



FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete
Fertőszéplak Község Helyi Építési Szabályzatáról



Munkaszám: Rp.I.193-6

FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete
Fertőszéplak Község Helyi Építési Szabályzatáról

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

Településrendezés

településtervező

városépítési és városgazdálkodási

szakmérnök

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska Tájrendezés, környezetalakítás

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

Közműrendszer

okl. gépészmérnök

.....
Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253,

TE-T-08-0253, TH-T-08-0253

Réder Tibor

Közlekedési szakág

okl. közlekedéscsopótőmérnök

okl. forgalomtechnikai

szakmérnök

.....
Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2019.12. HÓ

FERTŐSZÉPLAK KÖZSÉG

Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete
Fertőszéplak Község Helyi Építési Szabályzatáról

Tartalomjegyzék

Jóváhagyott munkarész

Helyi Építési Szabályzat

Mellékletek:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Szabályozási és övezeti terv 1, jele: SZ-J, |
| 2. számú melléklet: | Szabályozási és övezeti terv 2, jele: SZ-J |
| 3. számú melléklet: | Az övezeti jel értelmezése |
| 4. számú melléklet: | Lakóterületen az építési hely határai azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli |
| 5. számú melléklet: | A kertvárosi lakóterület övezeti előírásai |
| 6. számú melléklet: | A falusias lakóterület övezeti előírásai |
| 7. számú melléklet: | Vegyes területen az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli |
| 8. számú melléklet: | Az intézményi terület övezeti előírásai |
| 9. számú melléklet: | A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai |
| 10. számú melléklet: | Az ipari gazdasági terület övezeti előírásai |
| 11. számú melléklet: | Az üdülőházas terület övezeti előírásai |

Függelékek:

- | | |
|--------------------|---|
| 1. számú függelék: | Mintakeresztsszelvények |
| 2. számú függelék: | Műemlékek megnevezése |
| 3. számú függelék: | Helyi védett épületek, építmények megnevezése |
| 4. számú függelék: | Régészeti lelőhelyek megnevezése |
| 5. számú függelék: | Natura 2000 területek |

**Fertőszéplak Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete
Fertőszéplak Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Fertőszéplak község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet 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 rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) A beépítésre szánt terület szabályozási és övezeti tervét (a továbbiakban: SZ-J terv) a rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(4) A beépítésre nem szánt terület szabályozási és övezeti tervét (a továbbiakban: SZ-J terv) a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Alakítható legkisebb telekszélességnél a *telekszélesség*: a telek utcai határvonalának mérete.

2. Az *övezeti jel* értelmezését a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

3. *Kötelező szabályozási elem*

- a) a meglévő, megmaradó közterületi határvonal
- b) a tervezett belterületi határvonal
- c) a szabályozási vonal
- d) az építési hely határvonala
- e) az építési övezet, övezet határvonala
- f) a kötelező telken belüli fásítás
- g) az elektromos vezetékek vonala

-
- h) a nagyközép nyomású gázvezeték
 - i) a telekosztás iránya.

4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem

- a) a műemlék telke
- b) a műemléki környezet határa
- c) a műemlék
- d) a helyi védett építmény
- e) a helyi védett természeti érték
- f) a régészeti lelőhely határa
- g) a természeti terület
- h) a védett természeti terület határvonala
- i) a Natura 2000 terület határvonala
- j) a vasút védőövezetének határa
- k) elektromos légvezeték biztonsági övezete
- l) nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete.

5. Tájékoztató elem: a meglévő belterületi határvonal.

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2)-(5) bekezdésben szabályozott eseteket – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

(2) Az SZ-J terven árok megnevezésű jellel jelölt árkok nyomvonala csak a teljes vízgyűjtőterületük felülvizsgálatával szüntethető meg, változtatható meg.

(3) A tervezett belterületi határvonallal körülhatárolt, vagy a tervezett belterületi határvonal és a meglévő belterületi határvonal közé eső területeket az SZ-J terv szerinti célra felhasználni a belterületbe vonással egyidőben, vagy azt követően lehet.

(4) A belterületbe vonás szakaszosan, a mindenkori igényeknek megfelelően történhet.

(5) A javasolt és a tájékoztató szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható, figyelemmel a 4. § (1) bekezdésében foglaltakra.

(6) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

4. A telekalakítás szabályai

4. §

(1) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A kialakult telekosztású övezetben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.

(3) Az eltérő építési övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő építési övezet felé esnek, az érintett telekkel határos telkeket érintően, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett elmozdíthatók.

(4) Ahol az SZ-J terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.

(5) Lakó területfelhasználású övezetben amennyiben a kialakult telekosztású övezet telkeinek területe nem felel meg az övezeti előírásokban rögzítettnek, telekalakítás abban az esetben végezhető, amennyiben az alakuló telkek mérete vagy eléri a 400 m²-t, vagy az övezeti előírásokhoz közeledik.

(6) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható.

(7) Közlekedési területen építmény számára telket alakítani abban az esetben lehetséges, amennyiben biztosítható a közlekedési területen a közlekedés résztvevőinek biztonságos, gyors és zavartalan közlekedése.

(8) Rendezett a telek, amennyiben a helyi építési szabályzat és az SZ-J terv szerint alakították ki a kiszolgáló út és a telekméretek tekintetében. Nem feltétele a telek rendezettségének a telek kiszolgálását közvetlenül nem szolgáló út kialakítása.

5. A közterület alakítás szabályai

5. §

Belterületen és külterületi lakóterületen közmű- és hírközlő vezeték átépítése, új vezeték fektetése során a

- a) 12,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 1,5 m,
 - b) 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában legalább egy oldalon 3,0 m, vagy mindkét oldalon legalább 1,5-1,5 m,
 - c) 18,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcában mindkét oldalon legalább 3,0-3,0 m
- szélességben szükséges a közmű- és elektronikus hírközlő vezetéktől, valamint azok védőövezetétől mentes, faültetésre alkalmas területet (zöldsávot) biztosítani.

6. A telek beépítésének általános szabályai

6. §

(1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

(2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.

(3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

7. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7. §

Kialakult beépítésű lakó területfelhasználású övezetben az építési hely előkerti határvonala a telekkel oldalról szomszédos, vagy ahhoz legközelebbi beépített telkek előkertjeinek mérete. Méretbeli eltérés esetén a két méret valamelyikével megegyező, vagy a kettő közötti tartomány. Az előkerti építési hely határvonalhoz legközelebb álló főépítményt erre a határvonalra, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m távolságra kell építeni, kivéve saroktelek esetén, valamint amennyiben a

részletes övezeti előírások másként rendelkeznek. Kialakult, előkert nélküli beépítésnél az építési hely előkert határvonala egyben beépítési vonal.

8. §

(1) Saroktelken épület a beépítési oldallal párhuzamos utcai telekhatártól 3,0 m távolságon belül, a beépítési oldalra merőleges utcai telekhatártól a már beépült tömb esetén a jellemző kialakult távolságra, beépítetlen tömb esetén 5,0 m-re építhető.

(2) Amennyiben a saroktelket gyalogút határolja, úgy azt az előkert számításánál nem kell figyelembe venni.

(3) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

9. §

Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömben – ÉNy-DK-i telekfekvésnél az északkeleti, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az északnyugati oldalhatáron áll. Kialakult beépítésű tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal. Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépítménynek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

10. §

(1) Az övezeti előírásokban előírt beépítési mód új épület építésére vonatkozik. Ettől eltérő, meglévő beépítés esetén a meglévő épület felújítható, lakóépület új, önálló lakást nem eredményező módon átalakítható.

(2) Beépítésre szánt területen, a hátsókertben és a telek be nem építhető részén építmény – kerti építmény, növénytermesztés céljára szolgáló fóliasátor és komposztáló kivételével – nem helyezhető el.

11. §

Gazdasági és különleges területfelhasználású területen a megengedett legnagyobb épületmagasság - az igazolt technológiai szükségletnek megfelelően-, az épület összes alapterülete 10%-ának mértékéig nagyobb is lehet.

12. §

Az SZ-J terv hatálya alá tartozó területen napelempark, valamint a háztartási méretű kiserőművek közül széltorony, szélerőmű – az akként szabályozott területen kívül - nem építhető, nem helyezhető el.

8. Kerítésépítés

13. §

(1) Ahol az SZ-J terv meglévő, megmaradó közterületi határvonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építendő. Azokban az esetekben, amikor a telket feltáró közterület szélessége nem éri el a 12,0 m-t, a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m mélységig a kerítés (kapu) beljebb építhető.

(2) Külterületen, általános mezőgazdasági övezetben vadkár elleni védelmi kerítés és legelővédelmi kerítés kivételével kerítés csak gazdasági épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(3) Külterületen, erdőgazdasági területen vadvédelmi kerítés kivételével kerítés csak épület építésével egyidőben, vagy annak megléte esetén, az épület körül és az udvarként kivett terület határán építhető.

(4) Vízgazdálkodási területen kerítés nem építhető.

9. Haszonállattartó épületek építése

14. §

(1) Haszonállat tartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:

- a) intézmény terület,
- b) kertvárosi lakóterület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület,
- d) ipari terület,
- e) különleges terület.

(2) Haszonállat tartó épület falusias lakóterületen az utcai telekhatártól legalább 50 m, a szomszédos telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20 m távolságban, legfeljebb 100 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető:

(3) Haszonállat tartó épület mezőgazdasági területen méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel csak a lovas turizmust szolgáló istállóként építhető.

10. Közművek előírásai

15. §

(1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a védőtávolságok betartásával legalább

- a) az ivóvíz vezeték,
- b) a szennyvíz vezeték,
- c) a gázvezeték,
- d) a távbeszélő földkábel,
- e) a villamos energia vezeték,
- f) a telefon vezeték,
- g) a kábel TV vezeték,
- h) a nyílt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető csatorna és műtárgyaik

térszín alatt elhelyezhetők legyenek.

(2) Új utcák kialakítása esetén csak zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést lehet kialakítani.

(3) A vízvezeték-hálózatot körvezetékes módon kell kiépíteni.

(4) Az építési övezeteket – kivéve, ha a részletes övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek - teljes közművel kell ellátni azzal a kitéttel, hogy az építési övezetek telkeinek csapadékvize közút árkába nem vezethető.

II. Fejezet Tilalmak

11. Telekalakítási és építési tilalom

16. §

Telekalakítási és építési tilalommal érintett terület az SZ-J terv szerint.

12. Korlátozó elemek rendelet által elrendelten

17. §

(1) Települési védőterület a település védendő területének határától mért 1000 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület a 10.§ szerint építhető.

(2) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül a temető működését zavaró, a falusias lakóterület átlagos forgalmát meghaladó forgalmat vonzó építmény nem építhető.

13. Korlátozó elemek külön jogszabályban elrendelten

18. §

- (1) Közlekedési létesítmények védőterülete
 - a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,
 - b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért 50,0 – 50,0 m,
 - c) vasútvonal szélső vágányától mért 50,0 – 50,0 m.
- (2) Vízgazdálkodási területek védőterülete
 - a) a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás és összefüggő árokrendszer 6,0-6,0 m,
 - b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízilétesítmény 3,0-3,0 mszéles parti sávja.
- (3) Közművek védőterülete
 - a) a föld feletti szabadvezeték esetében 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért 5,0 - 5,0 m, vagy 2,5 – 2,5 m (felfüggesztéstől függően),
 - b) nagyközépnomású gázvezeték csőtengelytől mért 9,0-9,0 mszéles területsáv.
- (4) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
- (5) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

III. Fejezet

Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

14. Épített értékek

19. §

(1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZ-J terv, valamint a rendelet 2. számú függeléke tartalmazza.

(2) A településképi szempontból meghatározó terület Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 3/2018. (II. 28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Tkv.) meghatározott terület.

(3) A helyi védelem építményeket a Tkvr. alapján az SZ-J terv, felsorolásukat a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza.

(4) A régészeti lelőhelyeket az SZ-J terv, felsorolásukat a rendelet 4. számú függeléke tartalmazza.

15. Természeti értékek

20. §

(1) A NATURA 2000 területek, felsorolását a rendelet 5. számú függeléke tartalmazza.

(2) A természeti területbe, a védett természeti területekbe, az országos ökológiai hálózatba, valamint a tájképvédelmi övezetbe tartozó területeket az SZ-J terv tartalmazza.

(3) A külterületi építmények, védőfásítások növényzetét legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fafajokból kell kialakítani.

16. Zöldfelületek

21. §

(1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J terven és a részletes övezeti előírásokban megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületeken dísfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldterületek öntözhetőségét biztosítani kell.

(2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.

(3) A gazdasági terület telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

(5) Lakóterületen az előkert és az oldalkertnek az előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 35%-a burkolható le, kivéve a parkoló kialakításához szükséges területet. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani.

17. Környezetvédelem

22. §

A település levegőtisztaságvédelmi besorolása: 2. számú légszennyezettségi zóna.

23. §

(1) A település a felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.

(2) A település a felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett terület.

(3) A település területe nem tartozik a nitrát szennyezés szempontjából érzékeny területek közé.

24. §

(1) A beépítésre szánt területen kötelező a hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.

(2) A beépítésre szánt területen kötelező a szennyvízcsatorna rákötés, amennyiben a részletes övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

25. §

A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

IV. Fejezet

Területfelhasználási, övezeti előírások**18. Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint****26. §**

(1) A település igazgatási területének tagolódása:

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

(2) Beépített és beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület
 - 1. kertvárosias Lke
 - 2. falusias Lf
- b) Vegyes terület
 - 1. intézményi Vi
- c) Gazdasági terület
 - 1. kereskedelmi, szolgáltató Gksz
 - 2. egyéb ipari Gip
- d) Üdülőtérület
 - 1. hétvégi házas Üh
- e) Különleges terület
 - 1. temető terület Kt
 - 2. sportpálya Ksp
 - 3. naperőműpark Knp

(3) Beépítésre nem szánt terület

- a) Különleges terület
 - 1. vadászház terület Kv
 - 2. bányaterület Kb
- b) Közlekedési terület
 - 1. közút terület Köu
 - 2. vasút Kök
- c) Közműterület Köm
- d) Zöldterület
 - 1. közpark Zkp
- e) Erdőterület
 - 1. védelmi erdő Ev
 - 2. gazdasági erdő Eg
- f) Mezőgazdasági terület
 - 1. általános mezőgazdasági terület Má
- g) Vízgazdálkodási terület
 - 1. árok, vízfolyás V

V. Fejezet
Beépítésre szánt terület

19. Lakóterület

27. §

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) kertvárosias lakóterület Lke
- b) falusias lakóterület Lf

(2) Az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli, a rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

(3) 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.

18. Kertvárosias lakóterület

28. §

(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A kertvárosias lakóterületen telkenként egy darab, egylakásos lakóépület építhető.

(3) A kertvárosias lakóterületen melléképítményként gépjármű és egyéb tároló építhető.

(4) A kertvárosias lakóterületen új épület építésénél, lakásszám növekedést eredményező rendeltetés módosításnál az újonnan kialakuló lakásonként két személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani.

(5) A kertvárosi lakóterület övezeti előírásait a rendelet 5. számú melléklete tartalmazza

19. Falusias lakóterület

29. §

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A falusias lakóterületen telkenként egy darab, egylakásos lakóépület építhető.

(3) A falusias lakóterület telkein lakóépület megléte vagy egyidejű építése esetén

a) főépítmények közül a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,

b) melléképítmények közül haszonállattartó épület, gépjármű és egyéb tároló építhető.

(4) A melléképítmény épületmagassága nem haladhatja meg a főépítmény magasságát.

(5) A falusias lakóterület övezeti előírásait a rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

20. Vegyes terület

30. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint: intézmény terület Vi

(2) Az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli, a rendelet 7. számú melléklete határozza meg.

21. Intézmény terület

31. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A terület telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb 2 lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.

(4) Az intézményi terület övezeti előírásait a rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.

22. Gazdasági terület

32. §

A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) kereskedelmi, szolgáltató Gksz

b) egyéb ipari Gip.

23. Kereskedelmi, szolgáltató terület

33. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó, termelő, raktározó gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb két lakás kialakítható.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület SZ-J terven jelölt helyén és szélességben takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás tömör zárású. Háromszintű növényzetből – alacsony cserje,

-
- | | |
|-----------------|-----|
| b) sportpálya | Ksp |
| c) naperőműpark | Knp |

28. Temető

38. §

(1) A temető területén a temető működéséhez és fenntartásához szükséges építmények építhetők.

(2) A temető területére vonatkozó övezeti előírások:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,
- c) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
- d) építési hely határa: SZ-J terv szerint, vagy ahol a terv nem jelöli, 5,0 m a telekhatároktól mérten.

29. Sportterület

39. §

(1) A sportterületen a pihenést és sportolást, szabadidős tevékenységet szolgáló, ahhoz kapcsolódó építmények; továbbá kereskedelmi, szolgáltató és szállás rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) A sportterületre vonatkozó övezeti előírások:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) megengedett legnagyobb beépítettség: 10%,
- c) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 70%,
- d) megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m,
- e) építési hely határa: a telekhatároktól mért 5,0 m.

30. Naperőműpark területe

40. §

(1) A naperőműpark területén a megújuló energiaforrások közül a napenergia felhasználására szolgáló építmények és a naperőműpark működéséhez szükséges kiszolgáló, szociális igazgatási épületek építhetők, ahol a

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) megengedett legnagyobb beépítettség: 1%
- c) megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m,
- d) építési hely határai: minden telekhatártól 5,0 m.

(2) Az övezetben közforgalom számára nem megnyitott magánút létesíthető.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt terület

31. Különleges terület

41. §

A beépítésre nem szánt különleges terület sajátos felhasználás szerint

- a) vadászház Kv

32. Vadászház területe**42. §**

- (1) A vadászház területén működéséhez és fenntartásához szükséges építmények építhetők.
- (2) A vadászház területére vonatkozó övezeti előírások:
- a) beépítési mód: szabadon álló,
 - b) megengedett legnagyobb beépítettség: 10%,
 - c) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m,
 - d) építési hely határa: 5,0 m a telekhatároktól mérten.

33. Közlekedési terület**43. §**

A közlekedési terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) közút Köu
- b) vasút Kök

44. §

(1) A szabályozási tervlapokon Köu jellel ellátott közlekedési területek a közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerint a következő osztályokba sorolandók.

- a) országos főközlekedési út Köu E
- b) országos mellékút Köu M
- c) országos mellékút kerékpárúttal Köu M+Kp
- d) településközi út Köu Te
- e) gyűjtőút Köu Gy
- f) kiszolgálóút Köu
- g) gyalogút Köu Gya
- h) fásított terület Köu Ft

sorolandók.

(2) A közutak területén a rendelet 1. számú függelékben ábrázolt mintakeresztelvényeknek megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

45. §

(1) A közút területek szabályozási szélessége:

- a) az SZ-J terven jelöletlen, vagy „K” jellel jelölt esetben kialakult, vagy
- b) az SZ-J terven számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű területeknél a számadatnak megfelelő, kivéve a változó szélességű területeket, melyek az SZ-J terven meghatározottak.

(2) A közlekedési terület zöldfelületi része a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt területe, melyen a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen végforduló nélkül 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat.

46. §

A közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet.

47. §

(1) Az út hossz tengelyére merőleges szakaszolás során az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően történik az út kialakítása azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet.

(2) Abban az esetben, ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül, a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható.

(3) A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.

48. §

Az út hossz tengelyével párhuzamos irányú szakaszolás során

- a) kerékpárút,
- b) kerékpáros és gyalogos út,
- c) gyalogjárda,
- d) árok

kialakítása történik.

49. §

A vasúti területen csak a vasúti közlekedést kiszorgáló építmények helyezhetők el.

34. Magánút**50. §**

A lakó és vegyes területfelhasználású területen magánút nem alakítható ki

51. §

(1) A közforgalom számára megnyitott magánút keresztmetszeti elrendezése gazdasági területen

- a) legalább 7,0 m széles útburkolat,
- b) legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
- c) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
- d) kétoldali, az útkorona és járda, vagy az útkorona és a telekhatár között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m zöldsáv,
- e) zárt csapadékcsatornás vízelvezetés.

(2) A közforgalom számára megnyitott magánút keresztmetszeti elrendezése mezőgazdasági területen

- a) legalább 3,5 m széles útburkolat,
- b) legalább kétoldali 1,5-1,5 m széles padka,
- c) legalább egyoldali, legalább 1,5 m széles árok,
- d) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor).

35. Közműterület**52. §**

- (1) Közműterület az SZ-J terven Kőm jellel jelölt terület.
- (2) A közműterületen a telekterületet igénylő közművi építmények helyezhetők el.

36. Zöldterület**53. §**

A zöldterület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) közkert Zkk
- b) közpark Zkp

54. §

A közkertben és a közparkban épület nem építhető, azok telkein melléképítmények közül a kerti melléképítmények helyezhetők el.

37. Erdőterület**55. §**

- (1) Erdőterület az SZ-J terven E jellel jelölt terület.
- (2) Az erdőterület besorolása az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
 - a) védelmi erdő Ev
 - b) gazdasági erdő Eg

56. §

A védelmi erdő területén – az erdei kilátó és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet. Közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.

57. §

A gazdasági erdő területén az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. A huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m.

38. Mezőgazdasági terület**58. §**

A mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint: általános mezőgazdasági terület Má

39. Vízgazdálkodási terület**59. §**

A vízgazdálkodási terület övezete: kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás.

**VII. Fejezet
Záró rendelkezések****60. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Fertőszéplak Község Önkormányzata Képviselő-testületének Fertőszéplak helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 17/2002. (XII. 20.) önkormányzati rendelete.

Kóbor Attila
polgármester

Vezér Beáta
jegyző

Kihirdetési záradék:

Ezt a rendeletet Fertőszéplak Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. február 13. napján megtartott ülésén fogadta el.

A kihirdetés napja: 2020. február 17.

Vezér Beáta
jegyző

1. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási és övezeti terv 1. (beépítésre szánt terület) SZ-J M 1:4000

2. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási és övezeti terv 2. (beépítésre nem szánt terület) SZ-J M 1:10 000

3. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Az övezeti jel értelmezése:

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadon álló, zárt sorú)	megengedett legnagyobb beépítettség %	kialakítandó legkisebb zöldfelület %	
	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	kialakítható legkisebb telekterület (m ²)

4. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Lakóterületen az építési hely határai azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli

	A	B	C	D	E
1.		beépítési mód	előkert	oldalkert	hátsókert
2.	beépített tömbben	oldalhatáron álló	kialakult	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
3.		szabadonálló	kialakult	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
4.	beépítettlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítettlen teleknél	szabadonálló	5,0 m	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
5.		oldalhatáron álló	5,0 m	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
6.		zárt sorú	5,0 m	0 m	6,0 m

5. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

A kertvárosi lakóterület övezeti előírásai

1. tábla

	A	B	C	D	E
1.			Lke ₁ $\frac{O}{30/50}$ 4,5 18/50/900	Lke ₂ $\frac{Z}{30/50}$ 4,5 10/-/700	Lke ₃ $\frac{O}{30/50}$ 4,5 18/-/700
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló	zárt sorú	oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség %/ legkisebb zöldfelület	30%	30%	30%
4.			50%	50%	50%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0m	4,5 m
6.	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
9.	Egyéb		a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet		

2. tábla

	A	B	C	D
1.			Lke ₄ $\frac{SZ}{30/50}$ 6,5 20/50/1200	Lke ₅ $\frac{O}{30/50}$ 4,5 18/40/800
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Szabadon álló	Oldalhatáron álló
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség %/ legkisebb zöldfelület	30%	30%
4.			50%	50%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	6,5 m	4,5m
6.	Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 50,0 m 1200 m ²	18,0 m 40,0 m 800 m ²
9.	Egyéb		A lakóépület legfeljebb négylakásos lehet. Az övezet telkein a lakótelkek durva terepszintje 124,9 mBf.	A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet
10.	Egyéb		a, Az övezet lakótelkeihez kialakítható kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t. b, A lakótelekre a kapubehajtót legkésőbb az épület használatbavételi engedélykérelmének benyújtásáig ki kell alakítani.	

3. tábla

	A	B	C
1.			Lke₆ SZ 30/50 Ker., Szolg 4,5 - / - /1200
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Szabadon álló
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%
4.		legkisebb zöldfelület	50%
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m
6.	Telekalakítás	szélesség /m/	-
7.	(alakítható legkisebb méretek)	mélység /m/	-
		telekméret /m ² /	1200 m ²
8.	Kizárólagos használat		Az övezet telkein a kereskedelmi és települési kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
9.	Egyéb		a, A kertvárosias terület lakótelkeihez kialakítható kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t. b, A lakótelekre a kapubehajtót legkésőbb az épület használatbavételi engedélykérelmének benyújtásáig ki kell alakítani.

4. tábla

	A
1.	Lke ₈ vf
2.	Az övezetben építményt nem lehet elhelyezni.

6. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

A falusias lakóterület övezeti előírásai

1. tábla

	A	B	C		D	
1.	Építési övezet jele		Lf 1	O 30/40 4,5 16/40/600	Lf 2	O 30/40 4,5 14/50/800
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló	
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		30%	
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%		40%	
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m		4,5m	
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	16 m		14m	
		<i>telekmélység</i>	40 m		50m	
		telekterület	600 m ²		800 m ²	

2. tábla

	A	B	C		D	
1.	Építési övezet jele		Lf 3	O 30/40 4,5 16/50/800	Lf 4	O 30/40 4,5 K/K/K
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló	
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		30%	
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%		40%	
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m		4,5 m	
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	16 m		kialakult	
		<i>telekmélység</i>	50 m		kialakult	
		telekterület	800 m ²		kialakult	

3. tábla

	A	B	C		D	
1.	Építési övezet jele		Lf 5	$\frac{SZ}{7,5} \quad \frac{30/50}{12/K/-}$	Lf 6	$\frac{O}{3,5} \quad \frac{20/30}{K/K/K}$
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló	
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		20%	
		legkisebb kötelező zöldfelület	50%		30%	
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	7,5 m		3,5m	
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	12m		kialakult	
		<i>telekmélység</i>	kialakult		kialakult	
		telekterület	-		kialakult	

4. tábla

	A	B	C		D	
1.	Építési övezet jele		Lf 7	$\frac{O}{4,5} \quad \frac{30/40}{-/-/600}$	Lf 8	$\frac{O}{4,5} \quad \frac{30/40}{16/-/800}$
2-	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló		oldalhatáron álló	
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%		30%	
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%		40%	
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m		4,5 m	
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i>	-		16 m	
		<i>telekmélység</i>	-		-	
		telekterület	600 m ²		800 m ²	

5. tábla

	A	B	C			D		
1.	Építési övezet jele		Lf 9	O	30/40	Lf 10	O	30/40
				4,5	16/40/700		3,5	16/-/800
2.	Építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30%			30%		
			40%			40%		
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5m			3,5m		
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i> <i>telekmélység</i> telekterület	16m 40m 700m ²			16m - 800m ²		

6. tábla

	A	B	C		
1.	Építési övezet jele		Lf 11	SZ	30/40
				4,5	- / - /2000
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadonálló		
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség legkisebb kötelező zöldfelület	30%		
			40%		
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m		
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: <i>telekszélesség</i> <i>telekmélység</i> telekterület	- - 2000 m ²		
6.	Lakásszám		Az övezetben egy darab egy lakásos lakóépület építhető.		

7. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Vegyes területen az építési hely határait azokban az esetekben, ahol az SZ-J terv nem jelöli

	A	B	C	D	E
1.		beépítési mód	előkert	oldalkert	hátsókert
2.	beépített tömbben	oldalhatáron álló	kialakult	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
3.		szabadonálló	kialakult	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
4.	beépítettlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítettlen teleknél	szabadonálló	5,0 m	3,0 m	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
5.		oldalhatáron álló	5,0 m	6,0 m (amennyiben a telekszélesség 14,0 méternél kisebb: 4,5 m)	6,0 m (amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb: 4,0 m)
6.		zárt sorú	5,0 m	0 m	6,0 m

8. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Az intézményi terület övezeti előírásai

1 tábla

	A	B	C	D	E
1.	Építési övezet jele		Vi 1 SZ 60 / 20 6,0 - / - / 800	Vi 2 SZ 40/40 4,5 - / - / 2000	Vi 3 SZ 40/40 K SZT
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	60%	40%	40%
		legkisebb kötelező zöldfelület	20%	40%	40%
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0m	4,5m	Kialakult
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség telekmélység telekterület	- - 800m ²	- - 2000m ²	Szabályozási terv szerint Szabályozási terv szerint Szabályozási terv szerint

2. tábla

	A	B	C			D		
1.	Építési övezet jele		Vi 4	SZ	30/40	Vi 5	SZ	60/20
				3,5	SZT		9,0	- / - /4000
2.	Építési hely	beépítési mód	szabadon álló			szabadon álló		
3.	Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség	30%			60%		
		legkisebb kötelező zöldfelület	40%			20%		
4.	Épület	megengedett legnagyobb épületmagasság	3,5 m			9,0 m		
5.	Telekalakítás	kialakítható legkisebb építési: telekszélesség	Szabályozási terv szerint			-		
		telekmélység	Szabályozási terv szerint			-		
		telekterület	Szabályozási terv szerint			4000 m ²		

9. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásai

	A	B	C			D		
1.			Gksz1	SZ	50/25	Gksz2	SZ	40/30
				6,0	-/-/3000		9,0	-/-/5000
2.	Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló			szabadonálló		
		előkert oldalkert hátsókert	Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m			Az eltérő területfelhasználású telke felőli telekhatárnál 10,0 m, az azonos területfelhasználású telkek felőli telekhatárnál 5,0 m		
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	50%			40%		
4.		legkisebb zöldfelület %	25%			30%		
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m			9,0 m		
6.	legkisebb	szélesség (m)	-			-		
7.	kialakítható	mélység (m)	-			-		
8.	telekméretek	telekméret (m ²)	3000 m ²			5000 m ²		

10. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Az ipari gazdasági terület övezeti előírásai

	A	B	C		D	
1.			Gip ₁	<u>SZ</u> <u>40/30</u> 9,0 K/K/K	Gip ₂	<u>SZ</u> <u>50/25</u> 20,0 SZT
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J terv szerint		szabadonálló SZ-J terv szerint	
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	40%		50%	
4.		legkisebb zöldfelület	30%		25%	
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	9,0 m		20,0* m	
6.	Telekalakítás	szélesség (m)	kialakult		SZ-J terv szerint	
7.		mélység (m)	kialakult		SZ-J terv szerint	
8.		telekméret (m ²)	kialakult		SZ-J terv szerint	
9.	Kizárólagos használat				VELUX üzem	
10.			Az SZ-J terven beültetési kötelezettséggel megjelölt teleksávban a tele-püléskép védelme érdekében a rendelet hatályba lépése után 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 SZ-J 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-J terven jelölt, fásítási hossz legfeljebb 20%-át veheti igénybe.	

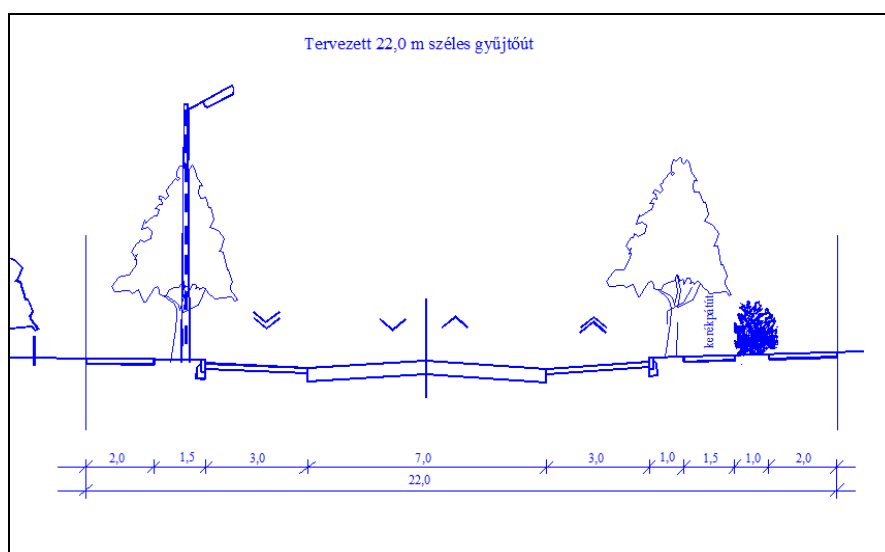
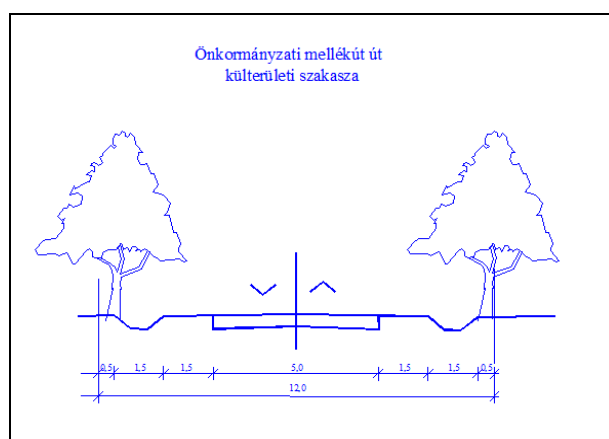
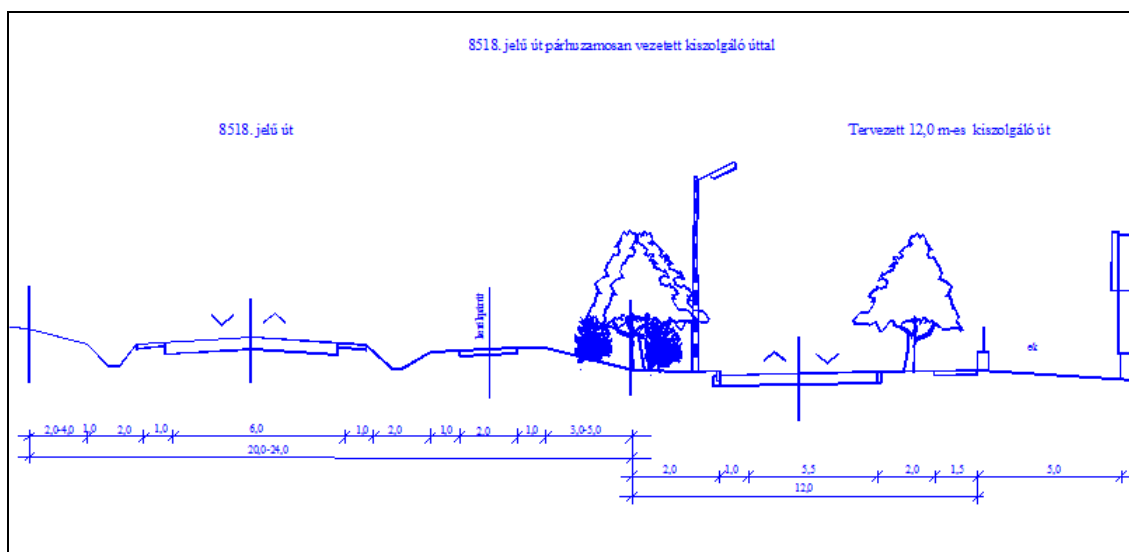
11. számú melléklet a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

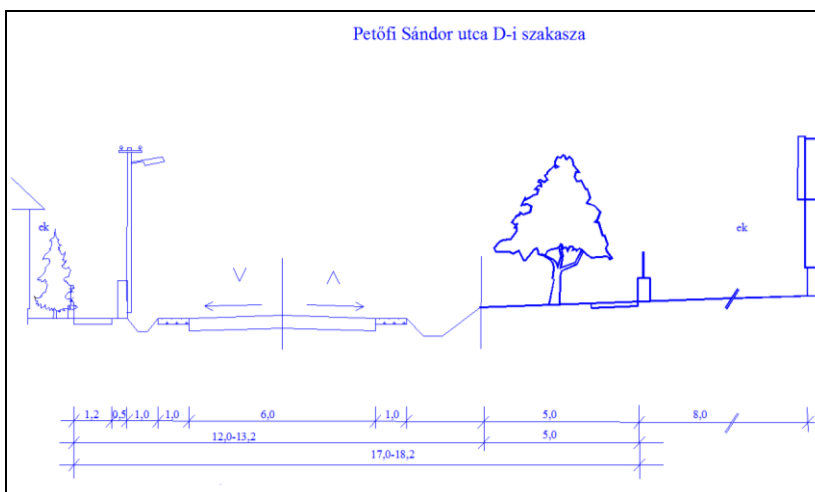
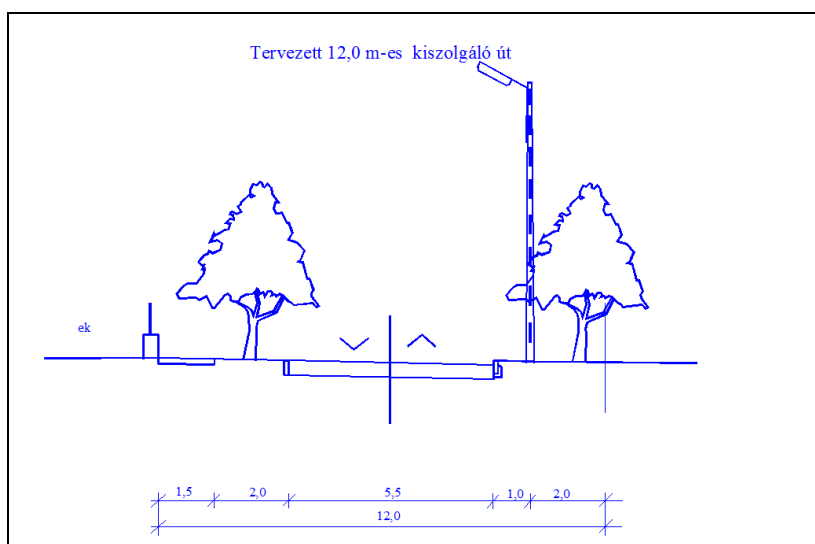
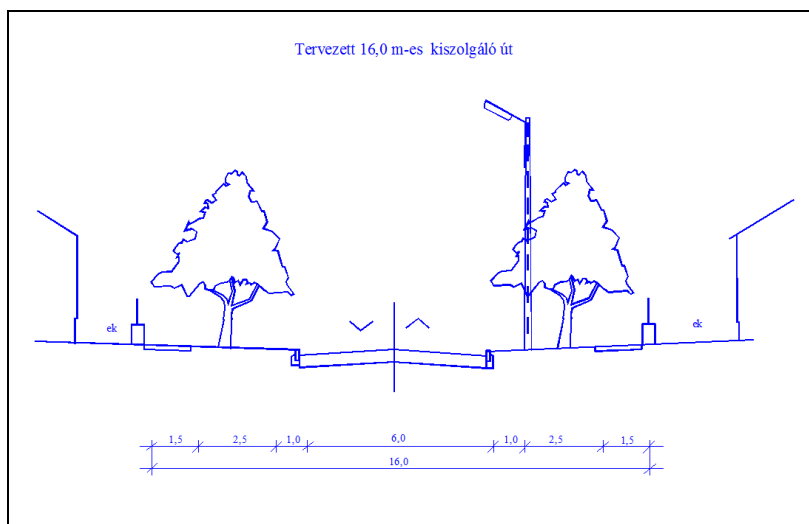
Az üdülőházas terület övezeti előírásai:

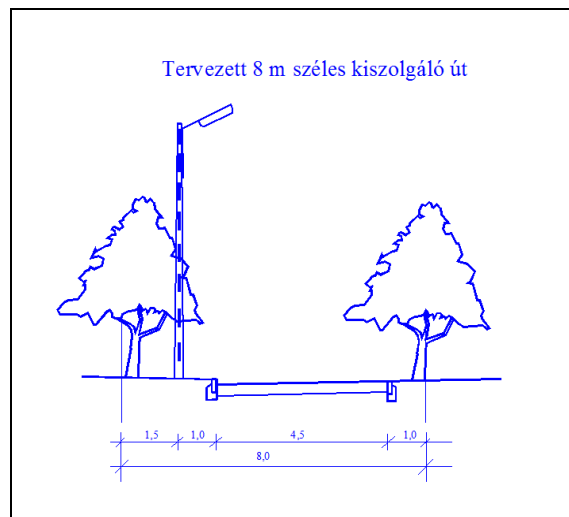
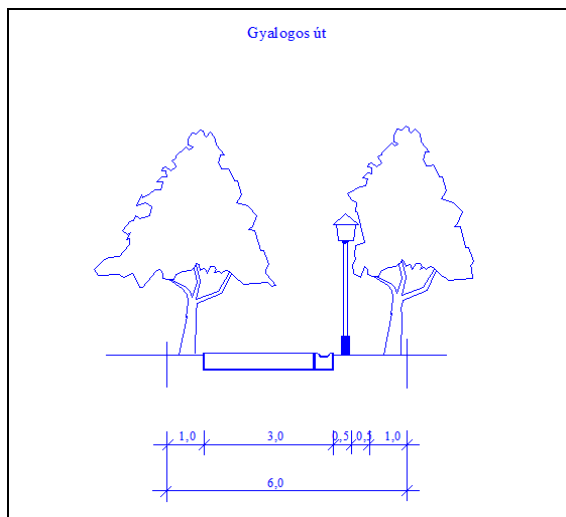
	A	B	C	
1.			Üh	<u>SZ</u> <u>10/70</u> 3,0 SZT
2.	Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló SZ-J terv szerint	
3.	Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség (%)	10%	
4.		legkisebb zöldfelület	70%	
5.	Épület	legnagyobb építménymagasság	3,0 m	
6.	Telekalakítás	szélesség (m)	SZ-J terv szerint*	
7.		mélység (m)		
8.		telekméret (m ²)		

1. számú függelék a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Mintakeresztmetszvények







2. számú függelék a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek megnevezése

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
3655	19687		v. Széchenyi kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	74, 75, 79/2, 81, 82, 83, 90, 91, 92
3649	24395		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 37/1, 37/2, 41/1, 42, 43/1, 46, 48, 483, 49, 50, 576, 579, 584, 585, 590, 591, 593, 600, 602, 603/1, 604, 662, 70/2, 71, 74, 81
3650	24399		Kálvária ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 111/8, 28, 33, 34, 37/1, 37/2, 41/1, 419, 42, 43/1, 46, 48, 483, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 578, 579, 584, 585, 590, 591, 593, 600, 602, 603/1, 604, 607, 608, 662, 70/1, 70/2, 74, 81, 82, 93, 94/1, 96, 576
8916	24403		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	41/1, 42, 483, 600, 602, 604, 662
3656	24404		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	074, 075/17, 1, 11/1, 11/2, 17/1, 17/2, 3, 483, 627, 631, 662
3657	24405		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	074, 075/17, 1, 16/1, 3, 483, 631, 636, 644, 646, 647, 662, 8/1
3658	24406		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 11/2, 16/1, 483, 631, 636, 644, 646, 647, 662, 8/1
3660	24407		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1, 11/2, 16/1, 483, 631, 636, 644, 646, 647, 662, 8/1
3662	24408		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	074, 075/17, 1, 11/1, 11/2, 3, 483, 647, 649, 656, 662, 7/1, 7/2
	30490		Magyarországi tájházak hálózata helyszín	helyszín	
3649	4128	Hősök tere	R. k .templom	Műemlék	72
3650	4132	Hősök tere	Kálvária	Műemlék	71
3651	4133	Hősök tere	Szt. Anna szobor	általános műemléki védelem	71
3652	4134	Hősök tere	Nepomuki Szt. János-szobor	általános műemléki védelem	71
3653	4135	Hősök tere	Mária-oszlop	általános műemléki védelem	71
3654	4131	Fertőszentmiklósi u.	Szt. József-szobor	általános műemléki védelem	420/2
3655	4136	Hősök tere 3 .	v. Széchenyi kastély	Műemlék	80
3656	4138	Nagy Lajos u. 31 .	Lakóház	Műemlék	16/1
3657	4139	Nagy Lajos u. 33 .	Lakóház	Műemlék	11/1, 11/2
3658	4140	Nagy Lajos u. 35 .	Lakóház	Műemlék	11/1
3659	4143	Nagy Lajos utca 40-42.	Lakóház	Műemlék	636, 646, 645, 644
3660	4141	Nagy Lajos u. 37 .	Lakóház	Műemlék	11/1
3662	4142	Nagy Lajos u. 39 .	Lakóház	Műemlék	8/1
3664	4144	Nagy Lajos u. 43 .	Népművészeti alkotóház, volt lakóház	Műemlék	6
3666	4146	Nagy Lajos u. 52 .	Lakóház	általános műemléki védelem	656
3668	4147	Petőfi Sándor utca 10.	Immaculata-szobor	általános műemléki védelem	285/2
3680	4129	Soproni utca	Sírkő	általános műemléki védelem	288
3681	4130	Soproni utca	Szentháromság oszlop	általános műemléki védelem	288
8916	4137	Nagy Lajos u. 20 .	Lakóház	Műemlék	603/1
10116	4145	Nagy Lajos u. 45 .	Lakóház	általános műemléki védelem	5
11581	18761	Hősök tere	Jézus Szíve kálvária	Műemlék	71

Helyi védett épületek, építmények megnevezése**1. Helyi egyedi védelem alatt álló építmények**

1. Lakóépület,	Nagy Lajos 15.	41/1 hrsz.
2. Lakóépület,	Nagy Lajos u. 17.	37/1 hrsz.
3. Lakóépület,	Nagy Lajos u. 14.	593 hrsz.
4. Lakóépület,	Rákóczi F. u. 9.	215 hrsz.
5. Lakóépület,	Rákóczi F. u. 13.	213 hrsz.
6. Lakóépület,	Gyár u. 5.	527 hrsz.
7. Lakóépület,	Petőfi S. u. 16.	296 hrsz.
8. Lakóépület,	Soproni u. (12)	253 hrsz.
9. Lakóépület,	Kossuth L. u. 12.	406 hrsz.
10. Lakóépület,	Szent István u. 58.	345 hrsz.
11. Lakóépület,	Gyár u. 8.	534 hrsz.
12. Lakóépület	Soproni u. 29.	230 hrsz.
13. Lakóépület,	Soproni u. 31.	231 hrsz.
14. Lakóépület,	Soproni u. 25.	228 hrsz.
25. Lakóépület,	Soproni u. 21.	226 hrsz.
26. Lakóépület,	Soproni u. 19.	225 hrsz.
17. Lakóépület,	Soproni u. 13.	222 hrsz.
18. Lakóépület,	Nagy Lajos u. 20.	604 hrsz.
19. Lakóépület,	Soproni u. 11.	221 hrsz.
20. I. világháborús emlékmű,	Hősök tere	71 hrsz.
21. II. világháborús emlékmű,	Hősök tere	71 hrsz.
22. Feszület,	Nagy Lajos u. 20. előtt	602 hrsz.
23. Feszület,	Kossuth I. u. teresedése	419 hrsz.
24. Feszület,	Soproni u. 20. előtt	245 hrsz.

2. Területi védelem - helyi védelem alatt álló telkek

1. 11/2 hrsz.
2. 7/2 hrsz

4. számú függelék a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek

azonosító	lelőhelyszám	név	HRSZ
37376	2	Széchenyi kastély	81, 71, 82, 80, 93, 92, 91
49099	3	Kossuth Lajos tér	662, 576, 419, 573, 575, 574, 577, 404, 403, 402, 401/2, 75, 236/3, 74
49102	4	Téglagyár	444/5
49103	5	Várhely	017/13, 017/14
49105	6	Csonkás	019/6, 019/5, 019/7, 019/8
49106	7	Forintos	044/23, 044/42, 044/27, 044/26, 044/21, 044/24, 044/25, 044/22, 044/28
56854	8	Borsószer	05/2, 05/1, 444/5, 444/4, 442, 443
56855	9	Plébániatagra-dűlő, Ady E. u. vége	111/12, 111/13, 111/14, 111/15, 111/16, 071/5, 071/6, 071/7, 071/8, 071/9, 060/6, 060/7, 070/2, 060/5, 164/1, 111/8, 111/3, 111/4, 111/5, 111/7, 112, 113, 060/2, 111/2
69967	10	Bán hossza	060/96, 060/97, 060/98, 919, 060/99
86063	11	Alsó-Sid-alja	096/7, 096/29, 096/5, 096/30, 096/6
86065	12	Falu eleje	083/12, 083/8, 083/9, 083/10, 083/11, 083/6, 083/5, 083/7, 083/2, 083/3, 083/4
86069	13	Répaszer	021/18, 021/19, 021/17, 021/21, 021/22, 021/16, 021/2, 021/15, 021/14
88007	14	Gyöpszél	026, 019/9, 020, 025/1, 025/2

5. számú függelék a 2/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelethez

Natura 2000 területek

NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek:

Fertő-tó (HUFH20002)

0125, 0150, 0151/1, 0151/2, 0155/3, 0155/4, 0155/5, 0155/6, 0157/1, 0157/2, 0157/3, 0158/1, 0158/2, 0158/3, 0158/4, 0158/5, 0158/6, 0158/7, 0158/8, 0158/9, 0158/10, 0158/11, 0158/12, 0158/13, 0162, 0163, 0164/1, 0164/2, 0165, 0166/3, 0166/4, 0166/6, 0166/8, 0166/9, 0166/10, 0166/11, 0166/12, 0166/13, 0166/14, 0166/15, 0166/16, 0166/17, 0166/18, 0166/19, 0166/20, 0166/21, 0166/22, 0166/23, 0166/24, 0166/25, 0166/26, 0170/2, 0171, 0172/1, 0176, 0177, 0178, 0179, 0180, 0181, 0184, 0185/2, 0186, 0188, 0189/1, 0189/2, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195/1, 0195/2, 0196, 0197, 0198/1, 0198/2, 0198/3, 0199/1, 0199/2, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225

NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek:

Fertő-tó (HUFH10001)

0164/1, 0164/2, 0166/3, 0172/1, 0176, 0177, 0178, 0179, 0180, 0181, 0184, 0185/2, 0186, 0188, 0189/1, 0189/2, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195/1, 0195/2, 0196, 0197, 0198/1, 0198/2, 0198/3, 0199/1, 0199/2, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225