

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 31/2021. (XI. 26.)
önkormányzati rendelete**

**a Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezete Szabályozási Tervéről és Helyi
Építési Szabályzatáról**

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 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, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya a rendelet 1. mellékletén a városrészek határa jelöléssel jelölt területre terjed ki.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZ-ÁTH rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, Szelvények átnézeti helyszínrajza
- b) 2. melléklet: SZT-1 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv
 - ba) Az SZT-1 tervlap az alábbi önálló szabályozási szelvényekből áll:
 - bb) 1 SZT-1 24-08 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bc) 2 SZT-1 24-12 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bd) 3 SZT-1 24-16 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - be) 4 SZT-1 25-01 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bf) 5 SZT-1 25-02 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bg) 6 SZT-1 25-05 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bh) 7 SZT-1 25-06 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bi) 8 SZT-1 25-09 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bj) 9 SZT-1 25-10 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bk) 10 SZT-1 25-13 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bl) 11 SZT-1 25-14 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
 - bm) 12 SZT-1 35-01 rajzszámú, Rp.I. 169-19 munkaszámú, szabályozási terv szelvény
- c) 3. melléklet: Nagyvárosias övezetek építési paraméterei
- d) 4. melléklet: Kisvárosias övezetek építési paraméterei
- e) 5. melléklet: Kertvárosias övezetek építési paraméterei
- f) 6. melléklet: Településközponti vegyes övezetek építési paraméterei
- g) 7. melléklet: Vegyes intézményi övezetek építési paraméterei
- h) 8. melléklet: Különleges beépítésre szánt sportpálya övezetek építési paraméterei.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* A telek utcai határvonalának mérete.
2. *Az övezeti jel értelmezése:*

területfelhasználási elem	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	legkisebb kötelező zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)
------------------------------	------------------	---	---	--	---

3. *Kialakult megengedett legnagyobb beépítettség:* Beépítetlen telek esetén az építési övezetben lévő telkek legnagyobb beépítettsége, beépített telek esetén a beépítettség nem növelhető.
4. *Kialakult legkisebb zöldfelületi arány:* Az építési övezetben a telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenthető.
5. *Kialakult telekméret:* Az építési övezetben a telekstruktúra kialakultnak tekintendő, a telekalakítás nem engedélyezett.
6. *Kialakult épületmagasság:* Kialakult telektömbben levő meglévő épületmagasság. A kialakult épületmagasság esetén a telektömbben kialakult, a közvetlen szomszédos épületek jellemző épületmagasságát kell figyelembe venni: új épület létesítése, meglévő épület bővítése esetén az épületmagasságot a szomszédos épületek, épületmagasságához való illeszkedéssel kell megállapítani. Az illeszkedés teljesül, ha az épületek utcai párkánymagassága legfeljebb +/- 50 cm-rel tér el egymástól, illetve épületmagasságának eltérése kisebb, mint +/- 100 cm. Amennyiben a megadott mértékek szerinti illeszkedés valamely szomszédos épület esetében nem teljesíthető, úgy a két szomszédos épület párkánymagasságának számtani átlagát kell a megengedett legnagyobb beépítési magasságnak tekinteni.
7. *Egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelület:* A teleknek az a növényzettel fedett része, amelynek bármelyik oldala legalább 5,0 m, ahol játszószerkek, (homokozó, hinta, mászóka stb.) és pihenőszerkek (pad stb.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas módon elhelyezhetők, megközelítése és használata az összes lakás használója számára biztosított.
8. *Közös udvar:* Telekegyüttes megközelítésére szolgáló földrészlet. A telekegyüttesen belül az egyes rendeltetési egységek részére külön kialakított, önálló helyrajzi számmal rendelkező, külön tulajdonban lévő földrészletek vannak, melyek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.
9. *Kötelező szabályozási elem:* Az SZT-1 terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
10. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem:* Az SZT-1 terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
11. *Tájékoztató elem:* Az SZT-1 terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.

3. A beépítésre szánt területek, építési övezetek felhasználásának, beépítésének általános feltételei és szabályai

3. §

- (1) A beépítésre szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A gyalogos közforgalomnak kötelezően átadott területek, valamint az újonnan nyitott utcák és egyéb közlekedő felületek felett a beépítés átvihető, a zárt térfalban az átközlekedés kapuzat jelleggel biztosítható.
- (3) Azokban az övezetekben, ahol a megengedett beépítettség 70%, vagy azt meghaladó, ott közösségi rendeltetés céljából történő udvarlefedés esetén a megengedett beépítettség 100%-ig növelhető.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen nyeles telek kialakítása tilos.

II. Fejezet

Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

4. Épített értékek

4. §

- (1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZT-1 jelű terv rajzosan tartalmazza.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területeket a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (3) A helyi védelem elemeit a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján az SZT-1 terv tartalmazza.
- (4) A régészeti lelőhelyeket az SZT-1 terv tartalmazza.

5. Környezetvédelem

5. §

- (1) Levegőtisztaságvédelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna.
- (2) Vízvédelmi besorolás:
 - a) felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület,
 - b) felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett befogadó
- (3) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai: Hulladékeltávolítás: Kötelező hulladékelszállítás a városi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.

6. Talaj- és vízvédelem

6. §

- (1) A csapadékvíz-elvezetését zárt csapadékcsatornával kell megoldani. A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(2) A keletkező szennyvizeket zárt csatornahálózatban, szükség szerint (a kommunális szennyezettségi határértékhez való viszonyuk függvényében) megfelelő előtisztítás után kell elvezetni a területről.

7. Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

7. §

(1) A település igazgatási területének tagolódása:

- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület,

(2) Beépített és beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület
 - aa) nagyvárosias Ln
 - ab) kisvárosias Lk
 - ac) kertvárosias Lke
- b) Vegyes terület
 - ba) településközpont Vt
 - bb) intézményi Vi
- c) Különleges terület
 - ca) temetőterület Kbt
 - cb) sportterület Ksp

(3) Beépítésre nem szánt terület

- a) Közlekedési terület
 - aa) országos főút Köu_F
 - ab) városi kiszolgáló út KÖu
 - ac) gyalogos közterület KÖu_{gy}
 - ad) vasútterület KÖk
 - ae) közforgalom elől elzárt magánút Km
- b) Közműterület KÖm
- c) Zöldterület
 - ca) közkert Zkk
 - cb) közkert – terepszint alatti parkoló Zkk-P
 - cc) fásított köztér Kfk
- d) Erdőterület egészségügyi és szociális rendeltetésű erdő övezete Ee
- e) Vízgazdálkodási terület V

8. Gépjármű elhelyezés

8. §

(1) Valamennyi lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db gépjármű elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

(2) Egy telken a kettőnél több lakó rendeltetés feletti lakó rendeltetési egységek után – a műemléki jelentőségű terület kivételével – a lakó rendeltetésszám 50%-ának megfelelő számú – felfele történő kerekítésével – gépjárműveket gépjárműtárolóban, a fennmaradó gépjárműveket telken belül, felszínen kell elhelyezni, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zárt sorú beépítés esetén amennyiben a telek műszaki adottságai miatt a gépjárművek elhelyezésére az épület saját telkén teljes egészében nincs lehetőség, és utcai szempontok miatt indokolt, a lakó rendeltetési egységek után számítandó parkolóhelyek közül maximum 2 db parkolóhelyet – a gépjármű várakozó helyek (parkolók) kialakításáról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint – közterület megváltással, közterületen lehet biztosítani.

(4) A gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út, valamint a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjárművek épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 25,0 m², amibe a közlekedési út és a gyalogos közlekedésre alkalmas terület nem számítható be.

(5) A (4) bekezdésben szabályozott gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út minimális szélessége 2,50 m, a gyalogos közlekedési alkalmas terület minimális szélessége 90 cm, egy telken kettőnél több lakó rendeltetési egység fölött 1,50 m.

(6) Kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület esetén egynél több gépjármű elhelyezése az előkertben nem lehetséges.

(7) Egy telken 4-nél több gépjármű felszíni elhelyezése esetén a beállók használatához a személygépkocsi megfordulási lehetőséget biztosítani kell, melyet útburkolati jellel, táblával is jelölni szükséges.

9. Beépítésre szánt terület

9. §

A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

- a) lakóterületek
- b) vegyes területek
- c) különleges területek

10. Lakóterületek

10. §

(1) A lakóterületek használatuk szerint:

- a) nagyvárosias lakóterület (Ln)
- b) kisvárosias lakóterület (Lk)
- c) kertvárosias lakóterület (Lke)

(2) A kertvárosias lakóterületen a hátsókert előírt legkisebb méretén belül, saroktelek esetén az építési helyen belül telkenként 1 db maximum bruttó 8,0 m² alapterületű, előtető nélküli, maximum 2,5 méter gerincmagasságú kerti szerszámtároló épület helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületen lakó rendeltetési egységet magában foglaló épülethez kapcsolódóan, ahhoz illeszkedve, vagy önállóan, fedett, minden oldalról nyitott, 1 db maximum 20,0 m² vízszintes vetületű tetőfelülettel kialakított gépjárműbeálló helyezhető el.

11. Nagyvárosias lakóterületek

11. §

(1) Az Ln-1, Ln-2, Ln-3, Ln-4 jelű építési övezetekben, a nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető: lakó a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés, valamint kivételesen – ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát – szállás, igazgatási rendeltetés, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés, kivéve üzemanyagtöltő.

(2) A nagyvárosias lakóövezetek építési paramétereit a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(3) Az Ln-1 építési övezetben:

- a) Az övezetben lakóépületek úszótelken helyezendők el.
- b) Az övezetben az építési hely az úszótelkek teljes területe.
- c) Az övezetben az úszótelkek közötti terület nem építési telek, övezeten belüli zöldterületként alakítandók ki. Az övezet úszótelkei közötti területen csak az úszótelkek megközelítésre szolgáló övezeten belüli közlekedési terület helyezhető el.
- d) Az övezetben a maximum 4 szintes épületek magastető ráépítése engedélyezett.

(4) Az Ln-2 építési övezetben:

- a) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal

(5) Az Ln-3 építési övezetben:

- a) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal

(6) Az Ln-4 építési övezetben: A jelölt építési helyen az emeleti beépítés kapuzatszerűen alakítandó ki a szabad gyalogos és gépkocsis átjárás biztosítására.

12. Kisvárosias lakóterületek

12. §

(1) A kisvárosias lakóterületen

- a) új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
 - b) lakó/iroda rendeltetést eredményező rendeltetésmód változás,
 - c) bővítéssel, vagy átalakítással új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
- esetén a módosításokat követően kialakuló lakó/iroda rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – legalább 150 m² telekterület biztosítandó.

(2) A kisvárosias lakóterületen

- a) legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
 - b) legalább 3 lakó/iroda rendeltetési egység létrejöttét eredményező rendeltetésmód változás,
 - c) bővítéssel, vagy átalakítással legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
- esetén a módosításokat követően a telken kialakuló összes lakó/iroda rendeltetési egység után 20 m² nagyságú, egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A kisvárosias lakóövezetek építési paramétereit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(4) Lk-1 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- d) A c) pont szerinti telekösszevonási eljárás lezárultáig az érintett telkek közös udvara magánútnak tekintendő, a közös udvarról megközelíthető telkek építési teleknek minősülnek. Abban az esetben, amikor a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül történik, úgy a kapualj is a magánút, közös udvar részét képezi.
- e) Fedett, közforgalmú gyalogos passzázs létesítésére a telkek maximum 40%-a vehető igénybe.
- f) Az övezetben az építési hely a kötelező 6,0 m hátsókert kivételével a teljes telekterület, kivéve a telkek hátsó oldalán gyalogos forgalom számára kötelezően átadott magánút.

(5) Lk-2 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- d) A b) pont szerinti telekösszevonási eljárás lezárultáig az érintett telkek közös udvara magánútnak tekintendő, a közös udvarról megközelíthető telkek építési teleknek minősülnek. Abban az esetben, amikor a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül történik, úgy a kapualj is a magánút, közös udvar részét képezi.
- e) Amennyiben az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek közlekedési kapcsolata biztosított a szabályozási terven rajzosan jelölt udvarok feltárását szolgáló közforgalom elől elzárt magánúttal, úgy azok beépítése önállóan is engedélyezhető.
- f) Az övezetben az építési hely a 6 m hátsókert, illetve a tűzfallal határolt oldalhatáron álló szomszédos épület esetén 3 m széles oldalkert által határolt terület.
- g) Az övezetben azon telkek esetében, ahol a szabályozási terv gyalogos forgalom számára kötelezően átadandó magánutat jelöl, ott a hátsókert mérete 0 m, épület a hátsókerti telekhatáron is elhelyezhető.

(6) Lk-3 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a két utcás telkek megosztása engedélyezett, amennyiben az övezetre előírt minimális teleknagyságnak megfelelőek az újonnan kialakítandó telkek területei.
- c) A közterületi feltárással nem rendelkező telkek a szabályozási terven jelölt módon összevonandók. A minimális telekméret csak telekmegosztás esetén mérvadó. A telekösszevonás az új építés esetén feltétel.
- d) Az övezetben az előkert 0 m, az oldalkert 0 m, a hátsókert 6 m.
- e) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- f) A külső városfallal közvetlenül határos telkeken, új épület, épületrész, melléképítmény a történelmi, védettséget élvező városfalra nem építhető rá.

(7) Lk-4 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0 m.
- c) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- d) A külső városfallal határos teleknél a gyalogos közforgalom elől nem elzárható, a szabályozási terven jelölt szélességű sáv nem része az építési helynek.

(8) Lk-5 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben a szabályozási terven jelölt zöldterületet, tömbön belüli zöldfelületként, többszintes növénytelepítéssel kell kialakítani és fenntartani.
- d) Az övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

(9) Az Lk-6 építési övezetben:

- a) Az övezetben csak és kizárólag a lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- c) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- d) Az övezetben a hátsókert mérete 6 m.

(10) Az Lk-7 építési övezetben:

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal, ahol épület oldalhatáron álló beépítési mód szerint helyezendő el.
- c) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- d) A b) pont szerinti telekösszevonási eljárás lezárultáig az érintett telkek közös udvara magánútnak tekintendő, a közös udvarról megközelíthető telkek építési teleknek minősülnek. Abban az esetben, amikor a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül történik, úgy a kapualj is a magánút, közös udvar részét képezi.
- e) Amennyiben az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek közlekedési kapcsolata biztosított, úgy azok beépítése önállóan is engedélyezhető.
- f) Amennyiben az egy házszám alatt nyilvántartott, de külön helyrajzi számú telkek összevonása megtörténik, úgy a közös udvar magánútként való értelmezése megszűnik.

(11) A Lk-8 jelű építési övezet előírásai:

- a) Az övezetben a csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal.
- c) Az övezetben telken belül keresztszárny építhető. A kötelező hátsókert keresztszárny esetén 10 m.
- d) Oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, de legalább 4 m. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 m maximális szélessége 7,2 m.
- e) A minimális telekméretet csak az új telekalakítások esetén kell figyelembe venni.
- f) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- g) Az új beépítés feltétele az f) pont szerinti telekösszevonási eljárás lefolytatása.

- h) Oldalhatáron álló beépítés esetén, a beépítéssel nem érintett telekhatár felőli szomszéd telek felé nyílászárót csak az utcai telekhatártól legalább 10 m-re lehet nyitni.

(12) A Lk-9 jelű építési övezet előírásai:

- a) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal.
- b) Oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, de legalább 4 m. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 m maximális szélessége 7,2 m.
- c) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- d) Az új beépítés feltétele a c) pont szerinti telek összevonási eljárás lefolytatása.
- e) Oldalhatáron álló beépítés esetén, a szomszéd telek felé néző nyílászárót csak az utcai telekhatártól legalább 10 m-re lehet.

(13) A Lk-10 jelű építési övezet előírásai: Oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, de legalább 4 m. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 m maximális szélessége 7,2 m.

13. Kertvárosi lakóterületek

13. §

(1) A kertvárosias lakóterületen, kivéve az Lke-1 övezetet, telkenként egy, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. Az építési övezetre előírt minimálisan kialakítandó telekterület kétszeresét elérő, vagy azt meghaladó területű telken, két, egyenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető.

(2) A kertvárosias lakóövezetek építési paramétereit a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

(3) Lke-1 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben a lakó rendeltetés mellett csak és kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben melléképítmény nem helyezhető el.
- d) Az övezetben a szabályozási terven jelölt övezeten belüli zöldfelülettel jelölt terület többszintes növénytelepítéssel alakítandó ki.

(4) Lke-2 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben telkenként maximum két rendeltetési egység helyezhető el.
- b) Az övezetben a lakó rendeltetés mellett, második rendeltetésként, csak és kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- c) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- d) Az övezetben az utcafronti telekhatár, építési hely határa egyben kötelező építési vonal.
- e) Az övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

(5) Lke-3 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben telkenként maximum két rendeltetési egység helyezhető el.
- b) Az övezetben a lakó rendeltetés mellett, második rendeltetésként csak és kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- c) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- d) Az övezetben a hátsókert mérete 6 m a hátsókertben melléképítmény nem helyezhető el.

(6) Lke-4 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben telkenként maximum két rendeltetési egység helyezhető el.
- b) Az övezetben a lakó rendeltetés mellett, második rendeltetésként csak és kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- c) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- d) Az övezetben a hátsókert mérete 6 m a hátsókertben melléképítmény nem helyezhető el.

14. Vegyes területek

14. §

(1) A vegyes területek használatuk szerint:

- a) településközpont vegyes terület (Vt)
- b) intézményi terület (Vi)

(2) A településközponti területen

- a) új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
 - b) lakó/iroda rendeltetést eredményező rendeltetésmód változás,
 - c) bővítéssel, vagy átalakítással új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
- esetén a módosításokat követően kialakuló lakó rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – legalább 200 m² telekterület biztosítandó.

(3) A településközponti területen, azokon a telkeken, ahol legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egység létesül, rendeltetésváltozással, átalakítással vagy bővítéssel legalább 3 lakó/iroda rendeltetési egység jön létre, a módosításokat követően kialakuló lakó/iroda rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – 20 m² nagyságú, egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

(4) A településközponti területen, azokban az övezetekben, ahol lakó rendeltetési egység kialakítása is megengedett, ott a létesítendő épület összes bruttó alapterülete 25%-ának megfelelő hasznos alapterületű, az övezeti előírásokban megengedett önálló, nem lakó rendeltetési egység elhelyezése az épület földszintjén biztosítandó.

(5) Új lakó rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy fedett-nyitott gépjárműtárolókban vagy a (6) bekezdésben meghatározott feltétellel felszíni parkolóval kell biztosítani. A gépjárműtárolónak építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkednie kell az épülethez.

(6) Új lakó rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése esetén amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére felszíni parkoló kerül kialakításra a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

15. Település központ vegyes terület

15. §

(1) A településközponti vegyes övezetek építési paramétereit a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

(2) A településközponti vegyes övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Településközponti vegyes övezetben a terepszint alatti beépítés mértéke az építési hely mértékéig terjedhet ki, kivéve ahol az övezet egyedi előírása azt máshogy nem szabályozza.

(4) Vt-1 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, autómosó és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, az épület zárt sorúan helyezendő el.
- d) Az övezetben a szabályozási terven rajzosan jelölt gyalogos átjárás lehetősége mindenkor biztosítandó.

(5) Vt-2 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, autómosó és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, az épület zárt sorúan helyezendő el.
- d) Az övezetben a szabályozási terven rajzosan jelölt gyalogos átjárás lehetősége mindenkor biztosítandó.
- e) Az udvarokban fedett gyalogos passzázs létesítése és az udvar lefedés esetén a 100%-os beépítettség is engedélyezhető.

(6) Vt-3 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, autómosó és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, az épület zárt sorúan helyezendő el.
- d) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- e) A d) pont szerinti telekösszevonási eljárás lezárultáig az érintett telkek közös udvara magánútnak tekintendő, a közös udvarról megközelíthető telkek építési teleknek minősülnek. Abban az esetben, amikor a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül történik, úgy a kapualj is a magánút, közös udvar részét képezi.
- f) Utcafrontról nem látszó, udvarra néző épületrész, épületmagassága nem haladhatja meg az utcai telekhatárán lévő építési vonalon álló vagy előkert építési vonalon álló épületrész épületmagasságát
- g) Az övezetben a szabályozási terven rajzosan jelölt gyalogos átjárás lehetősége mindenkor biztosítandó.

(7) Vt-4 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó, szállás rendeltetés helyezhető el. Az övezetben parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, autómosó és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- c) A külső városfallal közvetlenül határos telkeken, új épület, épületrész, melléképítmény a történelmi, védettséget élvező városfalra nem építhető rá.

(8) Vt-5 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó, szállás rendeltetés helyezhető el. Az övezetben parkolóház, üzemanyagtöltő állomás, autómosó és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- c) A külső városfallal közvetlenül határos telkeken, új épület, épületrész, melléképítmény a történelmi, védettséget élvező városfalra nem építhető rá.

(9) Vt-6 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- b) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.

(10) Vt-7 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben a hátsókert mérete 10 m.
- b) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el.
- c) Az övezetben melléképítmény nem helyezhető el.

(11) Vt-8 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag szállás, vendéglátó, rekreációs, sport és egészségügyi rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely határai:
 - ba) előkert 5 m kivéve a Fővényverem u. felől, ahol a szabályozási terv a telekhatáron kötelező építési vonalat jelöl
 - bb) oldalkert 5 m
 - bc) hátsókert 5 m

(12) Vt-9 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, idegenforgalmi és parkoló rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a terepszint alatti beépítés a telek területének 75%-ára terjedhet ki.
- c) Az övezetben az övezetben jelölt ültetési kötelezettséggel érintett területen sportterület kialakítható.

(13) Vt-10 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, idegenforgalmi és szállás rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület.
- c) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.

(14) Vt-11 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag egyházi, oktatási rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület.

(15) Vt-12 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, idegenforgalmi és parkoló rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a terepszint alatti beépítés a telek területének 75%-ára terjedhet ki.

(16) Vt-13 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag egyházi, oktatási, kereskedelmi, vendéglátó, idegenforgalmi és szállás rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, az épület zárt sorúan helyezendő el.
- d) Az övezetben terepszint alatti beépítés a felszíni beépítés mértékének legfeljebb 50%-ban helyezhető el.

(17) Vt-14 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés helyezhető el.
- b) Az a) pont szerinti fő rendeltetés mellett a főépületben vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.

(18) Vt-15 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportlétesítmény helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(19) Vt-16 jelű építési övezet előírásai: Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(20) Vt-17 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag igazgatási, szállás, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés, valamint többszintes parkolóház helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el. Az övezet belsejében, mely az utcafrontról nem látszik az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők.
- d) Az utcafronti beépítés épületmagassága kialakulnak tekintendő, itt az épületmagasság nem növelhető. Az övezet belsejében, mely az utcafrontról nem látszik, ott az épületmagasság maximum 12,5 m lehet.
- e) A külső városfallal közvetlenül határos telkeken, új épület, épületrész, melléképítmény a történelmi, védettséget élvező városfalra nem építhető rá.

(21) A Vt-18 jelű építési övezet előírásai:

- a) Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(22) A Vt-19 jelű építési övezet előírásai:

- a) Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális épület, sport rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(23) A Vt-20 jelű építési övezet előírásai:

- a) Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális épület, sport rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(24) A Vt-21 jelű építési övezet építési előírásai: Az övezetben csak és kizárólag igazgatási, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el

(25) A Vt-22 jelű építési övezet építési előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi információs és szállás rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a terepszint alatti beépítés maximum 20%-a helyezkedhet el a felszíni beépítés kontúrján kívül.

(26) A Vt-23 jelű építési övezet építési előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi információs és parkoló rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben terepszint alatti beépítés az övezet teljes területén engedélyezett.

(27) A Vt-24 jelű építési övezet építési előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi, iroda és információs rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(28) A Vt-25 jelű építési övezet építési előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag lakó, kereskedelmi, vendéglátó, szállás, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, és igazgatási, iroda rendeltetés helyezhető el.
- b) Az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal.
- c) Az övezetben épület az SZT-1 tervlapon rajzosan rögzített építési helyen belül helyezhető el.
- d) Vendéglátó és szállás rendeltetés esetén, azok belső udvari építményeinek épületmagassága, az SZT-1 tervlapon rögzített övezeti paramétersorban meghatározott 4,5 m-es minimum épületmagasságtól eltérően, kisebb épületmagasságú is lehet.
- e) A minimális telekméretet csak az új telekalakítások esetén kell figyelembe venni.
- f) Az egy házszám alatt lévő, de külön helyrajzi számon nyilvántartott telkek összevonása engedélyezett, amennyiben egy tulajdonba kerülnek úgy összevonandók.
- g) Az új beépítés feltétele az f) pont szerinti telkek összevonási eljárás lefolytatása.

16. Központi vegyes terület

16. §

(1) A vegyes intézményi övezetek építési paramétereit a rendelet 7. melléklete tartalmazza.

(2) A vegyes intézményi övezetben a telekosztás nem engedélyezett.

(3) A vegyes intézményi övezetben egy telken több épület is elhelyezhető

(4) Vi-1 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés, valamint többszintes parkolóház helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület. Az utcai telekhatár kötelező építési vonal, ahol épület zárt sorúan helyezendő el. Az övezet belsejében, mely az utcafrontról nem látszik az épületek szabadonállóan is elhelyezhetők.

- c) Az utcafronti épületrészek épületmagassága kialakulnak tekintendő, itt az épületmagasság nem növelhető. Az övezet belsejében, mely az utcafrontról nem látszik, ott az épületmagasság maximum 12,5 m lehet.
- d) A külső városfallal közvetlenül határos telkeken, új épület, épületrész, melléképítmény a történelmi, védettséget élvező városfalra nem építhető rá.

(5) Vi-2 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetés, valamint többszintes parkolóház helyezhető el.
- b) Az övezetben új beépítés nem helyezhető el.
- c) Az övezetben a szabályozási terven jelölt zöldfelület területe jelöléssel érintett területet többszintes növénytelepítéssel kell kialakítani és fenntartani.

(6) Vi-3 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kulturális, oktatási, idegenforgalmi rendeltetés helyezhető el.
- b) Az a) pontban meghatározott fő rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető.

(7) A Vi-4 jelű építési övezet építési előírásai

- a) Az övezet csak és kizárólag igazgatási, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó, szállás, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés helyezhető el.
- b) Az övezetben az építési hely a teljes telekterület.

(8) Vi-5 jelű építési övezet előírásai: Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális, sport, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(9) Vi-6 jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag kulturális, oktatási, idegenforgalmi rendeltetés helyezhető el.
- b) Az a) pontban meghatározott fő rendeltetéshez kapcsolódóan kereskedelmi és vendéglátó rendeltetés is elhelyezhető

(10) Vi-7 jelű építési övezet előírásai Az övezetben csak és kizárólag oktatási, egészségügyi, szociális, sport, kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

17. Különleges terület

17. §

(1) A különleges övezetek építési paramétereit a rendelet 8. melléklete tartalmazza.

(2) Ksp jelű építési övezet előírásai

- a) Az övezetben csak és kizárólag sport rendeltetés helyezhető el.
- b) A meglévő épületen túl létesítendő új épületben, épületrészben csak a szabadtéri sportlétesítmények kiszolgálását, működését szolgáló rendeltetés helyezhető el.

III. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek felhasználásának feltételei és szabályai

18. §

(1) A beépítésre nem szánt területek határait az 1. számú melléklet SZT-1 jelű tervlapja tünteti fel.

(2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak:

- a)* országos főút Kö_{uF}
- b)* városi közút (gyűjtő út, kiszolgáló út) Kö_u
- c)* gyalogos közterület Kö_{uGy}
- d)* vasút területe Kö_k
- e)* közműterületek Kö_m
- f)* különleges temető terület K_{bt}
- g)* zöldterületek Z
- h)* különleges - fásított köztér K_{fk}
- i)* erdőterület E
- j)* vízgazdálkodási terület V

18. A közlekedés és közműterületek

19. §

A közlekedési és közműterületek jellegük szerint az alábbiak:

- a)* közlekedési területek és létesítmények,
- b)* közművek területei.

19. Közlekedési területek és létesítmények

20. §

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát az a szabályozási és övezeti terv nevű, SZT-1 rajzszámú, 1. számú melléklet tartalmazza.

(2) A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:

- a)* Országos közút
 - aa)* 1 főút
 - ab)* 2 mellékút
- b)* Helyi közút
 - ba)* 1 települési gyűjtőút
 - bb)* 2 kiszolgáló út

(3) Keresztmetszeti elrendezések tervezett közutak esetén:

- a)* Gyűjtőút:
 - aa)* legalább 7,0 m széles útburkolat,
 - ab)* kétoldali, legalább 1,5-1,5 m széles járda,
 - ac)* legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor),
 - ad)* az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m széles zöltsáv.
- b)* Kiszolgálóút:
 - ba)* legalább 6,0 m széles útburkolat,
 - bb)* kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles járda,
 - bc)* egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,

- bd)* legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
- be)* kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m széles zöldsáv.

(4) A közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:

- a)* Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
- b)* Hossztengelyével párhuzamos irányú szakaszolás
 - ba)* 1 kerékpárút,
 - bb)* 2 kerékpáros és gyalogos út,
 - bc)* 3 gyalogjárda,
 - bd)* 4 árok számára.

(5) Az SZT-1 terven rögzítettektől eltérni az útburkolatok nyomvonalának – tengelyvonaluk helyének legfeljebb 0,5 m-nyi megváltoztatása – pontosítása és szélességének legfeljebb 0,25 m-nyi mértékben való növelése vagy csökkentése érdekében, az összes útépítési elemre kiterjedő vizsgálat alapján, műszakilag indokolt esetben lehet.

(6) A Köu övezetben a SZT-1 szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kereskedelmi, szolgáltató, és vendéglátó rendeltetésű építmény elhelyezhető, a jelölt építési hely 100% -a beépíthető. A jelölt építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m, az építési helyen csak földszintes épület létesíthető.

(7) A közművekre vonatkozó előírások:

- a)* A területen a közművezetéseket úgy kell elhelyezni, hogy a védőtávolságok betartásával az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek a föld alatt:
- b)* 1 ivóvíz vezeték
- c)* 2 szennyvíz vezeték
- d)* 3 középnyomású földgáz vezeték
- e)* 4 távbeszélő földkábel
- f)* 5 kábel TV vezeték
- g)* 6 közép feszültségű villamos földkábel
- h)* 7 kisfeszültségű villamos földkábel.
- i)* A csapadékvíz elvezetését zárt csapadékvíz csatornával kell megoldani.
- j)* Magánutak területe.

21. §

A magánutak jellegük szerint az alábbiak:

- a)* közforgalom elől elzárt magánút
- b)* udvarok feltárását szolgáló közforgalom elől elzárt magánút

20. Közforgalom elől elzárt magánút (Km)

22. §

(1) A közforgalom elől elzárt magánút területe kizárólag

- a) kiszolgáló út és alacsonyabb rendű utak,
- b) parkoló,
- c) úttartozék,
- d) utcabútor,
- e) közmű,
- f) járda,
- g) az úthoz tartozó zöldfelület,
- h) környezetvédelmi berendezés elhelyezésére szolgál.

(2) Településközponti vegyes területen és lakóterületen közforgalom elől elzárt magánutat kialakítani csak az SZT-1 tervlapon jelöltek alapján lehet.

(3) A magánút kiépítése kizárólag abban az esetben engedhető meg, ha megfelelő tervtartalommal bizonyítható a feltárt ingatlanok közművekkel való kiszolgálása, az út forgalmának lebonyolíthatósága, annak megvilágítása.

(4) A magánutat és az ahhoz kapcsolódó közműveket a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani.

(5) A közforgalom elől elzárt magánúton építmény csak úgy helyezhető el, hogy az út közlekedési szerepét, és az arról kiszolgált telkek közlekedési kapcsolatát ne lehetetlenítse el.

(6) Magánút megszüntetése vagy lezárása csak akkor engedélyezhető, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetők, kiszolgálhatók.

21. Közös udvarok feltárását szolgáló közforgalom elől elzárt magánút területe

23. §

(1) A közös udvarok feltárását szolgáló, közforgalom elől elzárt magánút területe kizárólag:

- a) a közös udvarokról nyíló történelmileg kialakult telekstruktúra, külön helyrajzi számon lévő apró telkeinek közlekedési kiszolgálására
- b) parkoló elhelyezésére szolgál

(2) Településközponti vegyes területen és lakóterületen a közös udvarok feltárását szolgáló, közforgalom elől elzárt magánutat kialakítani csak az SZT-1 tervlapon jelöltek alapján lehet.

(3) A közös udvarok feltárását szolgáló, közforgalom elől elzárt magánúton épület, építmény nem helyezhető el.

(4) A közös udvarok feltárását szolgáló, közforgalom elől elzárt magánút megszüntetése, annak SZT-1 tervlapról való törlése, csak akkor engedélyezhető, ha az arról kiszolgált külön helyrajzi számon lévő telkek összevonása megtörtént.

22. Közművek

24. §

(1) A meglevő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(2) Meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor azok rekonstrukcióját el kell végezni

(3) A feleslegessé vált, nem üzemelő közműhálózatot, létesítményt, műtárgyat el kell bontani.

(4) A tervezett terepszint alatti parkolókból és azokból a tervezett épületekből, amelyeknek a legalsó padlósintje a közcsatorna-hálózat folyásfenék szintje alá kerül az érintett szakaszon, helyi átemelővel kell biztosítani az összegyűlő szenny- és csapadékvizek közcsatornába vezetését.

(5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(6) A közművek műtárgyai, gépészete csak épületben, vagy térszint alatt helyezhetők el.

23. Közműterület (KÖm)

25. §

(1) A közműterületen a telekterületet igénylő közművi építmények és a közműellátás műtárgyai helyezhetők el.

(2) Az övezetben a közművek építményeinek, műtárgyainak elhelyezése érdekében a telekalakítás engedélyezett.

24. Különleges temetőterület

26. §

(1) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.

(2) Az övezet építési paraméterei:

- a) beépítés mód szabadonálló
- b) beépítési százalék: 5%
- c) épületmagasság 7,5 m
- d) építési hely határa:
 - da) Előkert 5,0 m
 - db) Oldalkert 5,0 m
 - dc) Hátsókert 5,0 m

(3) A területen a temető működéséhez szükséges igazgatási, kereskedelmi, fenntartó épületek építhetők.

(4) Az építési övezet építményeinek parkolási igénye 500 m-en belüli közterületi parkoló felhasználásával is biztosítható.

(5) Az építési övezet telkeinek zöldfelületét legalább kétszintű növényzetként kell kialakítani. Az övezet területe kerítéssel bekeríthető.

25. Zöldterületek, egyéb zöldfelületek

27. §

(1) A zöldterületek és városi zöldfelületek használatuk szerint az alábbiak:

- a) közkert Zkk
- b) közpark-terepszint alatti parkoló Zkk-P
- c) különleges beépítésre nem szánt fásított köztér Kfk

(2) Az SZT-1 terven közterületi zöldterület övezeteként megjelölt terület határait megváltoztatni legfeljebb 1m-es eltéréssel lehet.

(3) Közkert (Zkk) övezete a városi szintű zöldfelületi rendszer övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

- a) A közkert (Zkk) zöldfelületi fedettsége legalább 60%
- b) A közkert (Zkk) legnagyobb beépítettsége maximum 3%
- c) A közkert (Zkk) telkén épület legfeljebb 3 m legnagyobb beépítési magassággal helyezhető el.
- d) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon, szobor, dísz tárgy, szökőkút, köztéri berendezés, a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
- e) Közkert (Zkk) építési hely határai:
 - ea) Szabadonálló
 - eb) Előkert 5,0 m
 - ec) Oldalkert 5,0 m
 - ed) Hátsókert 5,0 m

(4) Közkert-terepszint alatti mélygarázs (Zkk-P) zöldterületi létesítmények azok a közparkok, amelyek térszíne alatt felszín alatti parkoló kialakítása engedélyezhető.

- a) A Zkk-P jelű közparkok zöldfelületi fedettsége legalább 50%,
- b) A közkert-terepszint alatti parkoló (Zkk-P) legnagyobb beépítettsége maximum 20%
- c) Az övezetben sétaút, pihenést szolgáló kerti berendezés, szobor, dísz tárgy, szökőkút, köztéri berendezés, a terület fenntartását szolgáló építmény és a mélygarázs üzemeltetéséhez szükséges építmények, berendezések helyezhetők el.
- d) Közkert-terepszint alatti parkoló (Zkk-P) övezetben az építési hely a telek teljes területe
- e) A terepszint alatti mélygarázs zárófödémének legalább 70%-án minimum 1,5 m-es talajtakarású tetőkertet kell kialakítani és fenntartani.
- f) A terepszint alatti építmények felső szintje – beleértve a talajtakarás vastagságát is – nem nyúlhat a környező csatlakozó járda vagy zöldfelületek fölé 0,5 m-nél nagyobb mértékben.
- g) A Széchenyi téren, a szabályozási terven jelölt a Zkk-P övezetben csak a terepszint alatti parkoló kialakításával összefüggően helyezhető el rekreációs és vendéglátó rendeltetést magába foglaló épület.

(5) A különleges beépítésre nem szánt fásított köztér (Kfk) a városi gyalogos közterek zöldfelülettel kialakított területei.

- a) A különleges beépítésre nem szánt fásított köztér (Kfk) zöldfelületi fedettsége legalább 20%
- b) A Kfk-1 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- c) A Kfk-2 jelű övezetben árusítóhely, illetve piactér kialakítható. Az övezetben a legnagyobb beépítettség mértéke maximum 15%, épület legfeljebb 3 m legnagyobb beépítési magassággal helyezhető el az övezetben SZT-1 terven jelölt építési helyen belül.

(6) A meglévő parkolók átépítése, új, térszíni parkolók építése csak növénytelepítéssel engedélyezhető. Egyoldali parkoló kialakítás esetén legalább négy gépkocsi-állásonként, kétoldali parkoló kialakítás esetén legalább hat gépkocsi-állásonként egy-egy közepes lombkoronájú, nem invazív típusú, fa ültetésével engedélyezhető.

26. Erdőterületek

28. §

(1) Az erdőterület használata szerint az alábbi: egészségügyi és szociális rendeltetésű erdő övezete: Ee

(2) Egészségügyi- szociális rendeltetésű erdő területen a rendeltetésszerű használatot biztosító erdei építmények, padok, szeméttárolók helyezhetők el.

27. Vízgazdálkodási területek

29. §

A területen csak vízkár elhárítási építmények helyezhetők el.

30. §

Hatályát veszti a Sopron Szent Mihály domb városrészének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 25/1999. (XI. 1.) önkormányzati rendelet.

31. §

Hatályát veszti a Sopron, Belváros és kapcsolódó történeti városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 27/2001. (VII. 5.) önkormányzati rendelet.

32. §

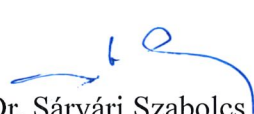
Hatályát veszti a Sopron, Deák tér és környéke Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 37/2011. (XI. 30.) önkormányzati rendelet.

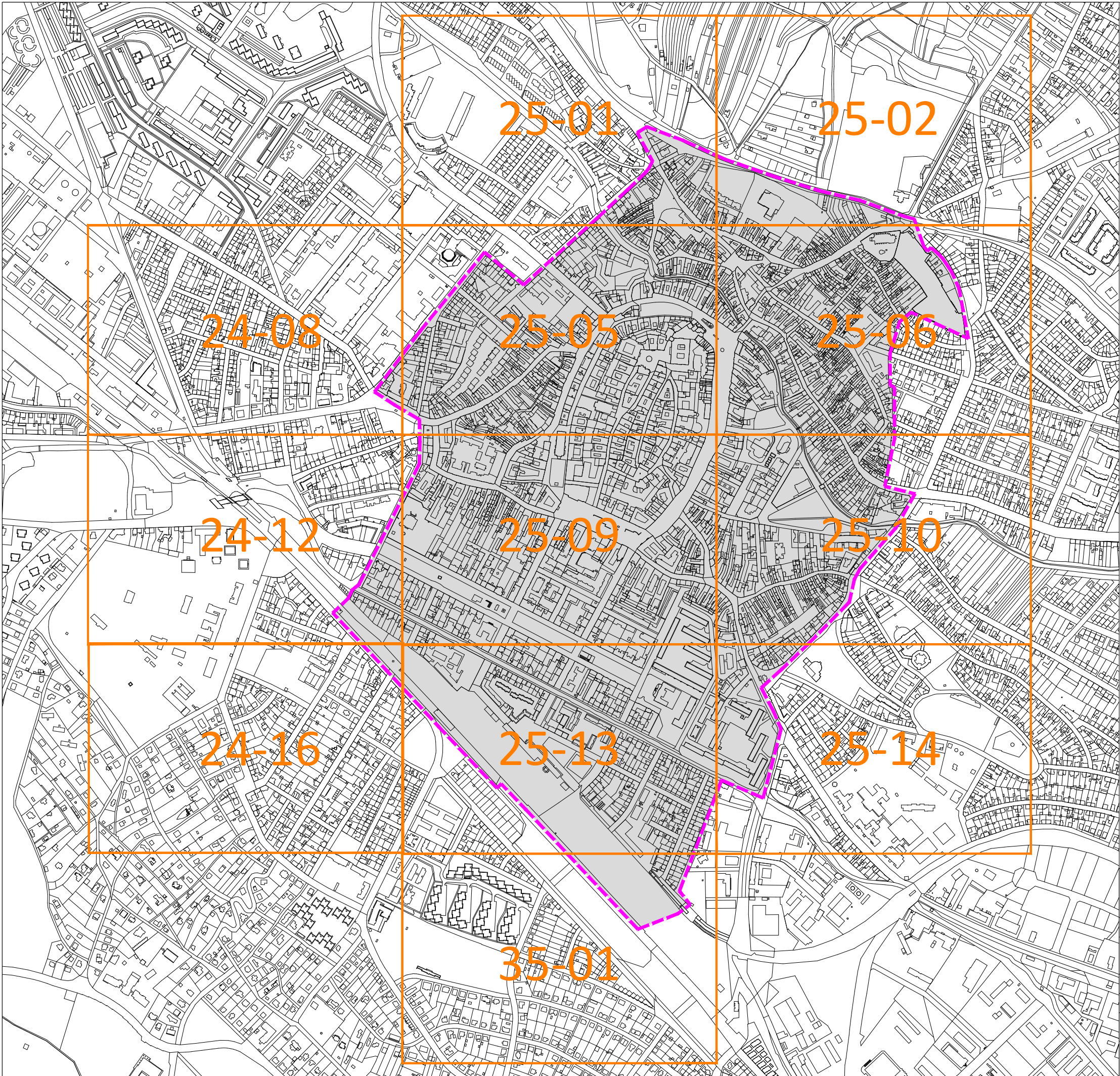
33. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

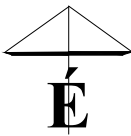

Dr. Farkas Ciprián
polgármester




Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző



SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS
BELVÁROS, SZENT MIHÁLY DOMB,
DEÁK TÉR ÉS KÖRNYEZETE VÁROSRESZEK
SZELVÉNYEK ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZA



25-14 Szelvények lehatárolása és számozása

A 31/2021. (XI. 26.) Ök. rendelet hatálya alá tartozó terület
lehatárolása

1. melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

REGIOPLAN



Környezet- és Településtervező KFT.
9022 Győr, Újkapu u. 13.
Tel.: 96/311-304, 529-751
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Megrendelő neve: Sopron MJV Önkormányzata		Munkaszám:
Munka neve: Sopron Belváros-Szent Mihály domb-Deák tér és környezete városrészek településrendezési terve		Rp.I.169-19
Munkarész neve: Szelvények átnézeti helyszínrajza		Méretarány:
Rajz címe:		Rajzsám: SZ-ÁTH
Felelős településterve: Kalmár Ágnes TT1-08-04/19	Településrendezés társtervező: Szabó Lilla	Dátum: 2021.11.
Felelős közlekedéstervező: Réder Tibor K1d-1/08-0133	Felelős közműtervező: Ferenczi Huba TE-T-08-0253	Felelős zöldfelületi és tájrendezési tervező: Pekterné Szabó Piroska Tk-08-0073

JELMAGYARÁZAT:

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	módosítás alá vont városrészek határa
	szabályozási vonal közterület és nem közterület tervezett határa
	közterület és nem közterület meglévő határa
	építési övezeti, illetve övezeti határ
	építési hely határa
	építési hely
	építési vonal
	kötelezően biztosítandó gyalogos átközlekedés
	telekhatár megszüntető jel
	közterület feletti beépítés területe
ÖRÖKSÉGVÉDELMEKVÉDELME	
	műemlék jelentőségű terület
	régészeti lelőhely határvonala
	műemlék telke
	helyi védett terület
	helyi védett épület

ZÖLD TERÜLET

	közkert
	közkert - térszín alatti parkoló
	övezeten belüli kötelező zöldfelület területe
EGYÉB	
	a 33/1999. (XII.8) Ök rendelet szerinti helyi védett természeti értékkel érintett telek
	méretezés
	közforgalom elől elzárt magánút területe
	udvarok feltárását szolgáló közforgalom elől elzárt magánút területe
	vízgazdálkodási övezet
	partisáv

AZ SZT-1 SZABÁLYOZÁSI TERV M= 1: 2 000 LÉPTÉKŰ SZELVÉNYEI

- SZT-1 24-08
SZT-1 24-12
SZT-1 24-16
SZT-1 25-01
SZT-1 25-02
SZT-1 25-05
SZT-1 25-06
SZT-1 25-09
SZT-1 25-10
SZT-1 25-13
SZT-1 25-14
SZT-1 35-01

SZABÁLYOZÁSI JELEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK

Vt	településközpont vegyes terület
Vi	vegyes - intézményi terület

LAKÓTERÜLET

Ln	nagyvárosias lakóterület
Lk	kisvárosias lakóterület
Lke	ketvárosias lakóterület

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Ksp	különleges sport terület
------------	--------------------------

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Kbt	különleges temető terület
------------	---------------------------

	különleges beépítésre nem szánt fásított köztér
--	---

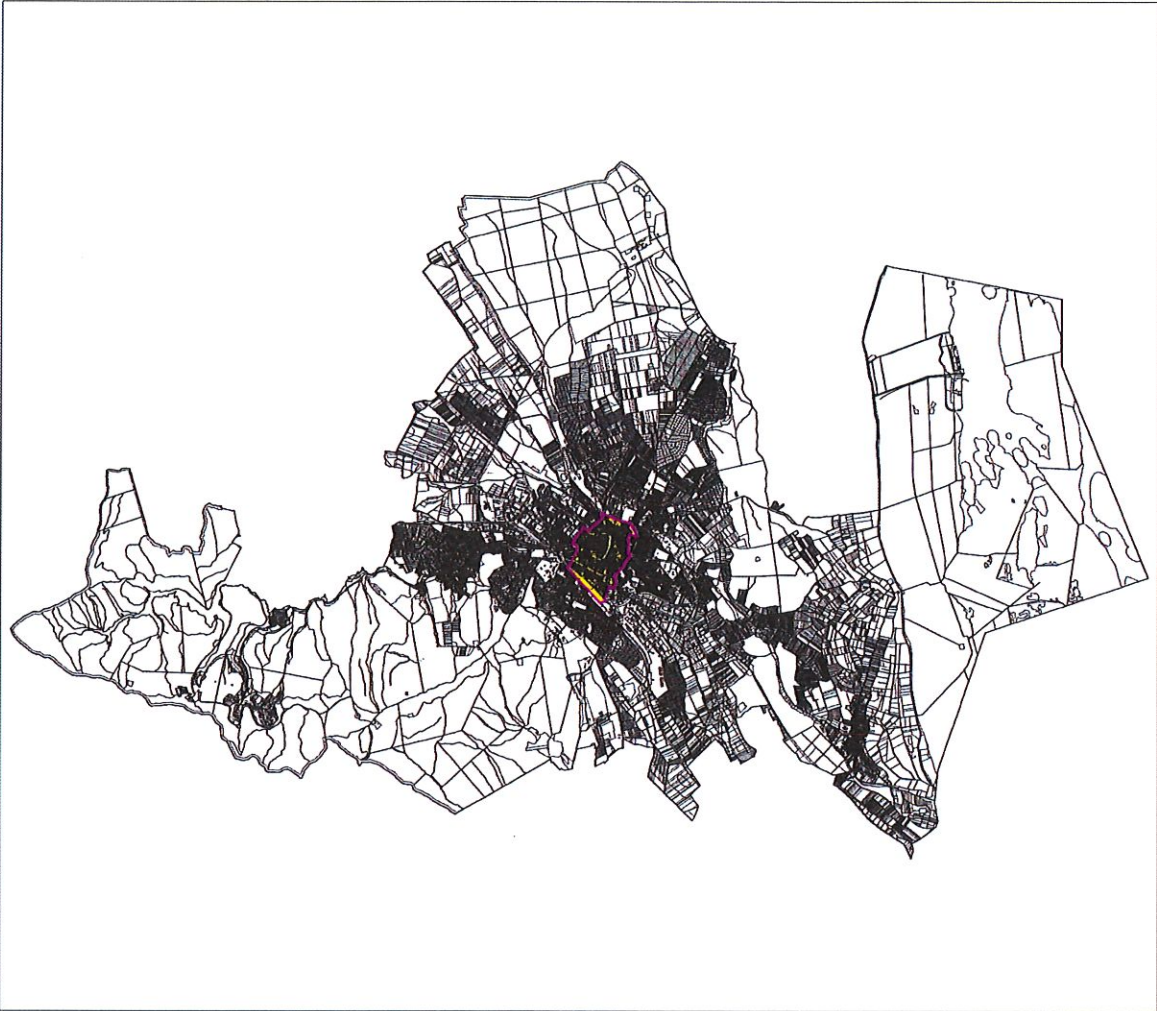
KÖZTERÜLETI KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

	országos főút övezete
	városi kiszolgáló út övezete
	gyalogos közterület övezete
	vasúti terület övezete

KÖZMŰ TERÜLET

Köm	közműterület övezete
------------	----------------------

SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS
BELVÁROS, SZENT MIHÁLY DOMB,
DEÁK TÉR ÉS KÖRNYEZETE VÁROSRESZEEK
SZABÁLYOZÁSI TERV



2. melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

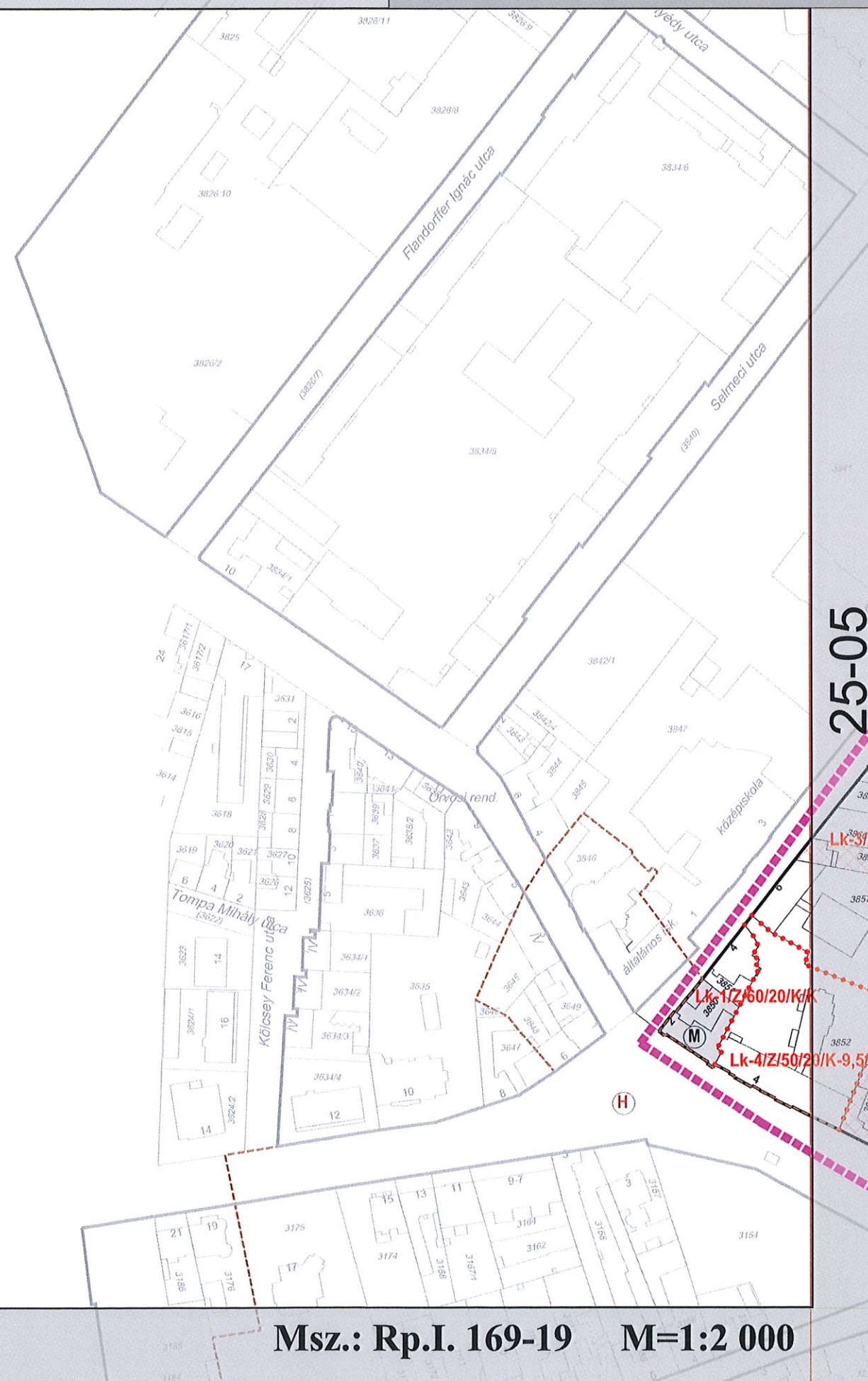
REGIOPLAN

Könyezet- és Településtervező KFT.
9022 Győr, Újkapu u. 13.
Tel.: 96/311-304, 529-751
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Megrendelő neve:	Sopron MJV Önkormányzata	Munkaszám:	Rp.I.169-19
Munka neve:	Sopron Belváros-Szent Mihály domb-Deák tér és környezete városrészek településrendezési terve	Méretarány:	
Munkarész neve:	Szabályozási és övezeti terv	Rajzszerző:	
Rajz címe:	Szabályozási terv	Dátum:	2021.11.
Felölös településtervező:	Kalmár Ágnes TTI-08-04/19	Felölös közterületrendezés társtervező:	Szabó Lilla
Felölös közlekedéstervező:	Rédér Tibor K1d-1/08-0133	Felölös közterületrendezés társtervező:	Ferenczi Huba TV-1/08-0253
Felölös közlekedéstervező:	Rédér Tibor K1d-1/08-0133	Felölös közterületrendezés társtervező:	Pekkmé Szabó Pirokka TK-08-0073



SZT-1 24-08



25-05





24-08

SZT-1 24-12

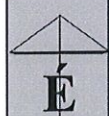


25-09



24-16

Msz.: Rp.I. 16-19 M=1:2000



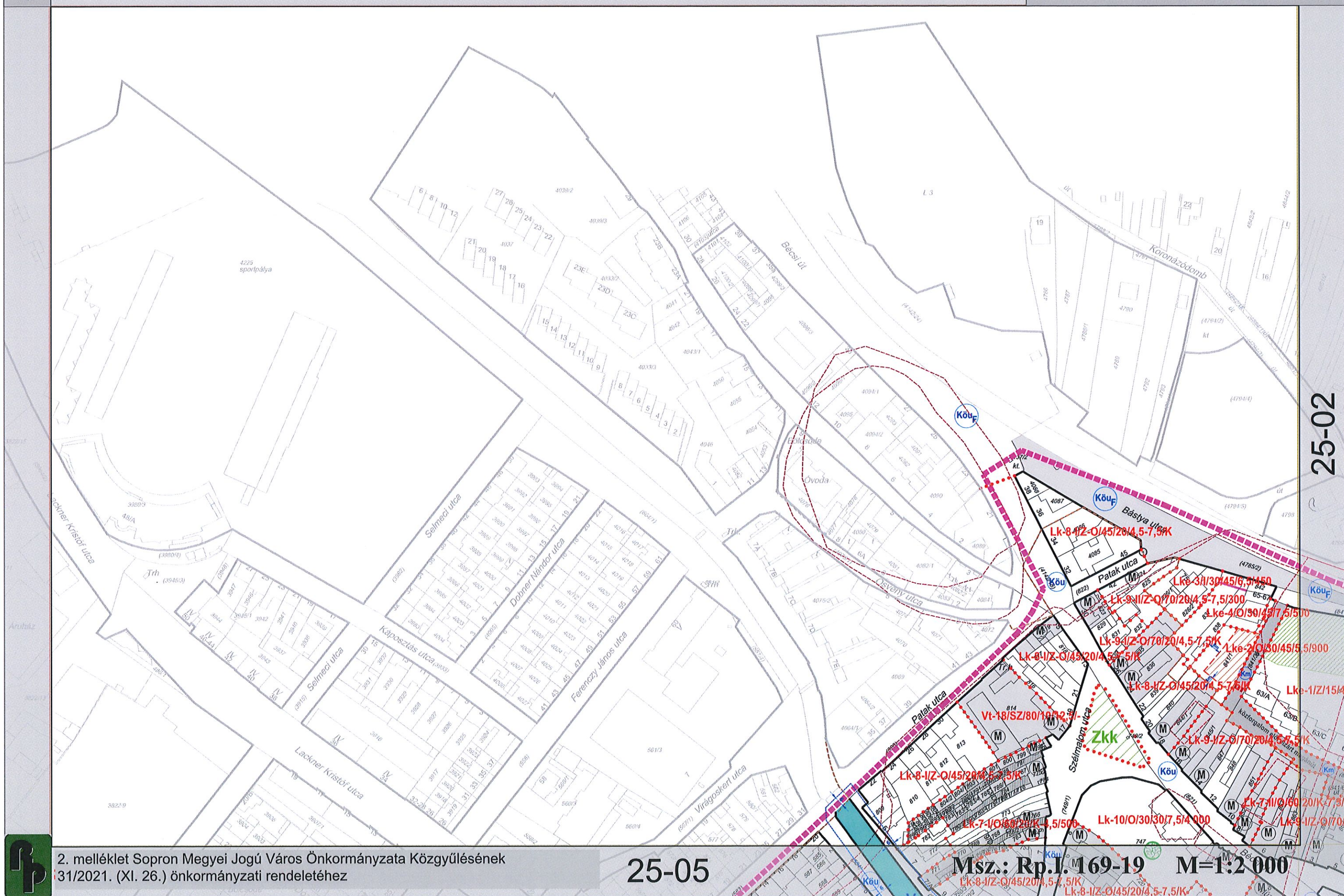
24-12

SZT-1 24-16

Kök

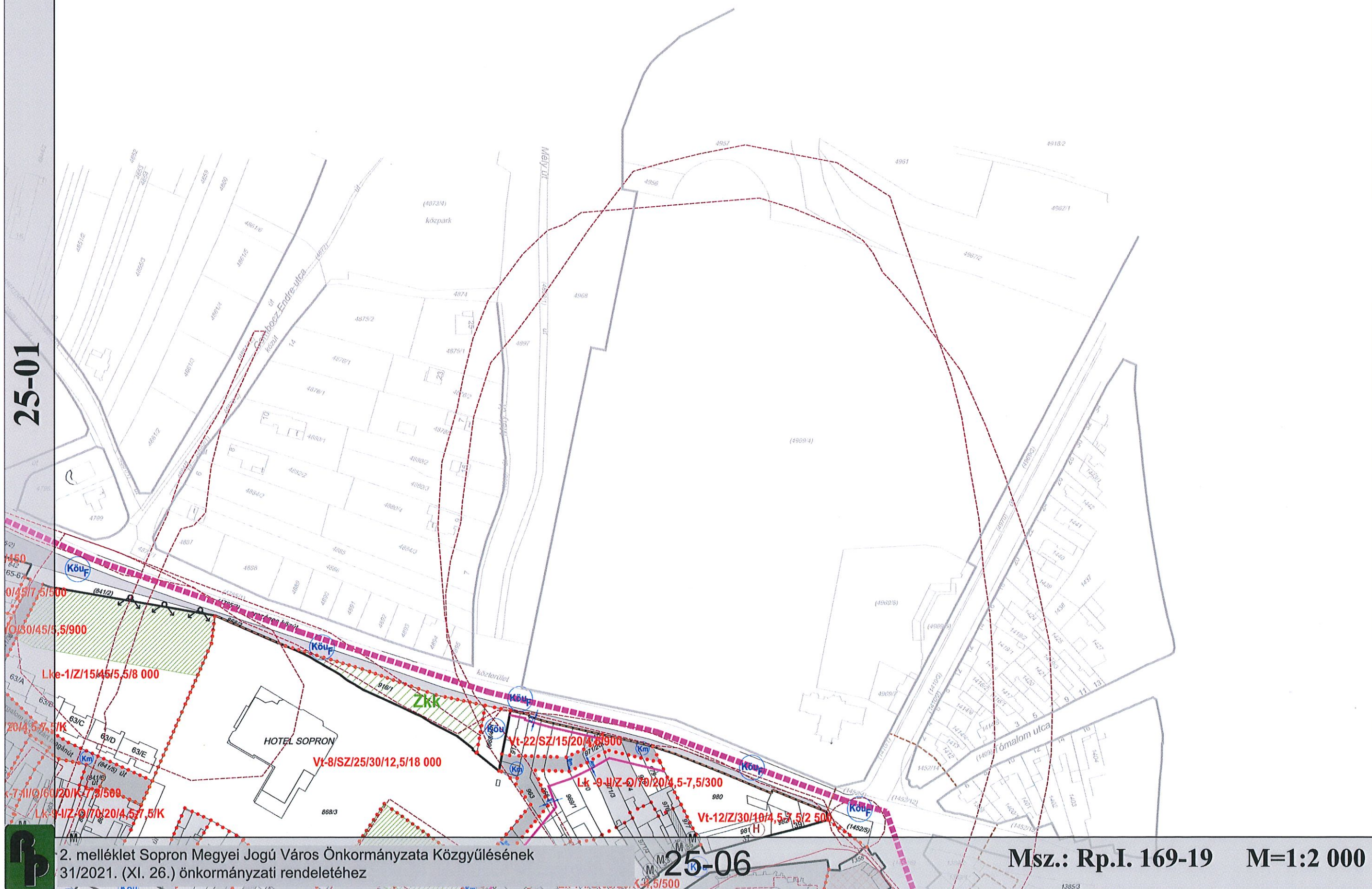
25-13



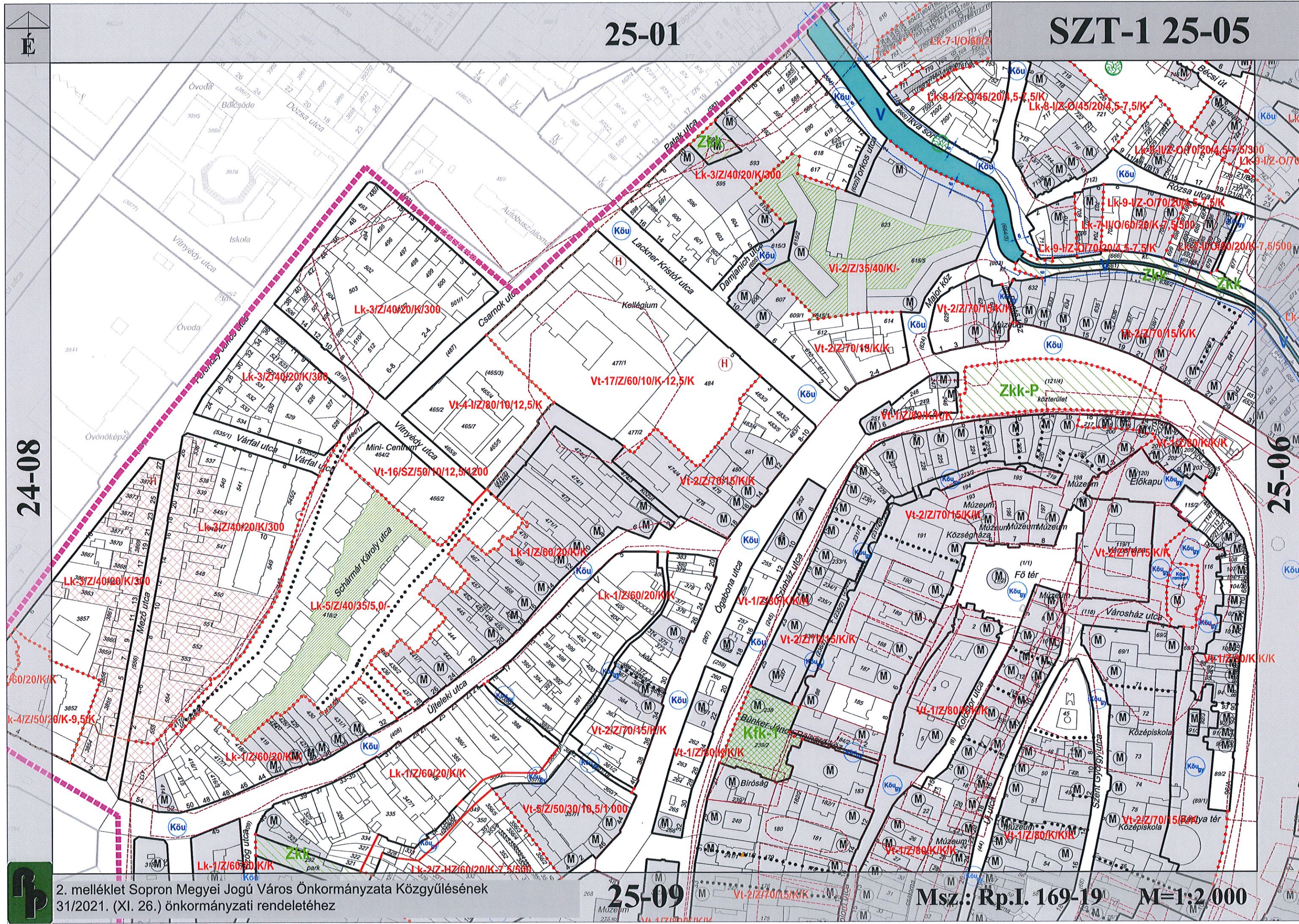




25-01

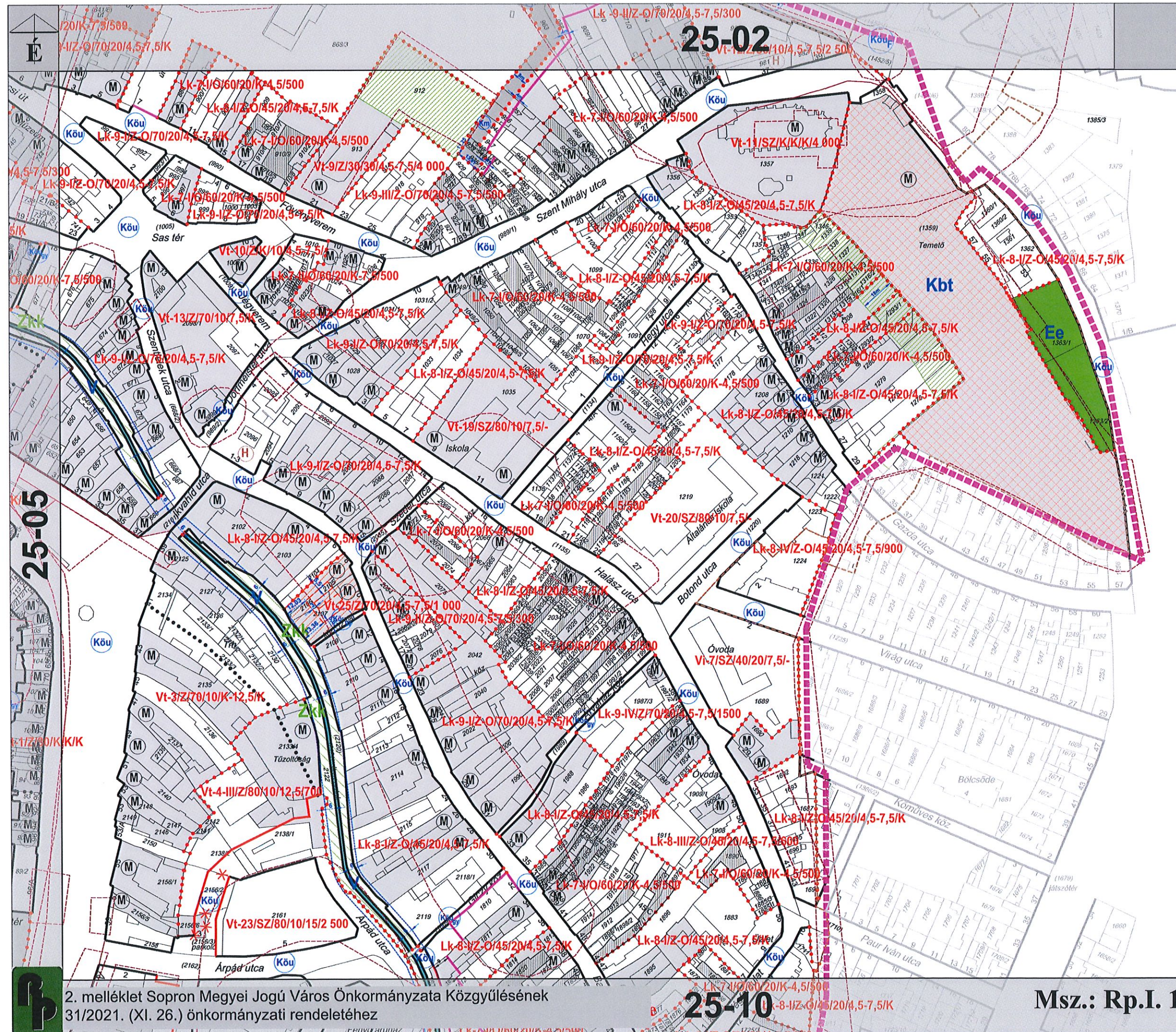


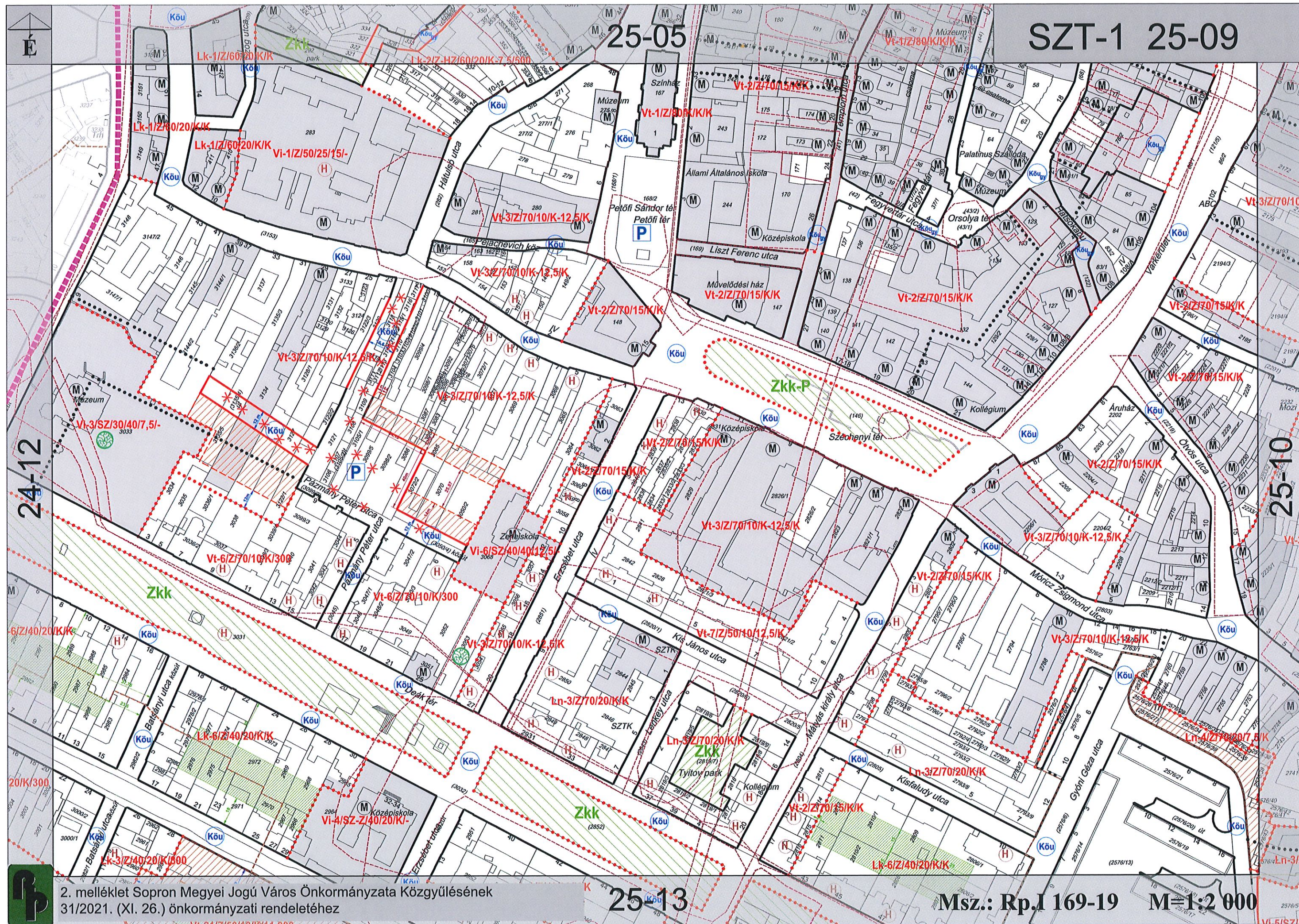
25-06

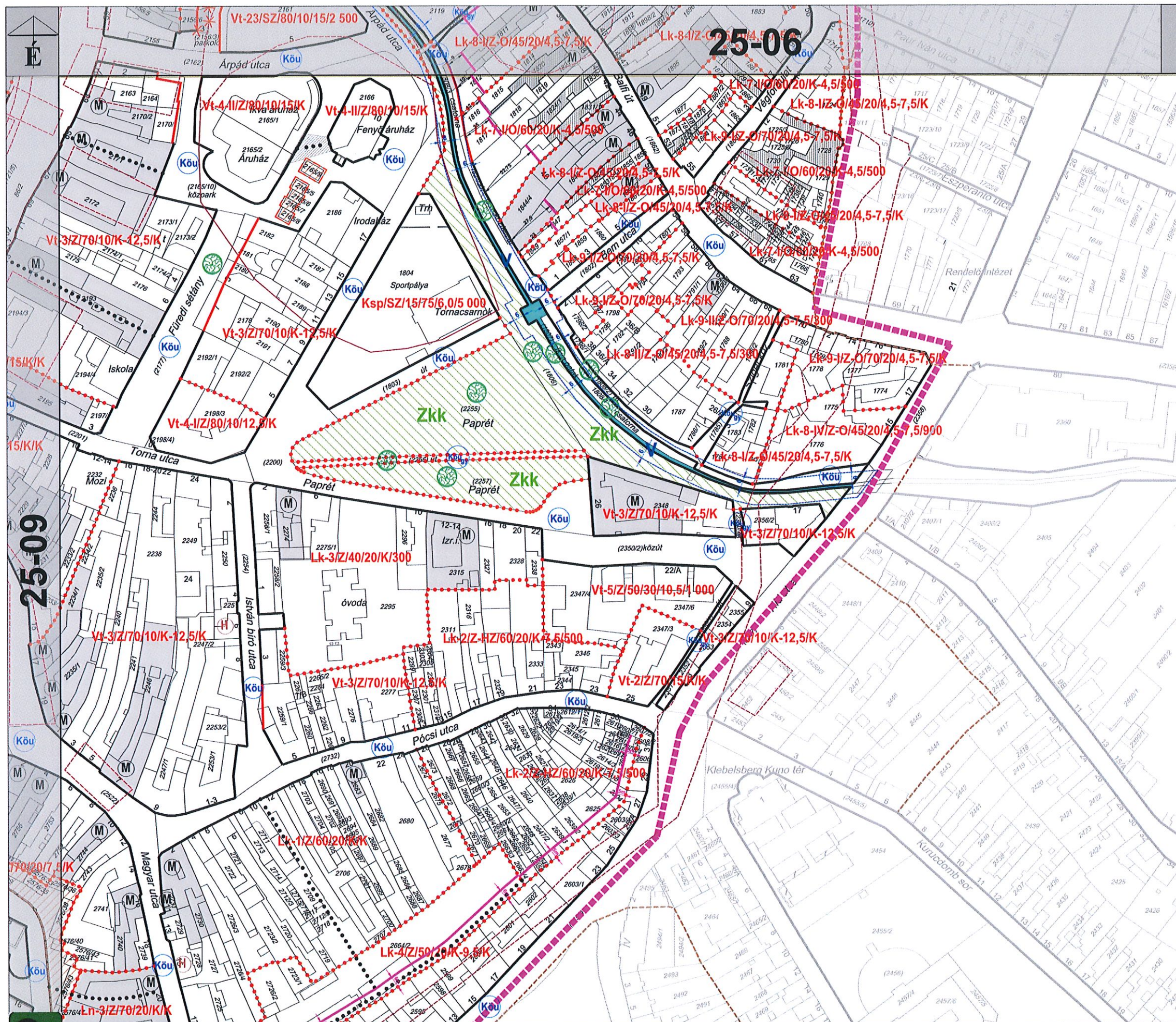


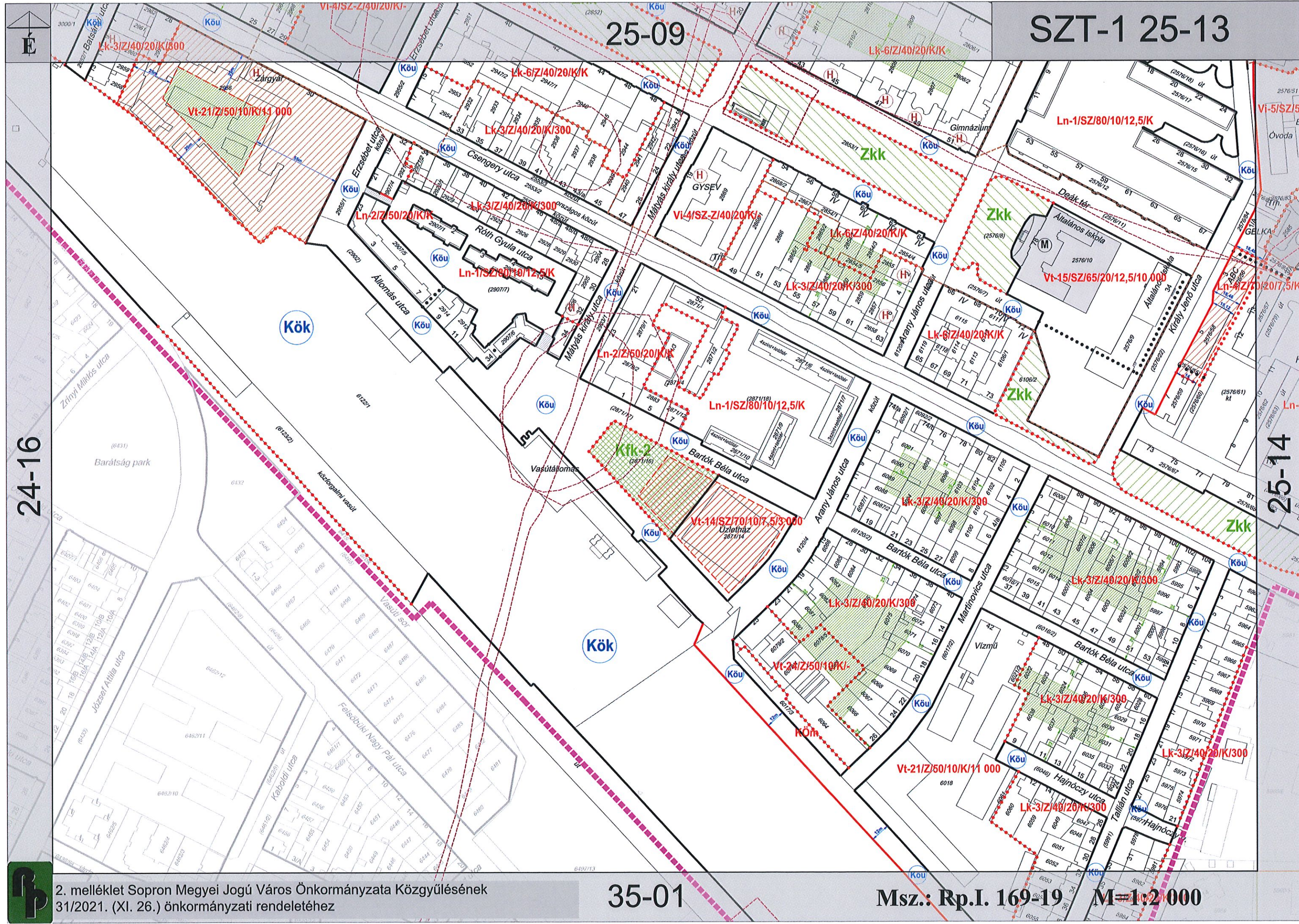
2. melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

Msz.: Rp.I. 169-19 M=1:2 000









SZT-1 25-13

25-09

35-01

Msz.: Rp.I. 169-19 M=1:2000

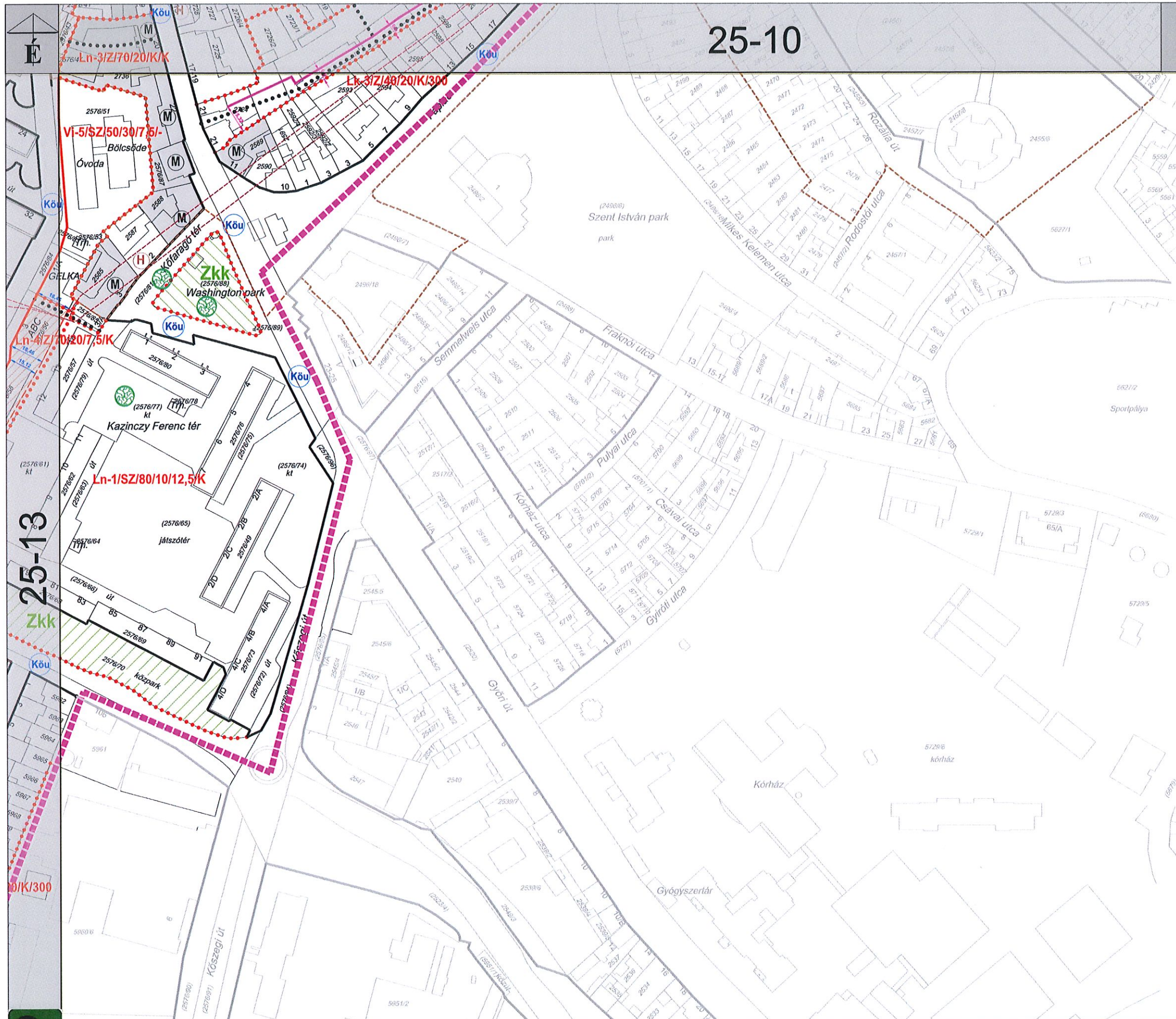
2. melléklet Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelethez

24-16

25-14

25-10

SZT-1 25-14



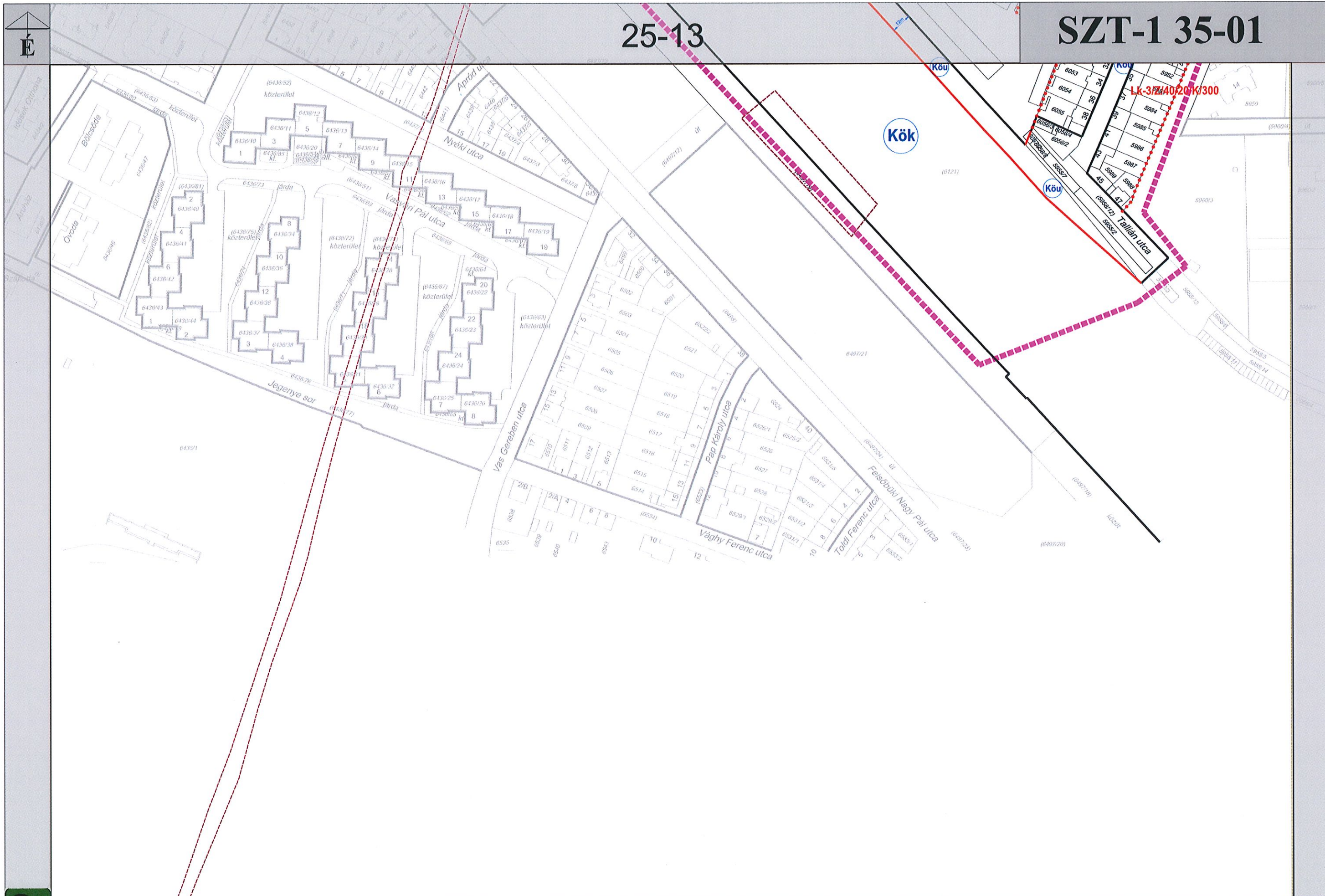
25-13





25-13

SZT-1 35-01



Nagyvárosias övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%) (max szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Ln-1	szabadonálló	80 (4,5)	10	12,5	K (kialakult)
Ln-2	zárt sorú	50	20	K (kialakult)	K (kialakult)
Ln-3	zárt sorú	70	20	K (kialakult)	K (kialakult)
Ln-4	zárt sorú	70 (2)	20	7,5	K (kialakult)

Kisvárosias övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%) (max. szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Lk-1	zárt sorú	60	20	K (kialakult)	K (kialakult)
Lk-2	zárt sorú - hézagosan zárt sorú	60	20	K (kialakult) - max. 7,5 m	500
Lk-3	zárt sorú	40	20	K (kialakult)	300
Lk-4	zárt sorú	50	20	K (kialakult) - max. 9,5 m	K (kialakult)
Lk-5	zárt sorú	40	35	5,0	-
Lk-6	zárt sorú	40	20	K (kialakult)	K (kialakult)
Lk-7-I	oldalhatáron álló	60	20	K (kialakult) - max. 4,5 m	500
Lk-7-II	oldalhatáron álló	60	20	K (kialakult) - max. 7,5 m	500
Lk-8-I	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	45	20	min 4,5 max 7,5	K (kialakult)
Lk-8-II	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	45	20	min 4,5 max 7,5	300
Lk-8-III	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	45	20	min 4,5 max 7,5	600
Lk-8-IV	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	45	20	min 4,5 max 7,5	900
Lk-9-I	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	70	20	min 4,5 max 7,5	K (kialakult)
Lk-9-II	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	70	20	min 4,5 max 7,5	300
Lk-9-III	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	70	20	min 4,5 max 7,5	500
Lk-9-IV	zárt sorú vagy oldalhatáron álló	70	20	min 4,5 max 7,5	1 500
Lk-10	oldalhatáron álló	30	30	7,5	4 000

Kertvárosias övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%) (max. szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Lke-1	zárt sorú	15	45	5,5	8 000
Lke-2	oldalhatáron álló	30	45	5,5	900
Lke-3	ikres	30	45	6,5	450
Lke-4	oldalhatáron álló	30	45	7,5	500

Településközponti vegyes övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%) (max. szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Vt-1	zárt sorú	80	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)
Vt-2	zárt sorú	70	15	K (kialakult)	K (kialakult)
Vt-3	zárt sorú	70	10	K (kialakult), de legfeljebb 12,5	K (kialakult)
Vt-4-I	zárt sorú	80	10	12,5	K (kialakult)
Vt-4-II	zárt sorú	80	10	15	K (kialakult)
Vt-4-III	zárt sorú	80	10	12,5	700
Vt-5	zárt sorú	50 (1,5)	30	10,5	1 000
Vt-6	zárt sorú	70	10	K (kialakult)	300
Vt-7	zárt sorú	50	10	12,5	K (kialakult)
Vt-8	szabadonálló	25	30	12,5	18 000
Vt-9	zárt sorú	30	30	4,5-7,5	4 000
Vt-10	zárt sorú	K	10	4,5-7,5	-
Vt-11	szabadonálló	K (kialakult)	K (kialakult)	K (kialakult)	4 000
Vt-12	zárt sorú	30	10	4,5-7,5	2 500
Vt-13	zárt sorú	70	10	7,5	K
Vt-14	szabadonálló	70	10	7,5	3 000
Vt-15	szabadonálló	65	20	12,5	10 000
Vt-16	szabadonálló	50	10	12,5	1 200
Vt-17	zárt sorú	60	10	K (kialakult), de legfeljebb 12,5	K
Vt-18	szabadonálló	80	10	12,5	-
Vt-19	szabadonálló	80	10	7,5	-
Vt-20	szabadonálló	80	10	7,5	-
Vt-21	zárt sorú	50	10	K	11 000
Vt-22	szabadonálló	15	20	4,5	900
Vt-23	szabadonálló	80	10	15	-
Vt-24	zárt sorú	50	10	kialakult (K)	-
Vt-25	zárt sorú	70	20	min 4,5 max 7,5	K (kialakult)

Vegyes intézményi övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettsége (%) (max szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Vi-1	zárt sorú	50	25	15	-
Vi-2	zárt sorú	35	40	K	-
Vi-3	szabadonálló	30	40	7,5	-
Vi-4	szabadonálló vagy zárt sorú	40	20	K (kialakult)	-
Vi-5	szabadonálló	50	30	7,5	-
Vi-6	szabadonálló	40	40	12,5	-
Vi-7	szabadonálló	40	20	7,5	-

Különleges beépítésre szánt sportpálya övezetek építési paraméterei

övezeti jele	beépítési módja	legnagyobb beépítettség (%) (max. szintterület sűrűség)	minimális zöldfelületi arány (%)	megengedett legnagyobb beépítési magassága (m)	legkisebb területe (m ²)
Ksp	szabadonálló	15	75	6	-