**Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**……./2022. (……..) önkormányzati rendelete**

**Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X. 3.)**

**önkormányzati rendelet módosításáról**

Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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) bekezdésben 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:

**1.§**

1. Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kőszeg Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2014. (X.3.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetek területén meglévő épület átalakítása és új épület építése esetén a közterület felőli homlokzatmagasság, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár homlokzatmagassága az előírt épületmagasságot csak 5%-nál nagyobb lejtős terepen és százalékonként 10 cm-el, de legfeljebb 1,5 m-el haladhatja meg. A homlokzatmagasság ebben az esetben sem lehet nagyobb az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési magasságnál.”

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

„(7) Állattartó építmények elhelyezése az 5. melléklet alapján lehetséges.”

**2.§**

A Rendelet 9.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kisvárosias lakóterületen a kialakítható lakásszám a beépítési százalékból számított legnagyobb alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3 m-rel osztásának szorzatából adódó legnagyobb bruttó szintterület 120 m2-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. Képlete:

(telekterület × (max. beépítési százalék)) × (legnagyobb épületmagasság/3 m)

 = lakásszám”

 120 m2

**3.§**

A Rendelet 21.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Településközponti vegyes területen a kialakítható lakásszám a beépítési százalékból számított legnagyobb alapterület és a legnagyobb épületmagasság 3 m-rel osztásának szorzatából adódó legnagyobb bruttó szintterület 120 m2-rel történő osztása után maradó lefelé kerekített egész szám lehet, de legalább 1. Képlete:

(telekterület × (max. beépítési százalék)) × (legnagyobb épületmagasság/3 m)

 = lakásszám”

 120 m2

**4.§**

A Rendelet 22.§ a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A telkek szélességükben tovább nem oszthatók, a szomszédos telkekkel össze nem vonhatók, kivételt képeznek azok a telkek, melyekről megállapítható, hogy egy házszámhoz több helyrajzi szám tartozik. A Vt-1 építési övezet területén a telkek mélységükben csak a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal, övezethatár esetében oszthatók meg.”

**5.§**

A Rendelet 33.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„33.§ (1) A területen egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el, amennyiben az egyedi építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

 (2) Az övezetekben mobilház, konténerház, lakókocsi nem helyezhető el.”

**6.§**

A Rendelet 44.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44.§ (1) Az övezet a telekigényes közműlétesítmények elhelyezésre szolgáló terület.

(2) Az építési övezetben a közmű építményeken és a közvetlenül hozzákapcsolódó építményeken kívül más rendeltetésű építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezetben az előírt legnagyobb épületmagasságot a funkcióhoz, technológiához kapcsolódó toronyszerű építmények meghaladhatják.”

**7.§**

1. A Rendelet 50.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D |
| 1 | út megnevezés | útkategória | forgalmi sáv | építési terület(szabályozási szélesség) |
| 2 | **M87 gyorsforgalmi út Szombathely-Kőszeg- Ólmod térsége** |
| 3 | Tervezett M87 gyorsforgalmi út | K.I.–K.II. | 2x2 | 60m |
| 4 | **87 számú Kám – Szombathely – Kőszeg II.r.főút** |
| 5 | 87 számú országos főút | K.IV.A. | 2×1 | 30 – 40m |
| 6 | 87 számú országos főút (Szombathely, Lékai utca)  | B.IV.b. | 2×1 | 22 – 40m |
| 7 | **8627 jelű Fertőszentmiklós – Lövő - Kőszeg összekötő út** |
| 8 | 8627 jelű országos mellékút | K.V.A. | 2×1 | 22 – 30m |
| 9 | 8627 jelű országos mellékút | B.V.c. | 2×1 | 22m |
| 10 | **8636 jelű Acsád – Kőszeg összekötő út** |
| 11 | 8636 jelű országos mellékút | K.V.A. | 2×1 | 22 – 30m |
| 12 | 8636 jelű országos mellékút (Kőszegfalvi utca) | B.V.c. | 2×1 | 15 – 22m |
| 13 | **8719 jelű Kőszeg-Kőszegszerdahely összekötő út** |
| 14 | 8719 jelű országos mellékút | K.V.A. | 2×1 | 22 – 30m |
| 15 | Tervezett 8719 jelű ök. út - déli elkerülő | K.V.A. | 2×1 | 22 – 30m |
| 16 | 8719 jelű országos mellékút (Rákóczi, Rohonczi utca) | B.V.c. | 2×1 | 15 – 22m |
| 17 | **86329 jelű Kőszeg vasútállomáshoz vezető út** |
| 18 | 86329 jelű országos mellékút | B.V.c. | 2×1 | 16m |
| 19 | **Városi II. rendű főútvonal** |
| 20 | Kőszeg-Ólmod összekötő út (meglévő nyomvonal felhasználásával) | K.V.A. | 2×1 | 22 – 30m |
| 21 | **Gyűjtő utak – meglévő, megtartandó** |
| 22 | Rákóczi F. u. - Munkácsy M. u. – Kossuth L. u. – Fő tér –Várkör – Pék u. – Árpád tér – Sziget u. – Meskó u. – Kethelyi u. és a Pék u. – Várkör – Ady E. u. – Rákóczi F. u. | B.V.c. | 2×1 | kialakult |
| 23 | Bajcsy Zs. E. u. – Dózsa Gy. u. | B.V.c. | 2×1 | min. 16m |
| 24 | Liszt F. u. - Petőfi tér - Kórház utca | B.V.c. | 2×1 | min. 20m |
| 25 | Petőfi tér | B.V.c. | 2×1 | min. 14m |
| 26 | Velemi út - Rohonczi út | B.V.c. | 2×1 | kialakultmin. 16m |
| 27 | Temető u. | B.V.c. | 2×1 | 16 - 22m |
| 28 | Panoráma út | B.V.c. | 2×1 | 12m |
| 29 | Királyvölgy út - Hunyadi u. | B.V.c. | 2×1 | 20m12 –1 4m |
| 30 | Szabóhegyi út | B.V.c. | 2×1 | 12m |
| 31 | 8627 jelű országos mellékút 87-8719 jelű önkormányzati út között tervezett átkötés | B.V.c. | 2×1 | 16m |
| 32 | Velembe vezető településközi út | B.V.c. | 2×1 | kialakult |
| 33 | **Gyűjtő utak – tervezett** |
| 34 | Keleti gyűjtőút: a 87 számú főúttal közel párhuzamosan, annak keleti oldalán húzódik: | B.V.c. | 2×1 | 18 – 22m |
| 35 | A keleti gyűjtőút és a 87 számú főút közötti összekötések, új biztosított vasúti átjáróval | B.V.c. | 2×1 | 18 – 22m |
| 36 | A keleti gyűjtőút és vasút között (0121/7 hrsz), meglévő átjáró megszűntetésével | B.V.c. | 2×1 | 15m |
| 37 | Kőszeg - Répcekethely / Mannersdorf településközi út (régi nyomvonalon) | K.V.A.B.V.c. | 2×12×1 | 22m12m |
| 38 | Temető u. és a 8719 jelű önkormányzati út közötti nyomvonal „Hegyaljai körút” | B.V.c. | 2×1 | 18 – 20m |
| 39 | Lukácsházi tározó felé vezető út | B.V.c. | 2×1 | 18m |
| 40 | Rohonczi út déli szakasza | B.V.c. | 2×1 | 22m |
| 41 | Károlyi Mihály u. –SOS falu – Rohonczi út – Rákóczi utca – Pogányi út „Városi körút” | B.V.c. | 2×2 | 16 - 18m |
| 42 | Déli ipari parkot feltáró út | B.V.c. | 2×1 | 16 - 20m |
| 43 | **Lakóutcák** |
| 44 | A városközpont kialakult szabályozási szélességű lakóutcái magtartandók. A tervezett lakóutcák szabályozási szélessége általában 12-16 m, de legalább 6 m, amennyiben a kialakult helyzet indokolja és közérdeket nem sért | B.VI.d. | 2×1 | 6 - 16m |
| 45 | **Kerékpáros nyomvonalak** |
| 46 | Kőszeg-Kőszegfalva kerékpárút | B.IX. | - | 4m |
| 47 | Belváros forgalmi útjai mellett kerékpárút | B.IX. | - | 4m |
| 48 | Rőtfalva- Nemezgyár (volt vasúti nyomvonal) | B.IX. | - | 4m |

1. A Rendelet 50.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A szabályozási tervlapon közterületként nem jelölt meglévő utak a tervlapon jelölt területfelhasználási egységbe kerülhetnek, ha az általuk feltárt telkek más meglévő vagy újonnan megépített személygépjármű közlekedésére alkalmas közterületről megközelíthetők, valamint a terület csapadékvíz-elvezetése más módon biztosított.”

1. A Rendelet 50.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Lakó-, vegyes-, üdülőházas- és különleges területeken belül út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani csak a szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonalak szerint lehetséges.”

**8.§**

A Rendelet 60.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetek területén meglévő épület átalakítása és új épület építése esetén a közterület felőli homlokzatmagasság, valamint oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített oldalhatár homlokzatmagassága az övezetre előírt épületmagasságot csak 5%-nál nagyobb lejtős terepen és százalékonként 10 cm-el, de legfeljebb 1,5 m-el haladhatja meg.”

**9.§**

A Rendelet 62.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezet területein telkenként - az OTÉK előírásainak megtartásával - legfeljebb egy gazdasági épület és egy lakóépület helyezhető el.”

**10.§**

A Rendelet 3.§ (3) bekezdés a) pontja a következő ac) alponttal egészül ki:

„ac) Hírközlési terület jele: Hk”

**11.§**

A Rendelet 4.§-a a következő (4) - (6) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az 1. mellékletben a beépítésre szánt területeken jelölt tervezett szabályozási vonal, valamint a teljes közigazgatási területen jelölt tervezett övezeti határ vonalán a telekalakítás építési és telekalakítási tevékenység esetén kötelező. Lakó- és üdülőépületek építésénél a tervezett szabályozási vonal kialakítása nem kötelező.

(5) Az építési övezetek és az övezetek területén a kialakítható telek megengedett legkisebb szélességét az építési hely területén belül legalább 20 m-es összefüggő sávban kell biztosítani.

(6) Az 1. mellékletben telekrendezési kötelezettséggel jelölt telkeket az övezeten belül kialakult telekjellemzők és történelmileg kialakult telekszerkezet szerint kell összevonni. Az összevonás építési munkák esetén az azonos tulajdonú telekrészeknél kötelező. Ahol a jelölés több szomszédos, történelmileg kialakult telekszerkezetet érint, ott csak a fenti jellemzők szerinti telekösszevonás lehetséges. A történelmileg szomszédos telkek összevonása nem lehetséges.”

**12.§**

A Rendelet 7.§-a a következő (9) - (21) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ahol a telek beépítettsége a korábbi előírásoknak megfelelő építési vagy fennmaradási engedély alapján jött létre, vagy az érintett épület 10 éven túl épült és az a hatályos övezeti előírások szerinti értéket meghaladja, ott a meglevő épületek felújíthatók, illetve átalakíthatók és bővíthetők az övezeti előírások megtartásával.

(10) Ahol a meglévő épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül áll, ott a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető. Ezen épületek bővítése csak az övezetre előírt építési helyen belül lehetséges.

(11) Az övezetben telepíthető fő rendeltetési egység építése nélkül melléképület nem építhető.

(12) Zártsorú beépítés esetén a tömbön belül kialakult, meglévő zártsorú beépítés közterület felé eső vonalához kell igazodni. A tényleges zártsorú beépítés mélysége legfeljebb 16 m lehet. Ha a szomszédos ingatlanok beépítése és a telek szélessége udvari épületrész építésére lehetőséget ad, akkor az épületrészek együttes mélysége legfeljebb 30 m lehet. Az udvari épületrészt a zártsorú épületrésszel egy tömegben kell kialakítani. Az udvari épületrész legkisebb távolsága a szomszédos telekhatártól az övezetre előírt épületmagasság fele legyen, épületmagassága pedig legfeljebb 6,0 m.

(13) Zártsorú beépítésnél a meglévő udvari épületrészek függőlegesen nem bővíthetők.

(14) Ahol az előkert legkisebb mérete:

a) 0-5 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-5 m sávban kell elhelyezni.

b) 0-10 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-10 m sávban kell elhelyezni.

c) 0-20 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 0-20 m sávban kell elhelyezni.

d) 5-10 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 5-10 m sávban kell elhelyezni.

e) 5-20 m, ott a fő rendeltetést tartalmazó épület közterület felé eső homlokzati felületének legalább 1/3 részét a közterületi telekhatártól 5-20 m sávban kell elhelyezni.

(15) Amennyiben az övezeti előírások szerint az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni, akkor az illeszkedés meghatározásához a tömbön belül az azonos övezetbe tartozó építési telkek beépítési sajátosságait kell figyelembe venni az alábbi előírások figyelembevételével. Beépítési táblázat szerinti kialakult állapot (K) esetén:

a) beépítési mód: Új építés esetén a tömbön belül azonos övezetbe tartozó építési telkek beépítését kell figyelembe venni. Amennyiben a meglévő épület beépítési módja nem azonos, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de csak a fentiek szerint megállapított beépítési móddal bővíthető.

b) megengedett legnagyobb épületmagasság: A telken belüli kialakult épületmagasság meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

c) megengedett legnagyobb beépítettség: A telken belüli kialakult legnagyobb beépítettség meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

d) megengedett legkisebb zöldfelület: A telken belüli kialakult legkisebb zöldfelület meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

e) előkert legkisebb mérete: A telken belüli kialakult előkert meglévő épületek esetén megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.

 (16) Az építési telken belül az elsődleges funkciójú épületet kell a telek megközelítését biztosító közterület felé közelebb elhelyezni, kivéve ha a beépítési táblázat előkerti előírása másként nem rendelkezik, vagy ha a két rendeltetést egy épületben helyezik el.

(17) Egységes épülettömegként értelmezhető az az épület amely tömegformálásában és tetőalakításában egyaránt egységet képez, és a külön rendeltetési egységek fala legalább 2/3 arányban csatlakozik egymáshoz.

 (18) Építési telken belül - ahol több épület is építhető - a huzamos tartózkodású helyisége(ke)t tartalmazó épületeket egymástól legalább az előírt épületmagasság méretének távolságában kell elhelyezni.

(19) Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.”

**13.§**

A Rendelet 9.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lk jelű övezetek területén egy telken legfeljebb egy melléképület (garázs, tároló) helyezhető el.”

**14.§**

A Rendelet 21.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Vt jelű övezetek területén egy telken legfeljebb egy melléképület (garázs, tároló) helyezhető el.”

**15.§**

A Rendelet 34.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetek területén egy telken legfeljebb két épület helyezhető el.”

**16.§**

A Rendelet 35.§-a a következő (3) - (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az övezetekben az alábbi rendeltetési egység számok helyezhetők el:

 a) 900 m2 teleknagyságig egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység

 b) 900-1800 m2 teleknagyság között legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen három rendeltetési egység, épületenként legfeljebb két rendeltetési egységgel

 c) 1800 m2 teleknagyság felett legfeljebb két épületben, legfeljebb összesen négy rendeltetési egység, épületenként legfeljebb két rendeltetési egységgel.

(4) Az övezetekben mobilház, konténerház, lakókocsi nem helyezhető el”

**17.§**

A Rendelet 50.§-a a következő (12) - (14) bekezdéssel egészül ki:

(12) Beépítésre szánt területeken - a (11) bekezdésben felsorolt területek kivételével - a magánutak szélessége 1 telek megközelítése esetén legalább 8 m, több telek megközelítése esetén legalább 12 m. Beépítésre nem szánt területeken a magánutak szélessége 1 telek megközelítése esetén legalább 6 m, több telek megközelítése esetén legalább 8 m

(13) Lakó- és üdülő rendeltetési egységek esetén minden rendeltetési egységhez legalább 1 db személygépkocsi elhelyezését kell kötelezően biztosítani.

(14) Telkenként legfeljebb egy, és legfeljebb 6,0 m széles közterület csatlakozás lehetséges. Ahol a rendeltetés szükségessé teszi a forgalom szétválasztását, valamint olyan telkek esetén ahol a telek két különböző oldala közterülettel határos két közterület csatlakozás megengedett.”

**18.§**

A Rendelet a következő 53/A. alcímmel egészül ki:

„53/A. Közmű és hírközlési terület

53/A.§ A Hk jelű hírközlési területben egy vagy több épületben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.”

**19.§**

A Rendelet 58.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Eg-K övezetben a beépítési táblázat szerinti kialakult állapot (K) esetén:

 a) beépítési mód: Beépített telek esetén a telken belül meglévő beépítési módot kell figyelembe venni. Beépítetlen telek esetén a tervezett épületeket szabadon álló módon kell elhelyezni.

 b) megengedett legnagyobb beépítettség: A telken belüli kialakult legnagyobb beépítettség megtartható. Új építés, vagy épületbővítés esetén a táblázatban szereplő zárójeles értéket kell figyelembe venni.”

**20.§**

A Rendelet 60.§-a a következő (4)-(7) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben az övezeti előírások szerint az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni, akkor az illeszkedés meghatározásához a tömbön belül az azonos övezetbe tartozó telkek beépítési sajátosságait kell figyelembe venni.

(5) Ahol a meglévő épület részben vagy egészben a telekre meghatározott építési helyen kívül áll, ott a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető. Ezen épületek bővítése csak az övezetre előírt építési helyen belül lehetséges.

 (6) Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.”

**21.§**

A Rendelet 61.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Általános mezőgazdasági területeken telekalakítás esetén a telekszélesség legalább 20 m, a telekterület legalább 3000 m2 legyen. ”

**22.§**

A Rendelet 62.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Kertes mezőgazdasági területeken telekalakítás esetén a telekszélesség legalább 12 m, a telekterület legalább 720 m2 legyen. ”

**23.§**

A Rendelet 86.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) a telek területét megközelítő, burkolt gépjárműbehajtó létesíthető.”

**24. §**

A Rendelet 62.§ (7) bekezdés b) pontjában és a 62.§ (9) bekezdés b) pontjában az „1500 m2” szövegrész helyébe az „1000 m2” szöveg lép.

**25. §**

Hatályát veszti a Rendelet 10.§ (1) bekezdés a) pontja, 10.§ (2) bekezdés a) pontja, 36.§ (2) bekezdése és az 50.§ (8) bekezdése.

**26.§**

A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**27. §**

A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**28. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Dr. Zalán Gábor s. k. Básthy Béla s. k.**

 jegyző polgármester

 **1. melléklet a ……./2022. (……..) önkormányzati rendelethez**

„**1. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**

Tervlapokon: Az 1. melléklet …-es tervlapja helyébe a következő …-es tervlap lép.:

**2. melléklet a ……./2022. (……..) önkormányzati rendelethez**

**„2. melléklet a 33/2014. (X. 3.) önkormányzati rendelethez**