
Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye

Ingyenes, megbízható jogszabály-szolgáltatás Magyarország egyik legnagyobb jogi tartalomszolgáltatójától

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 25/1999. (XI. 1.) önkormányzati rendelete

Sopron Szent Mihály domb városrészének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról¹

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. § (1)² A rendelet hatálya Sopron Megyei Jogú Város Szent Mihály domb városrészére terjed ki a 2. számú mellékletben felsorolt hrsz-ú ingatlanok kivételével.

A terület határa: délen az Ikva patak, majd a Patak utca - Bécsi út - keletnek fordulva a 84. sz. elkerülő út a Szent Mihály templom melletti temető déli faláig, innen az egykori városfal vonala a Balfi utcáig, majd keleti irányban a Híd utca az Ikva patakig az 1. sz. *melléklet* szerint.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban

együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint jelen rendelet szerint szabad.

II. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

FELHASZNÁLÁSÁNAK, BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

2. § (1) A beépítésre szánt területek határait az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(2) Meglévő tetőtér utólagos hasznosításakor

a) a tetőtér-beépítés

- az utcai szárnyaknál térdfal-emelés nélkül, vagy - amennyiben az épület arányai azt megengedik - maximum 50 cm magas térdfal-emeléssel történhet,

- az udvari szárnyaknál a térdfal maximum az utcai szárny ereszmagasságáig való emelésével történhet,

b) tetőablakok a meglévő homlokzattal, nyíláskiosztással, és homlokzati hangsúlyokkal összhangban létesíthetők,

c) a tetőablakok a tetőfelület vetületi területének maximum 20 %-át tehetik ki.

(3) Bővítés (pl. garázs, tároló, üzlet céljára) csak a meglévő épülettömeggel összefüggően, vagy az 1. sz. melléklet szerint, a beépítési vonalon építhető.

(4) Külső lépcső, szélfogó csak udvari homlokzaton az épület tömegéhez kapcsoltnak, a hagyományos példák dokumentált figyelembevételére alapján létesíthetők.

(5) Kötelező a magastető (egyszerű kialakítású nyereg, vagy kontyolt, udvari szárnyaknál félnyeregűtető) kialakítása. A tetősíkok hajlásszöge 35-45 fok között lehet.

(6) Az anyagok és szerkezetek használatával kapcsolatban az alábbi rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) Kötelező a sima, vakolt architektúra, természetes színű, cserépanyagú héjazat, vakolt, vagy kő lábazat és fa nyílászárók használata.

b) A meglévő homlokzatok feltárt nyílásait fel kell használni, vagy kőanyagát vakolatlanul be kell mutatni. Új nyílás csak álló téglány alakú lehet.

c) Kerítések csak tömör falként, teljes magassággal vakoltan, vagy vakolatlanul vegyes, vagy kőfalként készíthetők.

d) Tilos az utcai homlokzaton nagykiülésű vagy dobozolt ereszt, utcai homlokzaton a loggia, vagy erkély létesítése.

(7) A zárt sorú beépítés, előkert nélküli, az utcai telekhatáron történő épület-elhelyezést jelent.

(8) Az övezeti előírásokban a „K” a meglévő állapotot jelöli.

(9) Az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott legkisebb távolság - amennyiben az telekhatáron álló tűzfal és nyílással bíró homlokzati fal között alakítandó ki - úgy nem lehet kisebb mint a nyílással bíró homlokzati fal magasságának fele de legalább 3 m.

(10) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

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

(11)³

Lakóterületek

3. § (1) A lakóterületek sajátos építési jellege és beépítési sűrűségük szerint az alábbiak:

- a) kisvárosias lakóterület (OTÉK 12. §),
- b) kertvárosias lakóterület (OTÉK 13. §).

(2) Kisvárosias lakóterületen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

- a) KL/I. jelű építési övezet,
- b) KL/II. jelű építési övezet,
- c) KL/III. jelű építési övezet,
- d) KL/IV. jelű építési övezet.

(3) A KL/I. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben a területen jellemezően kialakult, egy házszámhoz tartozó, egy-egy telek utólagosan feldarabolt és külön helyrajzi számmal ellátott telekrészeit az építésügyi hatósági eljárásokban egy építési telek részeinek kell tekinteni, de azok - amennyiben b) pont szerinti megközelítésük biztosított - önállóan beépíthetők.

b) Az a) pont szerinti telekrészek esetében telekalakításként csak összevonás engedélyezhető. A telekrészek megközelítését közös udvarról, vagy a 1. sz. melléklet szerinti magánútról kell biztosítani.

c) Az ingatlanokat egyazon tulajdonos tulajdonába kerülésük esetén össze kell vonni. Az összevonások következtében egységesen, egy házszám alatt, egy helyrajzi szám alá kerülő teleknél a magánút besorolás megszűnik.

d) Az egy házszám alatt szereplő, külön helyrajzi számmal rendelkező telkek az OTÉK 36. § (2) bekezdésében foglaltak szempontjából (tűztávolság) egy teleknek minősülnek.

e) Magánútnak minősíthető minden olyan önálló helyrajzi számmal és közterületi kapcsolattal rendelkező telek, vagy telekrész, amely egy vagy két oldalhatárán beépített és egy házszám alá tartozó, de több helyrajzi számmal bíró telkek megközelítését szolgálja. Abban az esetben, ha a közterületi kapcsolat kapualjon keresztül jön létre, a kapualj is a magánút részét képezi.

f) A magánút 80%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

g) A kialakult utcakép védelmére a teljes bontással járó, új építés esetén az építménymagasság csak azzal a korláttal alkalmazható, hogy a zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épület (épületrész) ereszmagasságához $\pm$ maximum 80 cm eltéréssel igazodik.

h) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
-------------------------------------	----------------------------------	--	--	--

Oldalhatáron álló	I-1	50	100	K-(4,5)
	I-2	50	100	K-(7,5)

(4) A KL/II. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben az épületek általában zárt sorúan, illetve oldalhatáron is elhelyezhetők, amennyiben a kialakult állapot ezt indokolja.

b) Az övezetben telken belül - zárt sorúan - keresztszárny építhető. A kötelező hátsókert keresztszárny esetén minimum 10 m.

c) Oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, de legalább 4 m. Meglévő épülethez csatlakozó bővítésnél a meglévő épületrész szélessége, illetve a 2. § (9) bekezdésben foglaltak mérvadóak. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 maximális szélessége 7,2 m.

d) A minimális telekméret csak módosítandó telekhatárok esetén mérvadó.

A 3. § (3) bekezdés c) pont szerinti telekösszevonás csak az új építésnek feltétele.

e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 30 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

f) A kialakult térfal-magassághoz igazodva teljes bontással járó új építés, illetve tetőtér utólagos hasznosítása esetén az építménymagasság csak azzal a korláttal alkalmazható, hogy a zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épület (-részek) ereszmagasságához

± maximum 80 cm eltéréssel igazodik.

g) Az oldalhatáron álló épületeknél a szomszéd telek felé csak az utcai telekhatártól legalább 10 m-re lehet az előírásoknak megfelelően ablakot nyitni.

h) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
----------------------------------	-------------------------------	---	---	--

Zárt sorú	II-K	K	45	4,5-7,5
	II-1	300	45	4,5-7,5
	II-2	600	45	4,5-7,5
	II-3	900	45	4,5-7,5

(5) A KL/III. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben az épületek általában zárt sorúan, illetve oldalhatáron is elhelyezhetők, amennyiben a kialakult állapot ezt indokolja.

b) Az oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, illetve 4 m. Meglévő épülethez csatlakozó bővítésnél a meglévő épületrész szélessége, illetve a 2. § (9) bekezdésben foglaltak mérvadóak. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 m, maximális szélessége 7,2 m.

c) A minimális telekméret csak módosítandó telekhatárok esetén mérvadó.

A 3. § (3) bekezdés c) pont szerinti telekösszevonás csak az új építésnek feltétele.

d) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 50 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

e) A kialakult magassághoz igazodva teljes bontás utáni új építés esetén az építménymagasság csak azzal a korláttal alkalmazható, hogy zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épület (-részek) ereszmagassághoz $\pm$ maximum 80 cm eltéréssel igazodik.

f) Az oldalhatáron álló épületeknél a szomszéd telek felé csak az utcai telekhatártól legalább 10 m-re lehet az előírásoknak megfelelően ablakot nyitni.

g) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	III-K	K	70	4,5-7,5
	III-1	150	70	4,5
	III-2	300	70	4,5-7,5
	III-3	500	70	4,5-7,5

	III-4	1500	70	4,5-7,5
--	-------	------	----	---------

(6) A KL/IV. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben az épületek általában zárt sorúan, illetve oldalhatáron is elhelyezhetők, amennyiben a kialakult állapot ezt indokolja.

b) Oldalhatáron álló, új beépítés esetén az oldalkert minimális szélessége a telekszélesség fele, illetve 4 m. Meglévő épülethez csatlakozó bővítésnél a meglévő épületrész szélessége, illetve a 2. § (8) bekezdésben foglaltak mérvadóak. Az oldalszárny minimális szélessége 4,5 m maximális szélessége 7,2 m.

c) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 20 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

d) A kialakult magassághoz igazodva teljes bontással járó új építés esetén az építménymagasság csak azzal a korláttal alkalmazható, hogy zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épület (-részek) ereszmagassághoz $\pm$ maximum 80 cm eltéréssel igazodik.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Szabadon álló	IV-sz	K	30	K (isk.+ óvoda)
Oldalhatáron	IV-o	K	30	7,5 m (intézet)

(7) Kertvárosias lakóterületen KEL/I. jelű építési övezet alakítandó ki.

(8) A KEL/I. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezet városfallal határos telkeinek új, közterület felőli határa a feltárt városfal.

b) Kilátó céljára a 1. sz. mellékletben jelölt ponton építmény helyezhető el 4,5 m építmény-magassággal és maximálisan bruttó 120 m² alapterülettel. Ez esetben a fenti célra a telek beépítése 5 %-kal növelhető. A kilátóban lakó és szálláshely funkció nem helyezhető el.

c) A magánút az 1. sz. mellékleten jelölt módon, kapualjon át is kialakítható.

d) Az övezetben az építési hely a beépítési vonaltól 15 m mélységű beépítési sáv.

e) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 30 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

f) A minimális telekszélesség 9,00 m.

g) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Oldalhatáron	I-o	K	45	7,5
Iker	I-i	K	45	6,0
Zártsorú	I-z	850	15	5,5 /235 Bf/

Vegyes területek

4. § (1) A jelen rendelet hatálya alá eső területen található vegyes területek jellegük szerint településközpont vegyes területek (OTÉK 17. §).

(2) A településközpont vegyes területen az alábbi építési övezetek alakítandóak ki:

- a) TV/I. jelű építési övezet,
- b) TV/II. jelű építési övezet,
- c) TV/III. jelű építési övezet,
- d) TV/IV. jelű építési övezet.

(3) A TV/I. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi információs és szálláshely funkciók helyezhetők el.

b) Az övezetben térszint alatti beépítés 20 %-a helyezkedhet el a felszíni beépítés kontúrján kívül (pl. rézsűben, támfalgarázs céljára).

c) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Szabadon álló	TV-I-1	K	15	12,0 m (Sopron Szálló)
	TV-I-2	900	15	4,5 m (új saroktelek a szálló közterületi bekötésénél)

d) A 8068/1 hrsz.-ú ingatlanon (Hotel Sopron területén) az 1. sz. mellékletben jelzett új építési vonal mentén kizárólag terepszint alatti létesítmény helyezhető el.

(4) A TV/II. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben csak egyházi, oktatási, kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi - szálláshely funkciók helyezhetők el.

b) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 30%-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

c) Az övezetben a térszint alatti beépítés legfeljebb 50%-a helyezkedhet el a felszíni beépítés kontúrján kívül (pl. rézsűben, támfalgarázs céljára).

d) A kialakult magassághoz igazodva, teljes bontással járó, új építés esetén az építménymagasság csak azzal a korláttal alkalmazható, hogy zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épület (-részek) ereszmagasságához $\pm$ maximum 80 cm eltéréssel igazodik.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	TV-II	K	70	7,5 (iskola-templomtömb)

(5) A TV/III. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben csak egyházi, kereskedelmi, vendéglátó, vagy idegenforgalmi szálláshely funkciók helyezhetők el.

b) Az övezetben a telkek beépítetlen területe 15 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.

c) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Szabadon álló	TV-III	K	K	K (templom, panzió, konviktus)

(6) A TV/IV. jelű építési övezet előírásai:

a) Az övezetben csak kereskedelmi, idegenforgalmi és parkolási funkciók helyezhetők el.

b) Az övezetben a térszint alatti beépítés a telek területének 75%-ára terjedhet ki.

c) A TV-IV-3 övezetben a be nem épített telekrészt sport-zöldterületként kell kialakítani.

d) Az átalakítás, bővítés, és új épület építése esetén egyaránt azok engedélyezésének feltétele a jelölt telekösszevonás.

e) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

az építési telek beépítési módja	az építési telek övezeti jele	az építési telek legkisebb területe (m ²)	az építési telek legnagyobb beépítettsége (%)	az építési telek építményének legkisebb - legnagyobb építménymagassága (m)
Zárt sorú	TK-IV-1	K	30	4,5-7,5 (parkoló)
	TK-IV-2	4000	30	4,5-7,5 (Fővényverem utca 25.)

III. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK

FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

5. § (1) A beépítésre nem szánt területek határait az 1. sz. melléklet

tünteti fel.

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

- a) közlekedési és közműterületek,
- b) zöldterületek,
- c) egyéb területek.

Közlekedési és közműterületek

6. § (1) A közlekedési és közműterületek jellegük szerint az alábbiak

- a) közúti közlekedési területek,
- b) közművek területei.

(2) A közúti közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát az 1. sz. melléklet tartalmazza. A meglévő utak szabályozási szélessége és védőtávolsága nem változik.

(3) A közúti közlekedési területen az alábbi övezetek alakítandók ki:

- a) K1 övezet,
- b) K2 övezet,
- c) K3 övezet,
- d) K4 övezet,
- e) Kk övezet,
- f) Kb övezet.

(4) A K1 övezet előírásai:

a) Az övezetbe olyan utcák tartoznak, amelyek keresztmetszeti elrendezésükben a járműközlekedésre igénybe vehető úttestre és a tőle kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos járdára oszlanak.

b) Az övezetben az útburkolatok cseréje, felújítása során a szegéllyel párhuzamos fasor telepítendő, a meglévő fasor megtartandó. Az övezetben közterületi parkoló elhelyezhető.

(5) A K2 övezet előírásai:

a) Az övezetbe olyan utcák tartoznak, amelyek keresztmetszeti kialakításában a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területek határozottan elkülönítettek, de a járműközlekedésre igénybe

vehető úttest és a gyalogosok számára igénybe vehető terület csak a burkolat anyagával és/vagy színével, forgalomterelő babával, növényzettel stb. van egymástól elválasztva, kiemelt szegéllyel nem.

b) Az övezetben közterületi parkoló elhelyezhető.

(6) A K3 övezet előírásai:

a) Az övezetbe olyan utcák tartoznak, amelyek keresztmetszeti kialakításában a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területek nincsenek egymástól fizikailag elkülönítve.

b) Az utca egész területén a gyalogos forgalomnak van elsőbbsége. Az övezetben közterületi parkoló elhelyezhető.

c)⁴ Az övezetbe tartozó utca burkolatát egységes koncepció szerint készült építészeti, közmű és közlekedési terv alapján kell kialakítani.

(7) A K4 övezet előírásai:

a) Az övezetbe olyan, újonnan kialakított közterületek tartoznak, melyek csak gyalogos közlekedésre szolgálnak. Kialakításuk, burkolásuk csak teljes területükre kiterjedő terv alapján történhet.

b) A kilátóteraszoknál a rekonstruált városfal, míg a patakparti sétányon a meglévő kőfalak felhasználásával kell a mellvédeket kialakítani.

c) A patakparti sétány és a Paprét között közlekedési kapcsolat az Ikva feletti gyalogos-hidak létesítésével is lehetséges - a vízügyi előírások figyelembevételével.

(8) A Kk övezet előírásai:

a)⁵ Az övezetbe a köztér jellegű közlekedési területek tartoznak. Az övezetbe tartozó területek burkolatkialakítását burkolási részlettervben, és egységes koncepció szerint készülő építészeti, közmű és közlekedési tervben kell meghatározni.

b) A területen belül közterületi parkolókat és zöldfelületet kell kialakítani.

(9) A Kb övezet előírásai:

a)⁶ Az övezetbe tartozó területet egységes koncepció szerint készülő építészeti, közmű és közlekedési terv alapján teherbíró díszburkolattal kell ellátni. A járműforgalom céljára szolgáló felületeken kívül közterületi parkoló és növényzet helyezhető el.

b) A járműforgalomra igénybe nem vehető területrészekre a behajtást fizikai eszközökkel is meg kell akadályozni.

(10) A közműterületen az alábbi övezetek alakítandók ki:

- a) Km1 övezet,
- b) Km2 övezet.

(11) A Km1 övezet előírásai (az 1. sz. mellékleten külön jellel el nem látott területeken):

a) Az övezetbe a területre jellemző, egyik kialakult beépítési forma, az egy, szűk udvar köré települt több, kis épület udvarai tartoznak. Az ilyen udvarokat az azt körülvevő épületek tulajdonosai közös tulajdonában lévő magánúttá kell nyilvánítani.

b) Az övezetben parkolás csak a tulajdonosok megegyezése alapján lehetséges.

(12) A Km2 övezet előírásai:

a) A telekmegosztások következtében kialakuló új telkek megközelítését biztosító, a megközelítendő telkek tulajdonosai tulajdonában lévő új, a közforgalom számára megnyitott utcák tartoznak az övezetbe.

b) A burkolatot egyszintű, vegyes-használatú burkolatként kell kialakítani.

c) Az övezetben parkolás a tulajdonosok megegyezése alapján lehetséges.

(13) Az új létesítményeket a víz- és csatornahálózatba be kell kötni, átmeneti, ideiglenes megoldás, szikkasztás nem engedhető meg.

(14) Az elválasztott rendszerű csatornahálózatba történő új bekötés esetén a szennyvíz és csapadékvíz-hálózatot telken belül is külön kell kiépíteni.

(15) Az útrekonstrukció során a vonatkozó előírásoknak meg nem felelő, vagy rossz állagú közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(16)² A közműcsatlakozások, vezetékek, vonalas létesítmények, reklámhordozók csak az épület architektúrájához illeszkedően, azt nem zavaró kivitelben és megjelenéssel létesíthetők. Erős- és gyengeáramú, valamint hír- és távközlési új, vagy rekonstrukcióra kerülő vezetékek csak földkábel formájában helyezhetők el. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezetékek olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

Zöldterületek

7. § (1) A zöldterületek jellegük szerint az alábbiak:

- a) közkertek,
- b) közparkok.

(2) A közkertek területére vonatkozó előírások:

a) A kialakult városszerkezet zöldfelületi rendszerében a zöldfelületek átalakításakor, felújításakor azok nagysága nem csökkenthető.

b) A településközpont vegyes területén és a lakóterületen belül megjelenő közkertek a templomkert, oktatási intézmények és a szálloda zöldfelületei. Ezen közkertek zöldfelületének felújítása, rendezése során a terület 60%-át a faállomány lombkoronája által borítottan kell kialakítani.

c) ⁸

d) Az oktatási és egyéb intézmények: 1219, 1689, 1035, 1036 hrsz, telkek kertjében kizárólag az intézmény rendeltetésének megfelelően a testedzést és pihenést szolgáló sportpályák és játszóeszközök helyezhetők el.

(3) A közparkok területére vonatkozó előírások:

- a) A közparkok az 1. sz. mellékleten „Z” jelű területekként szerepelnek.
- b) A közparkokban épületek nem helyezhetők el.
- c) A közparkok növényzetét mindenkor a műemléki együttes építészeti értékeinek és karakterének láttatásával kell kialakítani.
- d) A közparkok területének maximum 20 %-a lehet burkolt felület.

8. § (1) A zöldterületeken az alábbi övezetek alakítandók ki és azokra az alábbi szabályok alkalmazandók:

a) A Z1 különleges zöldterület, a felhagyott temető: távlatban kegyeleti parkként működtethető területén kizárólag csak a fenntartást szolgáló - maximum 50 m² területű - épület, valamint a terület karakteréhez illő építmény és berendezési tárgy helyezhető el.

b) A Z2 1492 hrsz.-ú parkterület (Szélmalom utca): a növényzettel fedett terület a meglévőn túl, magas növényekkel nem ültethető be.

c) A Z3 a városfal rekonstruált szakasza és a 84. sz. út közötti zöldsáv: a városfal mentén kizárólag gyeper, és a városfalat nem teljesen takaró növényzet ültethető.

- (2) A közlekedési terület övezeteinek zöldfelületre vonatkozó szabályai:
- a) A K1 jelű övezet nem burkolt területrészei gyepesített felületek, ahol összefüggő lombosított, alacsony növényű fajokból fasor telepíthető.
 - b) A Kk jelű, parkolót és díszítő, kondicionáló hatású zöldfelületet tartalmazó övezet, mely minden esetben kiviteli terv alapján valósítható meg.
 - c) A Kb területeken az igényes burkolat mobil növényzettel (dézsis, edényes), díszkúttal és csobogóval komplex kiviteli terv alapján valósítható meg.

IV. Fejezet ⁹

GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ¹⁰

9. § ¹¹ (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület lakó és vegyes besorolású övezeteinek telkein

- a) önálló felszíni parkolóterület nem alakítható ki,
- b) az OTÉK és jelen rendelet előírásai szerint számított kialakítandó minimális parkolóhelynél több parkolóhely nem alakítható ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó terület lakó és vegyes besorolású övezeteinek telkein

- a) új épület építése,
- b) meglévő épület új lakást eredményező bővítése, átalakítása és
- c) meglévő épületben új lakást eredményező rendeltetésváltozás esetén

új lakásonként 2 db parkolóhelyet kell kialakítani.

(3) A (2) bekezdés szerinti parkolóhelyeket teljes egészében az épület saját telkén kell kialakítani, kivéve a (4) bekezdésben foglaltakat.

(4) Amennyiben a (2) bekezdés b), c) pontjában foglalt esetekben a telek fizikai adottságai miatt az új lakásokhoz kialakítandó parkolóhelyek elhelyezésére az épület saját telkén teljes egészében nincs lehetőség, a kialakítandó parkolóhelyek számának legfeljebb 10%-át közterület megváltással, közterületen lehet biztosítani.

(5) A (2) bekezdés szerinti parkolóhelyeket úgy kell kialakítani, hogy a parkoló állások gépjárművel egy másik parkoló állás igénybevétele nélkül megközelíthetők legyenek.

V. Fejezet

ÉRTÉKVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

10. § (1)¹² Az épített környezet védelméről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépéséig a (2) bekezdésben felsorolt helyi egyedi védelemre javasolt épületekre bontási engedély nem adható.

(2) A helyi védelemre javasolt épületek:

a) Egyedi, helyi védelemre javasolt épületek - melyek építészeti, esztétikai, építészettörténeti értéke műemléki védettségüket nem indokolja, de jellegük kifejezi a város múltjának sajátosságát, egyéni kultúráját, hagyományait, ezért a város számára megőrzendő, védendő értéket képviselnek - a következők:

Utca név	Házszám	Hrsz.
Balfi út		5319/1
Balfi út	1-3	2096
Szent Mihály utca	37	981

b) A kontúrazonosságuk miatt védelemre javasolt épületek - melyek tömegük, a beépítés módja és mértéke, valamint az általuk hordozott esztétikai és történeti érték miatt védendőek - a következők:

Utca név	Házszám	Hrsz.
Balfi út	6	2104
	7	2091
	18	2112
	19	2077, 2078, 2079
	20	2113
	24	2115
	30	2118/1, 2, 2119
	32	1810
	36	1812
	40	1823/3, 5, 7, 8, 9, 10, 1830, 1824
	41	1918
	42	1831, 1832, 1833, 1834, 42
	43	1912-17
	45	1897, 1899, 1889/1, 2, 1900, 1902, 1906, 1907/2

	47	1896
	48	1847-1856
	51	1877
	53	1867/1, 2, 1870, 1871, 76
	54	1801
	55	1864
	57	1757/2, 1758
	58	1792-3
	59	1763
	60	1791
	61	1765
	64	1789
	68	1786
	70	1780
	72	1779
	74	1778
	76	1777
Bécsi út	1	743
	12	848
	20	840
	22	839
Fövényverem	11	900/1
	13	901
	23	914
	25	918
Gazda utca	1	1355
	3	1354
	5	1353
	6	1111
	7	1352
	8	1112, 1116, 1117, 1119-23, 1126
	9	1351
	10	1127
	11	1342, 1343, 1345, 1350
	13	1341, 1340/1, 2, 1336
	15	1326, 1328, 1330
	16	1173, 1176
	23	1280
	29	1290, 1291

	32	1222
Halász utca	2	2095
	4	2093
	8	2090
	10	2089
	12	2088
	18	2065
	19	1138-1143
	23	1183, 1185, 1192
	24	2058/1, 2, 3, 2060, 2060/2
Utca név	Házszám	Hrsz.
	25	1194
	27	1219
	28	2029-2037
	32	2012-2014
	36	1991/1, 2, 1997, 2001
	40	1968-73
	52	1885/4, 1890, 1894
Hegy utca	1	1048
	3	1069
	8	1158-1160
	10	1165-1167
Szélmalom utca	1	750/1
	4	717
	11	773
Szent Mihály utca	1	1023/1
	5	1024
	7	921
	8	1031/1
	13	938/5, 938/9-10, 942, 944-46
	14	1076/11056-1058, 1063, 1072
	15	950
	25	964, 966-97
Rózsa utca	2	711
	8	702
	9	725, 732
	11	727
	14	687, 688, 694, 696-699
	15	734/2

	18	677
	23	741
Sas tér	2	679
(Bécsi út 1.)	4	743
Szeder utca	8	2069
Végfordulat	1	1865
	2	1757/1
	4	1750
	5	1866, 1878, 1881
	6	1742
	7	1882
	8	1731, 1732, 1735, 1733
	14	1724

VI. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

11. § (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területre az alábbi levegőtisztaság-védelmi szabályok érvényesek:

- a) A tervezési terület egésze a védett 1. kategóriába sorolt terület.
- b) A felmerülő átalakításoknál a közlekedési rend és a forgalomtechnika korszerűsítése kötelező.

(2) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területre az alábbi zajvédelmi szabályok érvényesek:

a) A környezetből származó határértékeket meghaladó zaj- és rezgésterhelések kiküszöbölésére és csökkentésére az egyes épületekben és az épületegyüttesekben a passzív védelem eszközeivel kell élni.

b) A közlekedési csomópontok kialakítása, felújítása alkalmával a tervezés során vizsgálni kell az akusztikai állapotokat.

(3) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területre az alábbi víz- és talajvédelmi szabályok érvényesek:

a) Az Ikva-patak partján 6 m széles partvédelmi sávot kell fenntartani a vízmeder, a partfal megőrzése és védelme céljából.

b) A partvédelmi sáv közterületi, illetve a telkek területére eső része - ahol nem esik beépítésre szánt területbe - zöldterületként tartandó, maximum 15%-ban burkolva.

(4) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területre az alábbi kilátásvédelmi szabályok érvényesek:

a) Az 1. sz. mellékleten megjelölt kilátóteraszról a város zavartalan látványát biztosítani kell.

b) A 850, 862, 865, 866 hrsz-ú telkeken magas termetű fa, mely a védett kilátást zavarja, nem telepíthető. A lombkorona maximális magassága a telkek övezeti előírásában szereplő abszolút értékben meghatározott magasságot meg nem haladhatja.

(5) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a hulladék elhelyezésére az alábbi szabályok érvényesek:

Hulladék vagy bármely talajra, talaj-, és felszíni vízre veszélyes anyag átmenetileg is csak zárt térben, elszigetelten tárolható. Hulladékégetés (kommunális, ipari, veszélyes hulladék) a területen nem engedhető meg.

VII. Fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ

SAJÁTOS JOIGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

Telekalakítás

12. § (1) Az 1. sz. mellékletben jelölt telekhatár-módosítások, illetve telekösszevonások az új építés feltételei. Átalakításnak, illetve tetőtérben történő bővítés és felújítás engedélyezésének nem feltétele.

(2) Telekalakítás során az 1. sz. melléklet építési övezeti előírásai mellett az Étv. 24. § (1) és (4) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kisajátítás

13. § Az 1. sz. mellékleten jelölt ingatlanok, vagy ingatlanrészek, a 850, 862, 865, 866, hrsz telkeknek a külső városfalig terjedő része az Étv. 26. §-a szerint közérdekből közterületi kilátóterasz céljára kisajátítandók.

Településrendezési kötelezések

14. § Jelen rendelet beültetési kötelezettséget ír elő az 1. sz. mellékleten jelölt helyeken az alábbiak szerint:

a) ¹³

b) A K1 jelű övezet nem burkolt területrészein összefüggő lombosodó, alacsony növényű fajokból fasor telepítendő.

c)-d) ¹⁴

VIII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

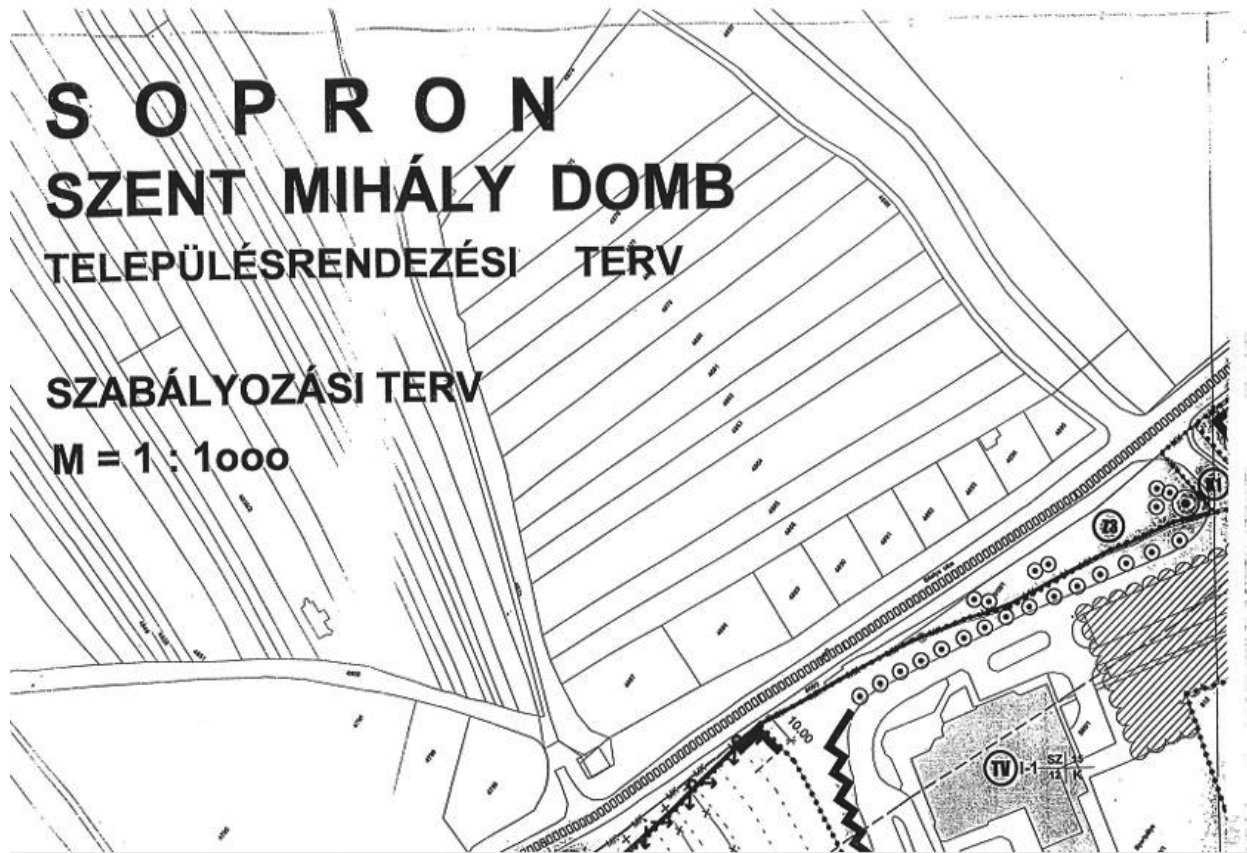
15. § (1) Jelen rendelet mellékletét képezi a szabályozási terv (1. sz. melléklet).

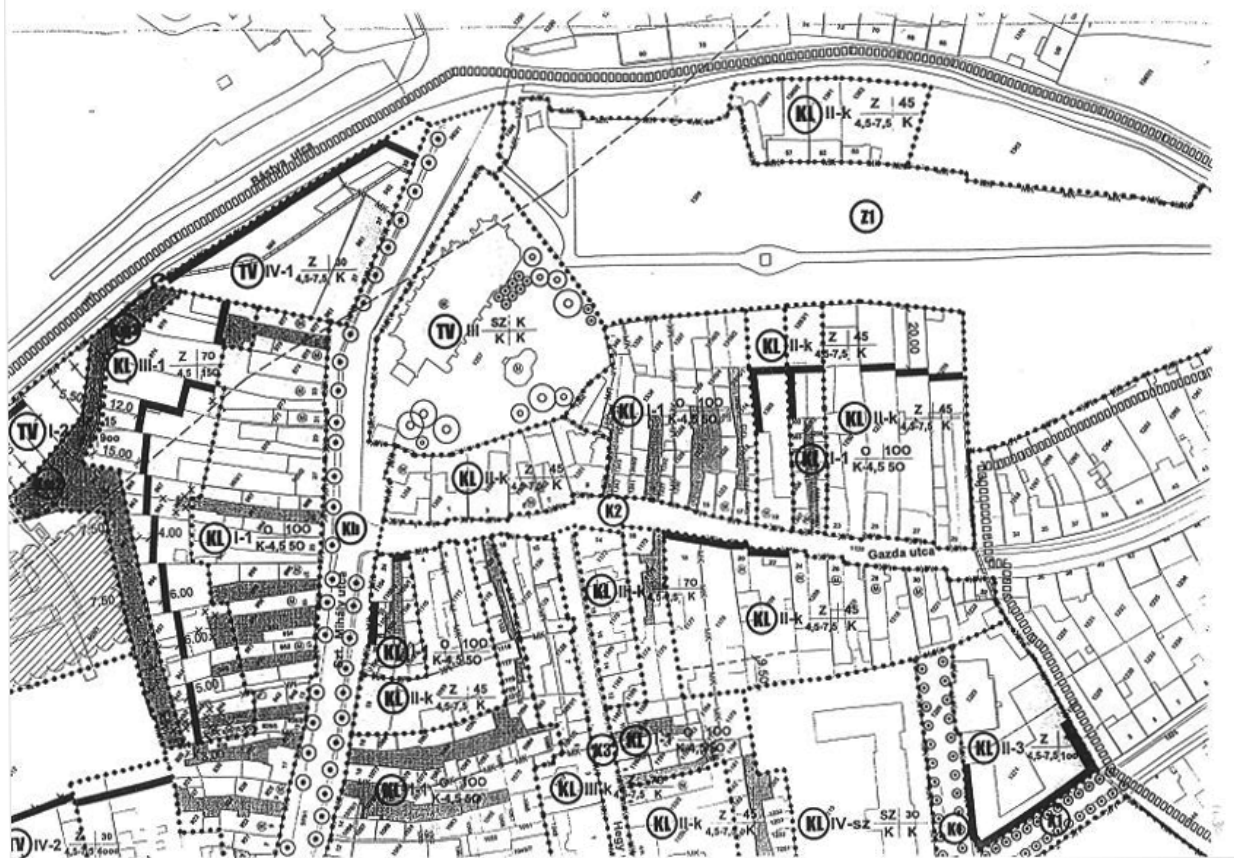
(2) Jelen rendelet 1999. év november hó 1. napján lép hatályba, egyidejűleg a Sopron Megyei Jogú Város Általános Rendezési Terve építési-szabályozási előírásairól szóló többször módosított 35/1994. (X. 11.) Sopron Város Önkormányzati rendelet 41. §-a, valamint a Sopron, Balfi út - Híd utca - Giczy köz - Ikva patak által határolt terület szabályozási előírásairól szóló Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 10/1993. (II. 26.) önkormányzati rendelete és az azt módosító Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 15/1994. (III. 30.) önkormányzati rendelete hatályát veszti.

Dr. Gimesi Szabolcs
polgármester

Koltai Miklósné dr.
jegyző

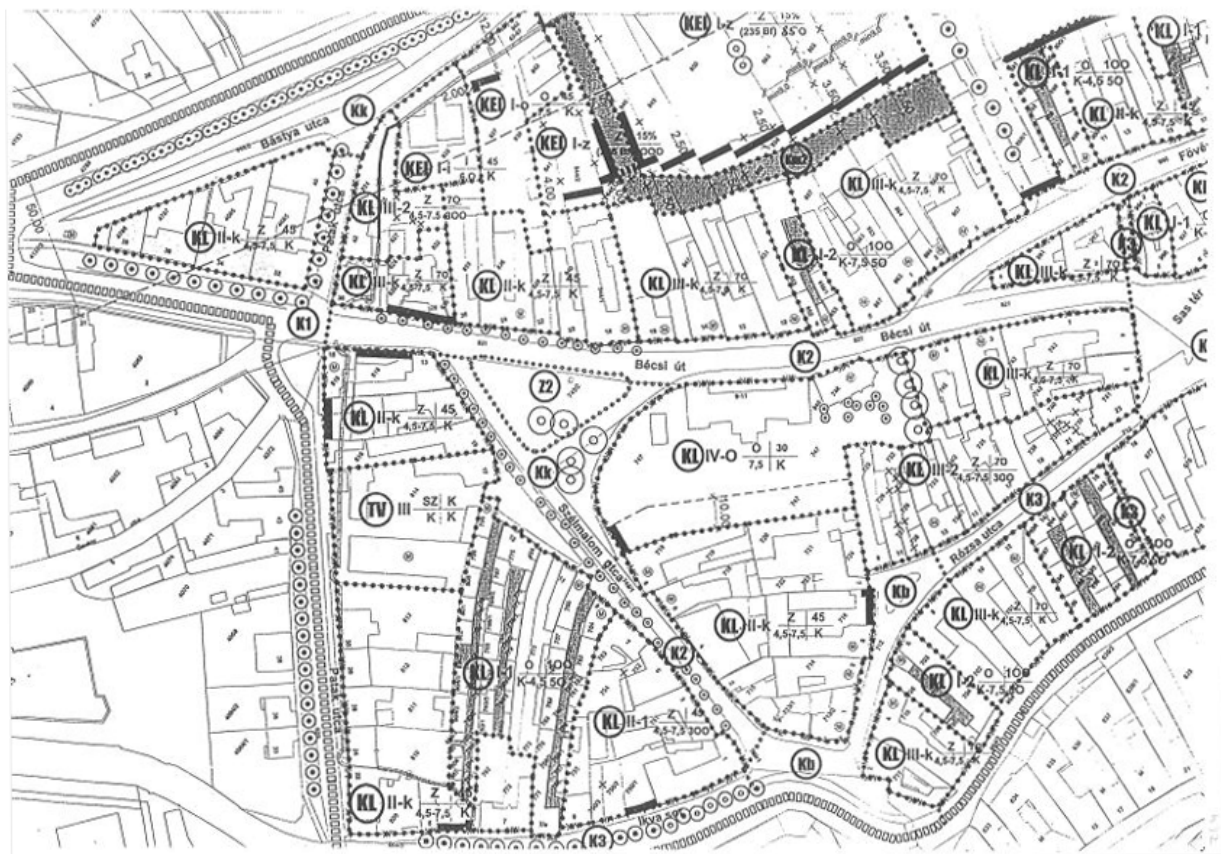
**1. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat
Közyűlésének 25/1999. (XI. 1.) önkormányzati rendeleéhez**





JELMAGYARÁZAT :

TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA	-----
MEGLÉVŐ VÁRFAL	-----
VÁRFAL FELTÉTELEZETT NYOMVONALA	-----
SZABÁLYOZÁSI VONAL	-----
ÉPÍTÉSVONAL	-----
MÓDOSÍTOTT TELEKHATÁR	-----
MEGSZÜNTETENDŐ TELEKHATÁR	-----
ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA	-----
KÖZTERÜLETI ÖVEZET HATÁRA	-----
ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA	-----
GYELOS FORGALOM	-----
MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK	-----
MAGÁNÚT	-----
MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA	-----
MŰEMLEKI ÉPÜLET	-----
MEGTARTANDÓ FA	-----
TELEPÍTENDŐ FA	-----
TELEPÍTENDŐ CSERJE	-----
ÖSSZEPÜGŐ ÚJ FÁSÍTÁS	-----
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	-----
KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET	-----
KISVÁROSAS LAKÓTERÜLET	-----
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	-----
KÖZTERÜLETI ÉS KÖZMŰ TERÜLET	-----





VÉDETT KILÁTÁS
84-ES ÚT VÉDŐTÁVOLSÁGA
IKVA VÉDŐTERÜLETE

A SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ AZ
ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL SZOLGÁLTATOTT
DIGITALIZÁLT ALAPTÉRKÉPET, VALAMINT A
VÁROSI FÖLDHAVATALTÓL KAPOTT, A 84.
SZ. ELKERÜLŐ ÚT MEGVALUSULÁSI TERVÉT
HASZNÁLTUK FEL. A FENTI TÉRKÉPEKET
ARCHICAD-BEN ÖSSZEDOLGOZVA, AZ
ÉPÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN HELYSZÍNI
SZEMLE ALAPJÁN PONTOSÍTOTTUK.

DOMIPORTA ÉPÍTÉSZ STÚDIO KFT
1226 Budapest Kalkács út. 4. műterem: 1088. Bródy S. u. 19.
T/F: 266 32 85
Megbízó: SOPRON MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
A munka megnevezése: SOPRON SZENT MIHÁLY
DOMBI VÁROSRESZ TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERVE

Munkarész: SZABÁLYOZÁSI TERV
Felolós tervező: FARKAS MÁRIA
Építész munkatárs: JÓZSA DÁVID
Közművek: dr. WINTER JÁNOSNÉ
Közlekedés-forgalomtechnika: HECKENAST JUDIT
Zöldterület: SYLVESTER EDINA

2. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat

Közyűlésének 25/1999. (XI. 1.) önkormányzati rendelethez ¹⁵

841/4 hrsz.

1033 hrsz.

1034 hrsz.

1035 hrsz.

1356 hrsz.

- 1: A Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 23/2002. (VI. 21.) önkormányzati rendeletével egységes szerkezetben.
- 2: Módosította a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 23/2002. (VI. 21.) önkormányzati rendeletének 1. §-a. Hatályos 2002. június 21-től.
- 3: Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (1). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.

- 4: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- 5: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (3). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- 6: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (4). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- 7: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2011. V. 2-től.
- 8: Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (5). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- 9: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2016. VI. 11-től.
- 10: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2016. VI. 11-től.
- 11: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 27/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelete 14. §. Hatályos: 2016. VI. 11-től.
- 12: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (6). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- 13: Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (7). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- 14: Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 11. § (7). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- 15: Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 33/2016. (X. 5.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2016. X. 6-tól.