

**Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
a 3/2008.(II.18) rendeletével módosított 17/2002.(XII. 20.) számú
rendelete**

A helyi építési szabályzatról

*Fertőszéplak község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében,
valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi
rendeletet alkotja:*

**A rendelet hatálya
1.§**

- /1/ A rendelet hatálya Fertőszéplak község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

**Általános előírások
2.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. című, Rp.I.193-3 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J1 terv)-;
- az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. című, Rp.I.193-3 munkaszámú (a továbbiakban: SZ-J2 terv) tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

3.§

- /1/ A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /2/ Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek**4.§**

- /1/ Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - a belterület határvonala
 - a szabályozási vonal
 - a terület-felhasználási egységek határvonala
 - az építési övezetek határvonala
 - az építési hely határvonala
 - az építési vonal
 - a megszüntető jel
- /2/ A beépített tömbökben a terület-felhasználási egységek közötti határvonal és az övezeti határvonal - amennyiben nem meglévő telekhatárra illeszkedik -, az övezetekre meghatározott, a telekméretekre vonatkozó előírásoknak megfelelően az SZ-J1 terven jelölthöz képest elmozdítható.
- /3/ A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkek között lévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.
- /4/ A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a /2/ bekezdésben szabályozott esetet – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
- /5/ Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /6/ Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

A telekalakítás általános szabályai**5.§**

- /1/ Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.
- /2/ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a., Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi, és vegyes terület-felhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legalább 1,5 lehet.

Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

/3/ A kialakult telekosztású, nem megváltozó terület-felhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti jelében szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

/4/ A külön¹ rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, telkek mérete pontosítható.

/5/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatárkiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.

/6/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.

/7/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „N” jellel jelölt telekméret nem, illetve a megszüntető jellel jelölt telekhatárok esetében csak az SZ-J1 terv szerint változtatható meg.

A telek beépítésének általános szabályai

6.§

/1/ A megszüntető jellel összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb építhető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.

¹ 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

- /2/ A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait az új közterület határtól kell számítani.
- /3/ Az SZ-J1 terven eltérő terület-felhasználási módok határa vonallal, építési övezetek határa vonallal, új közterület kialakítással megosztásra jelölt beépült telkek beépített területrészen, vagy nagyrészt beépült telektömbök be nem épített telkeinek a tömb beépült telkeit jellemző telekrészen a telekmegosztás végre hajtása nélkül az SZ-J1 terven rögzített minimális telekméretű telekre vonatkoztatott építési helyen belül építési tevékenység engedélyezhető.
- /4/ Közterületbővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7.§

- /1/ Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- /2/ Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- /3/ Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J1 terv építési vonalat jelöl, az épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.
Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegetől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.
- /4/ A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége* és utcai homlokzatmagassága** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- /5/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasság mértékénél.

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

- /6/ Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és az /5/ bekezdésbeli épületek – figyelemmel a védőtávolságokra is – közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani.
- /7/ Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.

Környezetvédelem

8.§

- /1/ Vízvédelmi besorolás:
 a., felszín alatti vizek: „A” fokozottan érzékeny terület²
 b., felszíni vizek: általános védett terület³
- /2/ A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.⁴
- /3/ A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell, hogy a közterület levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit okozó növényfajtáktól származó virágpor részecskék mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- fák, bokrok 100 pollen/m³
 - fűfélék 30 pollen/m³
- /4/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /5/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.

Táj- és természetvédelem

9.§

- /1/ Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban⁵ meghatározottan a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek és az ex lege védett lápok. (1. sz. függelék.)
- /2/ Az /1/ bekezdésbeli védett területeken a Nemzeti Park kezelési tervének megfelelően csak a természetvédelem és az ahhoz kapcsolódó oktatás, kutatás, idegenforgalom, valamint a területre jellemző természetközeli gazdálkodás számára szükséges építmények helyezhetők el.
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.

² 33/2000.(II.17.) Korm.r.

³ 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.

⁴ 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

⁵ 1/1999.(I.18.) KöM rendelet

- /3/ Az ökológiai folyosók és egyéb természeti területek övezete a 2. sz. függelék szerinti terület.
- a., Az övezetben a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, mocsár, erdő) nem változtathatók meg, művelési ág változtatás csak intenzívebb művelési ágakból természetszerű ágak irányába engedélyezhető.
- b., Az övezetben új erdő csak őshonos fafajok alkalmazásával telepíthető.
- c., Az övezetben az építési engedélyezési és a művelési ág változtatási folyamatokban a területileg illetékes természetvédelmi igazgatóságot érintett hatóságként kell kezelni.
- /4/ A védett láp területen keresztül vezető, az SZ-J1 terven jelölt gyalogút kialakításának feltételeit a természetvédelmi hatóság külön eljárás keretében határozza meg.

Művi értékvédelem

10.§

- /1/ Műemlékek
- a., Műemléki védelem alatt állnak külön jogszabályokban meghatározottan a 3.sz. függelékben felsorolt építmények.
- b., A műemléki környezetet az SZ-J1 terv tünteti fel.
- /2/ Régészeti értékek
- a., A közigazgatási területen régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabályok⁶ szerint kell eljárni.
- /3/ A Fertőtáj világörökségi zónáit a 6. sz. függelék tünteti fel.
- /4/ Az SZ-J1 terven jelölt közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen a közterületek rendezésénél, a gyalogos és kerékpáros zónák kialakítása során alkalmazott útburkolatok színe és anyaga, az elhelyezésre kerülő utcabútorok típusa a műemléki területhez illeszkedő legyen.
- /5/ Helyi értékvédelem
- (1) A helyi védelem keletkezése és megszűnése

- a) A helyi védelem alá helyezést vagy megszüntetést a település önkormányzata képviselő-testületénél bárki, természetes és jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell az épített érték, vagy védendő terület pontos megnevezését, szükség esetén körülhatárolását, a pontos hely megjelölését (legalább helyrajzi szám), valamint a kezdeményezés indoklását.

⁶ 2001. évi LXIV. tv.

- b) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról és következményeiről a védelemre javasolt érték tulajdonosát és -amennyiben attól eltérő személy – használóját, a javaslattevőt, valamint a kulturális örökségvédelmi hivatalt és a helyi építési hatóságot is értesíteni kell.
- c) A helyi védelem alá helyezésről és a védelem megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete külön rendeletben dönt. A helyi védelem alá helyezésről és a védelem megszüntetéséről szóló rendelet-tervezetet a kulturális örökségvédelmi hivatalnak meg kell küldeni.
- d) A védelem megszüntetése iránti eljárás megindítása esetén a védett építményről részletes felmérést kell készíteni, s azt a területileg illetékes megyei levéltárban kell elhelyezni. A felmérés költségei azt terhelik, akinek az érdekében az eljárás megindult.
- e) A helyi védelem keletkezésének és megszüntetésének tényét az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni.
- f) A helyi védelem alá helyezett épületeket
„Helyi építészeti emlék”
feliratú táblával kell ellátni.

A helyi védelem alatt álló kegyeleti alkotásokat

„Helyi kegyeleti emlék”

feliratú táblával kell megjelölni.

A táblán fel kell tüntetni a helyi védelem elrendelésének az időpontját is.

(2) A helyi védelem alatt álló építményekre vonatkozó előírások

- a) a helyi védelem alatt álló építmények felsorolását az 8. sz. függelék tartalmazza.
- b) a helyi védelem alatt álló épületek helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél
ba., Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani. Bővítés esetén a meglévő és az új épülettömegek arányainak és formáinak illeszkedniük kell egymáshoz.
- bb., Az épület közterületről látható homlokzatán – amennyiben az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
 1. a homlokzat felületképzése
 2. a homlokzat színezése, kivéve az eredetileg egyszínű homlokzatok fehér színűre vakolása
 3. a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei
 4. a nyílászárók elhelyezése, mérete és formája, keretezése, jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok osztása

-
5. az oromzat díszítő elemei, a füstnyílások, a szoborfülkék, az oromzat síkjából kiemelkedő vakolatsávok
 6. a tornác kialakítása, a mellvéd létrehozásának kivételével
 7. a tetőzet szerkezete, formája, a héjazat anyag- és színhasználata
- bc., Az épület közterületről látható homlokzatán a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben - szakértő által igazoltan - az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.
- bd., Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- be., Tetőtéri ablak csak a tetőhéjazat síkjában alakítható ki. A közterületről hangsúlyos látványként megjelenő véghomlokzaton tetőtéri ablak nem alakítható ki.
- bf., A tetőzet héjazata nem színezett, hagyományos típusú agyag cseréptető, vagy természetes szál as anyagú – nád, szalma – lehet.
- bg., Az épület utcai homlokzati síkjánál beljebb ugratott kerítés és kapuzat az utcai homlokzat síkja felé nem helyezhető át.
- bh., A kerítés és kapu – az azt támasztó oszlopok kivételével – 2,0 m-nél magasabb nem lehet.
- bi., A kerítés tömör, nem átlátható, fehérre vakolt színű lehet. A kapu anyaga fa, színezésénél a védett épület homlokzatának, nyílászáróinak színezéséhez illeszkedő színárnyalatok használhatóak.
- bj., A helyi védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzatán kereskedelmi célú reklám, valamint parabola antenna nem helyezhető el.
- c) A helyi védelem alatt álló építménynek és telkének használata a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- d) A helyi védelem alá vont épületek és azok telkei fő használatának megváltoztatásához új használati módok megjelenítéséhez az önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulása szükséges.
- e) A helyi védelem alá vont épületek jó karban tartásához, telkükön a védett épület fennmaradását szolgáló beruházáshoz a tulajdonos kérheti az önkormányzat támogatását.
- f) A támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött szerződésben kell rögzíteni.
-

- g) Helyi védett építményre bontási engedély kiadása csak rendkívül indokolt esetben, a helyi védelem feloldása után lehetséges.

(3) A helyi védelem környezete

- a) A helyi védelem alatt álló építmény 15 méter sugarú környezetébe eső terület helyi védelem környezetének minősül.
- b) A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:
1. a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek az elhelyezése,
 2. nem közterületi építménynek az építése.

Zöldfelületek

11.§

- /1/ A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően – közút fásított területe - (KöuFT) kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell.
- /2/ A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- /3/ A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

- /4/ Az SZ-J1 terv szerinti telepítendő takarófásítások növényanyagát a tájra jellemző fa és cserjefajokból kell összeállítani lombkoronaszint, magas cserje szint, alacsony cserje szint kialakításával.

A lombkoronaszint kifejlett állapotban legalább 50%-os záródású legyen.

Védőtávolságok, védőterület

12.§

- /1/ A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

- /2/ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten

- 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁷ jogszabályok tartalmazzák.

- /3/ Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:

- nagyközépnomású gázvezeték: 9,0 – 9,0 m

- középnomású gázvezeték: D= 90 mm-ig 4,0 m; D= 90 mm felett 5,0 m.

A középnomású gázvezeték biztonsági övezete ráesik a 4. sz. függelékben felsorolt építési telkekre.

A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁸ jogszabályok tartalmazzák.

- /4/ A felszíni vízelvezető csatornák parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 3,0-3,0 m széles területsáv. A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos⁹ jogszabályok tartalmazzák.

Felszíni vízelvezető csatornák: Széplaki főcsatorna
Széplak-Sarródi csatorna
Homok-Sarródi csatorna
Lászlócsatorna
Kelemente-patak

- /5/ A temető védőterülete a telekhatárától számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.

⁷ 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

⁸ 6/1982.(V.6.) IpM r.

⁹ 46/1999.(III.18.) Korm.r.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

13.§

/1/ A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
falusias lakóterület	Lf
kertvárosias lakóterület	Lke
Vegyes terület	
településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági terület	
kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz
ipari terület	Gip
Üdülőterület	
hétvégi házas üdülőterület	Üh
Különleges terület	
temető	Kt
sportterület	Ksp
bányaterület	Kb
hulladékudvar területe	Kh

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület	
közút terület	Köu
kötőtpályás terület	Kök
közműterület	Köm
Zöldterület	
közpark	Zkp
Erdőterület	
védelmi	Ev
gazdasági	Eg
Mezőgazdasági terület	
általános	Má
Vízgazdálkodási terület	V

Az övezeti jel értelmezése**14.§**

sajátos használat szerinti területfelhasználás	övezeti besorolás	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %		kizárólagos funkciót
		megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb- legnagyobb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**Lakóterület****15.§****/1/ Telekméretek**

- a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 10,0 m.
- c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 550 m.

/2/ Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

/3/ Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is. Három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkert határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

/4/ Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

/5/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél		
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló	zárt sorú
előkert	kialakult		5,0 m		
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m	0,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)		6,0 m

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

/6/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

/7/ A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel
- közüzemi szennyvízvezetékekkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

/8/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: lakóterület laza beépítéssel

üzemi zaj megengedett értéke:

nappal 50 dB/A

éjjel 40 dB/A

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés

/9/ A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint

- falusias lakóterület (Lf)
- kertvárosias lakóterület (Lke)

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

/1/ A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

- fő funkciót hordozó épületként
 - a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakítatott, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó kézműipari létesítmény
 - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény
- a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d., gépjármű és egyéb tároló
 - e., állattartó épület
 - f., kisipari műhely

/2/ A telkeken a d, e, f pontokban felsorolt épületek csak az a, b, c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

/3/ Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a, b, c pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

/4/ Övezeti előírások

		$\textcircled{\text{Lf}_1}$	$\frac{\text{O}}{4,5}$ $\frac{30/40}{16/-/800}$	$\textcircled{\text{Lf}_2}$	$\frac{\text{O}}{3,5}$ $\frac{30/40}{16/-/800}$
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként		oldalhatáron álló		oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület		30% 40%		30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság		4,5 m		3,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		16,0 m - 800 m ²		16,0 m - 800 m ²
Kizárólagos használat					

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		Lf ₃ O 3,5 30/40 16/K/800	Lf ₄ O 4,5 30/40 -/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m kialakult 800 m ²	- - 800 m ²
Kizárólagos használat			

		Lf ₅ O 4,5 30/40 16/60/1000	Lf ₆ SZ 3,5 30/40 -/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	3,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m 60,0 m 1000 m ²	- - 800 m ²
Kizárólagos használat			kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás (lakás nem létesíthető)

		Lf ₇ O 3,5 30/40 -/-/600	Lf ₈ O 4,5 30/40 -/-/600
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 600 m ²	- - 600 m ²
Kizárólagos használat			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		Lf ₉	O	30/40	Lf ₁₀	O	30/40
		3,5		K/K/K	4,5		18/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló			
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%		30% 40%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m		4,5 m			
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult		18,0 m - 800 m ²			
Kizárólagos használat							

		Lf ₁₁	O	30/40	Lf ₁₂	O	30/40
		4,5		16/50/800	4,5		16/K/-
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló			
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%		30% 40%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m		4,5 m			
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m 50,0 m 800 m ²		16,0 m kialakult -			
Kizárólagos használat							

		Lf ₁₃	O	30/40
		3,5		16/60/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m 60,0 m 800 m ²		
Kizárólagos használat				

		Lf ₁₀	O	30/40	Lf ₁₇	O	30/40
		3,5	16/K/-		3,5	18/-/800	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%			30% 40%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m			3,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m kialakult -			18,0 m - 800 m ²		
Kizárólagos használat							

A kertvárosias lakóterület építési előírásai

17.§

/1/ A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető

- fő funkciót hordozó épületként
 - a., egy lakóépület
 - b., önállóan vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - c., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d., gépjármű és egyéb tároló

/2/ Övezeti előírások

		Lke ₁	O	30/50	Lke ₂	Z	30/50	Lke ₃	O	30/50
		4,5	18/50/900		4,5	10/-/700		4,5	18/-/700	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló			zárt sorú			oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%			30% 50%			30% 50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m			6,0m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	18,0 m 50,0 m 900 m ²			10,0 m - 700 m ²			18,0 m - 700 m ²		
Kizárólagos használat										
Egyéb		a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet								

Vegyes terület 18.§

/1/ Telekméretek

- a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.
- b., A kialakult, beépíthető telek legkisebb átlagos szélessége 10,0 m.
- c., A kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint.
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 550 m.

/2/ Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 20,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.

/3/ Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is kivéve a V_{t7}, V_{t9}, V_{t10}, V_{t11}, V_{t12} jelű övezeteket, ahol az épületek az építési helyen belül a 7.§ /5/ bekezdésére is figyelemmel tetszőlegesen elhelyezhetők. Legalább három egymás melletti lakótelek beépítésénél az előkerti határvonaltól az építési vonal legfeljebb 3,0 m-re a telek belseje felé egységesen elmozdítható, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

/4/ Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

/5/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél		
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló	zárt sorú
előkert	kialakult		5,0 m		
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m	0,0 m (3,0 m***)
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)		6,0 m

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

***amennyiben a telekhez nem zárt sorú beépítésű és a közös telekhatárra, oldalkertre néző telek csatlakozik.

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 14,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

/6/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

/7/ A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel
- közüzemi szennyvízvezetékekkel
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

/8/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a., zajvédelem: vegyes terület

üzemi zaj megengedett értéke:	nappal 55 dB/A
	éjjel 45 dB/A

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés

/9/ A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület (Vt)

/10/ A településközpont vegyes területen

- fő funkciót hordozó épületként
 - a., több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyszolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
- fő funkciót kiegészítő épületként
 - b., a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.

/11/ A /10/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.

/12/ Egyéb, a /10/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

/13/ Övezeti előírások

		Vt ₁	O	20/30	Vt ₂	O	30/40
			3,5	N/N/N		4,5	K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló Az építési vonal kialakult, nem változtatható		oldalhatáron álló			
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	20% 30%		30% 40%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,5 m		4,5 m			
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	A telkek mérete nem változtatható, kivéve az olyan telekösszevonásokat, melyeket az SZ-J1 terv, mint megszüntetendő telekhatárokat jelöl, illetve az alábbi ingatlanok telekösszevonását: a) 36,37/1,37/2 és a 40 hrsz-ú ingatlanok összevonása b) 28,29/1,29/2,30,31,32,33,34,35/1,35/2 hrsz-ú ingatlanok összevonása c) 44/1 és 45 hrsz-ú ingatlanok összevonása.		kialakult kialakult kialakult			
Egyéb		Az övezetben az utcához legközelebb álló épület utcai homlokzatszélessége legfeljebb 7,60 m, utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet. Udvari keresztszárny az utcai homlokzati síkhoz képest az utcai homlokzatszélességgel azonos, vagy annál nagyobb távolságban építhető. Az épületek tetőtere beépíthető, a tetőn ablak csak a tetősíkban építhető. Utcai oromfalon tetőtéri ablak legfeljebb 1 m ² -nyi területen nyitható. Az oromfalon történő nyílásalakításnál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti arculatára jellemző oromfal díszítésre és nyílásalakításra.					

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		Utcai homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető. Az épületek utcáról látható határoló falait vakolni kell, a vakolat színezése megengedhető. A határoló falak színe a hagyományos települési színvilághoz alkalmazkodjon, az egymás melletti épületek színei egymással harmonizáljanak.	
--	--	--	--

		Vt₃ O 30/40 4,5 16/40/700	Vt₄ Z 50/30 7,5 12/K/-
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	zárt sorú
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%	50% 30%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	7,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 m 40,0 m 700 m ²	12,0 m kialakult -
Kizárólagos használat			

		Vt₅ O 30/40 4,5 14/50/800	Vt₆ Z 60/20 6,0 -/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	zárt sorú
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 40%	60% 20%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	14,0 m 50,0 m 800 m ²	- - 800 m ²
Kizárólagos használat			

		Vt7 <table><tr><td>SZ</td><td>60/20</td></tr><tr><td>6,0</td><td>-/-/800</td></tr></table>	SZ	60/20	6,0	-/-/800	Vt8 <table><tr><td>O</td><td>30/40</td></tr><tr><td>4,5</td><td>16/-/800</td></tr></table>	O	30/40	4,5	16/-/800
SZ	60/20										
6,0	-/-/800										
O	30/40										
4,5	16/-/800										
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló	oldalhatáron álló								
	legnagyobb										

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Beépíthetőség	beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	60% 20%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 800 m ²	16,0 m - 800 m ²
Kizárólagos használat			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		Vt ₉ O 60/20 7,5 -/-/4000	Vt ₁₀ SZ 30/40 3,5 SZT
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	60% 20%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m	3,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 4000 m ²	SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint
Kizárólagos használat			

		Vt ₁₁ SZ 40/40 K SZT	Vt ₁₂ SZ 40/40 4,5 -/-/2000
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	40% 40%	40% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	kialakult	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint	- - 2000 m ²
Kizárólagos használat			

Gazdasági terület
19.§

/1/ A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület **Gksz**
- ipari terület **Gip**

/2/ A **kereskedelmi, szolgáltató területen** csekély mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el. Lakás nem építhető.

a., Övezeti előírások

		Gksz	SZ	60/30
			6,0	-/-/3000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség %/ legkisebb zöldfelület %	60% 30%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m		
legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 3000 m ²		
Kizárólagos használat				

/3/ Az **ipari területen** ipari termelő, raktározó és az ezeket kiszolgáló szociális és igazgatási építmények építhetők.

a., Övezeti előírások

		Gip ₁	SZ	30/25	Gip ₂	SZ	50/25
			7,5	1500		20,0	SZT
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	Szabadonálló	SZ-J1 terv szerint		szabadonálló	SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 25%			50% 25%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m			20,0* m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 1500m ²			SZ-J1 terv szerint SZ-J1 terv szerint*** SZ-J1 terv szerint		
Kizárólagos használat					VELUX üzem		
		Az SZ-J1 terven beültetési kötelezettséggel megjelölt teleksávban a településkép védelme érdekében a települési tehermentesítő út megépültét követően épülő épületek használatba vételének feltétele őshonos fa és cserjefajokból álló takarófásítás létrehozása.		* A telekhatárhoz 20,0 m-nél közelebbi meglévő épületek magassága nem növelhető.			
		Az övezet területén végzett földmunka régészeti lelőhelyet érinthet, ezért régészeti leleték előkerülésére lehet számítani, amelyek jogszerű és szakszerű mentéséről gondoskodni kell.		** Az SZ-J1 terven megszüntető jellel jelölt telekhatárok megszüntetésével, a telkek összevonásával az SZ-J1 terv szerinti egy építési telket kell kialakítani.			
		Az övezet telkeinek tagolására magánutak létesíthetők.		Az SZ-J1 terven jelölt telekhatárok mentén legalább 8,0 m széles háromszintes takarófásítást kell létesíteni. A takarófásítást a telek megközelítését szolgáló kapubehatjók, vasúti pályatest megszakíthatja, de ez a teljes SZ-J1 terven jelölt, fásítási hossz legfeljebb 20%-át veheti igénybe.			
				Az épületek kívülről látható határoló felületeinek színezése szürke, vagy matt zöld lehet			

		Gip ₃	SZ	40/30	Gip ₄	SZ	40/30
			9,0	K/K/K		9,0	-/-/1500
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint			szabadonálló Az eltérő területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület		40%	30%		40%	30%
Épület	legnagyobb építménymagasság		9,0 m			9,0 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		kialakult kialakult kialakult			- - 1500 m ²	
Kizárólagos használat					a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények építhetők állattartó épület kizárásával		
		Az SZ-J1 terven beültetési kötelezettséggel megjelölt teleksávban a településkép védelme érdekében a rendelet hatályba lépése után épülő épületek használatba vételének feltétele őshonos fa és cserjefajokból álló takarófásítás létrehozása. Az épületek kívülről látható határoló felületeinek színezése szürke, vagy matt zöld lehet					

/4/ A gazdasági terület telkeit el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékekkel
- közüzemi ivóvízvezetékekkel
- közüzemi szennyvízvezetékekkel

/5/ Környezetvédelmi előírások

a., Levegőtisztaság-védelem

A kibocsátási határértékek megállapításánál a közeli Fertő-Hanság Nemzeti Park területeire figyelemmel kell lenni.

b., Zajvédelmi besorolás: iparterület

c., A keletkező szennyvizet közsatornába kell vezetni.

d., Az iparterületen keletkező települési hulladékot a külön¹⁰ jogszabály szerint kell kezelni.**Üdülőterület****20.§**

/1/ Az üdülőterület sajátos használat szerinti besorolása:

- hétvégi házas üdülőterület (Üh)

/2/ A hétvégi házas üdülőterületen egy üdülőegységes üdülőépületek és egy darab, a területet igénybevevők kiszolgálását biztosító kereskedelmi, vendéglátó épület, valamint a vízparton fedett, nyitott horgászállások építhetők.

/3/ Az épületek földszintesek lehetnek. Egy-egy üdülőépület legfeljebb 30 m², a kiszolgáló épület legfeljebb 200 m² hasznos alapterületű lehet.
Az épületek közötti megengedett legkisebb távolság 10,0 m.

/4/ Horgászállások egymástól legalább 10 m-re, a vízfelület fölé legfeljebb 2 m-re benyúlóan építhetők.

¹⁰ 2000. évi XLIII. tv. 21.§ /2/ bekezdés

/5/ Övezeti előírások

		Üh SZ 10/70 3,0 SZT
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	10% 70%
Épület	legnagyobb építménymagasság	3,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	SZ-J1 terv szerint*
Egyéb		* Az SZ-J1 terven megszüntető jellel jelölt telekhatárok megszüntetésével a telkek összevonásával az SZ-J1 terv szerinti egy építési telket kell kialakítani.
		Az épületek a táj építészeti hagyományaihoz igazodó formában és anyaghasználattal épüljenek.

/6/ A hétfélig házas üdülőterületet el kell látni

- közüzemi villamosenergia vezetékekkel
- közüzemi ivóvízvezetékekkel
- közüzemi szennyvízvezetékekkel

/7/ Környezetvédelmi előírások

- Zajvédelmi besorolás: üdülőterület
- Az épületeket a szennyvízvezetékre rá kell kötni
- Az üdülőterületen keletkező települési hulladékot a községi hulladék gyűjtési rendszer igénybevételével a területéről el kell szállítani.

Különleges terület 21.§

/1/ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető (Kt)
- sportterület (Ksp)
- bányaterület (Kb)
- hulladékudvar területe Kh

/2/ A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	3%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	80%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	minden telekhatártól 20,0 m.

/3/ A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	70%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
Alakítható telek:	kialakult
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.

/4/ A **bányaterületen** az ott dolgozók szociális ellátását és a bányászati tevékenység irányítását lehetővé tévő egy épület építhető.

Az épület megengedett legnagyobb hasznos alapterülete 100 m², megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m.

Az épület a telekhatároktól legalább 10,0 m-re kell elhelyezni.

/5/ A hulladékudvar területén a hulladék gyűjtésével és átmeneti tárolásával kapcsolatos építmények, kiszolgáló és szociális építmények építhetők.

Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
Kialakítandó zöldfelület minimuma:	40%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	3,5 m
Alakítható telek:	1000 m ²
Építési hely határai:	minden telekhatártól 10,0 m.
Egyéb:	A telek határai mentén háromszintes növénytelepítést kell létrehozni. A növénytelepítés megléte a telephelyengedély megadásának, az épületek használatba vételének feltétele.

/6/ a., A temető és a sportterület telkeit el kell látni

- közműves villamosenergia vezetékkal
- közműves ivóvízvezetékkal
- közműves szennyvízvezetékkal

b., A bányaterületet el kell látni

- közműves ivóvízvezetékkal
- zárt szennyvíztárolóval

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**Közlekedési terület****22.§**

- /1/ Közlekedési területek az SZ-J1 és az SZ-J2 tervlapokon **(Kök)** jellel ellátott vasúti területek és **(Köu)** jellel ellátott közúti területek
- /2/ A közút területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /3/ A szabályozási tervlapokon **(Köu)** jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerint a következő osztályokba sorolandók.
- a., Országos közúthálózatba tartozó utak
- országos főközlekedési út **(Köu) F**
 - országos mellékút **(Köu) M**
 - országos mellékút kerékpárúttal **(Köu) M+Kp**
- b., Helyi utak
- települési mellékút (településközi út) **(Köu) TE**
 - mezőgazdasági út **(Köu) MG**
 - gyűjtőút **(Köu) GY**
 - kiszolgálóút **(Köu)**
 - gyalogút **(Köu) GYA**
- c., Egyéb közlekedési létesítmények
- közút fásított területe **(Köu) FT**
- /4/ A közutak területén az 5. sz. függelékben /mintakeresztmetszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.
- /5/ Az SZ-J1 terven jelölt közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen a közterületi építési engedély köteles tevékenység a teljes útszakaszra kiterjedő közterület rendezési tanulmánytervnek megfelelően engedélyezhető.
- a., A közterületrendezési tanulmányterv kötelező minimális tartalma:
- burkolati rend meghatározása a 22.§ (4) bekezdésére figyelemmel
 - köztéri berendezések, föld feletti műtárgyak meghatározása
 - utcafásítás meghatározása
 - közműrend meghatározása a 27.§ (5) bekezdésére figyelemmel
 - a közterületi parkolási rend meghatározása

b., A közterület rendezési tanulmányterv kötelezettségével érintett területen telkenként egy, legfeljebb 3,0 m széles kapubehajtó létesíthető.

/6/ Fertőszéplak közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk

a., Külterületi utak

- a 8222. sz. út kiváltására és annak folytatásában tervezett mellékút K.V.A.80
- a Fertőszéplak-Fertőszentmiklós települési mellékút K.VIII.A.60
- a Fertőszéplak-Sárród településközi út K.VIII.A.60

b., Belterületi utak

ba., Gyűjtőutak B. V. a. A. 60

- B. V. b. A. 60
 - a 8222. sz. utat kiváltó út átkelési szakasza
- B. V. c. A. 50
 - a Rákóczi F. utca és folytatásában kialakítandó utca

bb., Kiszolgáló utak

- B. VI. d. A,B. 40
 - Mező utca
 - Hunyadi utca
 - Széchenyi utca
 - Ady E. utca
 - Szabadság utca
 - Kossuth L. utca
 - Petőfi utca
 - Hegy utca
 - Gyár utca
 - A templom előtti út
 - Tervezett kiszolgáló utcák

bc., Gyalogút

- B. X.
 - A Nagy Lajos, Király út és Kossuth L. út közötti út
 - A sportpályához az „Alsó majoron” keresztül vezető út
 - A Hunyadi úttal párhuzamos gyalogút az új lakóterületi beépítésnél

Zöldterület**23.§**

- /1/ A zöldterületbe a közparkok tartoznak (Zkp)
- /2/ A közpark legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel lehet beültetni.
- /3/ A közparkban épület nem építhető, kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

Erdőterület**24.§**

- /1/ Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- /2/ Védelmi erdő (Ev)
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- /3/ Gazdasági erdő (Eg)
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

Vízgazdálkodási terület**25.§**

- /1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J terveken (V) jellel jelölt terület.
A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

Mezőgazdasági terület 26.§

- /1/ Mezőgazdasági terület az SZ-J terveken (M) jellel jelölt terület.
- /2/ Általános mezőgazdasági terület (Má)
A területen lakóház nem építhető.
- a., (Má) SZ A szőlő művelési ágat meg kell tartani. A termés tárolására szolgáló épület az 1500 m² feletti telken, annak 3%-os beépítésével, 3,0 m építménymagassággal a telekhatároktól legalább 10 m távolságra építhető.
- b., (Má) GYÜ A gyümölcsös művelési ágat meg kell tartani. A termés tárolására szolgáló épület az 1500 m² feletti telken, annak 3%-os beépítésével, 3,0 m építménymagassággal a telekhatároktól legalább 10 m távolságra építhető.
- c., (Má) Á A területen a gyepterület művelési ágú területeken állattartó karám, szénatároló építhető. A szántó művelési ágú területen épület nem építhető.

Közműellátás 27.§

- /1/ Közműterületek a (Kö) jellel jelzett területek. A telket, területet igénylő közmű építmények számára az SZ-J terveken jelölt közműterületeket biztosítani kell.
- /2/ A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
föld alatt: ivóvíz vezetékek
szennyvíz vezetékek
gázvezetékek
távbeszélő földkábel
föld felett: villamos energia vezetékek
telefon vezetékek
kábel TV vezetékek
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok
- /3/ a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.
- b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

- /4/ Az SZ-J1 terven megszüntetésre jelölt nagyfeszültségű elektromos vezeték biztonsági övezetében az üzemeltető hozzájárulásával lehet építményt elhelyezni. A jelölt vezeték helyben fel nem újítható, rajta a hibaelhárításon kívül karbantartás nem végezhető, a vezeték új nyomvonalra helyezendő.
- /5/ A Nagy Lajos utcában átépítés, felújítás esetén a 27.§ /2/ bekezdésében foglaltakon túl föld alatt kell elhelyezni a villamos energia vezetéket, a kábel TV vezetéket, a telefonvezetéket.
- /6/ Új, új nyomvonalra helyezett, vagy korszerűsítésre kerülő 20 kV-os légvezetékek csak szigetelt vezetékkel készülhetnek.

Hatályba léptető és záró rendelkezések
28.§

- /1/ Ez a rendelet 2003. január 1. napján lép hatályba.
- /2/ A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az ÖRT szabályozási előírásairól szóló 9/1997.(XI. 24.) számú, valamint a VELUX Kft telephelye és környezete helyi építési szabályzatáról szóló 6/2001.(VII. 20.) számú Önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Fertőszéplak, 2002. december 12.

Bozsvári István
polgármester

Dr. Jakab Zsolt
jegyző

A rendelet kihirdetve:
Fertőszéplakon, 2002. december 20. napján.

Dr. Jakab Zsolt
jegyző

1. sz. függelék

A Fertő-Hanság Nemzeti Park ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai

Fertőszéplak

Védett

0125, 0150, 0151/1-2, 0155/2, 0157/1-3, 0158, 0162, 0163, 0164/1-2, 0165, 0166/1-3, 0171, 0172/1, 0176-0181, 0184, 0185/2, 0186, 0188, 0189/1-2, 0190-0194, 0195/1-2, 0196, 0197, 0198/1-3, 0199/1-2, 0200-0225.

Fokozottan védett

0164/2, 0172/1, 0176-0181, 0184, 0185/2, 0186, 0188, 0189/1-2, 0190-0194, 0195/1-2, 0196, 0197, 0198/1-3, 0199/1-2, 0200-0225

Ex lege védett láp helyrajzi számai

071/13, 071/14

3. sz. függelék

Műemlékek

(az Országos Műemlékvédelmi Hivatal Tudományos Főosztályának
nyilvántartása alapján)

Kategória	Törzsszám	hrsz	Megnevezés	Tervezői megjegyzés (Új helyrajzi számok)
M II	3649	125	r.k. templom	71
M III	3680	1505	temetői sírkő	288
M III	3681	1505	temetői szentháromság szobor	288
M III	3654	1105	Szt. József szobor	420/1
M I	3650	126	Kálvária	71
M III	3651	125	Szt. Anna szobor	71
M III	3652	125	Nepomuki Szt. János szobor	71
M III	3653	125	Mária szobor	71
M II	3655	80	Magtár, volt Széchenyi kastély	80
M III	8916	Nagy Lajos u.20.	lakóház	603/1
M II	3656	Nagy Lajos u.31.	lakóház	16/1
M II	3657	Nagy Lajos u.33.	lakóház	11/1
M II	3658	Nagy Lajos u.35.	lakóház	11/1
M II	3660	Nagy Lajos u.37.	lakóház	11/1
M II	3662	Nagy Lajos u.39.	lakóház	8/1
M III	3659	Nagy L. u.40-42.	lakóház	645, 646
M II	3664	Nagy Lajos u.43.	népművészeti alkotóház	6
M III	10116	Nagy Lajos u.45.	lakóház	5
M III	3666	Nagy Lajos u.52.	lakóház	650, 651
M III	3668	125	Immaculata szobor	285/1

4. sz. függelék

Fertőszéplak	Gázelosztó vezeték biztonsági övezetével érintett ingatlanok (hrsz/hrszt.)
Kossuth u.	33-al szembeni telek, Szabadság u. 26.
Nagy L. u.	89/A és a mellette lévő 2 db telek, 49/A, 49/B
Petőfi. u.	41, 43, 3, Szabadság u. 64, Kossuth u. 2.
Rákóczi F. u.	Soproni u. 7/A
Széchenyi u.	16
Szt. István u.	64

8. sz. függelék

Helyi védelem alatt álló építmények

- tájház, 16/1 hrsz.
- tájház, Nagy Lajos u. 33., 11/1 hrsz.
- tájház, Nagy Lajos u. 35., 11/1 hrsz.
- tájház, Nagy Lajos u. 37., 11/1 hrsz.
- tájház, 8/1 hrsz.
- lakóépület, 41/1 hrsz.
- lakóépület, 37/1 hrsz.
- lakóépület, 593 hrsz.
- lakóépület, 215 hrsz.
- lakóépület, 213 hrsz.
- lakóépület, 527 hrsz.
- lakóépület, 296 hrsz.
- lakóépület, 253 hrsz.
- lakóépület, 406 hrsz.
- lakóépület, 345 hrsz.
- lakóépület, 534 hrsz.
- lakóépület, 230 hrsz.
- lakóépület, 231 hrsz.
- lakóépület, 228 hrsz.
- lakóépület, 226 hrsz.
- lakóépület, 225 hrsz.
- lakóépület, 222 hrsz.
- lakóépület, 604 hrsz.
- lakóépület, 221 hrsz.
- I. világháborús emlékmű, 71 hrsz.
- II. világháborús emlékmű, 71 hrsz.
- Feszület, 602 hrsz.
- Feszület, 419 hrsz.
- Feszület, 245 hrsz.

Helyi védelem alatt álló telkek

- 16/1 hrsz.
- 11/1 hrsz.
- 11/2 hrsz.
- 8/1 hrsz.
- 7/2 hrsz.