

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
4 /2021. (I. 29.) önkormányzati rendelete

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

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörükben eljáró szervek véleményének kikérésével – 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 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott feladat- és hatáskörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

- (1) Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azon áthajtóknál, átjáróknál, ahol az építményben lakástól eltérő funkciók (különösen: iroda, üzlet, vendéglátóhely) kerülnek kialakításra, biztosítani kell a napközbeni szabad bejárési lehetőséget és parkoló használatot.”

- (2) A HÉSZ 4.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Lakó-, vegyes- és üdülőterületeken a telek közterülettel határos telekhatárán kerítés a 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.”

- (3) A HÉSZ 4. § (19)-(20) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(19) Új lakás létrejöttét eredményező bővítés vagy építés esetén lakásrendeltetési egységenként az építési telken vagy telken belül 2 db gépkocsi elhelyezésének és telken belüli megfordulásának lehetőségét biztosítani kell.

(20) 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.”

2. §

A HÉSZ 4. §-a a következő (21)-(26) bekezdéssel egészül ki:

„(21) Telekalakítási eljárás során kialakuló új telek közterülettel határos szélessége szabadonálló bépítési mód esetén 18 méternél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet.

(22) Lakóövezetben új építési telek nyúlványos, nyeles telekről, vagy magánútról akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv tartalmazza.

(23) Új beépítésre szánt lakó építési övezetben, amennyiben a terv tartalmazza a tervezett közlekedési területhez tartozó úthálózatot, a szabályozási tervtől eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.

(24) Oldalhatáros beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság mértékénél.

(25) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 3 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság felénél.

(26) Lakó építési övezetekben szabadonálló beépítési mód esetén a 10 m-nél keskenyebb kialakult telek nem építhető be.”

3.§

A HÉSZ 5. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Ln jelű építési övezetben:

- a) az előírt zöldfelület min. 50%-a legalább 200 m²-t meghaladó nagyságú összefüggő területekként valósítandó meg,
- b) kereskedelmi szolgáltató, sport, és egyéb gazdasági rendeltetés nem helyezhető el,
- c) a rendeltetési egységekhez biztosítandó gépjárművek elhelyezése teremgarázsban vagy mélygarázsban alakítható ki, és
- d) kerítés nem létesíthető.”

4.§

A HÉSZ 6. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kialakult – vagyis nem új beépítésre szánt - területen lévő Lk jelű övezetben - 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 legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 rendeltetési egységgel növelhető. A meglévő épülethez képest rendeltetésszám növekedéssel járó építésen, átalakításon, bővítésen átessett ingatlanok esetében a rendeltetési egységek számának további növelése a használatbavételt követően indított újabb eljárás során nem megengedett. Lk1 jelű területen a meglévő épület bővítése vagy új épület építése esetén a kialakuló önálló rendeltetési egységek száma az eredetileg meglévő önálló rendeltetési egységek számát 1 új rendeltetési egységgel haladhatja meg.”

5. §

A HÉSZ 6. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt Lk1 és Ln jelű építési övezetekben a telkek beépítése övezetenként kidolgozott mintaterv alapján, azonos lakóegységek sorolásával lehetséges.”

6. §

(1) A HÉSZ 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Egy telken
a) 1200 m² vagy azalatti telekterület esetén legfeljebb egy lakóépületben összesen 2 db lakás (kivéve az Aranypaták lakóterület, ahol csak 1 lakás),
b) 1201-1800 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3 db lakás (kivéve az Aranypaták lakóterület, ahol csak 1 lakás),
c) 1801 m² vagy afeletti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 4 db lakás
helyezhető el.”

(2) A HÉSZ 7. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A beépítés megengedett mértéke 30%-os, de a szabályozási terv ettől alacsonyabb beépítettséget is meghatározhat.”

7. §

(1) A HÉSZ 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kertvárosias Lke jelű építési övezetben egy telken
a) 1200 m² vagy azalatti telekterület esetén legfeljebb egy lakóépületben összesen 2 db lakás,
b) 1201-1800 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 3 db lakás,

- c) 1801-2400 m² közötti telekterület esetén legfeljebb két lakóépületben összesen 4 db lakás,
- d) 2401 m² vagy afeletti telekterület esetén legfeljebb három lakóépületben összesen 5 db lakás helyezhető el.”

(2) HÉSZ 8. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) Melléképítmény, gépkocsitároló – a hátsó kert kivételével – csak építési helyen belül helyezhető el. Kivételt képez a 913-919 hrsz. alatti ingatlanok területe.”

8. §

A HÉSZ 11. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Vt, Vt1, Vt2 és Vt3 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 m legyen.

(6a) Vt1-Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építménymagasságot új beépítés esetén legfeljebb 13 méterben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.”

9.§

A HÉSZ 13. §-a a következő (9) - (10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A Gip1 jelű ipari területen (Gip) a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló lakások az említett övezetekhez tartozó ingatlanokon elhelyezhetők önállóan is, amennyiben gazdasági célra hasznosított épület is van az ingatlanon.

(10) A Gip2 jelű építési övezetben legkisebb zöldfelület mértéke 15 %, amelyet három szintes gyeperje és faállománnyal kell kialakítani. Az új beépítéseket tetőkerttel kell kialakítani, amelynek mértéke nem lehet kisebb a telek területének 10 %-ánál, vagy ha azt nem éri el az új beépítés mértéke, akkor annak teljes felületénél.”

10.§

A HÉSZ 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az állattartási telep területén jellemzően a mezőgazdaság, állattartás, és ehhez kapcsolódó tárolás, feldolgozás építményei, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Ezen telepek csak külterületen létesíthetők.”

11.§

A HÉSZ II. Fejezete a következő 33. §-sal egészül ki:

„33. §

A 11-es Huszár laktanya területén kijelölt zöldterületen kerítés nem létesíthető, és legalább 1 ha nagyságú nyílt vízterületet kell kialakítani.”

12.§

A HÉSZ V. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„Megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területek (Kben) 45/A. §

A Kben jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló övezet, melyen szabadon állóan elhelyezhetők megújuló energiaforrások felhasználására és a terület kiszolgálására szolgáló építmények.”

13.§

A HÉSZ 48. §-a a következő (1) bekezdéssel egészül ki:

„(1) A város területén megvalósítandó új út- és közműépítés – jogszabály vagy megállapodás hiányában - a terület tulajdonosának feladata és a költségeit a terület tulajdonosa viseli. 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.”

14.§

A HÉSZ 62.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(5) A polgármester önkormányzati hatósági döntésével előírt beültetési kötelezettséget
- a) háromszintes növényzet telepítésének előírása esetén
 - aa) a beültetésre kijelölt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
 - ab) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
 - ac) a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítésével,
 - b) lakó és mezőgazdasági terület esetében az allergizáló fafajokat kizáró fásítással,

- c) temetők védősávja esetében többszintes (alsó- és felső lombkoronaszint valamint cserjeszint) záródásra képes növényállománnyal, őshonos, többször iskolázott fa- és cserjefajok alkalmazásával,
- d) kereskedelmi és szolgáltató, vagy ilyen célra igénybe vett gazdasági területeken fasor telepítésével, a telek zöldterületi rendszerével összhangban, a rálátás biztosítása mellett, ültetési terv alapján kell biztosítani.”

15.§

(1) A HÉSZ 63. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv: E2, lépték M=1:4000
- b) 2. melléklet: A rendeletben használt OTÉK-on, egyéb jogszabályokon kívüli fogalom-meghatározások
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt területek
- d) 4. melléklet: LK1 jelű kisvárosias lakóterület beépítési mintája
- e) 5. melléklet: Csúszásveszélyes terület
- f) 6. melléklet: Barnamezős Szombathely MJV tulajdonában álló területek.”

16.§

A HÉSZ 1. melléklet 1; 2; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 26; 27; 28; 29; 30; 33. szelvénye helyébe az 1. melléklet 1; 2; 4; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 26; 27; 28; 29; 30; 33. szelvényei lépnek.

17.§

(1) A HÉSZ 2. melléklet 4. pontja helyébe a következő pont lép:

„4. *Beültetési kötelezettségű zöldfelület*: a szabályozási terv építési övezeten belüli zöldfelülete, mely valamilyen környezetvédelmi ártalom kivédését vagy csökkentését szolgálja, melynek területén épület nem helyezhető el. A szabályozási terven a területét zöld kitöltés jelöli, belső oldalán beültetési kötelezettségű vonal van. A tényleges beültetési kötelezettséget polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzés keletkeztet.”

(2) A HÉSZ 2. melléklete a következő 7. ponttal egészül ki:

„7. 11-es Huszár laktanya területe: a 2262/5 hrsz 11-es Huszár út, a volt pinkafői vasút helyén létrejött 2003/12 hrsz út, a 2161 hrsz Lovas út, a 2162/1-3 hrsz. Söptei út, 2171 hrsz. Losonc utca által határolt tömbben a 2163/1, a 2168/4 és a 2164/8 hrsz ingatlanok és azok esetleges megosztásával keletkező ingatlanok területe.”

18. §

A HÉSZ a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

19.§

Hatályát veszti a HÉSZ 4. § (5) bekezdése, a 4. § (10) bekezdése, a 4. § (15) bekezdése, a 13. § (2), (5) és (6) bekezdései, a 62. § (8) bekezdése és a 63.§ (2) bekezdése.

20. §

Ez a rendelet 2021. március 05. napján lép hatályba.

21.§

E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásoknál kell alkalmazni.



/: Dr. Nemény András :/
polgármester



/: Dr. Károlyi Ákos:/
jegyző




A rendelet a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztés útján a mai napon kihirdetésre került.

Szombathely, 2021. január „29.”



/: Dr. Károlyi Ákos :/
jegyző



INDOKOLÁS

a Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX.7.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
4/2021. (I.29.) önkormányzati rendelethez

1.§

(1) bekezdés: Technikai jellegű módosítások szerepelnek a paragrafusban a jogalkotási jogszabályoknak megfelelő számozással. A példalózó felsorolás törlésre került.

(2) bekezdés: kerítés építési előírásaira vonatkozó változásokat tartalmazza.

(3) bekezdés: az egyes építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsik elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

2. §

A HÉSZ „Általános előírások”-at tartalmazó 4. §-át egészíti ki a telekalakítással, minimális telekszélességgel, magánutakkal kapcsolatos szabályozással, az oldalkertek minimális méretének meghatározásával.

3. §

A 11-es Huszár laktanya B területén lévő nagyvárosias lakóterületre vonatkozó új szabályozás előírásait tartalmazza.

4. §

A kialakult kisvárosias lakóterületeken meglévő rendeltetési egységek számának bővítésére vonatkozó előírások részletezését, pontosítását tartalmazza.

5. §

A 11-es Huszár laktanya B területén lévő kisvárosias lakóterületre vonatkozó új szabályozás előírásait tartalmazza.

6. §

A villa-jellegű lakóterületen a korábbiakhoz képest szigorúbb előírást tartalmaz a telekméret és az elhelyezhető lakásszám vonatkozásában.

7.§

(1) bekezdés: A kertvárosias lakóterületen a korábbiakhoz képest szigorúbb előírást tartalmaz a telekméret és az elhelyezhető lakásszám vonatkozásában.

(2) bekezdés: A melléképítmények elhelyezésére vonatkozó szabályozást tartalmazza.

8.§

A településközpont vegyes területek meglévő szabályozási előírásait pontosítja, kiegészíti.

9. §

Az egyéb ipari területeken elhelyezhető szolgálati lakások és zöldfelületi előírások pontosítását tartalmazza.

10. §

Az állattartási telepeken szolgálati lakások kialakítását teszi lehetővé.

11. §

A zöldterületek előírásait tartalmazó fejezet a 11-es Huszár laktanya területére vonatkozó szabályozással egészül ki.

12. §

Az újonnan kijelölt „Megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területek” bevezetésével kapcsolatos előírást tartalmaz.

13. §

A közművekre vonatkozó általános előírás a kiépítés költségére, a tulajdonos kötelezettségeire vonatkozó szabályozással egészül ki.

14. §

A beültetési kötelezettség és a többszintű növényállomány telepítésének előírásait tartalmazza.

15. §

A rendelet mellékleteit tartalmazza.

16. §

Az 1. melléklet szerinti Szabályozási Terv tartalmának módosításáról szól.

17. §

A rendeletben használt fogalom-meghatározások bővítését tartalmazza.

18. §

A HÉSZ új melléklettel egészül ki.

19. §

A hatályon kívül helyezendő rendelkezéseket tartalmazza.

20. §

A rendelet hatályba léptetését tartalmazza.

21. §

A rendelet alkalmazására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.