

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.”

(2) 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:

$$\frac{(\text{telekterület} \times (\text{max. beépítési százalék})) \times (\text{legnagyobb épületmagasság} / 3 \text{ m})}{120 \text{ m}^2} = \text{lakásszám}''$$

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:

$$\frac{(\text{telekterület} \times (\text{max. beépítési százalék})) \times (\text{legnagyobb épületmagasság} / 3 \text{ m})}{120 \text{ m}^2} = \text{lakásszám}''$$

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.	2x1	30 – 40m
6	87 számú országos főút (Szombathely, Lékai utca)	B.IV.b.	2x1	22 – 40m
7	8627 jelű Fertőszentmiklós – Lövő - Kőszeg összekötő út			
8	8627 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	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, Rohonczy 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 - Rohonczy út	B.V.c.	2×1	kialakult min. 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	20m 12 –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 megszüntetésével	B.V.c.	2×1	15m
37	Kőszeg - Répcekehely / Mannersdorf településközi út (régí nyomvonalon)	K.V.A. B.V.c.	2×1 2×1	22m 12m
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 lakóutcai megtartandók. A tervezett lakóutcák szabályozási szélessége általában 12- 16 m, de legalább 6 m, amennyiben	B.VI.d.	2×1	6 - 16m

	a kialakult helyzet indokolja és közérdeket nem sért			
45	Kerékpáros nyomvonalak			
46	Kőszeg-Kőszegfalva kerékpárút	B.IX.	-	4m
47	Belváros forgalmi útjai mellett kerékpárút	B.IX.	-	4m
48	Rótfalva- Nemezgyár (volt vasúti nyomvonal)	B.IX.	-	4m

(2) 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.”

(3) 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 meglévő 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) Zárt sorú beépítés esetén a tömbön belül kialakult, meglévő zárt sorú beépítés közterület felé eső vonalához kell igazodni. A tényleges zárt sorú 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 zárt sorú 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) Zárt sorú 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.
jegyző

Básthy Béla s. k.
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

INDOKOLÁS

az 1.§ (1) bekezdéséhez - *Rendelet 7.§ (2) bekezdése*

A nagyobb lejtésű terepen nehézséget okozott az épületmagasságok betartása. Az eddigi előírásokat pontosítottuk és tovább részleteztük, hogy elősegítsük a tervezési lehetőségeket az általunk szabályozott keretek között. A módosítással az épületek magassága továbbra is szigorúan meghatározott.

az 1.§ (2) bekezdéséhez - *Rendelet 7.§ (7) bekezdése*

A szövegezés hivatkozása nem volt megfelelő, ezt javítottuk.

a 2.§ - hoz - *Rendelet 9.§ (5) bekezdése*

A rendelkezésben leírt szöveg és a képlet tartalma nem egyezett. A képlet relációs jelét javítottuk.

a 3.§ - hoz - *Rendelet 21.§ (7) bekezdése*

A rendelkezésben leírt szöveg és a képlet tartalma nem egyezett. A képlet relációs jelét javítottuk.

a 4.§ - hoz - *Rendelet 22.§ a pontja*

Eddig a telkek mélységi megosztásának tilalma a Vt-1-es és a Vt-2-es területre is vonatkozott. A Vt-2 építési övezetben több olyan telek is található, ami két végén közterülethez csatlakozik. Az ilyen telkek megosztását segíti elő a módosítás.

az 5.§-hoz - *Rendelet 33.§ (1) bekezdése*

Külön bekezdésben kell a meglévő előírást szerepeltetni, mivel további előírások is tartoznak majd a paragrafushoz.

az 5.§-hoz - *Rendelet 33.§ (2) bekezdése*

Problémát okozna, ha a területen mobilház, konténerház, lakókocsi elhelyezését továbbra sem tiltanánk. Ez az érintett területek értékének csökkenéséhez és az építkezési hagyományok fellazulásához vezethetne. A terület Kőszeg egyik fontos turisztikai értéke amit védeni szükséges.

a 6.§-hoz - *Rendelet 44.§ (1) és (2) bekezdése*

A bekezdések sorszámozása nem volt megfelelő, ezért a két bekezdést javítottuk, a szöveg kisebb - tartalmat nem érintő - módosításával.

a 6.§-hoz - *Rendelet 44.§ (3) bekezdése*

A különleges közműterületeken esetlegesen elhelyezésre kerülő, vagy meglévő toronyszerű építmények - hírközlési tornyok stb. - elhelyezését biztosítjuk.

a 7.§-hoz - *Rendelet 50.§ (7) bekezdése*

A táblázat 44. sorában a lakóutcák legkisebb szabályozási szélességét 6 m-re csökkentettük, hogy olyan kialakult esetekben ahol közérdeket nem sért, az ingatlanok megközelítését biztosítani tudjuk.

a 7.§-hoz - *Rendelet 50.§ (9)bekezdése*

Az alaptérképen útként szereplő, de a szabályozási terven nem útként jelölt területek más - a szabályozási terven jelölt - területbe áthelyezését pontosítottuk, a csapadékvíz-elvezetésének figyelembe vételével.

a 7.§-hoz - *Rendelet 50.§ (11)bekezdése*

A kialakult gyakorlat szerint a tömbbelsőekben olyan új beépíthető telkek alakulnak ki 4,0 m szélességű úttal megközelítve, ahol ezek a magánutak a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét is jelentősen korlátozzák. A lakó-, vegyes-, üdülőházas- és különleges területeken ezért a továbbiakban a magánút létrehozását nem engedélyezzük. Ezeken a területeken csak a szabályozási terven jelölt utak alakíthatók ki, az ott jelölt nyomvonalon és szélességben. A más területeken kialakítható magánút paramétereit az 50.§ (12) bekezdésében szabályozzuk.

a 8.§-hoz - *Rendelet 60.§ (2)bekezdése*

A nagyobb lejtésű terepen nehézséget okozott az épületmagasságok betartása. Az eddigi előírásokat pontosítottuk és tovább részleteztük, hogy elősegítsük a tervezési lehetőségeket az általunk szabályozott keretek között. A módosítással az épületek magassága továbbra is szigorúan meghatározott.

a 9.§-hoz - *Rendelet 62.§ (3)bekezdése*

A kertes mezőgazdasági területeken az épületek elhelyezésének lehetőségét a meglévő szabályozás mellett az OTÉK előírásainak figyelembe vételével is kiegészítettük, mivel sokak számára ez nem volt egyértelmű.

a 10.§-hoz - *Rendelet 3.§ (3)bekezdése a) pontjának ac) alpontja*

A Velem és Kőszeg határán lévő, meglévő hírközlési adótorony tulajdonosi viszonyainak rendezése érdekében egy új területfelhasználást kellett bevezetni. Ezt a Hírközlési területet - Hk- nevesítettük a többi területfelhasználás mellett.

a 11.§-hoz - *Rendelet 4.§ (4)bekezdése*

Az Étv.-ben is körülírt rendelkezéseket kibővíteni és pontosítani kellett a HÉSZ keretein belül, mivel sokan ezeket a rendelkezéseket másképpen értelmezik. A második mondat az első mondat tartalmi kiegészítéseként kerül a bekezdésbe.

a 11.§-hoz - *Rendelet 4.§ (5)bekezdése*

Sok probléma adódott a legkisebb telekszélesség meghatározásakor, ezért a telekszélesség méretének számításának elvét pontosítottuk.

a 11.§-hoz - *Rendelet 4.§ (6)bekezdése*

A telekalakítással kötelezettséggel jelölt telkekhez - a városközpontban és közelében - nem volt előírva pontosan, hogy ezt a kötelezettséget hogyan kell értelmezni és megvalósítani. Ezt a hiányt pótoljuk ezzel a szabályozással, ami csakis a történelmileg kialakult telekszerkezet visszaállítását írja elő, amennyiben a telkek tulajdonosa azonos.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (9)bekezdése*

Az Étv.-ben is körülírt rendelkezéseket kibővíteni és pontosítani kellett a HÉSZ keretein belül, mivel sokan ezeket a rendelkezéseket másképpen értelmezik.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (10)bekezdése*

Az Étv.-ben is körülírt rendelkezéseket kibővíteni és pontosítani kellett a HÉSZ keretein belül, mivel sokan ezeket a rendelkezéseket másképpen értelmezik.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (11)bekezdése*

Egyre több probléma adódott abból, hogy egy ingatlanon a tulajdonos csak egy melléképületet - tárolót, garázst, stb. - épített, majd a főépület építése elmaradt. Ennek a rossz tendenciának próbál gátat szabni a rendelkezés.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (12)bekezdése*

Főként a belvárosban - zárt sorú beépítésnél - próbálkoznak sokan a telkeket a lehető legnagyobb mértékben beépíteni. Ez a város képének, de a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak sem megfelelő. A belvárosi beépítések zöldfelülete, benapozása, levegője eltűnik. Ennek megállítása érdekében szabályozzuk a zárt sorú beépítés mélységét és az épület kialakítását is.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (13)bekezdése*

Zárt sorú beépítésnél - ahol már vannak udvari részek - azok emeletráépítését nem engedélyezzük, a szomszédos ingatlanok benapozásának megtartása, valamint az átlátás csökkentése érdekében.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (14)bekezdése*

Pontosítjuk a beépítési táblázatban lévő előkert értelmezését ott ahol től-ig határ van megállapítva.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (15)bekezdése*

A beépítési táblázatban lévő (K) - kialakult - értékek jelentését és számítását pontosítjuk.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (16)bekezdése*

Sok helyen garázst, esetleg tárolóépületet építettek a közterület felé eső oldalra. Ennek az építkezési szokásnak a visszaszorítása érdekében szabályozzuk a telken belüli főépület és melléképület elhelyezésének módját.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (17)bekezdése*

Hiába szabályoztuk több helyen, hogy több rendeltetési egységet csak egy épülettömegben lehet elhelyezni, az egy épülettömeg nem volt meghatározva pontosan. Ezt a szabályozást pontosítjuk most.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (18)bekezdése*

Egy telken több épület építése esetén a szabályozással megpróbálunk gátat szabni az épületek egymásba építésének, ezért az egyéb előírásokon túl itt is szabályozzuk az épületek egymás közötti távolságát.

a 12.§-hoz - *Rendelet 7.§ (19)bekezdése*

Egyértelműsíteni kellett a rendeltetésváltozásokhoz köthető szabályozást. A rendeltetésváltoztatást csak ott engedélyezzük, ahol a funkció és az épület is elhelyezhető lenne.

a 13.§-hoz - *Rendelet 9.§ (6)bekezdése*

A kisvárosias lakóterületeken (Lk) fedett gépjárműtárolót hiányában - mind az új, mind a meglévő építéseknel szokássá vált, hogy a tulajdonosok a parkolóhelyükre valamiféle garázsépületet emelnek. Ennek megakadályozása érdekében szabályozzuk azt, hogy egy ingatlanon csak egy melléképület építhető.

a 14.§-hoz - *Rendelet 21.§ (8)bekezdése*

A településképi vegyes területeken (Vt) fedett gépjárműtárolót hiányában - mind az új, mind a meglévő építéseknel szokássá vált, hogy a tulajdonosok a parkolóhelyükre valamiféle garázsépületet emelnek. Ennek megakadályozása érdekében szabályozzuk azt, hogy egy ingatlanon csak egy melléképület építhető.

a 15.§-hoz - *Rendelet 35.§ (3)bekezdése*

Az üdülőházas üdülőterületeken (Üü) az ingatlanok túlzó beépítésének és zsúfolt épületegyüttesek kialakulásának megakadályozása érdekében az egy telken elhelyezhető épületek számát rögzítettük.

a 16.§-hoz - *Rendelet 35.§ (3) bekezdése*

A hétvégi házas területeken (Üh) a telkek túlépítésének megakadályozása érdekében szigorítottuk a különböző méretű telkeken elhelyezhető rendeltetési egységek számát.

a 16.§-hoz - *Rendelet 35.§ (4) bekezdése*

Problémát okozna, ha a területen mobilház, konténerház, lakókocsi elhelyezését továbbra sem tiltanánk. Ez az érintett területek értékének csökkenéséhez és az építkezési hagyományok fellazulásához vezethetne. A terület Kőszeg egyik fontos turisztikai értéke amit védeni szükséges.

a 17.§-hoz - *Rendelet 50.§ (12)bekezdése*

A (11) bekezdésben felsorolt területek kivételével magánutak kialakíthatók. Korábban a magánutak szélessége bizonyos esetekben akár 4 m is lehetett. Ez a szélesség azokon a területeken (pl. kereskedelmi-szolgáltató, gazdasági, ipari stb.) ahol lehetséges magánút kialakítása nagyon kevés, ezért a magánutak szabályozási szélességét újra szabályoztuk.

a 17.§-hoz - *Rendelet 50.§ (13)bekezdése*

Korábban nem volt a HÉSZ-ben rögzítve a gépkocsik elhelyezésének biztosítása, ez az OTÉK szerint történt. Az OTÉK a lakó és üdülő rendeltetési egységekhez előírt személygépkocsi elhelyezését a HÉSZ-re hárította, azzal a kötelezettséggel, hogy az rendeltetési egységenként csak 1 db lehet. Ezt az előírást szerepeltetjük a Rendeletben.

a 17.§-hoz - *Rendelet 50.§ (14)bekezdése*

Sok probléma adódik abból, hogy a telkek közterület csatlakozása nem megfelelő. Sok csapadékvíz-elvezető árkot elépítettek akadályozva a víz elfolyását. Ennek megakadályozása érdekében a közterület csatlakozás szélességét és számát is szabályozzuk.

a 18.§-hoz - *Rendelet 53/A. alcíme*

A Velem és Kőszeg határán lévő, meglévő hírközlési adótorony tulajdonosi viszonyainak rendezése érdekében egy új területfelhasználást vezettünk be Hírközlési terület (Hk) néven. Ennek a területfelhasználásnak a szabályozását rögzítettük.

a 19.§-hoz - *Rendelet 58.§ (3) bekezdése*

A beépítési táblázatban lévő (K) - kialakult - értékek jelentését és számítását pontosítjuk.

a 20.§-hoz - *Rendelet 60.§ (4) bekezdése*

Sok problémát okozott az illeszkedés szerinti tervezés, mivel nem volt tisztázva, hogy pontosan mihez, milyen módon kell illeszkedni. A szabályok leírásával pontosítani lehetett azokat a szabályokat amiket az illeszkedéskor figyelembe kell venni.

a 20.§-hoz - *Rendelet 60.§ (5) bekezdése*

Az Étv.-ben is körülírt rendelkezéseket kibővíteni és pontosítani kellett a HÉSZ keretein belül, mivel sokan ezeket a rendelkezéseket másképpen értelmezik.

a 20.§-hoz - *Rendelet 60.§ (6) bekezdése*

Egyértelműsíteni kellett a rendeltetésváltozásokhoz köthető szabályozást. A rendeltetésváltoztatást csak ott engedélyezzük, ahol a funkció és az épület is elhelyezhető lenne.

a 21.§-hoz - *Rendelet 61.§ (8) bekezdése*

Az általános mezőgazdasági területeken (Má) a telkek elaprózódásának megakadályozása érdekében szabályozzuk a telekalakításhoz szükséges legkisebb telekszélességet és teleknagyságot.

a 22.§-hoz - *Rendelet 62.§ (10) bekezdése*

A kertes mezőgazdasági területeken (Mk) a telkek további elaprózódásának megakadályozása érdekében szabályozzuk a telekalakításhoz szükséges legkisebb telekszélességet és teleknagyságot.

a 23.§-hoz - *Rendelet 86.§ (2) d) pontja*

A beültetési kötelezettséggel jelölt telkek megközelítése érdekében a beültetési kötelezettség területén a gépjárművek áthajtását szabályozzuk.

a 24.§-hoz - *Rendelet 62.§ (7) b) pontja és a 62.§ (9) b) pontja*

A kertes mezőgazdasági területek két övezetében (Mk-III és Mk-V) az építkezések megkönnyítése érdekében a szőlő, kert, gyümölcsös művelési ág és zártkerti művelési ág alól kivett terület esetén a beépíthető telek legkisebb területét csökkentettük.

a 25.§-hoz - *Rendelet 10.§ (1) a) pontja*

Mivel a belvárosban erősíteni szeretnénk a turisztikai célú beruházásokat, ezért az övezetben (Lk-H1) a kereskedelmi-, szolgáltató-, szállás-, igazgatási- és iroda rendeltetések

elhelyezésének szigorítását (eddig csak lakó rendeltetéssel együtt lehetett ilyen elhelyezni) megszüntetjük. A módosítás a belvárosban lévő épületek hasznosítása miatt fontos. Az önálló szállásepület kialakítása a beruházók számára egy lehetőség a kötelező gépjármű elhelyezésének biztosításával együtt. A szállás jellegű épületek turisztikai célú támogatása a kiírt pályázatok tapasztalatai alapján a vegyes rendeltetésű épületekre nem vonatkozik.

a 25.§-hoz - *Rendelet 10.§ (2) a) pontja*

Mivel a belvárosban erősíteni szeretnénk a turisztikai célú beruházásokat, ezért az övezetben (Lk-H2) a kereskedelmi-, szolgáltató-, szállás-, igazgatási- és iroda rendeltetések elhelyezésének szigorítását (eddig csak lakó rendeltetéssel együtt lehetett ilyen elhelyezni) megszüntetjük. A módosítás a belvárosban lévő épületek hasznosítása miatt fontos. Az önálló szállásepület kialakítása a beruházók számára egy lehetőség a kötelező gépjármű elhelyezésének biztosításával együtt. A szállás jellegű épületek turisztikai célú támogatása a kiírt pályázatok tapasztalatai alapján a vegyes rendeltetésű épületekre nem vonatkozik.

a 25.§-hoz - *Rendelet 36.§ (2) bekezdése*

A hétvégi házas üdülőterületek nagy többségében lejtős terepen helyezkednek el. A közterület felé eső homlokzatmagasságra vonatkozó előírások a tervezést és az építkezést feleslegesen nehezítik, ezért ezt az előírást töröljük.

a 25.§-hoz - *Rendelet 50.§ (8) bekezdése*

A közút legkisebb szabályozási szélességének meghatározását innen töröljük, és az 50.§ (12) bekezdésében szabályozzuk.

a 26.§-hoz - *Rendelet 1. melléklete*

A módosított szabályozási tervlapokat tartalmazza a 62/2020. (VII.2.) képviselő-testületi határozat 1-48. pontjai szerinti felhatalmazás szerint.

a 27.§-hoz - *Rendelet 2. melléklete*

A módosított építési övezeti előírások táblázatait tartalmazza a 62/2020. (VII.2.) képviselő-testületi határozat 49. pontja szerinti felhatalmazás szerint.

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásainak táblázatában az belvárosi lakóterületek (Lk-H1; Lk-H2; Lk-H3; Lk-H4 övezetek) kivételével a 4,5 m épületmagasságot egységesen 5,0 m épületmagasságra változtatjuk, mivel az a tapasztalat, hogy a szerkezeti kialakítások és az épületmagasság számítás miatt egy egyszerű földszint+tetőtér épületnél a kisebb épületmagasság már nagyon nehezen tartható. Ahol a táblázat K (kialakult) értéket jelölt, ott az egyértelmű tervezés érdekében egy zárójeles értéket is megadunk. A K (kialakult) értékekre vonatkozó szabályokat a HÉSZ-ben szabályozzuk. Ahol a telekalakítás megengedett, ott minden esetben a legkisebb telekszélességet és a legkisebb telekterületet adunk meg a telekalakítások szabályozott alakítása érdekében. Egyéb változások a szabályozási tervváltozások szerint történnek.

A beépítésre nem szánt területek építési övezeti előírásainál az előkert legkisebb méreténél a min. kifejezést töröljük, hiszen az előkert mérete nem kötelező vonal, annál nagyobb lehet az előkert csak kisebb nem.

a 28.§-hoz

A rendelet hatályba léptetését szabályozza.