

**Fertőrákos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
4/2007. (III. 21) rendelete
Fertőrákos Község
Szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról**

Fertőrákos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§. (3) bekezdésében és 7.§. (3) bekezdésének c. pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet hatálya Fertőrákos község teljes igazgatási területére terjed ki, a fertőrákosi 1136/29 helyrajzi számú és 1904 helyrajzi számú ingatlan kivételével.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) szabályozási tervek készítésére vonatkozó előírásainak megfelelően építési tevékenységet, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM sz. rendelet szerint, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint szabad.
- ⁵ (3) A jelen szabályozási előírások az alábbi tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt érvényesek:
 - a) SZ-J1/1 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./1 (Kőhíd),
 - b) SZ-J1/2 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./2 (Kiserdő, Meggyesi u.),
 - c) SZ-J1/3 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./3 (Kőfejtőtől délre eső terület),
 - d) SZ-J1/4 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./4 (Védett pajtásor területe),
 - e) SZ-J1/5 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./5 (Kovács-hegy u.),
 - f) SZ-J1/6 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./6 (Autóbusz-forduló),
 - g) SZ-J1/7 M jelű, Rp.I.259-1 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I./7 (Iskola),
 - h) a 2006. szeptember hónapban a Meander Sopron Építész Iroda Kft. által 3/2003 munkaszámon készített Sz-1, Sz-2 jelű Szabályozási terv és az Sz-3 jelű Külterületi szabályozási terv az a)-g) pontokban felsorolt terveken nem módosított területekre.

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Engedélyhez kötött építési munkák

2 §

Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen építési engedély a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete szerinti építési tevékenységekhez szükséges.

Az építési engedélykérelem tartalma

3 §

- (1) Az építési engedélykérelem és az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmára a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 2. és 5. melléklete az irányadó.
- (2) Azon kialakult esetekben, ahol az építmények, épületek közti távolság kisebb 6,0 m-nél az építési engedélyezési eljárás során az eljáró hatóságnak minden esetben meg kell kérnie a tűzvédelmi szakhatósági véleményt.
- (3) Az ilyen esetek gyakorisága miatt a falusias lakó illetve a településközpont vegyes övezetekben a Szabályozási terv egységesen 4,0 m-es épületek közötti legkisebb távolságot kér, eltérési engedéllyel, abban az esetben ha, az átfedő homlokzatok magassága az 5,0 m-t nem haladja meg, továbbá legalább az egyik épületnek a másikra néző homlokfalán teljesülnek az OTÉK 37. § (4) bekezdésének előírásai.
- (4) A szabályozási tervben rögzített tetőszélességen a tetőszerkezetet tartó falak külső síkjai közti távolságot értjük
- (5) Az épületek MJ területen a kialakult történelmi beépítési módnak megfelelően oldalhatáros beépítési módnál csurgótávolságra, azaz 40-100 cm is elhelyezhetők egymástól.

Kétlépcsős építési engedélyezési eljárás

4. §.

- (1) A jelen rendelet az egyes építési övezetek részletes leírásában meghatározza azokat az övezeteket, amelyek esetében az egyedi hatósági ügyeket - az egyéb rendelkezések keretei között - kétlépcsős engedélyezési eljárás – a telek beépítését tisztázó kötelező elvi engedély, majd ezt követően az egyes épületekre vonatkozó építési engedély - keretében kell elbírálni. A településrendezési előírások előzetes tisztázása, pontosítása érdekében, a települési környezetbe, illetve a településképbbe való illeszkedés igazolására az elvi építési engedély kérelemhez Fertőrákos község kijelölt főépítésze, vagy az illetékes tervtanács állásfoglalásának csatolása szükséges. A településrendezési előírások (pl. telek kialakíthatósága, beépíthetősége, az építmény(ek) elhelyezhetősége) előzetes tisztázása, illetve pontosítása érdekében a települési környezetbe, illetve a településképbbe való illeszkedés bizonyításához szükséges elvi engedély célja annak igazolása, hogy az ingatlanon a javasolt rendeltetés(ek) megvalósíthatók úgy, hogy az a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges beépíthetőségét és fejlesztését, illetve a környező közterületek forgalmát nem korlátozza, illetve akadályozza, illetve műemléki ill, természetvédelmi érdekeket nem sért. Ennek érdekében az elvi engedélyhez 1:500/1:200 méretarányú tanulmánytervet kell benyújtani.
- (2) A faluképbbe, vagy pedig a környező tájba való illeszkedés, illetve a kívánatos távlati falukép kialakulásának igazolásához az elvi engedélyezési eljárás keretében utcafépítési tervet

(a szomszédos épületek homlokzatát is bemutató utcai homlokzatot) és látványtervet , (fotomontázst, vagy számítógépes grafikát) kell benyújtani.

Településrendezési eszközök

5 §

(1) ⁵ A kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, amelyek megváltoztatásához - kivéve a (3) bekezdés záró mondatában szabályozott eseteket és az (5) bekezdésben foglaltakat – a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályi előírásokat.

A szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a kötelező szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet
- az építési helyet, abban az esetben amennyiben a telek megosztás, vagy összevonás nélkül (az utak szélesítésére történő lejegyzések kivételével) kijelölhető az adott területen.
- a kötelező építési helyhez tartozó kötelező építési vonalakat
- az előírt elő-, oldal- és hátsókerterek méretét,
- az övezeti besorolást és az övezeti jellemzőket,
- az övezeti határokat,
- a védőterületeket,
- a kötelező megszüntetéseket

(2) A terven szaggatott vonallal jelölt irányadó szabályozási vonalat, javasolt telekhatárokat, a javasolt megszüntetéseket és a javasolt egyéb szabályozási elemeket, mint például a telkek megosztásával, vagy összevonásával kialakuló építési helyeket és a hozzá tartozó építési vonalakat irányadónak kell tekinteni. Az irányadó szabályozási elemek a szabályozás lehetséges, településképi szempontból javasolt változatára utalnak, vagy pontosításuk továbbtervezést - telekalakítás, elvi építési engedélyezés - igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a terv módosítása nélkül engedélyezhető.

(3) A szabályozás egyes elemeit az építési hatósági engedélyezés szempontjából a következőképpen kell értelmezni:

- Kötelező szabályozási vonal:
A kötelező szabályozási vonal a terv távlatában megvalósítandó kötelező közterület szabályozást jelzi.
- Kötelező építési hely:
A kötelező szabályozás által előírt területkorrekció után megmaradó telekterület elő- oldal és hátsókerterrel, továbbá egyéb védőtávolságokkal csökkentett része, amelyen épület, építmény elhelyezhető a szabályozási terv többi utasításának figyelembe vételével .
- Kötelező megszüntetés:
Kötelező hatályú a megszüntető jel magánterület-közterület határán a közterület számára történő területátadások (utak számára történő lejegyzések) esetén.
- Javasolt telekhatár:
Az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó, illetve a továbbtervezés során pontosítandó és azt követően kötelezővé váló szabályozási

javaslat. A javasolt telekosztási rendtől eltérni csak akkor lehet, ha a telektömb valamennyi telke szabályos építési telekké alakítható.

- Javasolt megszüntetés:
Magánterületek közös határát megváltoztató, az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó szabályozási javaslat.
- Irányadó telekalakítás, irányadó építési hely:
Az irányadó telekalakítás nem kötelező erejű, illetve attól el lehet térni a szabályozási és övezeti előírások betartása mellett a képlépcsős építési engedélyezési eljárás során. Az irányadó építési hely, az irányadó telekalakítással kialakult telekre vonatkozó, épületek és építmények elhelyezésének lehetőségét kijelölő telekrész. Az irányadó építési hely a telekalakítás függvényében módosulhat, illetve válhat kötelező elemmé a szabályozási tervben megadott, és az adott tömbre jellemző paraméterek alkalmazásával, kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében.
- építési övezet, övezet határa⁵
az építési övezet és az övezet határa az Sz-1, Sz-2, Sz-3 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdítható.

- (4) Jelen rendelet III. fejezete 16-20. §. táblázataiban a tetőzet formai kialakítására vonatkozó előírások az épület jellemző karakterét képező fő tömegének tetőzetére vonatkoznak. Ezekről eltérni a melléktömegek vonatkozásában az alacsonyabb tetőhajlásszög irányában az összes tetőfelület vízszintes alaprajzi vetületének maximum 25 %-ban lehetséges. Ezeknek az alacsony hajlású tetőzeteknek a héjazatául, a fő tömegek tetőhéjazataként megjelölt anyagok mellett sötét színű, matt felületű, korcolt fémlemezfedések is alkalmazhatók.

Ez a kiegészítés a 20,0 m² vízszintes alaprajzi vetületet nem meghaladó előtetők és verandák kivételével nem vonatkozik az „MJ” és „MK” területi lehatárolásokon belüli övezetek építményei tetőzetének formai kialakítására.”

⁵ (5) Ahol az Sz-1, Sz-2 terv az építési hely hátsókerthi határát az irányadó telekhatárhoz viszonyítva határozza meg, ott az építési hely hátsókerthi határa a ténylegesen kialakított telekhatár függvényében elmozdítható.

Belterületi határ

6. §.

- (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a belterület határát – a Településszerkezeti Tervben foglaltakkal összhangban, a Szabályozási Terv (2.melléklet) SZ-1, és SZ-2 szabályozási tervlapjai jelzik.

- (2) A belterületbe vonás feltétele:

- a) a kérelmezett ingatlan a településszerkezeti terv szerint, illetve a jelen rendelethez tartozó szabályozási terven belterületbe vonásra tervezett területen fekszik,
- b) a belterületbe vonás iránti kérelemhez az önkormányzatnak vizsgálnia kell, hogy:
 - az ingatlan a meglévő belterülethez csatlakozzon, és ne legyen természetvédelmi védetség alatt
 - a terület felhasználásának infrastrukturális feltételei biztosítva legyenek.

- c) az érintett tulajdonosok tegyenek eleget a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben előírt kötelezettségeiknek.

(3) *

⁵A telek beépítésének és a létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6/A. §

- (1) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határvonala 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 - amennyiben azt a szabályozási terv nem tartalmazza - az övezeti határvonaltól kell számítani.
- (2) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében az új terület-felhasználású, vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi terület-felhasználású telektömbökben, egy építési övezeten belül az építési hely előkerti vonalától számított 10 m-en belül álló épületek, épületrészek párkánymagassága és tetőgerinc magassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el. Amennyiben mindkét szomszédhoz képest a legfeljebb 25%-nyi eltérés nem biztosítható, a mindkettőtől való, a megengedettet a legkisebb mértékben meghaladó eltérés fogadható el.

Az elő-, az oldal- és a hátsókertre, valamint a terepszint alatti beépítésekre vonatkozó előírások

7. §.

- (1) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen az elő-, az oldal- és a hátsókertre vonatkozó szabályokat az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák, illetve a szabályozási terv tünteti fel, egyéb esetekben pedig az OTÉK 35 §-a alapján kell eljárni.
- (2) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területeken a terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb 20 %-al haladhatja meg a felette elhelyezkedő főépület alapterületét. Önállóan, három oldalról és felülről növényzettel fedett felszín alatti építmény esetében az épület maximális alapterülete 30 m² lehet.

Kerítés és támfal létesítésére vonatkozó előírások

8. §.⁵

- (1) Ahol az Sz-1, Sz-2 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az Sz-1, Sz-2 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítés erre a vonalra építendő.
- (2) A kerítés és támfal létesítésére vonatkozó részletes előírásokat az egyes övezeti előírások tartalmazzák.

Környezetalkítási, környezetvédelmi előírások

9. §

(1) Talajvédelem, földvédelem

- a.) A beépítésre nem szánt és közlekedési célra ki nem jelölt területeken biztosítani kell a zöldfelületi borítottság erózióvédelemhez szükséges mértékét.
- b.) A létesítmények elhelyezésekor, illetve a kialakításakor a talaj felső 20 cm-es humusz rétegét kell letermelni. A létesítés, illetve a kialakítás ideje alatt gondoskodni kell a depóniák gyommentesen tartásáról, a talajszennyezés elkerüléséről. A létesítés, illetve a kialakítás befejeztével a termőföldet a lehetséges mértékig helyben kell felhasználni, a fennmaradó rész felhasználásáról humusz-gazdálkodási tervet kell készíteni. A termőréteg megmentéséről belterületen az MSZ 21476. Sz. szabvány szerint kell gondoskodni. Külterületen a területfelhasználás vonatkozásában a beruházáshoz a Növény- és Talajvédelmi Szolgálat szakhatósági hozzájárulását be kell szerezni.
- c.) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag - a szakhatóságok megítélése alapján - a talajt nem károsítja, illetve a „Fertő táj, Kultur táj – Világörökség ” kezelési terve ide vonatkozó javaslataira épül.
- d.) *

(2) Felszíni, felszín alatti vizek védelme

- a) Fertőrákos közigazgatási területe a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik. A település, a Kormány 27/2006. (II. 7.), a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló rendelete alapján nitrát érzékeny területen fekszik, ahol a vonatkozó jogszabály előírásait be kell tartani.
- b) A felszíni vizekbe csak a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint 2. egyéb védett vízminőség-védelmi terület kategóriájának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- c) A terület szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet által előírt küszöbértékek.
- d) Jelen rendelet területén lévő Rákos-patak parti sávjára vonatkozóan a 46/1999. (III. 18) Korm. rendeletben foglaltakat be kell tartani. Minden a Fertőt és a Rákos patakot érintő beavatkozás vízbevezetés, horgászto létesítése vízjogi létesítési engedély köteles, a meder-keresztezesek (felszíni és felszín alatti) esetében vízügyi szakhatósági hozzájárulás beszerzése szükséges, valamint a „Fertő táj, Kultur táj- Világörökség kezelési tervébe nem ütközik.
- e) A területen lévő vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére a 123/1997.(VII.18.) Kormány rendelet előírásait kell alkalmazni. A védőterületek határait a településszabályozási tervlapok szerint az Sz-1, Sz-2, Sz-3 szabályozási tervlapok tartalmazzák. Az Lf-04* építési övezetre, amely már korábban a vízbázis külső védőidomára települt, külön előírásokat tartalmaz az övezeti leírásokat tartalmazó táblázat.
- f) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen gépkocsi tárolót, gépek elhelyezésére szolgáló területet létesíteni, gépeket karbantartani csak jogszabályba nem ütköző helyen és csak vízzáró, burkolt felületen lehet.

- g) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen új, gépkocsiforgalmat lebonyolító utat kialakítani, meglévő utat felújítani csak a talaj- és felszíni vizek fokozott védelme mellett lehet.
- h) Az (f) és (g) pontokban foglalt építmények esetében biztosítani kell a megfelelő felszíni vízvezetést és gyűjtést, valamint az összegyűjtött vizek olajfogó műtárgyon való keresztülvezetését.
- i) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen tilos a talaj kutakba a vízminőséget bármilyen módon veszélyeztető szennyező anyagot bevezetni, ilyen anyagot szikkasztani, illetőleg megfelelő tisztítás nélkül az élővizekbe juttatni.
- j) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés, épületbővítés csak abban az esetben engedélyezhető, ha az építető tagja az érintett területen közműépítésre alakult közösségnek és írásos nyilatkozatban nyilatkozik arról, hogy a használatbavételig rácsatlakozik a kiépített kommunális közműhálózatra, amely használatbavételi engedély kiadásának feltétele. Új közműpótló műtárgyak (szikkasztó, szennyvízakna stb.) kialakítása nem engedélyezhető.
- k) A 10%-nál nagyobb lejtésű területeken az új beépítéseknél a tereprendezés során - amennyiben műszakilag lehetséges – olyan terepet kell kialakítani, amely a felszíni vízvezetést telken belül oldja meg. Szomszédos telekre lejtő terep esetben a telektulajdonosnak gondoskodni kell a csapadékvíz-elvezetés olyan megoldásáról, amely saját telkének csapadékvízével az érintett telkeken található értékeket nem veszélyezteti, értéküket nem csökkenti, használatukat nem korlátozza.
- l) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen ipari szennyvizet kibocsátani csak a környezetvédelmi hatósággal és a csatornázási művekkel egyeztetett módon lehet a vonatkozó jogszabályok betartása mellett. (205/2001.(X..26.) Korm. rendelettel módosított 38/1995. (IV.5.) Korm. rendelet 3. § (7) szerint, valamint a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26) Korm rendelet szerint.)
- m) A szennyvízelvezetés és tisztítás, valamint a csapadékvíz elvezetés terveit előzetesen egyeztetni kell az illetékes osztrák vízügyi hatósággal is az 1959. évi 32. törvényerejű rendelet alapján.

(3) Levegőtisztaság védelem

- a) Fertőrákos teljes közigazgatási területe „A” fokozottan érzékeny levegőtisztaság-védelmi kategóriába tartozik. Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan tevékenység engedélyezhető, amelynek:
 - légszennyezőanyag emissziója nem haladja túl az „A” fokozottan érzékeny levegőtisztaság védelmi területi kategória vonatkozó határértékeit,
 - megfelel a 21/2001. (II. 14.) a levegő védelmével kapcsolatos Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek.
- b) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan anyag helyezhető el, amely nem tartalmaz illékony és az egészségre ártalmas hatást, vagy bűzhatást kiváltó alkotóelemet, illetőleg csak olyan tevékenység engedhető meg, amelyeknél a fentiekben foglalt hatások nem állnak elő.

(4) Zaj- és rezgésvédelem

Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan zajhatás engedélyezhető, amely nem ellentétes a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelettel.

- a) Új létesítményt úgy kell megtervezni, hogy építése, rendeltetésszerű használata során keletkező zaj a területre megengedett zaj- és rezgésvédelmi határértéket ne lépje túl. A követelmények betartása érdekében zajkibocsátási határértéket kell kérni az első fokú környezetvédelmi hatóságtól.

- b) A terület jelenlegi zajterhelését („nulla állapot”) terepi mérésekkel kell megállapítani. A várható zajkibocsátásokat számításokkal kell prognosztizálni a zajvédelmi beavatkozások szükségességének és mértékének eldöntése érdekében.
- c) A környező lakóterületek határán a 4/1984. (.23.) EüM rendelet 1.sz. mellékletének területi kategóriák szerinti, az adott beépítési terv szerinti, pontos meghatározásra alapozott, a megengedettel egyenértékű A-hangnyomásszintnek kell teljesülnie. A nem lakóterületen létesítendő, zajvédelmi szempontból védendő objektumok, (pl: szolgálati lakás, igazgatási épület, stb.) a fenti rendelet 1. sz.melléklete 4. sorszám alatti határértékeinek kell teljesülnie.

(5) Hulladék elhelyezés

- a) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen belül, az arra kijelölt helyeken csak olyan jellegű hulladék tárolható, amely
- nem ellentétes a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásaival,
 - nem okoz bűzhatást,
 - felporzást,
 - mérgezéssel járó diffúz légszennyezést,
 - az anyagbemosódással talajszennyezést,
 - látványával vizuális zavaró hatást.
- b) Az a) pontban felsorolt folyamatok ellenőrzése az érintett szakhatóság feladata.
- c) A meglévő Hanga erdő területén működő szemétteltelepet bánya rekultivációs eljárással meg kell szüntetni. A keletkező szemetet külön megállapodás alapján szakosodott vállalkozás szállítja el Fertőrákos község közigazgatási területéről.

(6) Látványvédelem

- a) Fertőrákos teljes közigazgatási területén a tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását. Ennek megfelelően a település területén a táj jellegét, látképi, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
- b) Az SZ-1 és SZ-2 jelű tervlapokon jelölt „kilátás és látványvédelem” irányából feltároló tájképi látvány megőrzése érdekében:
- ba.) a meglévő, illetve a korábbi tervekben tervezett és a jelen SZT-ben is szereplő beépítéseken túl újabb, beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
- bb.) új villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezeték kizárólag terepszint alatt vezethető, kivéve, ha
- a természetvédelmi hatóság véleménye szerint a terepszint alatti vezetés védendő értéket károsítana,
 - a földkábeles vezetésre nincs megfelelő technológia,
- bc.) művelési ágváltoztatás kizárólag a tájkarakter erősítése, a természeteshez közelítő állapot elérése miatt engedélyezhető, kivéve a közlekedési és közműlétesítmények elhelyezését.

A zöldfelületek általános védelméről

10. §

- (1) A területen - magánkertek kivételével - 10 cm törzs körméretet meghaladó fa, vagy 10 m²-t meghaladó összefüggő fás-cserjés állomány csak előzetes önkormányzati engedély alapján vágható ki, a kivágandó fa zöldfelületi értékének megfelelő fapótlás kötelezettsége mellett.

- (2) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen engedélyköteles építési munka során, (építés, felújítás, bontás, használati-mód változtatás) a kötelezően előírt mértékű zöldfelületeket és a szilárd burkolat nélküli területeket aktív zöldfelületként kell kialakítani, betartva az értékvédelemre és a favédelemre vonatkozó helyi és országos szabályokat. (OTÉK 1. sz. melléklet 73.)
- (3) A közterületek, és a magánterületek zöldfelületeinek kialakítása során, jelen rendelet 5. számú mellékletében szereplő tájhonos növények, növénycsoportok ültetését kell megvalósítani.
- (4) A 12,0 m-es szabályozási szélességű közlekedési területeken egyoldali, míg a 16,0 és 22,0 m-es szabályozási szélességű közlekedési területeken kétoldali fasor képzést kell megvalósítani. Az alkalmazható faegyedek listáját az 5. számú melléklet tartalmazza. Az alkalmazott faegyedeket a „Fertő táj,- Kulturtáj Világörökség” kezelési terve 2.2.6.2. „növényzet” ajánlásai szerint kell telepíteni.

Közművesítés, közműlétesítmények

11. §.

- (1) A közművezetékek és létesítmények helyét és védőtávolság igényét az OTÉK előírásai, az MSZ 7487 szabvány, továbbá a megfelelő ágazati szabványok és előírások figyelembevételével kell biztosítani, ugyanakkor be kell tartani a Fertő Táj-Kulturtáj Világörökség kezelési terve 4.2.1.3. bekezdésben foglaltakat.
- (2) A meglévő és a tervezett közműhálózatok és műtárgyaik a vízellátás, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia-ellátás, a vezetékes gázellátás, a távközlés, a kábel TV és azok biztonsági övezete számára a helyigényt közterületen, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyezéssel kell biztosítani.
- (3) Útrekonstrukciónál a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (4) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő közművezetékek építése a nagyfeszültségű (20 kV-nál nagyobb) távvezeték kivételével csak föld alatti vezetéssel engedélyezhető.
- (5) A feleslegessé váló közművezetékeket és a műtárgyakat el kell bontani.
- (6) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen levő telkeket a közterületi hálózathoz saját bekötővezetékekkel és mérési hellyel kell csatlakoztatni, ettől eltérő esetben a bekötést és a mérési helyet szolgalmi jog bejegyezésével kell biztosítani.
- (7) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen új beépítés, épület bővítése esetén használatbavételi engedély a területen csak teljes közművesítés biztosításával adható ki. A tervezett létesítményeket vezetékes szennyvízelvezetéssel kell ellátni. Használatbavételi engedély nem adható ki, míg a vezetékes szennyvízelvezetés nem biztosított. Ez alól kivétel a meglévő épületeken végzett olyan építési munka, amely nem jár az épület rendeltetési egységei számának növekedésével, sem pedig a használati mód megváltozásával.

- (8) A tervezett új vízvezetékekre csak földfeletti tűzcsap szerelhető.
- (9) Új beépítésű területeken, továbbá a Község intézményeinek környezetében a csapadékvíz elvezetésére zárt csapadékvíz-elvezető rendszert kell kiépíteni. A régi meglévő területeken a meglévő vízvezető árkok, és áttereszek folyamatos tisztítását, és karbantartását biztosítani kell. A befogadó ezen a területen a Rákos patak, és a Fertő tó lehet.
- (10) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni. Az új koncentrált vízbevezetések létesítési engedély kötelesek.
- (11) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kialakítani, hogy a felületen összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről összegyűlő csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába. „Zöld” parkoló létesítése tilos.
- (12) A meglévő gázfogadók 10-10 m-es biztonsági övezete az érvényes előírások szerint biztosítandó. A nagyközép nyomású vezetékeknél a védőtávolság meglévő vezeték esetében 9-9 m, új vezeték létesítés esetén 5-5 m.
- (13) A föld feletti villamos távvezetékek biztonsági övezetének teljes terjedelme a szélső áramvezetőktől a nyomvonalukra merőlegesen kifelé mért távolságok és a szélső vezetők közötti távolság összege.
- az 1-35 kV-os légvezeték mentén a szélső vezetőtől külterületen kifelé 5,0 m
 - az 1-35 kV-os légvezeték mentén a szélső vezetőtől belterületen kifelé 2,5 m
 - kiefeszültségű légvezeték mentén a szélső vezetőtől kifelé belterületen 1,0 m
 - kiefeszültségű földkábel tengelyétől mérten belterületen 1,0 m
- (14) Az újonnan ellátandó utcákban, biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét a 2003. évi C. Törvény a hírközlésről 94 §-ának (1)-es bekezdése alapján. A hírközlési és kábeltelvíziós rendszerek vezetékeit földkábeles kialakítással kell létesíteni . Az elektronikus hírközlési építmények létesítését , a vonatkozó 9/2000. (IV.19) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X.6.) számú. KHVM rendelet szerint kell engedélyeztetni.
- (15) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen villamos energia ellátási (nagy-, közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási) hálózatot építeni csak földkábeles elhelyezéssel lehet.
- (16) A rekonstrukcióra kerülő és a tervezett közvilágítási hálózat építésekor energiatakarékos lámpatesteket kell felszerelni.
- (17) Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell, a védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető és szakhatóságok hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (18) A közművek elhelyezésénél a közművek kiépítőjének az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni.

- (19) A szabályozási terven nem geodéziai felmérés nyomán jelölt, de a szabályozást befolyásoló közművezeték nyomvonala minden további tervkészítés, minden egyes építési engedély során nyomvonalfeltárással pontosítandó.

Régészeti védelem

12. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét az 4. számú melléklet tartalmazza, helyét a településszerkezeti terv szerint, valamint a szabályozási terv SZ-1 és SZ-2 és Sz-3 tervlapjai jelölik.
- (2) A (1) bekezdésben meghatározott területeken, lelőhelyeken a kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről szóló 2001. Évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében a 2001. Évi LXIV tv. alapján a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen, amennyiben a feltárás korábban még nem történt meg fel kell tární.
- (4) A szakmailag szükséges mértékű megfelelő feltárás, dokumentálás, elsődleges leletkonzerválás teljes és a leletelhelyezés rendkívüli költségeit a fejlesztések, beruházások költségeiből kell fedezni oly módon, hogy a tervezés során a teljes bekerülési költség legalább 9 ezrelékét kell erre a célra biztosítani.
- (5) Amennyiben jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a terepszint alatti munkavégzések során régészeti lelet kerül elő, azt haladéktalanul jelenteni szükséges a területileg illetékes múzeumnak.

Az épített környezet védelme

13. §

- (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen országos és a helyi védetség alatt álló illetve a helyi védelemmel rendelkező építmények, épületek és épületegyüttesek felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.
- (2) Az országos műemlékek védelmét a 2001. évi XLIV. Törvény alapján kell biztosítani. A műemléki jelentőségű területen és műemléki környezetben a KÖH szakhatóságként jár el építési engedélyezési eljárások során.
- (3) Egyedi, helyi védelem biztosítandó mindazon épületek, építmények és növényegyedek számára, melyek egyedi értéke hozzájárul a jellegzetes helyi városképhez, településképhez, melyek megtartása, értékőrző fejlesztése a község arculatának egyediségét, gazdagítását eredményezi. A helyi védelemre javasolt épületek, építmények felsorolását a 3. számú melléklet, a védelemre javasolt egyedi növények és táji értékek felsorolását pedig a 5. számú melléklet tartalmazza.
- (4) A helyi védelemmel rendelkező épületeken, építményeken és azok környezetében (szomszédos, a telekkel érintkező helyrajzi számú ingatlanokon) építési munkát végezni csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás alapján lehet, amelynek során a terveket a

KÖH mint szakhatóság, és egy felállított Tervtanács, mint szakmai tanácsadó testület is véleményezi.

Az ásványi vagyon védelme

14. §

Fertőrákos közigazgatási területén a Sz-3-as tervlapon az EOV koordináták alapján területileg jelölt, megkutatott és nyilvántartott bányákkal kapcsolatosan az 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 39. §-ának (3) bekezdése szerint kell eljárni. Az érintett területeken (jelölt területek és az azokkal érintkező helyrajzi számú területek) az építési engedélyezési eljárásba a Veszprémi Bányakapitányságot, és a Magyar Geológiai Szolgálatot szakhatóságként be kell vonni.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

15. §

A beépítésre szánt területek felhasználásuk szerint:

Lakóterületek

- Kertvárosias lakóterület **(Lke)**
- Falusias lakóterület **(Lf)**

Vegyes területek

- Településközpont vegyes terület **(Vt)**

Üdülő területek

- Üdülőházas üdülőterület **(Üü)**
- Hétfélig házas üdülőterület **(Üh)**

Különleges területek

(K)

A területfelhasználás a világörökségi területeken a világörökségi státuszról eredően a Kezelési terv 2.2.7.1. kulturtáj típusok „Fertőrákos” fejezet ajánlásaira épül

Kertvárosi lakóterület

16. §

(1) A lakóterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK .13 §-a tartalmazza.

(2) A kertvárosi lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lke-01** / beépítése ütemezési feltételhez kötött /

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lke-01 | | .kertvárosi lakóterület : | | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|--|--|---------------|--------------|
| | ahol a | Lke-01 | SZ | 20 | jelű övezetben | | |
| | | | 5,0 | 900 | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,13 § (2) bekezdés 2,3,4 pontjai szerint | | | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 900 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonal | 20 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | szabadonálló | 20 % | 0,6 | 65 % | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 5,0 és 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tetőzet formai kialakítása | Tető maximális szélessége | Tető héjazata | | |
| | 5 ,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | | | |

| | |
|-----|---|
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazaton max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkeletések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. |
|-----|---|

- 5

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya utcára merőleges kialakítással készülhet.

(3) A kertvárosi lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lke-02** / beépítése ütemezési feltételhez kötött /

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lke-02 | | .kertvárosi lakóterület : | | | |
|---|--|---|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| | ahol a | Lke-02 | SZ | 15 | jelű övezetben |
| | | | 5,0 | 1200 | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,13 §, | | | (2) bekezdés 2,3,4 pontjai szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | | 1200 m ² | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | | 18 m | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | szabadonálló | 15 % de max 250 m ² | 0,5 | 70 % | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | |
| | Elhelyezhető | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | Oldalkert | hátsó kert |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----------------------------------|--|--|-------|--------------|
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b), c), d) ,e) f), g), h), m) | 5,0 és 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása | | Tető maximális szélessége | Tető héjazata | | |
| | 5,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: Műemléki környezet területe : Hrsz: 0106/4 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkeverések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | | | | |

- 5

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya utcára merőleges kialakítással készülhet

Falusias lakóterület

17 §.

(1) A lakóterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK .14§-a tartalmazza.

(2) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-01**

| | | | |
|--|-----------------------|---|--------------------------------------|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : | | .falusias lakóterület : | |
| Lf-01 | | | |
| ahol a | Lf-01 | SZ | 20 |
| | | 4,5 | 600 |
| | | | jelű övezetben |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | (2) bekezdés 2,3,4,5 pontjai szerint |

| | | | | | | |
|-----|---|---|--|---|---------------------------------|------------------------|
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 600 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 14,0 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Szabadon álló | 20 % | 0,5 | 65 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | 5,0 m a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m Szabadon álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tetőzet formai kialakítása | Tető maximális szélessége | Tető héjazata | |
| | 4,5 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Természetes pala | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | | | |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges

(3) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-02**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-02 | | .falusias lakóterület : | | | | | |
|--|--|---|----------------------------------|--------------------------------------|--|---------------|--------------|
| | ahol a | Lf-02 | SZ | 30 | jelű övezetben | | |
| | | | 4,5 | 2500 | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK ,14 §, | | | (2) bekezdés 1,2,3,4,5,6,7 pontjai szerint | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 2500 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonal | 40,0 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | Szabadon álló | 30 % de max. épületenként 250 m ² | 0,5 | 50 % | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 5,0 m a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Kétlépcsős engedélyezési eljárás. | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | héjazata | | |
| | | Magastető lehet, | | | | Cserépfedés | |

| | | | | | |
|-----|---|---------------------|---------------------|--------|----------------------------|
| | 4,5 m | Hajlásszög 40fok | min: max: 45 fok | 12,0 m | Természetes pala Nád |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | |
| /8/ | <p>Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazaton max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkezelések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt.</p> | | | | |

- Lakófunkció esetén főépületenként maximum két lakást lehet kialakítani- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.

- (4) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-03**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : .falusias lakóterület : Lf-03 | | | | | |
|--|--|---|---------------------------------|---|----------------|
| | ahol a | Lf-03 | O (SZ, IKR) | 30, K* | jelű övezetben |
| | | | 4,5 ** | 600, K* | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | | (2) bekezdés 2,3,4,5, 6 pontjai szerint | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | |
| /3/ | <p>A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés, telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető</p> <p>Mj területen telekhatár módosítás csak a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehetséges a KÖH hozzájárulásával</p> | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 600 m ² | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 14,0 m | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |

| | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|---|---|--|--|---|
| | Oldalhatáron álló Kialakult esetben szabadon álló és ikres | | 30 % és kialakult * | | 0,5 és kialakult | | 40 % |
| *Ahol a kialakult beépítés , vagy telekméret meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | K, 0,0 5,0 10,0m a szabályozá si tervlap szerint | K, 3,0 4,0 6,0 m a szabályozá si tervlap szerint | 6,0 10,0 m a szabályozá si tervlap szerint | Alapvetően oldalhatáron álló, attól 1,0m-re elhelyezett. Kialakult és kivételes esetben szabadonálló és ikres kialakítású . |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Egy épület brutto alapterülete nem haladhatja meg a 200 m ² -t . | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | | Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása | | Tető maximális szélessége | Tető Héjazata | |
| | ** 4,5 m Amennyiben a telek lejtése az építési helyen belül a 10% meghaladja az építménymagasság 5,5m, gazdasági épület elhelyezése esetén 7,0m utcafronton kialakult állapotban szomszédok utcai (H1+H2):2 +/-0,6 m | | Magastető lehet, hajlásszög : min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Természetes pala Mj-Mk területen csak cserépfedés és nád alkalmazható | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Régészeti védettségű terület : Hrsz: 1051/9 , 1064/4 helyi védelemre javasolt kápolna Hrsz: 1085 , és Szt Sebestyén szobor Hrsz: 313/1 , és Béke utcai lakóházak Hrsz: 690, 706, és Patak sori alsó volt vízimalom Hrsz: 497/1, és volt terménytároló Hrsz: 886/1 Műemléki védettségű városfal érintkező területe Hrsz: 713 , Műemléki védettségű szobor : Nepomuki Szt. János szobor Hrsz: 886/1 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Kápolna - Pataki István utcák és környékén: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max.1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | | | | |

| |
|---|
| Béke u. Szikla sorok, Patak sor és környékük előkert nélküli állapotban falazott, vakolt téglakerítés fa kapuszer-kezettel. Egyéb esetben falazott lábazat és falazott oszlopok között fa mezőkkel, fa kapuszerkezetekkel |
|---|

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.

- (5) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-04**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-04 | | .falusias lakóterület : | | | | | |
|--|--|---|--|--|---|--|--|
| | ahol a | Lf-04 | O | 30 | jelű övezetben | | |
| | | | 4,5 ** | 800 | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | (2) bekezdés 2,3,4,5 pontjai szerint | | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 800 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16,0 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szinterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | Oldalhatáron álló | 30 % | 0,5 | 50 % | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | 0,0 5,0 10,0 m és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m és a szabályozási tervlap szerint és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 és 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | Oldalhatáron álló, attól 1,0 m-re elhelyezett. |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m ² -t . | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | |
| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége |
| | ** 4,5 m Amennyiben a telek lejtése az építési helyen belül a 10% meghaladja az építménymagasság 5,5m, gazdasági épület elhelyezése esetén 7,0m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | 8,0 m |
| | | | Tető héjazata Cserépfedés Természetes pala Mj-Mk területen csak Cserép és nád fedés alkalmazható |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - - Régészeti védettségű terület : Hrsz: 1123, 1124 , 1125 , 1126 , 1127 | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Kápolna - Pataki István utca és a Kőfejtő melletti tömb előkertes környékén: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max.1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.

- (6) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-04***
Ez a terület a védett vízbázis külső védőidomára települt a korábbi, és jelenleg is érvényes szabályozási terv szerint.

| | | | | |
|---|----------------------------|--|-------------|-------------------------------|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-04* | | .falusias lakóterület : | | |
| | ahol a | Lf-04* | O 4,5 ** | 20 800 |
| | | | | jelű övezetben |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Kizárólag egy lakásos lakóépület , vagyis OTEK ,14 §, | | (2) bekezdés 1 pontja szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak az építési engedély kiadásának időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén építhetők be. A Tókeri feltáró út burkolatának és annak csapadékvíz elvezetésének megléte az építési engedély kiadásának szintén feltétele. | | |

| | | | | | | |
|-----|---|--|---------------------------------|--|--|---|
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 800 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16,0 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Oldalhatáron álló | 20 % | 0,5 | 65 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a), c), e) f), g), h), m) | 0,0 5,0 10,0 m és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 és 10,0 m és a szabályozási tervlap szerint |
| | | | | | Oldalhatáron álló, attól 1,0 m-re elhelyezett. | |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 150 m ² -t . | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | | |
| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | | |
| | ** 4,5 m Amennyiben a telek lejtése az építési helyen belül a 10% meghaladja az építménymagasság 5,5m, gazdasági épület elhelyezése esetén 7,0m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m cserépfedés nádfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - védett vízbázis külső védőterülete | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Tókert és környékén max.20 cm lábazat faszerkezetű oszlop és kerítésmezőkkel, fa kapuszerkezettel. A kerítésmezők anyagául a nád és nádfonat is felhasználható. | | | | | |

- Az övezet beépíthetőségének feltétele a vízbázis működésének megszüntetése.
- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- A lakóterületen állattartás a vízbázis védelme miatt tilos. (Kivéve kisállat, kutya, macska).

- Az övezet telkein belüli szenny és csapadékvíz elvezetésének módját meg kell tervezetni, és az illetékes szakhatóságokkal engedélyeztetni kell.
- Az övezet telkein szigorított hulladék kezelési és szállítási rendet kell megkövetelni mint az építési időszak, mint pedig a használat ideje alatt.

(7) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-04****

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-04** | | .falusias lakóterület : | | | | |
|--|---|---|--|---|---|--|
| | ahol a | Lf-04** | O | 30 | jelű övezetben | |
| | | | 4,0 ** | 800 | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | | | (2) bekezdés 2,3,4,5 pontjai szerint | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 800 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16,0 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Oldalhatáron álló | 30 % | 0,5 | 50 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. a),b), c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | 0,0 5,0 10,0 m és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m és a szabályozási tervlap szerint | 6,0 és 10,0 m és a szabályozási tervlap szerint | Oldalhatáron álló, attól 1,0 m-re elhelyezett. |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: Egy épület brutto alapterülete nem haladhatja meg a 200 m ² -t . | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | | Tető | |
| | | Tető | | | | |

| | | | | |
|-----|--|--|----------------------|---|
| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | héjazata |
| | ** 4,0 m Amennyiben a telek lejtése az építési helyen belül a 10% meghaladja az építménymagasság 6,0m, gazdasági épület elhelyezése esetén 7,0m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 38 fok max: 45 fok | 8,0 m | Cserépfedés Természetes pala Nádfedés |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - - Régészeti védettségű terület : Hrsz: 1123, 1124 , 1125 , 1126 , 1127 | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Kápolna - Pataki István utca és a Kőfejtő melletti tömb előkertes környékén: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max.1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkezelések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.

(8) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Lf-05**

| | | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : | | .falusias lakóterület : | | | |
| Lf-05 | | | | | |
| | ahol a | Lf-05 | O (SZ) 4,5 ** | K*, 30 K | jelű övezetben |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | (2) bekezdés 2,3,4,5, pontjai szerint | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet meglévő építési telkein bővítés, átalakítás és felújítás esetén használatbavételi engedély csak a meglévő közművekre való rácsatlakozás esetén adható. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés, telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető. | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 800 m ² | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | Kialakult de új teleknél 16,0 m | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szinterület | Legkisebb zöldfelület | |

| | | | sűrűség | (%) | | | |
|---|--|--|--|--|---|--|--|
| | Oldalhatáron álló Kialakult esetben szabadon álló is lehet | | 30 % és kialakult * | 0,5 és kialakult | 55 % | | |
| *Ahol a kialakult beépítés , vagy telekméret meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód | | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | Jellemzően 0,00 m K kialakult állapot szerint | K, 4,0 m kialakult állapot szerint | 6,0 m ill. az építési hely hátsó határát a szabályozá si tervlap tartalmazza | Alapvetően oldalhatáron álló, attól 1,0m-re elhelyezett. Kialakult esetben szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása | | Tető maximális szélessége | Tető Héjazata | | |
| | ** K, 4,5 m Gazdasági épület elhelyezése esetén 7,0m Utcafronton kialakult állapotban szomszédok utcai (H1+H2):2 +/-0,6 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Csak cserepfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Régészeti védettségű terület : Hrsz: 1123, 1124 , 1125 , 1126 , 1127 Műemléki környezet : Hrsz: 290, 293 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Fő utca, Kőfejtő, és a Fertőre vezető u. és környékük előkert nélküli állapotban falazott, vakolt téglakerítés fa kapuszerkezettel. Egyéb esetben falazott lábazat és falazott oszlopok között fa mezőkkel, fa kapuszerkezetekkel. | | | | | | |

- Az épületek tetőformájának domináns utcafronti gerincirányának meg kell egyeznie a két szomszédos épület gerincének irányával. Amennyiben a két szomszédos épület gerincvonala nem egyező állású, úgy az új, vagy átalakított épület gerincvonala az utca vonalára mindig merőleges kialakítású.
- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- Az Lf-05 építési övezetben a Fő utcai (hrsz: 591-től , 655-ig) telkeken a Fő utcai telekhatártól 60 m-es távolságig akkor is engedélyezhető építési tevékenység ,

amennyiben az Lf-04 övezeti határhoz tartozó telekalakítások még nem történtek meg. Ebben az esetben a beépítettség és a zöldterületi fedettséget az Lf-04 övezeti telekhatárig tartó telekterületre vonatkoztatva kell számítani.

- (9) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Lf-06**

A táblázat előírásai egy telekegységre vonatkoznak. Ennek az övezetnek a sajátossága, hogy egy önálló helyrajzi számú belső udvarról több önálló helyrajzi számú lakóegység közelíthető meg. Ezt az aprózódással kialakult helyrajzi szám együttest nevezük telekegységnek.

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-06 | | .falusias lakóterület : | | | |
|--|---|---|--------------------------------|--|---|
| | ahol a | Lf-06 | O | K, 30 | jelű MJ övezetben |
| | | | K | K | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK 14. §, | | | (2) bekezdés1, 2,3,4,5, 6 pontjai szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet meglévő építési telkein bővítés , átalakítás és felújítás esetén használatbavételi engedély csak a meglévő közművekre való rácsatlakozás esetén adható. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés., telekegyesítés és telekmegosztás a MJ területen a történelmi telekszerkezet megőrzésével, illetve visszaállításával, csak a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehetséges a KÖH szakhatósági hozzájárulásával | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettség | Legnagyobb szinterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | Oldalhatáron néhány esetben attól csurgótávolságban (kb.1m)álló | kialakult * 30 % és telekegységre vonatkozóan | 0,5 és kialakult | 40% vagy a kialakult beépítés függvénye telekegysé gre vonatkozó an | |
| | *Ahol a kialakult beépítés , vagy telekméret meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | |
| | Elhelyezhető | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert |

| | | | | | | | |
|-----|--|--|--------------------------------------|---|---|--|-------------------|
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), e) g), h), i), j), k), m) | 0,0 m | Kialakult, bővítés és átalakítás során min. 4,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m ill. az építési hely hátsó határát a szabályozási tervlap tartalmazza a meglévő pajtaépületek kivételével. | Oldalhatáron álló |
| /6/ | <p>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:</p> <p>A bővítéseknek, átalakításoknak, valamint az új épületeknek és épületrészeknek mind anyaghasználatában, mind pedig formai kialakításában illeszkednie kell a körülfélt kialakult épületállomány karakteréhez.</p> <p>A tetőterek beépítése és tetőablak elhelyezése az utcai homlokvonaltól számított 10 m-en belül alapvetően nem lehetséges. Tetőablak elhelyezése utcafronton, vagy attól 10 m távolságon belül csak akkor lehetséges, ha a műemléki vagy a Világ-örökség védelmére tartott Tervtanács szakvéleménye azt támogatja. A hátsó traktusok tetőtereinek beépítése során csak a hagyományos padlásfeljáró mintájára max. 0,9 m névl. nyílászáró szélességi mérettel épült tetőablak alkalmazható, 3 db/ 10 tetőfolyóméter gyakorisággal, és a hátsó oromfalon helyezhetők el nyílászárók. A meglévő pajtaépületek lakó, kereskedelmi- vendéglátó-szolgáltató, kézműves műhely és szálláshely-szolgáltató funkciót kaphatnak a hagyományos tároló funkció mellett. Új pajtaépület mezőgazdasági tárolási funkcióval, és az átalakításnál felsorolt új funkciókkal csak a régi elbontott pajta helyén létesülhet a meglévő hasonló pajták építménymagasságával, és kialakítási módjával.</p> | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tetőzet formai kialakítása | Tető | Tető | | |
| | | | | maximális szélessége | Héjazata | | |
| | Kialakult Átalakítás, bővítés, új épületrész elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság +/- 60 cm -el Térhet el a telekegység épületeinek kialakult építménymagasság átlagától. A pajtaépület magassága a kialakult építménymagasság számításánál nem vehető figyelembe. | Magastető lehet, A területen a hajlásszög : 38 fok 45 fok | | A telekegységben kialakult jellemző tetőszélességek szerint | Csak égetett agyag színű cserépfedés alkalmazható | | |

| | |
|-----|--|
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Műemléki védettségű városfal csatlakozó ingatlanjainak Hrsz: 719, 718, 717, 716, 714 , 720, Műemléki védettségű épületek Hrsz: 740, 751 , 754, 801, 804 , 812, 829, 838/1, 846, 864 |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: A Fő utcai utcafronti kerítések kialakítása csak falazott, vakolt téglakerítés lehet, fa kapuszerkezettel, a kialakult utcaképbbe való illeszkedéssel. |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- A történetileg védett településrészekben, műemléki jelentőségű területen az épületek utcafronti homlokzatát és a falazott kerítéseket vakolt felületképzéssel és fehér színezéssel kell kialakítani.
- Ahol a vizsgálatok igazolják, hogy a korábbi állapot eredetileg íves lezárású kaput és falazott utcafronti kerítést tartalmazott, ott ezek visszaállítására kell törekedni. Figyelembe kell venni továbbá a korábbi homlokzati nyílások arányát és osztásrendjét az utcafronti homlokzatokon.

(10) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-07**

A táblázat előírásai egy telekegységre vonatkoznak. Ennek az övezetnek a sajátossága, hogy egy önálló helyrajzi számú belső udvarról több önálló helyrajzi számú lakóegység közelíthető meg. Ezt az aprózódással kialakult helyrajzi szám együttest nevezzük telekegységnek.

A terület közterületről a Fő utca temető felé vezető bővületéről és a Fő utcai postaépület melletti, illetve a Tókert felé kivezetett 6,0 m szélességre szabályozott közútról közelíthető meg. A belső, közterületi kapcsolattal nem rendelkező telekrészekben semmiféle építmény nem létesíthető, csak mezőgazdasági művelés folytatható.

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : | | .falusias lakóterület : | |
|--|---|---|-----------------------------|
| Lf-07 | | O | K , 30 |
| ahol a | Lf-07 | K | jelű MJ övezetben |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK 14. §, (2) bekezdés1, 2,3,4,5, 6 pontjai szerint | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet meglévő építési telkein bővítés , átalakítás és felújítás esetén használatbavételi engedély csak a meglévő közművekre való rácsatlakozás esetén adható. | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés., telekegyesítés és telekmegosztás a MJ területen a történelmi telekszerkezet megőrzésével, illetve visszaállításával, csak a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehetséges a KÖH szakhatósági hozzájárulásával | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | |

| | | | | | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|--|---|--|-------------------|
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | Oldalhatáron néhány esetben attól csurgótávolságban (kb.1m)álló | kialakult * 30 % és telekegységre vonatkozóan | 0,5 és kialakult | 40% vagy a kialakult beépítés függvénye telekegysé gre vonatkozó an | | | |
| *Ahol a kialakult beépítés , vagy telekméret meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód | | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), e) g), h), i), j), k), m) | 0,0 m | Kialakult, bővítés és átalakítás során min. 4,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | A védett pajtasor területének Fő utca felé eső határvonalától számított 6,0 m. | Oldalhatáron álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: A bővítményeknek, átalakításoknak, valamint az új épületeknek és épületrészeknek mind anyaghasználatában mind pedig formai kialakításában illeszkednie kell a körülötte kialakult épületállomány karakteréhez. A tetőterek beépítése és tetőablak elhelyezése az utcai homlokvonaltól számított 10 m-en belül nem lehetséges. Tetőablak elhelyezése utcafronton, vagy attól 10 m távolságon belül csak akkor lehetséges, ha a műemléki vagy a Világ-örökség védelmére tartott Tervtanács szakvéleménye azt támogatja A hátsó traktusok tetőtereinek beépítése során csak a hagyományos padlásfeljáró mintájára max. 0,9 m névl. nyílászáró szélességi mérettel épült tetőablak alkalmazható, 3 db/ 10 tetőfolyóméter gyakorisággal, ill. a hátsó oromfalon helyezhetők el nyílászárók. A meglévő pajtaépületek lakó, kereskedelmi- vendéglátó-szolgáltató, kézműves műhely és szálláshely-szolgáltató funkciót kaphatnak a hagyományos tároló funkció mellett. Új pajtaépület mezőgazdasági tárolási funkcióval, és az átalakításnál felsorolt új funkciókkal csak a régi elbontott pajta helyén létesülhet a meglévő hasonló pajták építménymagasságával, és kialakítási módjával. | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tető | Tető | | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | Héjazata | | | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| | <p>Kialakult Átalakítás, bővítés, új épületrész elhelyezése esetén a megengedett legna-gyobb építménymagasság +/- 60 cm -el Térhet el a telekegység épületeinek kialakult építménymagasság átlagától. A pajtaépület magassága a kialakult építménymagasság számításánál nem vehető figyelembe.</p> | <p>Magastető lehet, A területen a hajlásszög : 40 fok 45 fok</p> | <p>A telekegységben kialakult jellemző tetőszélességek szerint</p> | <p>Csak égetett agyag színű cserépfedés alkalmazható</p> |
| /7/ | <p>Az övezetben található védettségi kategóriák: - Műemléki védettségű épületek: Hrsz: 285, 280, 279, 259, 249/2/3, 248, 245/1, 238, 236, 225, 224, 181, 139, 138/5/6/7/8/10, 118, 116, 109, 108, 107/1/2/3, 106, 105, 104, 101, 100, 99, 98, 77, 72, 71, 70, 67, 49, 48, 46/1/2/5, 45, 16, 12, Műemléki védettségű városfal csatlakozó ingatlanok Hrsz: 244/1, 11, 9, 8,</p> | | | |
| /8/ | <p>Kerítésre vonatkozó előírások: A Fő utcai utcafronti kerítések kialakítása csak falazott, vakolt téglakerítés lehet, fa kapuszerkezettel, a kialakult utcaépbe való illeszkedéssel. A védett pajtásor területének Fő utca felé eső határvonalán a telken belül létesített kerítés teljes egészében fa szerkezettel készülhet a szükséges terepmegfogási műtárgyakkal. Magassága a támfal nélkül max. 1,2 m.</p> | | | |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- A történetileg védett településrészekben, műemléki jelentőségű területen az épületek utcafronti homlokzatát és a falazott kerítéseket vakolt felületképzéssel és fehér színezéssel kell kialakítani.
- Ahol a vizsgálatok igazolják, hogy a korábbi állapot eredetileg íves lezárású kaput és falazott utcafronti kerítést tartalmazott, ott ezek visszaállítására kell törekedni. Figyelembe kell venni, továbbá a korábbi homlokzati nyílások arányát és osztásrendjét az utcafronti homlokzatokon.

(11) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-08**

| | | | | | |
|---|-----------------------|---|-----|------|----------------|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-08 | | .falusias lakóterület : | | | |
| | ahol a | Lf-08 | SZ | 20 | jelű övezetben |
| | | | 4,5 | 1000 | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 § (2) bekezdés 2,3,4,5 pontjai szerint | | | |

| | | | | | | | |
|-----|--|---|--|---|------------|---|--------------|
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 1000 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16,0 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | szabadonálló | 20 % | 0,5 | 65 % | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | Oldalkert | hátsó kert | | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | 5,0 m és 10,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m ill 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tető | Tető | | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | héjazata | | | |
| | 4,5 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | 8,0 m | -Cserépfedés Természetes pala Nádfedés Mj-Mk területen csak Cserép és nádfedés alkalmazható. | | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével | | | | | | |

(támfalkeítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuszlópok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. A Rákos patak melletti övezetben kerítésmezőként nád, nádfonat használata megengedett.

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- A 284/25 és 284/27 hrsz-ú telkek telekalakítását, illetve a közterületi útlejegyzést a tervben szereplő elkerülő út építésének megkezdésekor kell végrehajtani.

(12) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-09**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-09 | | .falusias lakóterület : | | | |
|--|--|---|---------------------------------|---|---------------|
| ahol a | Lf-09 | K | K , 30 | jelű MJ övezetben | |
| | | K | K | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK 14. §, | | (2) bekezdés1, 2,3,4,5, pontjai szerint | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet meglévő építési telkein bővítés , átalakítás és felújítás esetén használatbavételi engedély csak a meglévő közművekre való rácsatlakozás esetén adható. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés., telekegyesítés és telekmegosztás a MJ területen a történelmi telekszerkezet megőrzésével, illetve visszaállításával, csak a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehetséges a KÖH szakhatósági hozzájárulásával. | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | Oldalhatáron néhány esetben attól csurgótávolságban (kb.1m)álló Szabadonálló | 30 % és kialakult * | 0,5 és kialakult | 40 % ill. kialakult | |
| | *Ahol a kialakult beépítés meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | |
| | Elhelyezhető | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert |

| | | | | | | | |
|-----|---|--|--------------------------------------|--|---|---|---------------------------------|
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), e) g), h), i), j), k), m) | kialakult | Kialakult, bővítés és átalakítás során min. 4,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | Kialakult 6,0 m ill. az építési hely hátsó határát a szabályozási tervlap tartalmazza | Oldalhatáron álló Szabadon álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: A bővítményeknek, átalakításoknak, valamint az új épületeknek és épületrészeknek mind anyaghasználatában mind pedig formai kialakításában illeszkednie kell a körülötte kialakult épületállomány karakteréhez. A épületek tetőtereinek beépítése során csak a hagyományos padlásfeljáró mintájára max. 0,9m névl. nyílászáró szélességi mérettel épült tetőablak alkalmazható, 3 db/ 10 tetőfolyóméter gyakorisággal, valamint az orom-falakon helyezhetők el nyílászárók. | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata | | |
| | Kialakult Átalakítás, bővítés, új épületrész elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság +/- 60 cm -el térhet el a telekkel szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek építménymagasságának átlagától. | Magastető lehet, A területen a hajlásszög : 40 fok 45 fok | | A telekegységben kialakult jellemző tetőszélessége k szerint | Csak égetett agyag színű cserépfedések alkalmazható | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: A Fő utcai utcafronti kerítések kialakítása csak falazott, vakolt téglakerítés lehet, fa kapuszerkezettel, a kialakult utcaképbe való illeszkedéssel. | | | | | | |

(13) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-10**

| | | | | | | | |
|---|--------|--------------|------------------|-------------------------|----------------|--|--|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-10 | | | | .falusias lakóterület : | | | |
| | ahol a | Lf-10 | O (Láncház) | 30 | jelű övezetben | | |
| | | | K | K | | | |

| | | | | | | | |
|-----|---|--|------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | (2) bekezdés 3,4,5 pontjai szerint | | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az építési engedély kiadásának feltétele a teljes közművesítettség | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés , telekegyesítés és telekmegosztás nem engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | kialakult | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | kialakult | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | Oldalhatáron álló Láncház jellegű kialakítás | 30 % | 0,5 és kialakult | 50% | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | kialakul | Nem értelmezhető | 20,0 m | Oldalhatáron álló és Láncház jellegű |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | kialakult | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata | | |
| | | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | Meglévő kialakult | Cserépfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Régészeti védettségű terület Hrsz: 1051/12/13/16/17/20/21/41/42 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, | | | | | | |

| |
|---|
| <p>vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt.</p> |
|---|

- (14) A falusias lakóterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Lf-11**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Lf-11 | | .falusias lakóterület : | | | | |
|---|---|---|--|--|----------------|--|
| | ahol a | Lf-11 | O-SZ | 30 * | jelű övezetben | |
| | | | 5,0 ** | 1800 | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb kétlakásos lakóépület továbbá az OTÉK ,14 §, | (2) bekezdés 2,3,4,5 pontjai szerint | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén Kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés engedélyezhető, telekegyesítés és telekmegosztás nem engedélyezhető | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 1800 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 25,0 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Oldalhatáron álló Szabadon álló Szabályozási tervlap szerint | 30 % | 0,5 | 50% | | |
| *Ahol a kialakult beépítés meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), i), j), k), m) | 10,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | 4,0 m | |
| | | | | | | Oldalhatáron álló és Szabadon álló A Kialakult állapot szerint |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tető | Tető | | |

| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | héjazata |
|-----|--|--|----------------------|-------------|
| | 5,0 m ** Gazdasági épület esetében 7,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | 8,0 m | Cserépfedés |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | |

Településközpont vegyes terület

18. §

- (1) A településközpont vegyes területek általános előírásokat az OTÉK 16. §-a tartalmazza.
- (2) A fentiekén kívül az övezetben az alábbi előírások betartása szükséges.
- Az intézmények üzemelése, funkcióváltása, illetve használati módjának megváltoztatása csak közhasználatú a lakosság ellátását szolgáló, más használati módra engedélyezhető és csak olyan lehet, amely a környező lakások használatát nem zavarja.
 - A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolószám telken belül biztosítandó.
- (3) A Vt-01, Vt-01*, Vt-02, - Vt-08 jelű, elsődlegesen a helyi települési szintű létesítmények elhelyezésére szolgáló településközpont vegyes területek építési övezetének előírásai az alábbiak:
tervi jelük: **Vt-01, Vt-01*, Vt-02, Vt-03, Vt-04, Vt-05, Vt-06, Vt-07, Vt-08,**
- (4) A településközponti vegyes területek építési övezetének előírásait a következő táblázat tartalmazza: tervi jele: **Vt-01**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : .településközpont vegyes | | | | | |
|---|-----------------------|--------------|-------------|-------|--|
| Vt-01 | | | | | |
| | ahol a | Vt-01 | K, O, Z | K*,50 | jelű MJ övezetben |
| | | | K, 6,0 | K | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | | OTÉK 16. §, | | (2) bekezdés 1, 2, 3, 4, pontjai szerint |

| | | | | | | |
|-----|---|--------------------------|---|---------------------------------|---|---|
| /2/ | A közművesítés feltételei: | | Az övezet meglévő építési telkein bővítés , átalakítás és felújítás esetén használatbavételi engedély csak a meglévő közművekre való rácsatlakozás esetén adható. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés., telekegyesítés és telekmegosztás a MJ területen a történelmi telekszerkezet megőrzésével, illetve visszaállításával, csak a szabályozási tervlapon jelölt helyeken lehetséges a KÖH szakhatósági hozzájárulásával. | | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | Kialakult Oldalhatáron álló zárt sorú | 50 % és kialakult * | | 2,0 és kialakult | 30 % | |
| | *Ahol a kialakult beépítés , vagy telekméret meghaladja, vagy eltér a táblázat adataitól ott építés csak a kialakult állapot szerint engedélyezhető | | | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsó kert |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a), b), c), m) | 0,0 m és kialakult | Kialakult, bővítés és átalakítás során min. 4,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | Kialakult és 0,0 m |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: A bővítményeknek, átalakításoknak, valamint az új épületeknek és épületrészeknek mind anyaghasználatában mind pedig formai kialakításában illeszkednie kell a körülötte kialakult épületállomány karakteréhez. A tetőterek beépítése nem engedélyezhető. | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető |
| | | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata |
| | Kialakult 6,0 m | | Magastető lehet, A területen a hajlásszög : 40 fok 45 fok | | 12,0 m | Csak égetett agyag színű cserépfedés alkalmazható |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Műemléki védettségű épület Hrsz: 863, | | | | | |

| | | | | | | | |
|-----|--|--|----------------|----------------------|---|--------------------|---------------------------|
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a), b), c), m) | 0,0 m és kialakult | Kialakult, bővítés és átalakítás során min. 4,0 m ill. a szabályozási tervlap szerint | Kialakult és 0,0 m | Oldalhatáron álló Zártorú |
| /6/ | <p>Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: A bővítményeknek, átalakításoknak, valamint az új épületeknek és épületrészeknek mind anyaghasználatában mind pedig formai kialakításában illeszkednie kell a körülötte kialakult épületállomány karakteréhez. A tetőterek beépítése nem engedélyezhető. A szabályozás egyemeletes házak kialakítását teszi lehetővé, az oldalhatáron álló meglévő épületek zártorú utcaképpé való átépítésével. Az épületek gerinciránya utcával párhuzamos kialakítású.</p> | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata | | |
| | Kialakult 6,0 m | Magastető lehet, A területen a hajlásszög : 40 fok 45 fok | | 8,0 m | Csak égetett agyag színű cserépfedés alkalmazható | | |
| /7/ | Az övezetben található védetségű kategóriák: - Műemléki védetségű épület Hrsz: 880, | | | | | | |
| /8/ | <p>Kerítésre vonatkozó előírások: Az utcafronti kerítések kialakítása csak falazott, vakolt téglakerítés lehet, fa kapuszerkezettel, a kialakult utcaképbe való illeszkedéssel.</p> | | | | | | |

- Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl, ott építés a vonatkozó táblázat adatai alapján lehetséges.
- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg. (lásd 4.§. (1-3))
- A műemléki védetségű ingatlanokon KÖH az engedélyező hatóság.
- A védett ingatlanokkal érintkező ingatlanokon végzett építési tevékenység esetén az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként a KÖH -t is be kell vonni.

(6) A településközponti vegyes területek építési övezetének előírásait a következő táblázat tartalmazza: tervi jele: **Vt-02 Püspöki palota és kertje, M, műemlék**

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|---|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : | | .településközpont vegyes | |
| Vt-02 | | | |
| | ahol a | Vt-02 | jelű MJ övezetben |
| | | K | K |
| | | K | K |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK 16. §, | (2) bekezdés 2,3,5, pontjai szerint. Továbbá kulturális funkciók |

| | | | | | | |
|-----|--|--|--------------------|---------------------------------|---|---------------|
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a teljes közművesítettség esetén kaphatnak építési engedélyt | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés., telekegyesítés és telekmegosztás nem engedélyezhető . | | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | Kialakult | Nem változtatható meg. | | Nem változtatható meg | Meglévő, kialakult. | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a), b), c), h), m) | 0,0 m és kialakult | Kialakult, | Kialakult |
| /6/ | Az övezetben végezhető építési tevékenységre vonatkozó megkötések: A meglévő műemléki védettségű épületen belső funkcióváltás miatti restaurálási felújítási , modernizálási munkák végezhetőek. A védett kert a növényzetével együtt eredeti helyreállított formájában megőrzendő. | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | |
| | Kialakult | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata | |
| | Kialakult | Kialakult | | Meglévő-kialakult | Csak égetett agyag színű cserépfedés alkalmazható | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Műemléki védettségű épületek és kertje Hrsz: 875, 876, 877 | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Meglévő kerítés felújítása, restaurálása | | | | | |

„(7) ⁵ A Vt-03 jelű övezetre vonatkozó előírások

| | |
|--|-----------------------------------|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Vt-03 | Településközpont vegyes terület : |
|--|-----------------------------------|

| | | | | | |
|-----|--|---|---------------------------------|---------------------------|----------------|
| | ahol a | Vt-03 | SZ | 30 | jelű övezetben |
| | | | 7,5 | 800 | |
| /1/ | Elhelyezhető funkció: | Fő funkciójú épületként egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kiegészítő funkcióként gépjármű és egyéb tároló. | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Teljes közművesítettség. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei: Telekalakítás engedélyezhető. | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 800 m ² | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16,0 m | | |
| /4/ | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | Szabadon álló | 30 % | 1,0 | 50 % | |

| | | | | | | |
|-----|---|--|-------------------------|---------------------------------------|---|--|
| /5/ | A beépítés paramétereit | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | |
| | épületek száma | melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsó kert |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. .67 | a,) b,) c,) d,) e,) j), | 5,0 m, vagy szabályozási terv szerint | 3,0 m, vagy szabályozási terv szerint | 6,0 m, vagy szabályozási terv szerint |
| | | | | | | Beépítési mód függvényében |
| | | | | | | Szabadon álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | | Tető | Tető |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | | maximális szélessége | héjazata |
| | 7,50 m | Magastető lehet, Hajlásszög: min 20, max 45 fok Lapos és íves tetőfelületek alkalmazása Lehetséges az összes tetőfelület max 40%-os arányában. | | | 8,0 m (csak magastetős) 14,0 m (magas és la-postetős kombináció) | Cserépfedés festett, fémlemez fedések természetes pala nád |

| | |
|-----|--|
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: A területen csak maximum 1,8 m áttört, falazott, esetleg favázás áttört kerítés építhető. A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. |
| /9/ | Egyéb: A kiegészítő funkciójú épületek csak a fő funkciójú épületek megléte, vagy az azokkal egyidejűleg történő építés esetén helyezhetők el. |

(8) A településközponti vegyes területek építési övezetének előírásait a következő táblázat tartalmazza: tervi jele: **Vt-04 Templom, parókia**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Vt-04 | | Településközpont vegyes terület : | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------|----------------|--------------|
| | ahol a | Vt-04 | SZ | 40 | jelű övezetben | |
| | | | K | K | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkció: | | OTÉK 16, §, (2) bekezdés: 3, 5, pontjai szerinti építmények | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | A teljes közművesítettség esetén adható ki építési engedély | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei: Telekegyesítés, telekmegosztás telekhatár-rendezés nem engedélyezhető | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | meglévő, kialakult | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonal | kialakult | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Szabadon álló, oldalhatáron álló | 40 % | 1,2 | 30 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | függvényében |

| | | | | | | | |
|-----|--|---|-----------------|----------------------------|------------------|-------|---------------------------------|
| | Hrsz: 841Csak egy fő-épület lehet Hrsz: 840Csak egy fő-épület lehet Hrsz: 842/2 több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a,) b,) c,) m,) | kialakult | Kialakult | 6,0 m | Szabadon álló Oldalhatáron álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása | | Tető maximális szélessége | Tető héjazata | | |
| | Kialakult +/- 0,6 m A kialakult építménymagasság számításánál a templomot figyelmen kívül kell hagyni | Magastető lehet, Hajlásszög: min 40, max 45 fok | | 10,0m (csak magastetős) | csak Cserépfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: Régészeti védettségű terület : Hrsz : 841 Műemléki védettségű épület hrsz: 841, 842/2 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: A területen csak a meglévő kerítés tartható meg. | | | | | | |

- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg. (lásd 4.§. (1-3))
- A védett ingatlanokon KÖH az engedélyező hatóság.
- A védett ingatlanokkal érintkező ingatlanokon végzett építési tevékenység esetén az építési engedélyezési eljárásban szakhatóságként a KÖH -t is be kell vonni

(9) A településközpont vegyes területek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Vt-05**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Vt-05 | | Településközpont vegyes terület : | | | |
|--|----------------------------|--|-----|-----|---|
| | ahol a | Vt-05 | SZ | 30 | jelű övezetben |
| | | | 6,0 | 900 | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK ,16 §, | | | (2) bekezdés 1,2,3, pontjai szerint (3) bekezdés 1, pontja szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén | | | |

| | | | | | | | |
|-----|--|---|----------------------------------|--|--|---------------|--------------|
| | Kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | | 900 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | | 20 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | szabadonálló | 30 % | | 1,2 | 40 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 5,0 és 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 3,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: max. egyemeletes épületek építhetők | | | | | | |
| | tetőtérbeépítéssel | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | héjazata | | |
| | 6 ,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Régészeti védettségű terület Hrsz: 0106/121/120/117/116/113/112/111/109, 0106/33/34/35/37/38/41/42/45 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása | | | | | | |

| |
|---|
| természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. |
|---|

- 5

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya utcára merőleges kialakítással készülhetnek.
- A telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.

- 5

- (10) A településközpont vegyes területek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Vt-06**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Vt-06 | | Településközpont vegyes terület : | | | | | |
|--|---|---|----------------------------------|---------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| ahol a | Vt-06 | SZ | 40 | jelű övezetben | | | |
| | | 6,0 | 2500 | | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK ,16 §, | | (2) bekezdés 2,3,4, pontjai szerint | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telke csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphat használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 2500 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 30 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | szabadonálló | 40 % | 1,2 | 30 % | | | |
| /5/ | A beépítés paramétereit | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsó kert | | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m | 10,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: max. egyemeletes épületek építhetők tetőtérbeépítéssel. Egy épület maximális bruttó földszinti beépített alapterülete 500 m ² lehet . Lakások csak a tetőtérekben helyezhetők el. | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |

| | | | | |
|-----|--|---|----------------------|--|
| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | héjazata |
| | 6,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | 12,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: A területen kerítés nem létesíthető | | | |

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya a bevezető úttal párhuzamos kialakítással készülhet.
- A telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.
- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg (lásd: 4.§. (1)-(3) bek.)

(11) A településközpont vegyes területek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Vt-07**

| | | | | |
|--|--|---|--------------------------------|--|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : | | Településközpont vegyes terület : | | |
| Vt-07 | | SZ | 40 | jelű övezetben |
| ahol a | Vt-07 | 5,0 | 2500 | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK ,16 §, | | (2) bekezdés 1,2,3,4,5,6, pontjai szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 2500 m ² | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 50 m | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb szinterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) |
| | szabadonálló | 40 % | 1,2 | 30 % |

| | | | | | | | |
|-----|--|---|----------------------------------|--|--|-----------|---------------|
| /5/ | A beépítés paramétereit | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b), c), d) ,e) f), g), h), m) | 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 4,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: max. földszintes épületek építhetők tetőtérbeépítéssel. Egy épület maximális bruttó földszinti beépített alapterülete 1000 m ² lehet . Lakások csak a tetőterekben helyezhetők el. | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |
| | 5 ,0 m | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | héjazata | | |
| | | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 12,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala Nádfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazaton max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. Kerítésmezőként nád, nádfonat felhasználható. | | | | | | |

- A telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.
- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg . lásd 4.§. (1-3)

(12) A településközpont vegyes területek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Vt-08**

| | | | | | | |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------------------|----|---------------------|--|
| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Vt-08 | | | Településközpont vegyes terület : | | | |
| | ahol a | Vt-08 | SZ | 30 | jelű övezetben | |
| | | | 5,0 | K | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | | OTÉK ,16 §, | | (2) bekezdés 3,4,6, | |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|----------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------|-----------------|
| | | | | | | | pontjai szerint |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén Kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekmegosztás nem engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | | | Kialakult-meglévő | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | | | Kialakult-meglévő | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | | | Legnagyobb Szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | szabadonálló | 30 % | | | 1,0 | 50 % | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsó kert | |
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 6,0 m a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m | 6,0 m | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: max. földszintes épületek építhetők tetőtérbeépítéssel. Egy épület maximális földszinti bruttó beépített alapterülete 1000 m ² lehet . | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | | Tető | Tető | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | | maximális szélessége | héjazata | |
| | 5 ,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | | 12,0 m | Cserépfedés Nádfedés | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. Kerítésmezőként nád, nádfonat felhasználható. | | | | | | |

- A telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.

- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg. (lásd: 4.§ (1)-(3) bek.).

Üdülőházas üdülőterület

19 §.

- (1) Az üdülőterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK .22 §-a tartalmazza.
- (2) *
- (3) Az üdülő házas üdülőterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Üü-01**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Üü-02 | | Üdülő házas üdülőterület : | | | |
|--|--|---|---------------------------------|--|---------------|
| ahol a | Üü-01 | SZ | 30 | jelű övezetben | |
| | | 5,0 | K, 10000 | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | OTÉK ,22 §, | | (1) bekezdés szerinti üdülőépületek (apartmanház, panzió camping) és kiszolgáló épületei | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén Kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 10.000 m ² | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 60 m | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb Szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | |
| | szabadonálló | 30 % | 1,0 | 50 % | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | |
| | Elhelyezhető | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert |

| | | | | | | | |
|-----|--|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| | Több főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b), c), d) ,e) f), g), h), m) | a szabályozási tervlap szerint | A szabályozási Tervlap szerint | A szabályozási Tervlap szerint | szabadonálló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések: max. földszintes épületek építhetők tetőtérbeépítéssel. Egy épület maximális földszinti bruttó beépített alapterülete 1000 m ² lehet . | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge Tetőzet formai kialakítása | | Tető | Tető héjazata | | |
| | 5 ,0 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 40 fok max: 45 fok | | 8,0 m | Cserépfedés Nádfedés | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: 1651 (tehenészet két épülete, továbbá a volt jégverem épülete) Helyi védettségű épület | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. Kerítésmezőként nád, nádfonat felhasználható. | | | | | | |

- A telepített funkcióhoz tartozó az OTÉK 42.§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.
- Az új funkciók telepítésénél a meglévő tehenészet , a virágosmajori úthoz közelebb eső, az 1908-as kataszteri térképeken szereplő két épülete és a volt jégverem épülete szerkezeteinek, és formai karaktereinek felhasználásában kell gondolkodni. A többi tehenészeti épület elbontható, helyettük új épület-épületek elhelyezése lehetséges . Az új beépítés kialakításánál ügyelni kell a régi majorsági hangulat megtartására. A teljes területet helyi védelemre javasolja a szabályozási terv. A funkcióváltás előtt a szerves szennyezettség mértékének megfelelően talajcserét kell végrehajtani a területen.
- A területen lévő telkeken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg (lásd: 4.§ (1)-(3) bek.)

Hétfégi házas üdülő terület

20 §.

- (1) A hétfégi házas üdülőterületre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 23. §-a tartalmazza.
- (2) A hétfégi házas üdülőterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza: tervi jelük: **Üh-01**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Üh-01 | | hétvégi házas üdülőterület : | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|---------------------------------------|--|---------------|---------------|
| | ahol a | Üh-01 | SZ | 10 | jelű övezetben | | |
| | | | 4,5 | 1200 | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb két üdülőegységes üdülő épület vagy az OTÉK 23. §, (3) bekezdés szerint egy épületben 1 alapellátást szolgáló kereskedelmi /szolgáltató egység és egy üdülőegység. | | | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. Az építési engedély feltétele közműépítő társaságban való tagság. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | | 1200 m ² | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | | 16 m | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | | Legnagyobb Szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | |
| | Szabadon álló | 10 % de max: 120 m ² | | 0,2 | 75 % | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsó kert | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a),b). c), d),e) f), g), h), m) | 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 4,0 m | 10,0 m | Szabadon álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető maximális szélessége | Tető héjazata | | |
| | 4,5 m | Tetőzet formai kialakítása | | 8,0 m | Cserépfedés Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala | | |
| | | Magastető lehet, Hajlásszög min: 30 fok max: 45 fok | | | | | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - Műemléki környezet: Hrsz: 074/18 | | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazaton max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A | | | | | | |

| |
|---|
| kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt.) |
|---|

- 5

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya utcára merőleges kialakítással készülhet.
- Az épületek homlokzatai szilikátanyagú, vagy vakolt meszelt felülettel kell készüljenek.

(3) A hétvégi házas üdülőterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Üh-02**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Üh-02 | | hétvégi házas üdülőterület : | | | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|
| ahol a | Üh-02 | O | 10 | jelű övezetben | | | |
| | | 4,5 | 1200 | | | | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb két üdülőegységű üdülő épület továbbá az OTÉK , 23. §, | | (3) bekezdés szerint | | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén Kaphatnak használatbavételi engedélyt. | | | | | |
| /3/ | A telekalakítás lehetőségei : Telekhatár-rendezés. Telekegyesítés és telekmegosztás engedélyezhető | | | | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | 1200 m ² | | | | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonala | 16 m | | | | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb Szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) | | | |
| | Oldalhatáron attól 1 m-re álló | 10 % de max: 120 m ² | 0,2 | 75 % | | | |
| /5/ | A beépítés paraméterei | | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód | |
| | épületek száma | Melléképítmények | előkert | oldalkert | hátsókert | | |
| | Csak egy főépület lehet | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a) ,b). c), d) ,e) f), g), h), m) | 10,0 m a szabályozási tervlap szerint | 6,0 m | 10,0 m | Oldalhatáron álló |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | | |

| | | | | |
|-----|--|--|----------------------|---|
| | építménymagasság | Tetőzet formai kialakítása | maximális szélessége | héjazata |
| | 4,5 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 30 fok max: 45 fok | 8,0 m | Cserépfedés Bitumenes zsindele Festett patinázott Fémlemez fedés Természetes pala |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: - | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: maximálisan 40 cm magas épített és természetes anyaggal burkolt lábazon max. 1,8 m magas drótfonattal kiegészített sövénykerítés építhető, a szükséges terepmegfogási műtárgyak kivételével (támfalkerítések amelyeket szintén növényzettel kombináltan kell kialakítani.) A kapuszerkezetek kialakítása természetes anyagokkal történjen. (pl: kapuoszlopok kialakítása kővel burkolt felületű, vagy faszerkezetű, a kapuk felülete pedig fával burkolt. | | | |

- 5

- Az épületek domináns utcafronti gerinciránya utcára merőleges kialakítással készülhet.
- Az épületek homlokzatai szilikátanyagú, vagy vakolt meszelt felülettel kell készüljenek.

(4) A hétvégi házas üdülőterületek építési övezetének előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:
tervi jelük: **Üh-03**

| Területfelhasználási egység övezeti tagozódása : Üh-03 | | hétvégi házas üdülőterület : | | |
|--|---|---|---------------------------------|---------------------------|
| ahol a | Üh-03 | K | K | jelű övezetben |
| | | K | K | |
| /1/ | Elhelyezhető funkciók | Legfeljebb két üdülőegységes üdülő épületcsoportok továbbá az OTÉK 23. §, (2) bekezdés szerint | | |
| /2/ | A közművesítés feltételei: | Az övezet építési telkei csak a használatbavétel időpontjában meglévő teljes közművesítettség esetén kaphatnak használatbavételi engedélyt. Az építési engedély feltétele közműépítő társaságban való tagság. | | |
| /3/ | A telekalakítás nem megengedett. | | | |
| | A kialakítható telek | Legkisebb területe | Kialakult | |
| | | Legkisebb utcai homlokvonal | Kialakult | |
| /4/ | Az övezet kialakult telkeinek megengedett | | | |
| | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legnagyobb Szintterület sűrűség | Legkisebb zöldfelület (%) |
| | Kialakult | Kialakult | Kialakult | 60 % |

| | | | | | | |
|-----|--|--|------------------------|----------------------|-----------|---------------|
| /5/ | A beépítés paramétereit | | | | | |
| | Az övezet telkein | | | | | |
| | Elhelyezhető | | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód |
| | épületek száma | Melléképítmények | | előkert | oldalkert | hátsókert |
| | Kialakult | Csak OTÉK 1.sz.mell. 54. | a), b), c), e) g), h), | Kialakult | Kialakult | Kialakult |
| /6/ | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | | | |
| | Megengedett legnagyobb építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | | Tető | Tető | |
| | | Tetőzet formai kialakítása | | maximális szélessége | Héjazata | |
| | 4,5 m | Magastető lehet, Hajlásszög min: 30 fok max: 45 fok | | 8,0 m | nádfedés | |
| /7/ | Az övezetben található védettségi kategóriák: helyi védettségű kápolna Hrsz:08/1 | | | | | |
| /8/ | Kerítésre vonatkozó előírások: Drótfonattal kombinált sövény kerítés létesíthető, max. 1,8 m magassággal | | | | | |

- A területen lévő telken épületek csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében valósíthatók meg (lásd: 4. §).

Különleges terület

21. §

(1) A különleges területek általános előírásait az OTÉK 24. §-a tartalmazza.

(2) A különleges területek céljuk és használatuk szerint az alábbiak:

- | | |
|---|-------------|
| a.) Pánerurópai Piknik és Akadémiai Emlékpark | K-01 |
| b.) Repülőtér | K-02 |
| c.) Kavicsbánya | K-03 |
| d.) Kőfejtő | K-04 |
| e.) Kőbánya - Homokbánya | K-05 |
| f.) Temető | K-06 |
| g.) Kikötő | K-07 |
| h.) Meteorológiai állomás | K-08 |
| i.) Rekultiválandó szemét és fahulladék telep | K-09 |

Egyéb különleges területek

22. §

(1) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-01 egyéb különleges terület / Páneurópai Piknik és Akadémiai Emlékparkok területe**

a) **Akadémiai emlékpark** Hrsz: 050/1 a, b földrészlet területén

Csak az emlékpark fenntartásához és gondozásához szükséges építmények helyezhetők el.

Beépítés paraméterei:

| | |
|--|-------------------|
| Kialakítható legkisebb telekméret: | Kialakult |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Beépítettség legnagyobb mértéke: | 30 m ² |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6 m |
| Megengedett legkisebb zöldterület: | 95 % |

A területen telekhatár rendezés megengedett.

b) **Páneurópai piknik emlékhely** Hrsz: 057 c, d, f földrészlet területén

Az emlékhely területe a Hrsz: 057 külterületi általános mezőgazdasági terület elhatárolt része.

Telekhatár rendezés - telekmegosztás-telekösszevonás a területen csak az emlékhely teljes területének leválasztása esetén engedélyezhető. / A területre a Fertő-Hanság Nemzeti Park által kezdeményezett természetvédelmi védettséget biztosító eljárás van folyamatban./

A területen kulturális-szórakoztató és azt kiszolgáló épületek helyezhetők el.

Az építés feltétele a teljes közművesítettség megléte az építési engedély kiadásának időpontjában.

A Fertő-táj kultúrtáj Világörökség részeként a „kezelési terv” 4.2.1-2-3 fejezeteiben foglaltaknak megfelelően kell a tájba illesztést végrehajtani.

Beépítés paraméterei:

| | |
|--|--------------------|
| Kialakítható legkisebb telekméret: | Kialakult |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Beépítettség legnagyobb mértéke: | 500 m ² |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6 m |
| Megengedett legkisebb zöldterület: | 95 % |

A területen telekhatár rendezés megengedett.

c) Az övezetben építési engedély csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretei között adható a jelen rendelet 4. § (1-3) pontjának megfelelően, ahol az első lépcsőben a már ismert építési program alapján a beépítés feltételei tovább finomíthatóak.

(2) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-02 egyéb különleges terület / Piusz pusztai repülőtér területe**

a) A Piusz puszta sportrepülőtér területe Hrsz:064

A repülőtér létesítéséhez hatástanulmány megléte szükséges.

b) A területtel szomszédos Hrsz: 054/1 helyrajzi számú telek.

A telken a repülőtér működtetéséhez szükséges kiszolgáló épületek és építmények helyezhetők el.

Beépítés paramétereit:

| | |
|--|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekméret: | 12 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Beépítettség legnagyobb mértéke: | 10 % |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 7,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldterület: | 70 % |

- c) Az övezetben építési engedély csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretei között adható a jelen rendelet 4. §-ának megfelelően., ahol az első lépcsőben a már ismert építési program alapján a beépítés feltételei, és az elhelyezni kívánt építmények magassági és formai megoldásai tovább finomíthatóak

(3) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-03 egyéb különleges terület / Boglárhegy bányaművelésű területe**

- a) A Boglárhegyen a Hrsz: 073/3 egy része, 073/4, 073/5, 073/9, 073/10, 073/11, 0,74/7 074/11, 074/151, /161, /162 097/1 területeken jelenleg is kavicsbányászat folyik , ahol a bányászat üzemi terv alapján , az illetékes Bányakapitányság engedélye alapján végezhető.
- b) A nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei különleges övezet kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai építmény, és a működésükhöz szükséges:
- -segédüzemi építmény,
 - adminisztrációs épület,
 - szociális épület
- elhelyezésére szolgál.
- c) Külszíni bányászati tevékenység számára kutatásba vonható területen bányatelek lefektetése, bányaművelés megkezdése, bányatelek bővítése kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges a 2003. évi XXVI. tv. 11.§ a) pont felhatalmazása alapján:
- a külszíni bányaműveléssel összefüggő tevékenységek kizárólag általános mezőgazdasági területbe tartozó területet érinthetnek,
 - tájképvédelmi területet nem érinthetnek,
 - nem érinthetnek Fertőrákos átlagos termőhelyi adottságánál jobb minőségű mezőgazdasági területet,
 - nem érinthetnek tervezett vagy meglévő országos közúttól, vasúttól 50 m-en belül fekvő területet,
 - a szállítási útvonalat úgy kell kijelölni, hogy a bányatelektől a forgalmi utakig tartó szállításból eredő zaj, rezgés és légszennyező hatás összefüggő lakóterületet, üdülőterületet és rekreációs funkciót betöltő területet nem érinthet.
- d) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahasznosítására, tájrehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbeillesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésekor a térségben honos fajok alkalmazását előnyben kell részesíteni.

- e) A külszíni bányaterület felhagyását követően haladéktalanul meg kell valósítani a tájrendezési tervnek megfelelő tájrehabilitációt.
- f) Régészeti védelmű terület : Hrsz: 074/11 , 074/151
- g) A térképi megjelenítés szempontjából csak a jelenleg művelt, vagy felhagyott bányaterületek vannak besorolva „különleges terület” területfelhasználási kategóriába. A már felmért, de még ki nem termelt bányavagyon határát az SZ-3 Külterületi szabályozási tervlapja ábrázolja.

(4) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-04 egyéb különleges terület / Kőfejtő Hrsz : 344/1, 344/2, 345**

- a) A kőfejtőben működő „barlangszínház” és a természeti környezet értékeit bemutató tanösvény működésével, működtetésével, látogatóinak kiszolgálásával kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Épületet, építményt elhelyezni- a kőfejtő belsejében elhelyezett szcenikai, kiszolgáló és bemutató építmények kivételével – csak a kőfejtőbe vezető ösvény déli oldalán, a Fő utcával párhuzamos, 50 m széles sávban lehet.

A meghatározott építési helyen belül a beépítési paraméterek a következők:

Maximális beépített szintterület: 1000 m²

Maximális szintszám: 1

Maximális építménymagasság: 4,5 m

- b) A természeti környezetbe illeszkedő, annak értékeit nem sértő, a Fertő táj Építészeti Tervtanács és a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága által jóváhagyott tervek szerinti építmények építése engedélyezhető.
- c) A meglévő és telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42§ által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.

(5) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-05 egyéb különleges terület / bányaművelésű terület**

- a) A Hrsz: 038/8, 039/1, 039/2 területeken mészkőbányászat folyik , ahol a bányászat üzemi terv alapján , az illetékes Bányakapitányság engedélye alapján végezhető.
- b) A nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkei, építményei különleges övezet kizárólag a bányászattal kapcsolatos technológiai építmény, és a működésükhöz szükséges:
 - -segédüzemi építmény,
 - adminisztrációs épület,
 - szociális épületelhelyezésére szolgál.
- c) A már felhagyott bányaművelésű területen a terület egyes részeinek tervezett rekultivációja után, elő oldal és hátsókertként egyaránt 10,0 m-t alkalmazva, épületenként maximálisan bruttó 300 m² alapterülettel , 4,5 m építménymagassággal idegenforgalmi-

turisztikai-művészeti célú bemutató épületek, és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi funkciójú épületek létesíthetők.

Beépítés paramétereit:

| | |
|---|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekméret: | 10 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Beépítettség legnagyobb mértéke: | 20 % |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m |
| Megengedett legkisebb zöldterület: | 60 % |
| Több főépület elhelyezhető, épületenként max. bruttó 450 m ² alapterülettel. | |

- d) Külszíni bányászati tevékenység számára kutatásba vonható területen bányatelek lefektetése, bányaművelés megkezdése, bányatelek bővítése kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges a 2003. évi XXVI. tv. 11.§ a) pont felhatalmazása alapján:
- a külszíni bányaműveléssel összefüggő tevékenységek kizárólag általános mezőgazdasági területbe tartozó területet érinthetnek,
 - tájképvédelmi területet nem érinthetnek,
 - nem érinthetnek Fertőrákos átlagos termőhelyi adottságánál jobb minőségű mezőgazdasági területet,
 - nem érinthetnek tervezett vagy meglévő országos közúttól, vasúttól 50 m-en belül fekvő területet,
 - a szállítási útvonalat úgy kell kijelölni, hogy a bányatelektől a forgalmi utakig tartó szállításból eredő zaj, rezgés és légszennyező hatás összefüggő lakóterületet, üdülőterületet és rekreációs funkciót betöltő területet nem érinthet.
- e) A külszíni bányászat következtében roncsolt felületek újrahasznosítására, tájrehabilitációjára vonatkozó terveknek tartalmazniuk kell a környezetbeillesztés érdekében szükséges tereprendezési és növénytelepítési terveket, munkarészeket. A növénytelepítés tervezésekor a térségben honos fajok alkalmazását előnyben kell részesíteni.
- f) A külszíni bányaterület felhagyását követően haladéktalanul meg kell valósítani a tájrendezési tervnek megfelelő tájrehabilitációt.
- g) Az övezetben építési engedély csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretei között adható a jelen rendelet 4. § (1-3) pontjának megfelelően., ahol az első lépcsőben a már ismert építési program alapján a beépítés feltételei , és az elhelyezni kívánt építmények magassági és formai megoldásai tovább finomíthatóak
- h) Régészeti védelmű terület : Hrsz: 039/1 , 039/2
- i) A térképi megjelenítés szempontjából csak a jelenleg művelt , vagy felhagyott bányaterületek vannak besorolva „különleges terület” területfelhasználási kategóriába. A már felmért, de még ki nem termelt bányavagyon határát a SZ-3 Külterületi szabályozási tervlapja ábrázolja.

(6) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-06 egyéb különleges terület / temető**

Olyan intézményterület, amelyet a temetési funkció figyelembe vétele mellett alapvetően zöldfelületi jelleggel kell kialakítani és fenntartani.

- a) A működő temetőt 2,0 m tömör falazott kerítéssel kell körülvenni, a meglévő falazott kőkerítés szakaszokat felújítani és kiegészíteni. A kerítés kiegészítés falazó anyagául kisméretű téglá és fertőrákosi kő használható .
- b) A működő temető körül a lakó és kereskedelmi szolgáltató terület felé 50 m-es védőtávolság biztosítandó, vagy tömör falazott kerítés mögött a temető területén belül a védőtávolság 10,0 m-re csökkentendő a szabályozási tervlap szerint.
Kialakult beépítés, továbbá a temető tartalék területe mellett kialakítható új beépítési területek esetén a védőtávolságot a meglévő lakótelkek szélétől a temető irányába kell biztosítani, temetési korlátozással, amely azt jelenti, hogy védőtávolságon belül csak urnás temetés, ill. a már meglévő sírboltba történő temetés engedélyezhető.
- c) A temető, és épületeinek rekonstrukciója, bővítése , esetleg új , a temetési funkciót kiszolgáló épület , vagy épületek elhelyezése csak a zöldfelületi és műemlékvédelmi szempontokat figyelembe vevő részletes kertészeti tervdokumentáció elkészítésével együttesen történhet , melyhez a hatósági állásfoglalások beszerzése és figyelembe vétele szükséges.
- d) Az övezetben építési engedély csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretei között adható a jelen rendelet 4 §-ának megfelelően.

(7) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-07 egyéb különleges terület / kikötő**

- a) A Virágosmajorban Hrsz: 08/4 a meglévő vitorlás kikötő és kiszolgáló létesítményei további épületekkel nem bővíthetők. A területen a kialakult teleknyúlványon szabadterei sportolásra alkalmas felületek, (teniszpályák-kosárlabda pálya) helyezhetők el a szükséges védő drótfonat kerítéssel együttesen.
- b) A telepített funkciókhoz tartozó az OTÉK 42. § által kötelezően előírt parkolókat saját telken belül kell kialakítani.

(8) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-08 egyéb különleges terület / meteorológiai állomás**

Meglévő kialakult állapot szerint épület felújítási-karbantartási munkák végezhetőek
Új épület, építmény a területen nem létesíthető.

(9) A különleges terület felhasználása szerint:

tervi jele **K-09 egyéb különleges terület / rekultiválandó szeméttelap**

A Hanga erdő egy részén hrsz: 038/2, korábbi bányaművelésű területen működött a község szeméttelape. Jelenleg a szeméttelap már nem működik, rekultivációja és megszüntetése részletes tájtervek alapján hajtandó végre. Mivel a terület egy védett gyeptábla közepén található, így a rekultiváció célja a védett gyepterület helyreállítása.

IV. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

24. §

A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint:

- | | |
|--|------------|
| (1) Közlekedési és közműterületek | |
| -Közút területek | KÖu |
| -Közműterületek | Kö |
| (2) Zöldterületek | |
| -Közpark | Zkp |
| -Sportterület | Zsp |
| (3) Erdőterületek | |
| - Gazdasági erdő | Eg |
| - Védett és védő erdő | Ev |
| - Egészségügyi ,szociális, turisztikai erdő | Ee |
| (4) Mezőgazdasági területek | |
| - Általános mezőgazdasági területek (Má1-szántó, Má2-gyep, legelő, Má3-szőlő) | Má |
| - Kertés mezőgazdasági területek | Mk |
| (5) Egyéb területek | |
| - Vízgazdálkodási terület | V |

Közlekedési és közműterületek

25. §

- (1) Az országos közlekedési ellátást biztosító közterületek - közlekedési övezet - és az egyes építési övezetekben a közlekedés céljára szolgáló közutak területét, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tünteti fel. / Ezen területek övezetei a Fertő táj-Kulturtáj Világörökség kezelési terve 4.2.II.3. pontokban a kerékpárutakra meghatározott szempontok szerint lettek kialakítva.
- (2) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közvilágítást, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak láthatóságát ne akadályozzák.
- (3) Az országos közutak mellett, valamint az egyéb közterületeken az egységes településképi és forgalombiztonsági szempontok érdekében az irányító, tájékoztató és reklámtáblák egységes arculatba illesztésére kell törekedni. Az arculatot a településképhez illeszkedő információs rendszer megtervezésével kell biztosítani.

- (4) Az építési telkeken az építmények rendeltetészerű használatához az érvényben levő normatívák alapján számított mennyiségű gépjárműparkolót kell elhelyezni (OTÉK 42. §).
- (5) Forgalmi utak beépítésénél és új gyűjtő utak létesítésénél helyet kell biztosítani az utat kísérő újonnan telepített fasorok számára az út mindkét oldalán és gondoskodni kell azok telepítéséről, fenntartásáról. A szabályozási tervlap csak a kiemelten fontos fásítandó útszakaszokat jelöli.
- (6) A közúti közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(7) A közúti közlekedési területen az alábbi övezetek alakítandók ki.

- | | |
|------------------------|---------------------|
| a. KÖu-1 övezet | (B.V. típusú utak) |
| b. KÖu-2 övezet | (B.V. típusú utak) |
| c. KÖu-3 övezet | (B.VI. típusú utak) |
| d. KÖu-4 övezet | (B.VI. típusú utak) |
| e. KÖu-5 övezet | (B.VI. típusú utak) |
| f. KÖu-K övezet | (B.VI. típusú utak) |
| g. KÖu-6 övezet | (gyalogút) |

(8) **KÖu-1. övezet Gyűjtő utak**, melyek fő jellemzője a 22,00 m-es szabályozási szélesség és a 7,00 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című üzleti műszaki előírás szerint B.V. típusú utak. A várható fokozott és kerékpáros gyalogos forgalom miatt kerékpárút és gyalogjárda kiépítése javasolt - közlekedésbiztonsági okokból mindkét oldalon. Az úttest mindkét oldalán zöldsáv ill. fasor telepíthető. A tömegközlekedés ezen utakon megoldható, a burkolatszélesség megfelelő, a szabályozási szélesség lehetővé teszi az autóbusszemállók öbleinek kialakítását. Ez esetben a gyalogos és kerékpáros forgalom közös felületen a buszöböl mögött vezethető. A gyalogos és kerékpáros forgalmat az útkereszteződésekben kijelölt átkelőhelyeken kell átvezetni.

Ezen utakat a „**KÖu-1**” közlekedési övezetbe soroltam.

(9) **KÖu-2 övezet Kiszolgáló utak**, melyek azonban a község közlekedésében gyűjtő út szerepet töltenek be. Fő jellemzőjük a 16,00 m-es szabályozási szélesség és a 7,00 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című üzleti műszaki előírás szerint B.V. típusú utak. A várható fokozott gyalogos forgalom miatt gyalogjárda kiépítése javasolt - közlekedésbiztonsági okokból mindkét oldalon és kerékpárút létesítése egy oldalon. Az úttest mindkét oldalán zöldsáv ill. fasor telepíthető. A tömegközlekedés ezen utakon is megoldható, a burkolatszélesség megfelelő, a szabályozási szélesség lehetővé teszi az autóbusszemállók öbleinek kialakítását. Ez esetben a gyalogos és kerékpáros forgalom közös felületen a buszöböl mögött vezethető. A gyalogos és kerékpáros forgalmat az útkereszteződésekben kijelölt átkelőhelyeken kell átvezetni.

Ezen utakat a „**KÖu-2**” közlekedési övezetbe soroltam.

(10) **KÖu-3 övezet Mellékutak 1**, melyek jellemzője a 12,00 m-es szabályozási szélesség és a 6,50 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című üzleti műszaki előírás szerint B.VI. típusú utak. A várható gyalogosforgalom miatt gyalogjárda kiépítése javasolt mindkét oldalon. Az úttest legalább egy oldalán zöldsávot és kisművelési

faegyedekből álló fasort kell kialakítani és fenntartani. Ezen utakat a „**KÖu-3**” közlekedési övezetbe soroltam.

(11) **KÖu-4** övezet **Mellékutak 2**, melyek jellemzője a 8,00 m-es szabályozási szélesség és a 4,00 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című utügyi műszaki előírás szerint B.VI. típusú utak. A várható gyér gyalogosforgalom miatt gyalogjárda kiépítése nem szükséges. Ezen utakat a „**KÖu-4**” közlekedési övezetbe soroltam.

(12) **KÖu-5** övezet **Mellékutak 3**, melyek jellemzője a 6,00 m-es szabályozási szélesség és a 4,00 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című utügyi műszaki előírás szerint B.VI. típusú utak. A várható gyér gyalogosforgalom miatt gyalogjárda kiépítése nem szükséges.

a. Ezen utakat a „**KÖu-5**” közlekedési övezetbe soroltam.

(13) **KÖu-K** övezet **Mellékutak 4**, melyek jellemzője a kialakult szabályozási szélesség és a min. 6,00 m széles szilárd burkolat. Az ÚT 2-1.201 számú, Közutak tervezése című utügyi műszaki előírás szerint B.VI. típusú utak. Ahol a rendelkezésre álló keresztmetszet lehetővé teszi, gyalogjárda és zóldsáv kiépítése, továbbá fasor telepítése javasolt. Ezen utakat a „**KÖu-K**” közlekedési övezetbe soroltam.

(14) **KÖu-6** övezet **Gyalogutak**, melyek jellemzője az 3,00 m-es szabályozási szélesség. Szilárd burkolat létesítése nem kötelező. Ezen utakat a „**KÖu-6**” közlekedési övezetbe soroltam.

A tervezett utak vízszintes vonalvezetésében a minimálisan előírt 25,00 m-es körívsugarak biztosíthatók, az útsatlakozásokban a lekerekítő ívek minden esetben a műszaki előírás által előírt 8,00 m sugarúak.

(15) A **Kö** közműterület övezeti előírásai a következők: Az övezetbe a közművek és a hírközlés épületei helyezhetők el, szükséges esetben külön telekalakítással.

Zöldterületek (közpark területek)

26. §

- (1) A zöldterületek általános előírásait az OTÉK 27. §-a tartalmazza.
- (2) A zöldterületeken, közpark területeken - kertépítészeti kiviteli tervek alapján - többszintes növényállományt kell kialakítani, illetőleg fenntartani.
- (3) Az övezetben építési engedély csak kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretei között adható a jelen rendelet 4. § (1-3) pontjainak megfelelően.
- (4) A zöldterületek növénytelepítésénél a Fertő táj-Kultur táj Világörökség kezelési terve szerinti tájra jellemző növényegyedeit kell alkalmazni.
- (5) Az új parkolók csak fásított formában, egyoldali parkoló típus esetén 3 gépkocsi állásonként, kétoldali parkoló típus esetén 6 gépkocsi állásonként egy-egy min. kétszer iskolázott 14/16 cm törzsátmérőjű, legalább közepes növekedésű tájjellegű fa kiültetésével létesíthetők.

(6) A zaj és levegőszennyezés enyhítésére a Köu1 és a Köu2 utaknál háromszintű / gyeperje, fa / zöldsávot kell létrehozni, a rendelkezésre álló legnagyobb szélességben

(7) A Zkp jelű közpark területek övezeteinek előírásai az alábbiak:

a.) tervi jele: Zkp

- az övezetben elhelyezhető építmények : OTÉK 27.§. (4) a, c, (sétaút, kerékpárút, tornapálya , gyermekjátszótér, pihenőhely, a terület fenntartásához szükséges épületek)

b.) (b) tervi jele: Zsp

- az övezetben elhelyezhető építmények: OTÉK 27.§. (4) a, c, (sétaút, kerékpárút, tornapálya, gyermekjátszótér, pihenőhely, sportpályák (csak füvesített lehet), a terület és a sportpályák fenntartásához, és üzemeltetéséhez szükséges épületek, vendéglátó épület).

Az övezet beépítési paraméterei:

- -Telekalakítás nem engedélyezett, telekhatár-rendezés engedélyezett.
- -Minimális telekméret: 10 000 m²
- -Építménymagasság: 3,0 m
- -Maximális beépíthetőség: 2,0 %

Erdőterületek

27. §

(1) Az erdőterületek általános előírásait az OTÉK 28. §-a tartalmazza.

(2) A hagyományos erdőterületeken kívüli erdősítések esetén a Világörökség kezelési terve szerinti őshonos növényegyedek telepítését kell megvalósítani.

(3) A terv területén levő **Eg** tervi jellel jelölt meglévő az elsődleges rendeltetésének megfelelően, gazdasági rendeltetésű erdőterületeken tervezett módon folyik az erdőművelés és fakitermelés. A területen a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken az erdőműveléshez és az erdőgazdaság üzemeléshez szükséges építmények helyezhetők el 0,5 % os beépítettséggel.

(4) A terv területén **Ev** jellel jelölt , a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén található védett és védő erdőterületeken épületet elhelyezni nem lehet.

(5) A terv területén **Ee** tervi jellel egészségügyi -szociális-turisztikai rendeltetésű erdőterületek. A területen a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken a rendeltetészerű használatot biztosító erdei építmények helyezhetők el 3 %-os beépítettséggel, 5,0 m maximális építménymagassággal. Az egészségügyi -szociális-turisztikai erdőterületeken egészséges faegyedeket csoportosan nem szabad kitermelni, az erdőszakasz megújítása csak kisebb egységekben ütemezetten valósítható meg.

Mezőgazdasági területek

28. §

- (1) A mezőgazdasági területek általános előírásait a OTÉK 29. §-a tartalmazza.
- (2) A terv területén lévő **Mk** tervi jellel jelölt kertes mezőgazdasági területek előírásait az OTÉK 29 §-ának előírásainál a jelen szabályozás szigorúbb keretek között határozza meg az alábbiak szerint:
1. Fertőrákos külterületein az alábbi kertes mezőgazdasági területek találhatóak: Új Hegy, Kopár , Felső Kurucföld, Felső Savanyúkút.
 2. Felső Kurucföld, Felső Savanyúkút egységek a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén helyezkednek el.
 3. A területen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások az alábbiak:
 - a. 1500 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - b. 1500-3000 m² közötti területnagyságú telken 2%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület, és/vagy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
 - c. 3000 m² telekterületet és 12 m utcafronti telekszélességet meghaladó telken építmény 2%-os beépítettséggel helyezhető el szabadonálló kialakítással.
 - d. A kertes mezőgazdasági területeken csak egy db főépület helyezhető el telkenként.
 - e. A területen a Kopár megnevezésű területegységen (041/3-044 hrsz-ig bezárólag) önálló lakóépület 6000 m²-es telekterület, és 16 m utcafronti telekszélességet meghaladó telken helyezhető el 1,5%-os de maximum 200 m²/épület beépítettséggel , maximálisan 4,5 m építménymagassággal, szabadonálló kialakítással, tájba simuló homlokzat anyaghasználattal. (kő és fa falburkolat, égetett agyagcserép és nád tető-fedés). Az épületek, építmények telken való elhelyezésénél az OTÉK 35 § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni, és figyelemmel kell lenni az OTÉK 50 § (2) pontja által előírt kialakításra. Lakóépület telepítése esetén a teleknek rendelkeznie kell vezetékes víz, csatorna és elektromos közmű csatlakozással. Emésztőgödör, zárt szennyvíztároló és más csatornapótló berendezés létesítése nem engedélyezhető.
 - f. Birtokközpont ezen a területen nem létesíthető.

- (1) A terv területén lévő **Má** tervi jellel jelölt általános mezőgazdasági területek előírásai az alábbiak : **(Má-1 szántó , Má-2 rét gyeplelő , Má-3 szőlő)**

Az általános mezőgazdasági területek a település beépítésre nem szánt területének nagytáblás növénytermesztés , és/vagy állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás , együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.

Fertőrákos külterületén található általános mezőgazdasági területeket azok területi elhelyezkedése szempontjából három területi csoportba soroljuk.

- a. A Fertőrákos-Mörbisch leendő országos közút, Fertőrákos belterületének keleti határa és a Fertő tóra kivezető út , továbbá Fertőrákos község keleti közigazgatási terület- határa által bezárt területen elhelyezkedő általános mezőgazdasági területek: **(Má-1/A, Má-2/A , és Má-3/A területek)**

1. Ez a terület teljes egészében világörökség része , továbbá a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén belül helyezkedik el, és jelentős részén védett vízbázis belső és külső védőterülete található. A Fertőrákos – Mörbisch leendő országos közút, továbbá a Virágosmajorba vezető út mentén főként szántó területek, míg a Fertő nádas felé főként gyep-legelő-rét területek találhatóak.
2. Ezen a területen kereskedelmi-szolgáltató (vendéglátó) valamint ipari-gazdasági tevékenység nem folytatható.
3. A területen elhelyezhető épületek-építmények funkcióik szerint állattartás és növénytermesztés és az ehhez kapcsolódó tároló- kiszolgáló épületek-építmények helyezhetők el kiegészítve a területen gazdálkodó tulajdonos 1 db szolgálati lakását tartalmazó lakó funkcióval.
4. A területen építményt –épületet elhelyezni csak kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében lehetséges, jelen rendelet 4 §-ának (1)-(3) pontjai szerint az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatóságként való bevonásával.
5. A kialakítható telek legkisebb mérete 10.000 m² azaz (1 ha)
6. A kialakult, vagy kialakított beépíthető terület legkisebb mérete 10.000 m² azaz (1 ha), beépítettség 3 %, a birtokközpont telkén a beépítettség a 45 % nem haladhatja meg.
7. Az építmények-épületek legfeljebb 5,5 m-es maximális építménymagassággal, az OTÉK 50.§-a (2) pontja szerinti tájba simuló formai kialakítással, és homlokzati anyaghasználattal helyezhetők el a területen. A homlokzatokon csak kő illetve fa falburkolat alkalmazható. Csak magastetős kialakítás engedélyezhető: tetőhajlás 38 és 45 fok közötti lehet, a tető héjalásaként csak égetett agyagcserép vagy nádfedés alkalmazható
8. Az építmények –épületek csak szabadonálló kialakítással helyezhetők el a területen. Az építési hely meghatározásánál előkertként a területeket övező közutaktól (országos vagy települési közút, kerékpárút, mezőgazdasági földút) 50 m-es távolság alkalmazandó. Oldal és hátsókerterek tekintetében az OTÉK 35 §-a alkalmazható.
9. A védett vízbázisok belső és külső védőterületein továbbá „A” és „B” hidrogeológiai védőidomain belül elhelyezkedő területeken a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.
10. Kerítés a telekhatáron nem létesíthető. Vagyonvédelmet biztosító kerítés csak az épületek körül , a terület közterületi határától legalább 30 m távolságra telepíthető, amelyet csak lábazat nélküli barna vagy zöld színű fa vagy fém oszlopokkal kialakított maximálisan 1,8 m magas zöld drótfonattal kombinált cserje növénytelepítéssel lehet kialakítani. A kerítés kapuzata áttört kialakítású, fával vagy kővel burkolt lehet, a telepítendő cserjéket pedig jelen rendelet 5. számú mellékletében felsorolt, a területen őshonos növények listájából lehet kiválasztani.
11. A területen épületet csak olyan telken lehet elhelyezni, amelyik az építési engedély kérelem időpontjában rendelkezik vezetékes víz, csatorna és elektromos közmű csatlakozással.

Emésztőgödör, zárt szennyvíztározó és más csatornapótló berendezés létesítése nem engedélyezhető.

12. A területen az OTÉK 29§ (5),(6), (7), és (8) pontjai alapján birtokközpont kialakítása lehetséges az alábbi módosításokkal és kiegészítésekkel:

- a birtokközpont minimális területe 10.000, m²
- a maximális beépíthetőség 3 %, és
- a birtokközpont telkén a beépítettség a 45 % nem haladhatja meg.

A maximális építménymagasság 5,5 m lehet, amely szolgálati lakó és gazdasági feldolgozó - tároló épületekre egyaránt vonatkozik.

13. Az övezetben a szántó művelési ágú területeket gyep-legelő , vagy szőlő művelési ágba lehet átsorolni. A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg, de a terület ligetesen fásítható.

14. Művelési ág megváltoztatásának feltétele a Soproni Történelmi Borvidék Hegyközségi Tanácsa jóváhagyó nyilatkozatának beszerzése.

b. A Fertő tóra vezető út, Fertőrákos belterületének déli határa, a Pintytetőre vezető út továbbá Fertőrákos község keleti és déli közigazgatási területhatára által bezárt területen elhelyezkedő általános mezőgazdasági területek: **(Má-1/B, Má-2/B és Má-3/B területek)**

1. Ez a terület teljes egészében világörökség része, továbbá a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén belül helyezkedik el. A Fertőrákos - Balf országos közút mindkét oldala mentén , továbbá a Felső-kereszthegyen főként szőlő művelésű területek, míg a Fertő nádasa felé főként gyep-legelő és szántó területek találhatók.

2. Az **Má-3** övezet státusza a (Savanyukút, Galagonyás területén) a szőlőtermesztés a tájvédelem és természetvédelem maximális érvényesülése okán, valamint a Világörökség státuszából eredően épület nem helyezhető el.

3. Ezen a területen kereskedelmi-szolgáltató (vendéglátó) tevékenység nem folytatható.

4. Kerítés a telekhatáron nem létesíthető. A telepítendő cserjéket jelen rendelet 5. számú mellékletében felsorolt, a területen őshonos növények listájából lehet kiválasztani.

5. Az övezetben a szántó művelési ágú területeket gyep-legelő, vagy szőlő művelési ágba lehet átsorolni. A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg, de a terület ligetesen fásítható.

c. Fertőrákos község északi és nyugati közigazgatási területhatára, továbbá a Felső erdő, Fertőrákos község belterületének nyugati határa és a Pintytetőre vezető út által bezárt területen elhelyezkedő általános mezőgazdasági területek: **(Má-1/C, Má-2/C és Má-3/C területek)**

1. Ez a terület nem teljesen a világörökség része, illetve nagy része a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén kívül helyezkedik el, azonban jelentős részén védett vízbázis belső és külső védőterülete található. A területen elhelyezkedő Akadémiai Emlékpark és Páneurópai Piknik területeinek (hrs: 050/1-2, 057/a,b,c,d) természetvédelmileg védetté nyilvánítása folyamatban van. A Fertőrákos – St. Margarethen leendő országos közút keleti oldalán főként felhagyott szőlő művelésű, a nyugati oldalán vegyesen

szántó területek, és gyep-legelő-rét területek találhatóak. A Szárhalmi erdő területébe beékelődött területeken szántó és gyep-legelő-rét területek találhatóak.

2. Ezen a területen kereskedelmi-szolgáltató (vendéglátó) tevékenység nem folytatható.
3. A területen elhelyezhető épületek-építmények funkcióik szerint állattartás és növénytermesztés, és az ehhez kapcsolódó tároló- kiszolgáló épületek-építmények helyezhetők el kiegészítve a területen gazdálkodó tulajdonos 1 db szolgálati lakását tartalmazó lakó funkcióval.
4. A területen építményt – épületet elhelyezni csak kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében lehetséges, jelen rendelet 4 §-a szerint , illetékességi területén a Fertő-Hanság Nemzeti Park szakhatóságként való bevonásával.
5. A kialakítható telek legkisebb mérete 30.000 m² azaz (3 ha)
6. A kialakult, vagy kialakított beépíthető terület legkisebb mérete 30.000 m² azaz (3 ha), beépítettsége 2,0 % de maximum 300 m²/ épület lehet.
7. Az építmények-épületek legfeljebb 5,5 m-es maximális építménymagassággal, az OTÉK 50.§-a (2) pontja szerinti tájba simuló formai kialakítással, és homlokzati anyaghasználattal helyezhetők el a területen. A homlokzatokon vakolat, kő illetve fa falburkolat alkalmazható. Csak magastetős kialakítás engedélyezhető: tetőhajlás 38 és 45 fok közötti lehet, a tető héjalásaként csak égetett agyagcserép vagy nádfedés alkalmazható.
8. Az építmények – épületek csak szabadonálló kialakítással helyezhetők el a területen. Az építési hely meghatározásánál előkertként a területeket övező közutaktól (országos vagy települési közút, kerékpárút, mezőgazdasági földút) 50 m-es távolság alkalmazandó. Oldal és hátsókertek tekintetében az OTÉK 35 §-a alkalmazható.
9. A védett vízbázisok belső és külső védőterületein továbbá „A” és „B” hidrogeológiai védőidomok belül elhelyezkedő területeken a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.
10. Kerítés a telekhatáron nem létesíthető. Vagyonvédelmet biztosító kerítés csak az épületek körül, a terület közterületi határától legalább 30 m távolságra telepíthető, amelyet csak lábazat nélküli barna vagy zöld színű fa vagy fém oszlopokkal kialakított maximálisan 1,8 m magas zöld drótfonattal kombinált cserje növénytelepítéssel lehet kialakítani. A kerítés kapuzata áttört kialakítású, fával vagy kővel burkolt lehet, a telepítendő cserjéket pedig, jelen rendelet 5. számú mellékletében felsorolt, a területen őshonos növények listájából lehet kiválasztani.
11. A területen építmény-épületet csak olyan telken lehet elhelyezni, amelyik az építési engedély kérelem időpontjában rendelkezik vezetékes víz, csatorna és elektromos közmű csatlakozással. Emésztőgödör, zárt szennyvíztározó és más csatornapótló berendezés létesítése nem engedélyezhető.
12. A területen az OTÉK 29§ (5),(6), (7), és (8) pontjai alapján birtokközpont kialakítása lehetséges az alábbi módosításokkal és kiegészítésekkel:
 - a birtokközpont minimális területe 10.000, m²

- a maximális beépíthetőség 3 % és a birtokközpont telkén a beépítettség a 45 % nem haladhatja meg.
- A maximális építménymagasság 5,5 m lehet, amely szolgálati lakó és gazdasági feldolgozó - tároló épületekre egyaránt vonatkozik.

13. Az övezetben a szántó művelési ágú területeket gyep-legelő , vagy szőlő művelési ágba lehet átsorolni. A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg, de a terület ligetesen fásítható.

Vízgazdálkodási terület

29. §

- (1) Az egyéb terület általános előírásait az OTÉK 30. §-a tartalmazza.
- (2) Az egyéb terület, amely jelen esetben a tervezési területen áthaladó Rákos patak vízgazdálkodásával összefüggő medre és partja, továbbá a patak által táplált a Kőhíd tábla déli oldalán elhelyezkedő horgász tavak területe. A területen gazdasági célú halastavak nem alakíthatóak ki.
Tervi jele: **V**
- (3) A területen vízkárelhárítási és sporthorgászás célját szolgáló közösségi épület helyezhető el.
- a. -Csak telekhatár-rendezés engedélyezett.
 - b. -Minimális telekméret: 10 000 m²
 - c. -Építménymagasság: 3,0 m
 - d. -Maximális beépíthetőség: 2,0 % de max. 120 m²/épület
- (4) A horgász tavak kialakítása a Sopronkőhidai szennyvíztisztító telep technológiai váltásával összhangban valósítható meg. A tavak kialakítása előtt a területen már meglévő, veszélyes hulladéknak is minősített patak hordalék-iszap a területről eltávolítandó.
- (5) Az egyéb terület ,amely a Fertőrákosi és Sopronkőhidai ivóvízellátást biztosító vízbázisok vízkitermelő kútjainak üzemi, és elsőfokú védőterületeit tartalmazza.
Tervi jelük: **V**
- (6) Az ivóvízellátást biztosító vízkivételi helyek, vízbázisok különböző fokozatú hidrogeológiai védőterületeit a Szabályozási Terv SZ-1, SZ-2 és SZ-3 tervlapjai tartalmazzák.
- (7) A vízbázisok területein csak a vízkivételi helyek műtárgyai, és a rendeltetésszerű üzemelést biztosító építmények és műtárgyak helyezhetőek el.

V. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

30. §

A terv területével összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv 17-30. §. szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

Telekalakítás, helyi közút céljára történő lejegyzés

31. §

(1) ⁵

(2) A telekalakításokhoz szükséges közterületek és utak kialakítása az Étv. 27. §. (3) szerint történhet.

(3) Amennyiben a telekalakítás, útlejegyzés a tulajdonos érdekében történik, azaz magán-érdekeket szolgál, úgy a tulajdonos kártérítésre nem tarthat igényt.

(4) ⁵ A közutak, utak telkének kialakítása hossz tengelyükre merőleges szakaszolással is történhet az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy az átmenetileg kialakuló zsákutca 250 m-nél hosszabb nem lehet. Amennyiben a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül, a zsákutca végén 16 x 16m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni.

(5) ⁵ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében az új terület-felhasználású, vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi terület-felhasználású telektömbökben egy építési övezeten belül - a saroktelkek kivételével -, a telkek utcai határán mért legnagyobb és legkisebb telekszélesség egymáshoz viszonyított aránya nem lehet több 1,5-nél.

A lakóterület-fejlesztés ütemezési előírásai ⁵

32.§

(1) Az Sz-1 terven I., II., III. ütem jellel jelölt lakóterületeken:

a) telket alakítani és a telket beépíteni először az I. ütem jellel jelölt területen lehet

b) a II. és III. ütem jellel jelölt területen beépítés akkor engedélyezhető, ha a megelőző ütemként kijelölt terület legalább 60%-án rendezett, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat szerint kialakított telkek találhatóak, és ezen telkeken elhelyezett főépületekre használatbavételi engedélyt adtak ki.

VI. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatályba léptető rendelkezések

33. §.

- (1) A jelen építési szabályzat és mellékletét képező szabályozási (Sz-1, Sz-2, sz-3) tervlapok a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba.
- (2) A jelen építési szabályzat és mellékletét képező Szabályozási Terv hatálybalépésével Fertőrákos Község Képviselő-testületének 4/1998.(IV.24.) rendelete és az ezt módosító 12/1998. (XII.15.) rendelet, 4/2001. (III.10.) rendelet, 24/2002. (XII.20.) rendelet, 3/2003. (III.5.) rendelet, 7/2005. (XI.1.) rendelet,8/2005. (XII.1.) rendelet, 8/2006. (V.1.) rendelet, 13/2006. (X.1.) rendelet, 18/2006. (XII.20.) rendelet hatályát veszti.
- (3) A belterületbe vonással és a művelés alóli kivonással ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket a tényleges igénybevételt megelőző átmeneti időszakban a földtörvény vonatkozó előírásai szerint, a jelenlegi használati módjukban megfelelően kell művelni, hasznosítani.
- (4) A Kőhíd tábla beépítésének ütemezéséről annak időbeli feltételrendszerének kidolgozásáról a jegyző gondoskodik.
- (5) Jelen helyi építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően a még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben az ügyfél számára kedvezőbb megoldás szerint kell eljárni.
- (6) A jelen építési szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Palkovits János s.k.
polgármester

Dr. Ekker Éva s.k.
jegyző

A rendelet figyelembe vett módosításai:

10/2007. (VII. 1.) Hatályos: 2007. 07. 01-től;

8/2008. (X. 21.) Hatályos: 2008. 10. 30.-tól;

2/2009. (II. 5.) Hatályos: 2009. 03. 01.-től;

6/2010. (IV. 23.) Hatályos: 2010. 05. 01-től

3/2011. (III. 1.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos: 2011. március 1. napjától.

⁵10/2012. (V. 15.) önkormányzati rendelettel módosított szöveg. Hatályos: 2012. május 17. napjától.

Összeállította: dr. Galambos György aljegyző és dr. Nagy Attila jegyző

Kiadmány hitelül: