari építési övezet								
23.	Gip		HÉSZ 26. § előírása szerint		-	-	-	-
24.	Gá		HÉSZ 27. § előírása szerint		-	-	-	-
25. Hétvégi házaspár üdülőterület építési övezet								
26.	Üh		OTÉK szerint		-	-	-	
27. Különleges építési övezetek								
28.	Kk		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
29.	Ko		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
30.	Ke		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
31.	Ki		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
32.	Ksz		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
33.	Kny		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
34.	Kái		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
35.	Khu		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	

36.	Köu		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
38.	KT		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	
39.	Kmü		HÉSZ 28. § szerint		-	-	-	

Beépítésre nem szánt övezetek

	A	B						C
1.	Övezet jellemzője	beépítési szabályai						Előkert kialakításának szabálya
2.	Övezet jele	beépítési mód	maximális beépítettség (%)	maximális épület-magasság (m)	kialakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	Előkert, oldalkert mérete
3. Közlekedési terület								
4.	Kö	SZ	HÉSZ 29. § előírása szerint	-	-	-	-	-
5. Erdőterület								
6.	Eg	SZ	0,5	7,5	-	-	-	-
7.	Ev	SZ	-	7,5	-	-	-	-
8.	Ek	SZ	0,5	7,5	-	-	-	-
9. M jelű Mezőgazdasági területek								
10.	Má	SZ	HÉSZ 31. § szerint		-	-	-	
11.	Mák	SZ	HÉSZ 32. § szerint		-	-	-	
12.	Máf	SZ	HÉSZ 33. § szerint		-	-	-	
13.	Mk	SZ	HÉSZ 34. § szerint		-	-	-	
14. Z jelű zöldterületek								
15.	Z-kk	SZ	OTÉK szerint		-	-	-	
16. V jelű Vízgazdálkodási terület								
17.	Vf	-	OTÉK szerint		-	-	-	-
18.	Vcs	-	OTÉK szerint		-	-	-	-
19. Természetközeli terület								
20.	Tk	-	OTÉK szerint		-	-	-	-