

Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének

1/2012. (II.17.) Önkormányzati rendeletével elfogadott

Fertőboz Község
Helyi Építési Szabályzata
és
Szabályozási terve

2012. február

TARTALOMJEGYZÉK

	Oldal
I. Általános rendelkezések	1
1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása	1
2.§ A település területfelhasználása	2
3.§ Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	2
II. Beépítésre szánt területek	3
4.§ Lakóterület	3
5.§ Kertvárosias lakóterület	3
6.§ Falusias lakóterület	11
7.§ Különleges beépítésre szánt területek	16
III. Beépítésre nem szánt területek	22
8.§ Közlekedési területek	22
Közműellátás és elektronikus hírközlés	24
9.§ Általános előírások	24
10.§ Közművesítés mértékének az előírása	25
11.§ Vízellátás	26
12.§ Szennyvízelvezetés	26
13.§ Szennyvízelvezetési mód	27
14.§ Szennyvízkezelés, elhelyezés	28
15.§ Felszíni vízrendezés	28
16.§ Csapadékvíz elvezetés	29
17.§ Villamosenergia ellátás	30
18.§ Földgázellátás	30
19.§ Vezetékes elektronikus hírközlés	30
20.§ Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	31
21.§ Zöldterület	31
22.§ Erdőterület	32
23.§ Mezőgazdasági terület - Mezőgazdasági területek általános előírásai	34
24.§ Mezőgazdasági terület - Borvidéki kertes mezőgazdasági terület	34
25.§ Mezőgazdasági terület - Borvidéki mezőgazdasági terület	35
26.§ Mezőgazdasági terület - Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület	37
27.§ Vízgazdálkodási terület	38
28.§ Természetközeli terület	38
29.§ Különleges beépítésre nem szánt területek	38
IV. Általános védelmi előírások	41
30.§ Művi értékvédelem	41
31.§ Táj- és természetvédelem	42
Környezetvédelem	42
32.§ A levegő védelme	42
33.§ A felszíni- és felszín alatti vizek védelme	43
34.§ A talaj védelme	44
35.§ Hulladékelhelyezés	45
36.§ Környezeti zaj elleni védelem	45
37.§ Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások	46
V. Egyéb rendelkezések	47
38.§ Hatálybalépés	47

Mellékletek

Szabályozási tervek

SZT-I jelű Szabályozási tervek

SZT-II jelű Szabályozási tervek

Mintakeresztaszelvények

8518 j. ök. út (Fő utca)

Lakóutca a 143/1 hrsz-ú ingatlanon

Függelék:

1. számú függelék - Műemléki jegyzék
2. számú függelék - Régészeti lelőhelyek jegyzéke
3. számú függelék – A régészeti lelőhelyek, a régészeti érdekű területek, és egyéb területek esetén szükséges eljárás
4. számú függelék - Hivatkozott jogszabályok
5. számú függelék – Kerékpárút és kerékpársáv kapcsolatai
6. számú függelék – Mintakeresztaszelvények (Fő utca II. ütem)

**Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2012. (II.17.) Önkormányzati rendelete
Fertőboz Község Helyi Építési Szabályzatának
és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Fertőboz Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV törvény (a továbbiakban: Ötv.) 8.§ (1) és a 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva megalkotja Fertőboz Község Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban HÉSZ) szóló rendeletét.

I. Általános rendelkezések

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) Jelen rendelet (Fertőboz Község Helyi Építési Szabályzata) hatálya Fertőboz teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű jogszabályoknak és a hatósági előírásoknak (Étv, OTÉK, ágazati szabványok stb.) és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendelet csak a mellékletekkel együtt érvényes.
- (4) Jelen rendelet részét képezik az alábbi rajzi mellékletek:
Szabályozási tervek
SZT-I jelű Szabályozási tervlapok
SZT-II jelű Szabályozási tervlapok
Melléklet: Mintakeresztaszelvények
8518 j. ök. út (Fő utca)
Lakóutca a 143/1 hrsz-ú ingatlanon
- (5) Jelen rendelethez csatolt függelékek:
1. számú függelék - Műemléki jegyzék
2. számú függelék - Régészeti lelőhelyek jegyzéke
3. számú függelék - A régészeti lelőhelyek, a régészeti érdekű területek, és egyéb területek esetén szükséges eljárás
4. számú függelék - Hivatkozott jogszabályok
5. számú függelék – Kerékpárút és kerékpársáv kapcsolatai
6. számú függelék – Mintakeresztaszelvények (Fő utca II. ütem)

A település területfelhasználása

2.§

- (1) Fertőboz Község igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területek:
1. Kertvárosias lakóterület
 2. Falusias lakóterület
 3. Különleges beépítésre szánt terület
 - 3.1. K-Vt településközpont vegyes jellegű terület
 - 3.2. K-Kk kutatóközpont területe
 - 3.3. K-R-If rekreációs, idegenforgalmi terület
- (3) Beépítésre nem szánt területek:
1. Közlekedési és közműterület
 2. Zöldterület
 3. Erdőterület
 - 3.1. Védelmi erdő
 - 3.2. Gazdasági erdő
 4. Mezőgazdasági terület
 - 4.1. Borvidéki kertes mezőgazdasági terület
 - 4.2. Borvidéki mezőgazdasági terület
 - 4.3. Védett tájhasználatú mezőgazdasági terület
 5. Vízgazdálkodási terület
 6. Természetközeli terület.
 7. Különleges beépítésre nem szánt terület
 - 7.1. Temető
 - 7.2. Hagyományos gazdálkodás területe
 - 7.3. Természetvédelmi központ területe
 - 7.4. Idegenforgalmi fogadó terület
 - 7.5. Kilátóhely, turisztikai terület

Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

3.§

- (1) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) Az épület kötelező módon előírt oldalhatáron álló elhelyezése esetében, az épületet az adott oldalhatártól mért 1,0 m-en belül kell elhelyezni
- (3) Az egyes övezetekben épület, építmény kialakítása, az átlagost meghaladó teleknagyság esetében is, csak az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret, telekszélesség esetében elhelyezhető épület tömegrendjéhez igazodó módon lehetséges.
- (4) Lakás létesítése esetén a gépjárművek elhelyezését építményben kell megvalósítani. Több ütemben való megvalósítás esetén, annak területét a beépíthetőség mértékének számításánál figyelembe kell venni.

II. Beépítésre szánt területek

Lakóterület

4.§

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Fertőbozon a lakóterület lehet:
 1. kertvárosias lakóterület
 2. falusias lakóterület
- (3) A lakóterületeket a vonatkozó jogszabályban¹ foglaltak szerinti teljes közművel kell ellátni, jelen szabályzat 10.§-ban foglaltak figyelembevételével.
- (4) A területen az elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozóan, egyéb övezeti előírások hiányában a vonatkozó jogszabályban² foglaltakat kell megtartani.

Kertvárosias lakóterület

5.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- (3) A kertvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban³ előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 1. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
 2. egyéb rendeltetés kiegészítéseként sportépítmény
 3. lakófunkció kiegészítéseként, annak alárendelt módon, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületrész.
- (4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
 1. szálláshely szolgáltató épület - a kettőt meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkolóterület és garázs.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben foglaltaktól eltérő rendelkezések övezetenként kerülnek rögzítésre.

¹ OTÉK 8.§

² OTÉK 35.§

³ OTÉK 31. § (2) bekezdés

Építési övezetek:

(6) A kertvárosias lakóterületek elsősorban beépítettségük, karakterbeli különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:

Kialakult jelleg:

- Lke-K1 Gloriette szálló kialakult tömbje (Mise út vége)
 Lke-K2 a templomtól délre kialakult telektömb (Templomdomb-dél)

Jellegében megváltozó területek övezetei:

- Lke-1-3 jelentős táji kitettség, dombvidéki jelleg
 Lke-4-5 enyhén lejtős, síkvidéki jelleg
 Lke-6 Kisboztól délre, jóváhagyott telekosztás
 Lke-7 Kisboztól délre, a Nagycenki út menti egy telek, megosztási lehetőséggel

(7) Az **Lke-K1-2** és **Lke-1-7** övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság* (m)	alakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Lke	K1	SZ	4,5 / H:6,0	2500	40	10	75
	K2	O	4,8	K	30	15	70
	1	SZ	4,5 / H:6,0	2500	40	10	75
	2	O	4,2 / H:5,4	900	16	15	70
	3	O	4,2 / H:4,5	1000	20	20	65
	4	O	4,2	1200	20	15	70
	5	O	4,2	900	14	20	65
	6	O	4,2	700	K	25	60
	7	O	4,2	1200	20	20	60

* /H jel: ha bármely homlokzati magasság szövegesen korlátozásra került

K: a telekalakításra vonatkozó K jel esetén telekalakítás, csak az övezeti előírásban szövegesen rögzítettek szerint lehetséges

(8) **Lke-K1** övezet részletes előírásai

1. Az övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy szálláshely szolgáltató épület, a kialakult állapot szerint megmaradhat, de annak férőhelyszáma nem növelhető, valamint a (2) bekezdés 2. pont szerinti épületek nem helyezhetők el.
2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 2500 m². Az alakítható telek legkisebb szélessége 40 m. A telek mélységében nem osztható meg, nyeles telek nem alakítható ki.
3. Az övezetben, az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. Az oldalkert megengedett legkisebb mérete, a telek mindkét oldalon 10,0-10,0 m.
4. Az előkert legkisebb mélysége, új épület elhelyezése esetén, 5,0 m. A fő épülettömeget a telek oldalhatárára közel merőlegesen kell elhelyezni, a szintvonalakkal közel párhuzamos hosszanti irányultsággal.

5. Az övezetben, az északi oldalon elhelyezkedő ingatlanok esetében, a hátsókert mélysége 15 m, amelyen belül melléképítmény sem helyezhető el.
6. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A kialakult állapot szerint ezt meghaladó beépítettség esetén, a beépítettség kialakult jelenlegi mértéke egy alkalommal, legfeljebb 5%-kal növelhető.
7. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 75%.
8. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem lehet több 6,0 m-nél.
9. A fő épülettömeg megengedett legnagyobb szélessége 8,0 m. A tető hajlásszöge 35-40 fok közötti kialakítású lehet.
10. Az övezetben, a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen új épület, építmény, vagy melléképítmény nem helyezhető el.
11. Tetőtérbeépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
12. Az utcai homlokzaton legfeljebb 2 db garázkapu elhelyezése megengedett, melyek együttes szélessége nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának a felét.
13. Az előkertben támfal kialakítása, csak földborítással, növényzettel fedett módon lehetséges.

(9) Lke-K2 övezet részletes előírásai

1. Az övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy a (2) bekezdés 2. pont szerinti épületek közül csak vendéglátó épület helyezhető el.
2. Az övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
3. Az övezetben az építési helyet, oldalhatáron álló módon kell megállapítani.
4. Az előkert legkisebb mélysége, új épület elhelyezése esetén, 10,0 m. A fő épülettömeget a környezethez igazodó irányultsággal kell elhelyezni.
5. A hátsókert mélysége 10,0 m, amelyen belül melléképítmény is csak terepszint alatt helyezhető el.
6. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
7. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 70%.
8. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m.
9. A fő épülettömeg megengedett legnagyobb szélessége 7,2 m. A tető hajlásszöge 35-45 fok közötti kialakítású lehet.
10. A 8-9. pontokban foglalt előírásoktól eltérően kialakult épület, felújítható, de a jelenleg beépített terület (az övezetre megengedett legnagyobb beépítettség keretein belül) legfeljebb 10 %-kal bővíthető.

11. Az övezetben új épület elhelyezése, illetve a meglévő épület bővítése során, az épület tömegének, rész tömegeinek kialakításakor a templom erőteljes térbeli érvényesülését, a rálátás védelmét biztosítani kell.
12. Az előző pontban foglaltak teljesülése érdekében az övezetben az épületeket nyugodt, kiegyensúlyozott épülettömegekkel és épületsíkokkal kell kialakítani, különös tekintettel a tetőtéri ablakoknak a tető síkjában való elhelyezési kötelezettségére.
13. Az utcai homlokzaton gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el.

(10) Lke-1 övezet részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy a (2) bekezdés 2. pont szerinti épületek nem helyezhetők el.
2. Az övezetben a telekrendezés a tömbben kialakult telkek oldalhatárának irányultságához igazodó módon megengedett. A telek mélységében nem osztható meg, nyeles telek nem alakítható ki.
3. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 2500 m². Az osztható telek legkisebb szélessége 40 m.
4. Az övezetben, az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. Az oldalkert megengedett legkisebb mérete, a telek mindkét oldalon 10,0-10,0 m.
5. Az előkert legkisebb mélysége 5,0 m. A fő épülettömeget a telek oldalhatárára közel merőlegesen kell elhelyezni oly módon, hogy az előkertnek, az épület középtengelyében mért mélysége sem haladhatja meg a 10 métert. A két feltétel együttes meghatározásának biztosítása érdekében az építési vonalhoz rendelt számértéktől $\pm 3,0$ métert lehet eltérni.
6. A hátsókert mélysége 15 m, amelyen belül melléképítmény is csak terepszint alatt helyezhető el.
7. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
8. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 75%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
9. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, de a legmélyebb tereptől mért homlokzatmagasság sem lehet több 6,0 m-nél.
10. Az épületek (építmények) elhelyezése a telek utcai homlokvonalától mért 5,0 és 30,0 m közötti telekmélységében lehetséges.
11. A fő épülettömeg megengedett legnagyobb szélessége 7,2 m. A tető hajlásszöge 35-45 fok közötti kialakítású lehet.
12. Az épület fő tömegére merőlegesen, a mélyebb terep felé max. 3,0 méteres kinyúlású és max. 6,0 m széles legfeljebb két épületszárny kialakítása, min. 15,0 m-es tengelytávolsággal, a főtömeg véghomlokzatától mért 3,0 méteres távolságon túl, az össztömeg, telekhatárra közel merőleges elhelyezési jellegének (lásd 5. pont), valamint az egységes forma és anyaghasználatának a feltételével, kialakítható.
13. Az előző pontban foglalt számértékektől, a harmonikus tömegalakítás és az épület megfelelő terepre illesztése érdekében, a világörökségi tervtanács kifejezett egyetértő véleménye esetén lehet eltérni.

14. Tetőtérbeépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
15. Az utcai homlokzaton legfeljebb 2 db garázskapu elhelyezése megengedett, melyek együttes szélessége nem haladhatja meg az utcai homlokzat hosszának a felét.
16. Az előkertben támfal kialakítása, csak földborítással, növényzettel fedett módon lehetséges.

(11) **Lke-2 övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy a (2) bekezdés 2. pont szerinti épületek nem helyezhetők el.
2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 900m².
3. Az övezetben kialakult telkek mélységükben nem oszthatók meg, az alakítható telkek legkisebb szélessége 16,0 m.
4. Az övezetben az épületet, kötelező módon, a rendezett teleknek az északnyugati oldalhatárán kell elhelyezni.
5. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
6. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 70%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
7. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m, az utcai homlokzat megengedett legnagyobb magassága 5,4 m.
8. Az övezetben az előkert legkisebb mélysége 5,0 méter.
9. Az övezetben, az építmények között megengedett legkisebb távolság 9,0 m
10. A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen új épület, építmény, vagy melléképítmény nem helyezhető el. A meglévő épület felújítható, de nem bővíthető.
11. Az épületeket oromfalas jelleggel kell kialakítani, a Fertő-táj világörökség településeinek történelmileg kialakult épületek tömeg, építészeti részletképzés és anyaghasználatához igazodó módon. Az épületen kereszt szárny nem alakítható ki. Az övezetben ettől eltérő módon kialakult beépítés esetén, az épület esetleges átalakítása során, törekedni kell a környezethez harmonikusabban illeszkedő épületjelleg kialakítására. Az épület megengedett legnagyobb szélessége 6,0 m.
12. Tetőtérbeépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
13. Az utcai homlokzaton max 1 db garázskapu helyezhető el, a terep adottságait kihasználó módon, részben vagy egészében terepszint alatti kialakítással A kapu szélessége nem haladhatja meg a homlokzat szélességének felét.

(12) **Lke-3 övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy a (2) bekezdés 2. pont szerinti épületek nem helyezhetők el.
2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 1000 m².
3. Az övezetben kialakult telkek mélységükben nem oszthatók meg, az alakítható telkek legkisebb szélessége 20,0 m.
4. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m. Az utcai homlokzat megengedett legnagyobb magassága 4,5 m, illetve az É-i saroktelek esetében 4,8 m.
5. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 20%.
6. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 65%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
7. Az övezetben az épületet, kötelező módon, a rendezett teleknek az északi oldalhatárán kell elhelyezni.
8. Az előkert mélysége, az épületnek az oldalhatáron lévő falsíkjánál mért 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonalat jelent oly módon, hogy az épület utcai homlokvonalát a telekhatárra merőlegesen kell kialakítani.
9. Az övezetben a hátsókert mélysége 10,0 m.
10. Az épületet az oldalhatárral párhuzamos hosszanti irányultsággal kell elhelyezni, az épület legnagyobb szélessége 6,6 m. Beforduló épületszárny, a fő tömegnek alárendelt módon, a homlokvonalától hátrahúzott módon megengedhető. A beforduló szárnyon, tetőtéri ablak, csak az udvar felé alakítható ki.
11. Az övezetben az É-i saroktelek esetében nem kötelező az épület oldalhatáron való elhelyezése. Az előkert legkisebb mérete 5,0 m. (Az épületet a telek utcai homlokvonalától ennél nagyobb távolságra is el lehet helyezni, figyelembe véve a nem beépíthető telekrész szabályozási terven jelölt határát.)
12. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjzat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
13. Az övezetben gépjárműtároló az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(13) **Lke-4 övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 1200 m².
3. Az övezetben az alakítható legkisebb telekszélesség 20,0 m. A telekosztás során, az új telkek oldalhatárát az utcára (143/31 hrsz-ú közterületre) merőlegesen kell kialakítani.
4. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.

5. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 15%.
6. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 70%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
7. Az övezetben az előkert mélysége 5,0 m. A előkert telek felőli határa, egyben kötelező építési vonal.
8. Az övezetben az épületet, kötelező módon, a rendezett teleknek az északi oldalhatárán, oromfalas jelleggel kell kialakítani.
9. Az épületet az oldalhatárral párhuzamos hosszanti irányultsággal kell elhelyezni, az épület legnagyobb szélessége 6,6 méter. Beforduló szárny, a fő tömegnek alárendelt módon, az épület utcai homlokvonalától legalább 6,0 méterrel hátrahúzott módon, kialakítható.
10. Az övezet É-i saroktelkén, az épület fő irányultságának, valamint az előkert, egyben kötelező építési vonal meghatározásánál utcai homlokvonalként, a 143/31 hrsz-ú közterületet kell figyelembe venni.
11. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
12. Az övezetben gépjárműtároló az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(14) **Lke-5 övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal.
2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 900 m².
3. Új telekalkalítás esetén az övezet É-i részén a telkeket a jelenlegivel megegyező módon a 143/31 hrsz-ú közterülettel párhuzamos hosszirányban kell kialakítani, a déli részen, arra merőlegesen is lehet alakítani a hosszanti telkeket.
4. A alakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.
5. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.
6. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 20%.
7. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 65%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
8. Az övezetben az épületeket kötelező módon, a telek irányultságától függően, vagy a telek NY-i vagy É-i oldalhatárán oromfalas jelleggel kell elhelyezni.
9. Az előkert határát, az oldalkertre merőleges vonal mentén kell rögzíteni oly módon, hogy az a legkisebb előkerti mélységnél legyen 5,0 m.
10. Az épületet kötelező módon, az előkert telek felőli határán kell elhelyezni.
11. Az épület megengedett legnagyobb szélessége 6,0 m. Az épületen beforduló szárny nem alakítható ki.

12. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.

13. Az övezetben gépjárműtároló az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(15) Lke-6 övezet részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal.

2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 700 m²

3. A telek mélységében nem osztható meg.

4. Alakítható legkisebb telekszélesség, a kialakult rend szerint.

5. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.

6. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 25%.

7. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 60%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.

8. Az épületek előkertjének mélysége 5,0 m. Az épületet az előkert telek felőli határán kell elhelyezni.

9. A hátsókert mérete 5,0 m.

10. Az övezetben az épületeket kötelező módon, a telek irányultságától függően, vagy a telek NY-i vagy É-i oldalhatárán kell elhelyezni.

11. Az övezetben a fő épülettömeget az utcára merőleges hosszanti irányultsággal kell elhelyezni. Megengedett legnagyobb épületszélesség 6,0 m. Keresztszárny kialakítása, a telek homlokvonalától legalább 10 méterrel hátrahúzva, a hosszanti irányú fő tömegnek alárendelt módon azzal egy tömegben elhelyezhető.

12. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.

13. Az övezetben gépjárműtároló az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(16) Lke-7 övezet részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal.

2. Az övezetben alakítható legkisebb telekterületméret 1200 m².

3. Alakítható legkisebb telekszélesség 25,0 m

4. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.

5. A beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 20%.

6. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 60%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
7. Az épületek előkertjének mélysége 5,0 m. Az épületet az előkert telek felőli határán kell elhelyezni.
8. A hátsókert mérete 5,0 m.
9. Az övezetben az épületeket kötelező módon a telek északi oldalhatárán kell elhelyezni.
10. Az övezetben a fő épülettömeget az utcára merőleges hosszanti irányultsággal kell elhelyezni. Megengedett legnagyobb épületszélesség 6,0 m. Keresztszárny kialakítása, a telek homlokvonalától legalább 10 méterrel hátrahúzva, a hosszanti irányú fő tömegnek alárendelt módon elhelyezhető.
11. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
12. Az övezetben gépjárműtároló az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

Falusias lakóterület

6.§

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 1. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, csak lakóépülettel együtt
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 4. a kettőt meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület
 5. kézműipari építmény,
 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- (3) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban⁴ előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 1. szálláshely szolgáltató épület,
 2. sportépítmény,
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény
- (4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
 1. önálló parkolóterület, kivéve, a 300 m-en belüli intézmények számára kijelölt parkolóterületet,
 2. üzemanyagtöltő.
- (5) A (2)-(4) bekezdésben foglaltaktól eltérő rendelkezések övezetenként kerülnek rögzítésre.

⁴ OTÉK 31. § (2) bekezdés

Építési övezetek:

(6) A falusias lakóterületek elsősorban beépítettségük, karakterbeli különbségük, esetenként szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagozódnak:

1. **Lf – K1/A-C** Fő út Fertőparti oldalának övezetei
2. **Lf – K2** Kisboz kialakult lakóterületének övezete
3. **Lf – K3** Nagycenki út bevezető szakasza menti lakóterület övezete
4. **Lf – Kt** Kizárólagos területhasználatú övezet

(7) Az **Lf-K1/A-C** és **Lf-K2-3** és **Lf – Kt** övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	alakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Lf	K1/A	O	5,4/ H:4,2	K	16	20	70
	K1/B	O	5,4/ H:4,2	K	18	20	70
	K1/C	O	5,4/ H:4,2	K	20	20	75
	K2	O	4,2	K	K	30	50
	K3	O	4,2	K	K	40*	40
	Kt	Sz	5,4/ H:4,2	K	K	20	70

/H jel: a megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasságot rögzíti

K: a telekalakításra vonatkozó K jel esetén telekalakítás, csak az övezeti előírásban szövegesen rögzítettek szerint lehetséges

(8) **Lf-K1/A-C övezetek** részletes előírásai:

1. Az övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy
 - a) az Lf-K1/A és Lf-K1/B övezetekben a (3) bekezdés 1. pont szerinti (szálláshely szolgáltató) épület kivételesen sem helyezhető el.
 - b) az Lf-K1/A és Lf-K1/B övezetekben a (3) bekezdés 2. pont szerinti (sportépítmény) csak egyéb rendeltetés kiegészítéseként helyezhető el.
 - c) az Lf-K1/A, Lf-K1/B és Lf-K1/C övezetekben a (3) bekezdés 3. pont szerinti (gazdasági) építmény, csak lakóépület kiegészítéseként helyezhető el.
2. Az övezetekben a telek természetes terepfelületét a telek utcai homlokvonalától mért 6 m-en belül megváltoztatni nem szabad. A telekhasználat műszaki (megközelítési, csapadékvíz-elvezetési) követelményeit a terep építés utáni helyreállításának feltételével és kötelezettségével kell megoldani.
3. Kivételesen, az Lf-K1/C övezetben, a kialakult terepadottságok miatt, az előkert utcafront felőli 6,0 m-es sávjában a telek hosszirányú lejtése is egyenletessé tehető, a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez való igazodás feltételével. Épített támfal ebben a sávban sem építhető, csak természetes tereprézsű létesíthető.
4. A telken bármely, a vonatkozó jogszabályban foglalt⁵ rézsű kialakítása, csak (természetes) növényzettel megfogott módon lehetséges.

* Az Állami Főépítész GYA/22-1/2012 ikt. sz. levelében foglalt OTÉK előírástól való eltéréshez történt hozzájárulása alapján megállapított érték

⁵ OTÉK 45.§

5. Az építés igényelte vízrendezés, vízmegfogás érdekében létesített bármely támfalat, mely a végleges épületet határoló falakon kívül helyezkedik el, előzetes földtakarást követően, utólagosan növényzettel kell takarni.
6. A telek mélységében nem osztható meg, kivéve, a telek utcai homlokvonalától mért 6,0-9,0 méter közötti teleksávban történő, a telek jelenlegi homlokvonalával közel párhuzamos telekmegosztást, ahol a telekosztás feltétele, a közterület felől létrejövő új telek kötelező módon való közhasználatra történő átadása. Alakítható legkisebb telekszélesség rendre:
 - a) K1/A övezetben: 16,0 m
 - b) K1/B övezetben: 18,0 m
 - c) K1/C övezetben: 20,0 m.
7. Az előkert mélysége, mely egyben kötelező építési vonal, rendre
 - a) K1/A övezetben: 11,0 m
 - b) K1/B övezetben: 11,0-18,0 m között
 - c) K1/C övezetben: 11,0-30,0 m között.
8. A hátsókert mélysége 10,0 m.
9. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4 m, de az utcai homlokzat magassága legfeljebb 4,2 m lehet.
10. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%. A beépítettség számításánál a telek szabályozott utcai homlokvonalától mért legfeljebb 75,0 m mély teleksáv, illetve az ennél kisebb tényleges telekmélység vehető figyelembe.
11. Az övezetben biztosítandó zöldfelület minimális aránya az Lf-K1/A és Lf-K1/B övezetekben 70%, az Lf-K1/C övezetben 75%, melynek számításánál az előző pontban foglaltak szerint kell eljárni.
12. Az övezetben az épületet, az építési helyen belül, a környezethez igazodó oldalhatáron kell elhelyezni, a telek oldalhatárával megegyező hosszanti irányú elhelyezéssel, oromfalas kialakítással. Az épület legnagyobb szélessége 6,6 m. A tető hajlásszöge 40–45 fok közötti lehet.
13. A hosszanti elrendezésű fő épülettömeg udvarra néző homlokzata kivételesen kiegészíthető, a fő tömegnek alárendelt módon és azzal építészeti összhangban. Az épületen a mellékszárny max. 3,6 m-es benyúlással, a beforduló szárnyak közötti legalább 12 m-es tengelytávolsággal, az épület homlokvonalától mért 6,0 m-en túl helyezhető el. A hosszanti elrendezésű épületrész hangsúlyosan kiemelt fő tömegként való megjelenésének feltételével, a tervtanács jelen előírásban rögzített számértékektől eltérően is határozható.
14. Legalább 30 m-t elérő telekszélesség esetén, a telek szabályozott homlokvonalától mért 30 m-en túl (az építési helyen belül) 3,6 m kinyúlást meghaladó, akár önálló keresztszárny is elhelyezhető, a hosszanti épülethez illeszkedő tömeg és méretarányokkal. A keresztszárny legnagyobb szélessége 7,2 m lehet. Egyéb tömeg és méretbeli kiegészítései, valamint az attól való eltérés lehetőségei megegyeznek az előző pontban foglalt hosszanti építmény előírásával.
15. Gépjárműtároló bejárata az épület utcai homlokvonalán nem helyezhető el.

(9) **Lf-K2 övezet** részletes előírásai:

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy
 - a) a (3) bekezdés 1. pont szerinti (szálláshely szolgáltató) épület kivételesen sem helyezhető el.
 - b) a (3) bekezdés 2. pont szerinti (sportépítmény) csak egyéb rendeltetés kiegészítéseként helyezhető el.
 - c) a (3) bekezdés 3. pont szerinti (gazdasági) építmény, csak lakóépület kiegészítéseként helyezhető el.
 - d) a (3) bekezdés 4. pont szerinti önálló parkolóterület egyáltalán nem helyezhető el.
2. Az övezetben a telek mélységében nem megosztható. Legfeljebb két szomszédos telek összevonható, a kialakult környezethez illeszkedő épülettömeg alakításának feltételével. Egyéb telekrendezés az övezetben kizárt, a két szomszédos telek közös oldalhatárának áthelyezése kivételével, amennyiben e telekrendezés esetén, az egységes utcafronti telekrend, továbbra is megőrizhető.
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.
4. Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 30%.
5. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 50%.
6. Az előkertjének mélysége a kialakult állapothoz igazodó módon 0,0 és 5,0 m közötti lehet.
7. Az övezetben az épületeket a kialakult állapot szerinti oldalhatárán kell elhelyezni.
8. Az övezetben a fő épülettömeget az utcára merőleges hosszanti irányultsággal kell elhelyezni. Megengedett legnagyobb épületszélesség 6,6 m beforduló épületszárny kialakítása, a telek homlokvonalától legalább 5,0 méterrel hátrahúzva, legfeljebb 2,4 m kiugrással, a hosszanti irányú fő tömegnek alárendelt módon azzal egy tömegben lehetséges.
9. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
10. A 8. pontban foglalt beforduló épületszárnyon tetőtéri ablak nem helyezhető el.
11. Az övezetben gépjárműtároló kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(10) **Lf-K3 övezet** részletes előírásai:

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy
 - a) a (3) bekezdés 1. pont szerinti (szálláshely szolgáltató) épület kivételesen sem helyezhető el.
 - b) a (3) bekezdés 2. pont szerinti (sportépítmény) csak egyéb rendeltetés kiegészítéseként helyezhető el.
 - c) a (3) bekezdés 3. pont szerinti (gazdasági) építmény, csak lakóépület kiegészítéseként helyezhető el.

2. Az övezetben a telek mélységében nem megosztható. Legfeljebb két szomszédos telek összevonható, a kialakult környezethez illeszkedő épülettömeg alakításának feltételével. Egyéb telekrendezés az övezetben kizárt, a két szomszédos telek közös oldalhatárának áthelyezése kivételével, amennyiben e telekrendezés esetén, az egységes utcafronti telekrend, továbbra is megőrizhető.
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,2 m.
4. Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 40%.
5. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 40%.
6. Az előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 m.
7. 20 métert meg nem haladó telekmélység esetében, a kialakult löszfalak megbontásának, illetve azok állékonyságának veszélyeztetése nélkül a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter lehet. A fentiekben foglalt kitétel igazolására az építési engedély kérelem részeként mérnökgeológiai szakvélemény benyújtása kötelező.
8. Az övezetben az épületeket a kialakult állapot szerinti oldalhatáron kell elhelyezni.
9. Az övezetben a fő épülettömeget az utcára merőleges hosszanti irányultsággal kell elhelyezni. Megengedett legnagyobb épületszélesség 6,6 m beforduló épületszárny kialakítása, a telek homlokvonalától legalább 5,0 méterrel hátrahúzva, legfeljebb 2,4 m kiugrással, a hosszanti irányú fő tömegnek alárendelt módon azzal egy tömegben lehetséges.
10. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjzat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
11. A 9. pontban foglalt beforduló épületszárnyon tetőtéri ablak nem helyezhető el.
12. Az övezetben gépjárműtároló kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.

(11) **Lf-Kt övezet** részletes előírásai:

1. Az Lf-Kt kizárólagos területhasználatú övezetben csak a tenisz- és egyéb kispályás sportok létesítményei, valamint kapcsolódó szállás és vendéglátás épületei helyezhetők el.
2. Az övezet telkeit össze kell vonni, az így kialakult telek tovább nem osztható.
3. Az övezetben a telek természetes terepfelületét a telek utcai homlokvonalától mért 6 m-en belül megváltoztatni nem szabad. A telekhasználat műszaki (megközelítési, csapadékvíz-elvezetési) követelményeit a terep építés utáni helyreállításának feltételével és kötelezettségével kell megoldani.
4. A telken bármely, a vonatkozó jogszabályban foglalt⁶ részü kialakítása, csak (természetes) növényzettel megfogott módon lehetséges.
5. Az építés igényelte vízrendezés, vízmegfogás érdekében létesített bármely támfalat, mely a végleges épületet határoló falakon kívül helyezkedik el, előzetes földtakarást követően, utólagosan növényzettel kell takarni.
6. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 11,0 m.

⁶ OTÉK 45.§

7. Az övezetben, az építési helyet, szabadonálló módon kell kijelölni.
8. Az épületek, valamint sportpályákon kívüli egyéb létesítmények csak a szabályozási terven jelölt, jelenleg kialakult belterületi határon belül helyezhetők el (hrsz. 126/6).
9. A szabályozási terven jelölt meglévő és tervezett belterületi határ közötti terület (hrsz. 047/13) a teleknek nem beépítésre szánt része, az a beépítés és a zöldfelület mértékének számításakor nem vehető figyelembe.
10. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%.
11. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 70%. A zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.
12. Az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 5,4 m, de az utcai homlokzat magassága legfeljebb 4,2 m lehet.
13. Az előző pontban foglalt értékek legfeljebb egy fő tömeg, és ahhoz nyitott/fedett térrel kapcsolódó keresztszárny, vagy két hosszanti fő tömegre alkalmazhatók. Egyéb épületek (legfeljebb további 4 db) megengedett legnagyobb építménymagassága 4,2 m.
14. A telek oldalhatárával megegyező hosszanti irányú épülettömeget, oromfalas jelleggel kell kialakítani. Az épület legnagyobb szélessége 6,6 m. A tető hajlásszöge 40–45 fok közötti lehet.
15. A telek szabályozott homlokvonalától mért 30 m-en túli keresztszárny legnagyobb szélessége 7,2 m lehet.
16. A telken, legalább a 13. pont szerint meghatározott fő tömege(ke)t azonos tömeg és formai elemekkel, anyaghasználattal kell kialakítani. A telken megengedett további épületeket egységes, a fő tömegtől esetlegesen eltérő, de azzal közös harmóniát képező tömeg és építészeti kialakítással lehet elhelyezni.
17. Gépjárműtároló bejárata az épület utcai homlokvonalán nem helyezhető el.
18. Az övezetben, a területnek a településbe való megérkezésnek megfelelő (jelenlegi 126/6 és 047/13 hrsz.-ú ingatlan Ny-i), valamint a település felőli (jelenlegi 047/13 hrsz.-ú ingatlan K-i) oldalán, takarófásítást kell alkalmazni. A fásítást, vagy fasor telepítését a térségben őshonos fafajokkal kell megvalósítani. A takarófásítással érintett terület, a 11. pontban foglalt zöldfelületbe, a 9. pontban foglaltak szerint számítható be. A takarófásítás nem terjedhet ki, sem a meglévő nyílt csapadék csatorna meder-karbantartási sávjára, sem a telek jelenlegi utcai homlokvonalától mért 6 m-en belüli területre.

Különleges beépítésre szánt területek

7.§

(1) Különleges beépítésre szánt területek azok a területek, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más területfelhasználási kategóriába nem sorolhatóak.

(2) A beépítésre szánt különleges területet, a vonatkozó jogszabályban⁷ foglaltak szerinti teljes közművel kell ellátni, a jelen szabályzat 10.§-ban foglaltak figyelembevételével.

⁷ OTÉK 8.§

(3) A beépítésre szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

1. **K-Vt** településközpont vegyes jellegű terület
2. **K-Kk** kutatóközpont területe
3. **K-R-If** rekreációs, idegenforgalmi terület

(4) A Különleges területeken a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	alakítható minimális telekterület-méret (m ²)	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
K-Vt	1A	O	4,8	K	K	40	20*
	1B	O	4,8	K	K	25	50
	2	O	K	K	K	20	50
		O	K	K	K	35	20*
K-Kk		SZ	6,0	K	K	10	70
K-R-If		SZ	6,0	K	K	10	70

(5) **K-Vt** – településközpont vegyes jellegű terület – részletes előírásai:

1. A terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, valamint szociális épületek, elhelyezésére szolgáló terület, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
2. A K-Vt területen elhelyezhető:
 - a) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény, egyéb fő rendeltetéshez kapcsolódóan,
3. A K-Vt területen a vonatkozó jogszabályban⁸ előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető
 - a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 - b) kézműipari építmény,
4. A K-Vt területen önálló parkolóterület nem helyezhető el.
5. A 2-4. pontokban foglaltaktól eltérő rendelkezések övezetenként kerülnek rögzítésre.

(6) A K-Vt terület, a hagyományos jelleg és annak továbbfejleszthetősége szempontjából, további **övezetekre** tagozódik:

1. K-Vt/1A és K-Vt/1B – általános jelleg, védett utcaképi rend
2. K-Vt/2 – halmazos jelleg, szabálytalan telekrend, templomdomb környezete

* Az Állami Főépítész GYA/22-1/2012 ikt. sz. levelében foglalt OTÉK előírástól való eltéréshez történt hozzájárulása alapján megállapított érték

⁸ OTÉK 31. § (2) bekezdés

(7) A **K-Vt/1A övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik az (5) bekezdés 2-4. pontokban foglaltakkal.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek összevonható, ha ezáltal az utcára jellemző telekrendhez jobban igazodó telekszélesség jön létre (és ezáltal a kialakult és hagyományos utcaképhez jobban illeszkedő tömegű épület elhelyezésére nyílik lehetőség). A telekalakítás egyéb módja kizárt.
3. Az övezetben az építési helyet oldalhatáron álló módon kell megállapítani, ettől eltérni, csak a kialakult módon már zárt sorúan beépített ingatlan esetében lehet. (Az építési vonal, nem rögzített az oldalhatáron.)
4. Az épületet kötelező módon, a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, az utcával párhuzamos hosszanti irányultsággal (utcával párhuzamos tetőgerinccel). Kialakult állapot esetén a max. 3,0 m előkert mélysége megtartható, de az utcai homlokzat sajátosan, helyben jellemző síkban tartott, utcai homlokvonalon való elhelyezkedéséből adódó jellegét meg kell őrizni. Az előkert a közterülettől kerítéssel el nem választható.
5. Az övezetben új épületek elhelyezése, meglévő épületek bővítése, átalakítása csak a szabályozási terven rögzített, az adott övezetben meghatározó értéket képviselő tömeg és építészeti arányokat hordozó mértékadó épületekhez illeszkedő módon történhet figyelemmel a kialakult utcaképbe való illeszkedés igényére.
6. Az utca beépítési ritmusát meghatározó, egy összefüggő tömeget alkotó – akár több telken átnyúló – épülethossz, a kialakult állapothoz igazodó módon legfeljebb 30 m lehet. Ettől eltérni max. 10% mértékben – a világörökségi tervtanács kifejezett egyetértő véleménye esetén lehetséges.
7. Az utcával párhuzamos hosszanti fő tömegre merőleges udvari szárny, az adott utcaszakaszra jellemző véghomlokzaton, a fő tömegnek alárendelt módon, a természetes löszfalat nem megbontó, annak állékonyságát nem veszélyeztető módon kialakítható. A fentiekben foglalt kitétel igazolására az építési engedély kérelem részeként mérnökölogiai szakvélemény benyújtása kötelező.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m.
9. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%. A beépítettség számításánál a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrész területe nem vehető figyelembe.
10. Az övezetben biztosítandó zöldfelület minimális mértéke 20%, melynek számításánál az előző pontban foglaltak szerint kell eljárni.
11. A természetes löszfal feletti, illetve meredek domboldal nem beépíthető.
12. Térszín alatti építmény az előző pontban foglalt területeken csak a már kialakult mértékig és módon helyezhetők el.
13. Az épület megengedett legnagyobb szélessége 6,6 m, a tető hajlásszöge 35-45 fok közötti lehet.
14. Tetőtéri nyílás az utca felé nem alakítható ki.
15. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjzat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és

nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.

16. Az épület utcai homlokzatán személybejárat, illetve gépjárműtároló kapuja nem helyezhető el.
17. Az épületek utcával párhuzamos hosszanti tömegét lezáró véghomlokzatot, oromfalas jelleggel kell kialakítani, mely esetben a környezetbe való illeszkedés feltételével csonkakonty alkalmazása megengedett.

(8) A **K-Vt/1B övezet** részletes előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik az (5) bekezdés 2-4. pontokban foglaltakkal.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek összevonható, ha ezáltal az utcára jellemző telekrendhez jobban igazodó telekszélesség jön létre. A telekalakítás egyéb módja kizárt.
3. Az övezetben az építési helyet oldalhatáron álló módon kell megállapítani, ettől eltérni, csak a kialakult módon már zárt sorúan beépített ingatlan esetében lehet. (Az építési vonal, nem rögzített az oldalhatáron.)
4. Az épületet kötelező módon, a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni, az utcával párhuzamos hosszanti irányultsággal (utcával párhuzamos tetőgerinccel). Kialakult állapot esetén a max. 3,0 m előkert mélysége megtartható, de az utcai homlokzat sajátosan, helyben jellemző síkban tartott, utcai homlokvonalon való elhelyezkedéséből adódó jellegét meg kell őrizni. Az előkert a közterülettől kerítéssel el nem választható.
5. Az övezetben új épületek elhelyezése, meglévő épületek bővítése, átalakítása csak a szabályozási terven rögzített, az adott övezetben meghatározó értéket képviselő tömeg és építészeti arányokat hordozó mértékadó épületekhez illeszkedő módon történhet figyelemmel a kialakult utcaképbe való illeszkedés igényére.
6. Az utca beépítési ritmusát meghatározó egy összefüggő tömeget alkotó – akár több telken átnyúló – épülethossz, a kialakult állapothoz igazodó módon legfeljebb 20 m lehet. Ettől eltérni max. 10% mértékben – a világörökségi tervtanács kifejezett egyetértő véleménye esetén lehetséges.
7. Az utcával párhuzamos hosszanti fő tömegre merőleges udvari szárny, az adott utcaszakaszra jellemző véghomlokzaton, a fő tömegnek alárendelt módon, a természetes löszfalat nem megbontó, annak állékonyságát nem veszélyeztető módon kialakítható. A fentiekben foglalt kitétel igazolására az építési engedély kérelem részeként mérnökölogiai szakvélemény benyújtása kötelező.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,8 m.
9. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%.
10. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya 50%.
11. A természetes löszfal feletti, illetve meredek domboldal nem beépíthető.
12. Térszín alatti építmény az előző pontban foglalt területeken csak a már kialakult mértékig és módon helyezhető el.
13. Az épület megengedett legnagyobb szélessége 8,0 m, a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet.

14. Tetőtéri nyílás az utca felé nem alakítható ki.
15. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.
16. Az épület utcai homlokzatán személybejárat, illetve gépjárműtároló kapuja nem helyezhető el.
17. Az épületek utcával párhuzamos hosszanti tömegét lezáró véghomlokzatát, a környezetbe illeszkedő módon (oromfal, teljes vagy csonkakonty alkalmazásával) kell kialakítani.
18. Az övezet nyugati saroktelke (hrsz. 170) két telekre megosztható. Az új telekhatárt a jelenlegi épület hossz tengelyével megegyező irányultással kell rögzíteni. Az így kialakuló beépítetlen telken az új épületet a telek oldalhatárával megegyező hosszanti irányultással kell elhelyezni.

(9) **K-Vt/2 övezetek** részletes előírásai:

1. Az övezetekben elhelyezhető, és el nem helyezhető épületek és építmények köre megegyezik a (2)-(4) bekezdésekben foglaltakkal, azzal az eltéréssel, hogy az (5) bekezdés 2.c) pont szerinti szálláshely szolgáltató épület nem, csak legfeljebb két vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely helyezhető el.
2. Az övezetben a telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek, amennyiben közülük az egyik telken jelenleg nincs épület összevonható (hrsz. 159 és 162). A telekalakítás egyéb módja kizárt.
3. Az övezetben az építési helyet oldalhatáron álló módon kell megállapítani. Az épületeket, a kialakult állapot szerinti oldalhatáron kell elhelyezni. Amennyiben az övezet telkén, a beépítési helyen kívüli oldalhatáron is áll épület, akkor az felújítható, illetve annak helyén új épület is elhelyezhető, a korábbi épület tömegével megegyező jelleggel és területi kiterjedéssel.
4. Az övezetben új épületek elhelyezése, meglévő épületek bővítése, átalakítása csak a szabályozási terven rögzített, az adott övezetben meghatározó értéket képviselő tömeg és építészeti arányokat hordozó mértékadó épületekhez illeszkedő módon történhet, figyelemmel a közterületről feltáruló látvány, valamint a templom ki- és rálátás védelmére.
5. Az övezetben az előkert mélysége, egyben kötelező építési vonal, megegyezik a kialakult állapottal.
6. Az épület a telek mélységében, hosszanti irányban bővíthető. A hátsókert legkisebb mélysége 0,0 méter kivéve, ha az adott telek hátsó telekhatára, a szomszédos telek oldalhatárával egyezik meg.
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság a kialakult mértékadó környezethez igazodó, de legfeljebb 4,5 m.
8. Az egyes övezetekben megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, a szabályozási terven megkülönböztetett módon, 20%, illetve 35%.

9. A biztosítandó zöldfelület minimális aránya

- a) 20% megengedett beépíthetőség esetében 50%,
- b) 35% megengedett beépíthetőség esetében 20%.

10. Az épületeket a telken, a jelenlegivel megegyező hosszanti irányultsággal kell elhelyezni. Az épület legfeljebb 6,0 m széles, a tető hajlásszöge 40-45 fok közötti lehet.

11. Az épületet oromfalas jelleggel kell kialakítani, kivételesen – a környezetben ilyen módon esetlegesen már kialakult állapothoz illeszkedően – csonkakonty alkalmazása megengedett.

12. Az épület hosszanti irányára merőleges (beforduló) épületszárny kialakítása, csak az épület hátsó határa felőli végén, a hosszanti épülettömegnek alárendelt módon lehetséges.

13. Tetőtéri ablak, csak az épület saját telkére néző módon lehetséges.

14. Tetőtér-beépítés esetén a tetőtéri ablakok a tetőhéjazat síkjában, vagy a homlokzat falsíkjától visszahúzva alakíthatók ki. A felépítmények megengedett legnagyobb kiterjedése az adott tetőfelület 10%-a. A tetőtér síkját megbontó tetőfelépítmények kialakítása, csak a hagyományokhoz, valamint az adott épület tömeg és nyílásrendjéhez, valamint anyaghasználatához harmonikusan illeszkedő módon lehetséges.

(10) **K-Kk - kutatóközpont területének** részletes előírásai:

1. A terület elsősorban a kutatás, oktatás és azokhoz kapcsolódó bemutató építmények elhelyezésére szolgál. A területen, az elsődleges célnak alárendelt módon szállás- és lakóépület, valamint sport építmény elhelyezése nem kizárt.
2. A kialakult telkek tovább nem oszthatók.
3. Az épületeket a telken szabadonálló módon kell elhelyezni.
4. Új épület elhelyezése, a meglévő épületek bővítése csak a kialakult építészeti környezethez illeszkedő, azzal harmonikus egységben, illetve az eredeti épületállományhoz igazodó módon lehetséges.
Az épületeket a telken, azonos építészeti koncepció szerint kell kialakítani. Az épületeknek mind a kialakult táji környezetbe, mind a kialakult épített környezetbe harmonikusan illeszkedniük kell.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lehet. Ettől eltérni, csak a kutatási, oktatási tevékenységhez igazoltan szükséges mértékben lehet.
6. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.
7. A telkeken legalább 70% zöldfelületet kell biztosítani.

(11) **K-R-If rekreációs és idegenforgalmi terület** részletes előírásai:

1. A terület elsődlegesen az idegenforgalommal is összefüggésbe hozható, preventív egészségügyi, esetlegesen szociális jellegű létesítmények elhelyezésére szolgál.
2. A területen a kialakult telek tovább nem osztható.
3. A telken az épületeket tömegalakítás és építészeti kialakítás szempontjából egymással harmonikus rendben kell kialakítani. Az épületek kövessék, a Fertő-táj világörökség településeinek történelmileg kialakult - kiemelt jelentőségű, egyedi funkciójú - épületeinek, épületegyütteseinek, kiemelten jó minőségű anyag használatának és korszerű építészeti megfogalmazásának hagyományát.

4. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
5. A terület megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
6. A kialakítandó zöldfelület min. 70%.
7. A területen gépjárműtárolót elhelyezni, csak térszint alatt lehet. Parkolót csak a területet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. Parkolót csak fásítva lehet kialakítani, melyben 4 gépmű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott közepes termetű lombos fát kell telepíteni.
8. Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
9. A K-R-If övezetben a zöldfelületek háromszintű növényzet telepítésével alakítandók ki. (biológiai aktivitás érték számításnál figyelembe vett övezet)
10. A Szabályozási terven „földtani veszélyforrással érintett terület” jellel lehatárolt területen belül építményeket létesíteni csak mérnökgeológiai szakvélemény alapján lehet.

III. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

8.§

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények helyezhetők el, illetve növényzet telepíthető.
- (3) A közúthálózat elemei számára a beépítésre szánt területek mentén az alábbi szélességű építési területeket ill. szabályozási szélességet kell biztosítani:

Országos mellékutak (K.V.C, B.V.c-D)	
8518 j. Fertőendréd – Sopron összekötő út (Fő utca)	min. 11,0 m a szab. tervlap szerint
85118 j. Nagycenk-Fertőboz bekötőút (Kisboz utca)	kialakult, a szab. tervlap szerint
85313 j. Fertőboz állomáshoz vezető út	kialakult, a szab. tervlap szerint
Lakó- és kiszolgáló utak (B.VI.d-C)	
Lakóutca a 143/20 hrsz.-ú ingatlanon (Mise út)	min. 14,0 m a szab. tervlap szerint
Lakóutca a 143/1 hrsz.-ú ingatlanon (Mise út északi irányú folytatása)	min. 9,5 m a szab. tervlap szerint
Kiszolgáló út a 156/1, 156/2 és 157 hrsz.-ú ingatlanokon	min. 6,0 m a szab. tervlap szerint

Lakóutca a 018/33 és 143/25 hrsz.-ú ingatlanon	min. 12,0 m a szab. tervlap szerint
Meglévő lakó- és kiszolgáló utak	kialakult, a szab. tervlap szerint
Tervezett lakó- és kiszolgáló utak – a fent kiemelteken kívül:	min. 12,0 m a szab. tervlap szerint
Kerékpárutak (K.VII., B.VII.)	
Az önálló nyomvonalon vezetett kerékpárutak	min 4,00 m, a szab. tervlap szerint
Gyalogutak (B.VIII.)	
Az önálló nyomvonalon vezetett gyalogutak	min. 3,00 m a szab. tervlap szerint

Az utak szabályozási szélességét a szabályozási tervlapok, valamint az út mintakereszt-szelvényei tartalmazzák.

- (4) A közúthálózat elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területeken az országos mellékutak nyomvonala mentén út tengelyétől számított 50-50 m szélességű védőtávolság biztosítása szükséges. A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (5) A település közigazgatási területét érintő országos közforgalmú vasútvonal, valamint a keskeny nyomközű vasútvonal számára az alábbi szélességű védőterületek biztosítása szükséges:
- a) a Győr-Sopron országos törzshálózati vasúti fővonal mentén 50-50 m,
b) a keskeny nyomközű (760 mm) Nagycenki Széchenyi Múzeumvasút mentén 25-25 m
- A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (6) A szintbeni csomópontokban 0,80 m és 2,50 m magasságok között olyan rálátási háromszöget kell biztosítani, amely mentes a rálátást akadályozó létesítményektől, parkoló járművektől, és növényzettől. Fák, világítástartó oszlopok, jelzőberendezések a látómezőn belül elhelyezhetők, de ezek az elsőbbségadásra kötelezett járművek vezetői elől az elsőbbséggel rendelkező járműveket, vagy az egyéb közlekedésben résztvevőket nem fedhetik el.
- (7) A közutakon kapubehajtót, vagy útcsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával szabad.
- (8) A gyalogosforgalom biztosítása érdekében a 8518 j. Fertőendréd – Sopron összekötő út (Fő utca) mentén mindkét oldalon min. 1,50 m szélességű járdát kell létesíteni.
- (9) Az autóbusz-megállóhelyeket lehetőség szerint öbölben kell kialakítani. A megállóban fedett utasváró pavilonokat kell elhelyezni.
- (10) Új létesítmények esetén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabály⁹ által előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken belül biztosítani. Különös tekintettel kell lenni a kerékpárok elhelyezésének és tárolásának biztosítására.

⁹ OTÉK 42.§

- (11) A személygépkocsik számára tömbparkoló építendő ki a 157 hrsz.-ú ingatlanon min. 15 férőhely kialakításával.
- (12) A turistabuszok számára parkolóhely kialakítása szükséges a 047/6 és 047/7 hrsz.-ú ingatlanok jelölt részén min. 3 db autóbusz elhelyezésének biztosítására. Az autóbusz parkoló oly módon alakítandó ki, hogy a természetes gyepes növényzet életfeltételei megmaradjanak. Az autóbusz parkoló felülete aszfalt, beton, nem lehet, gyeprács, vagy gyeprácskő alkalmazható.
- (13) A turistabuszok számára kijelölt parkolóhelyen (047/6 és 047/7 hrsz.-ú ingatlanok egy része), a területnek a településbe való megérkezésnek megfelelő oldalán takarófásítást kell alkalmazni. A fásítást, vagy fasor telepítését a térségben őshonos fafajokkal kell megvalósítani.
- (14) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet-gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni a meglévők megtartása mellett.
- (15) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.
- (16) Szabályozási terven közlekedési terület, Kö-Z jelű, zöldfelületi funkciójú övezetében nem épület jellegű köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) továbbá ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló nem épületjellegű építmények helyezhetők el. A Kö-Z övezetben épületek nem létesíthetők.

Közműellátás és elektronikus hírközlés

Általános előírások

9.§

(1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi, vezeték jog bejegyzésével kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen

- a) telkenként kell az egyes közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
- b) közművek elhelyezésénél:
 - ba) településképi megjelenésre,
 - bb) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - bc) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségrefigyelemmel kell lenni

- (3) Új út építésénél, út rekonstrukciónál:
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről,
 - beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg.
 - 10 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani
- (6) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltérési munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

Közművesítés mértékének az előírása

10.§

A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a belterületi beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:
 - a villamosenergia ellátás,
 - a vezetékes ivóvíz ellátás,
 - a termikus célú energiaellátás vezetékes energiahordozóval (földgáz, villamosenergia, villamosenergia+megújuló energiahordozó),
 - jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- külterületi beépítésre szánt területen biztosított:
 - a villamosenergia ellátás,
 - a vezetékes ivóvíz ellátás:
 - a közüzemi hálózatról,
 - ivóvíz minőségű vízbeszerzésre alkalmas (ÁNTSZ és Vízügyi Felügyelet által elfogadott), saját kútról kiépített hálózatról,
 - a termikus célú energiaellátás vezetékes energiahordozóval:
 - a közüzemi hálózatról (földgáz, villamosenergia, villamosenergia+megújuló energiahordozó),
 - helyi kistartályos bázisról vezetékekkel,
 - megújuló energiahordozó hasznosításával,

- bd) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- be) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- c) beépítésre nem szánt területen biztosított:
 - ca) az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb) a villamosenergia ellátás biztosított,
 - cc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett

Vízellátás

11.§

- (1) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
 - a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad,
 - b) csak műanyag alapanyagú csővezeték szabad elhelyezni,
 - c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezeték-ként kell kiépíteni,
 - d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.
- (2) Bel- és külterületen levő beépítésre szánt területen új vízhálózat:
 - a) csak a szennyvíz (köz-, magán-) csatornahálózattal együtt építhető,
 - b) nem helyezhető üzembe a szennyvízcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően
- (3) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.
- (4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a hálózatról nem biztosítható:
 - a) a vízhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a hálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a hálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.
- (5) A forrás vízminőség védelmére, mivel annak talpmélysége meghaladja a 100 m-t, a 10 m-es sugarú körön belüli területet belső védőterületként kell kezelni, az arra vonatkozó előírások figyelembevételével.
- (6) A forrás hidrogeológiai védőterületének kijelölését követően, az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

Szennyvízelvezetés

12.§

- (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) Szennyvíz bevezetés:
 - a) nyílt árokba,
 - b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakbaszigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

- (4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:
- a) az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára.
 - b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
 - ba) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
 - bb) a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.
- (5) Azokon a területeken, ahol a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás kötelező, a használatba vételi engedély a csatlakozás kiépítéséig nem kapható.

Szennyvízelvezetési mód

13.§

- (1) A bel- és külterület beépítésre szánt már csatornázott területén új épületet már csak a csatornahálózatra való csatlakozással lehet építeni.
- (2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a közcsatorna hálózat továbbépítésével arra tud csatlakozni.
- (3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:
 - aa) a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - ac) a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a közcsatorna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül és:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - c) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító (kis)berendezés is alkalmazható,
 - ca) a (kis)berendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - cb) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító (kis)berendezés létesítésére, ki kell várni, illetve ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (4) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

Szennyvízkezelés, elhelyezés

14.§

- (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közsatornára való rákötési előírásoknak.
- (2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- (3) Állattartással (pl. ló) összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.
- (4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:
 - a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.
- (5) Védőtávolságon belül:
 - a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.
 - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

Felszíni vízrendezés

15.§

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tó, patak, árok, csatorna, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vízjogi engedély alapján szabad.
- (2) Új vízfelületet (pl tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad. (tavat létesíteni –látványtavat is- csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.)
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) állami karbantartású tó, vízfolyások, patak, vízfelületek mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű
 - ba) vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - bb) tó, tározók part éleitől min 6-6 m-essávot szabadon kell hagyni. (Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.)
- (4) Jellemzően magas talajvíz állásos, rétegvizes területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.
- (5) A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.
- (6) Talajerózió csökkentésére és a beépítésre szánt terület elöntés veszélyének a csökkentésére övások létesítése szükséges.

Csapadékvíz elvezetés

16.§

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt – burkolt, burkolatlan- árok) vízvezetést kell kiépíteni:
 - a) csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
 - b) a csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (CH szennykezé- si veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
 - c) a csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbe- fogadóig ellenőrizni kell:
 - ca) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - cb) új telekosztás esetén,
 - cc) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasz- tását, tárolását) megoldani,
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat:
 - a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,
 - b) vízzáró burkolattal kell ellátni,
 - c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezet- hető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer).
 - d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló léte- sítése tilos.
- (4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kiveze- tést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (5) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szaka- szon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,
 - a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - c) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető,
 - ca) az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb,
 - cb) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről,
 - cc) a kocsibehajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb.
 - d) a nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdeké- ben burkolni kell,

Villamosenergia ellátás

17.§

- (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken:
 - a) új középvezetési hálózatok,
 - b) kisvezetési hálózatok,
 - c) közvilágítási hálózatokvillamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:
 - a) új villamosenergia elosztási,
 - b) közvilágításivezetékeket a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést az egész településen már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.
- (5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

Földgázellátás

18.§

- (1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
- (2) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el,
 - a) a berendezés csak a telkek előkertjében,
 - b) udvarán,
 - c) az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető,
 - d) zártosított beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető.
- (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

Vezetékes elektronikus hírközlés

19.§

- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hír-

közlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

20.§

- (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:
- a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
 - b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
 - c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
 - d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
 - e) tájképvédelmi területen,
 - f) Natura 2000 területen,
 - g) fokozottan védett természeti területen,
 - h) vízgazdálkodási területen,
 - i) az építészeti értékek helyi védelméről szóló rendeletben területi védelemmel megjelölt területeken.
- (2) Új antenna telepítésénél ha 500 m-es körzetben már előbb elhelyezett antenna van, -az, nem lakóterületi övezetben fekszik,- azzal közös tartószerkezetre lehet csak az antennát elhelyezni.
- (3) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet (az, csak meglévő építményre telepíthető).
- (4) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a lakóövezetek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

Zöldterület

21.§

- (1) A zöldterületek a funkció, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) Z-1: közpark - Juliánusz-völgy
 - b) Z-2: közpark-emlékpark
 - c) Z-3: közkert

(2) A Z jelű övezetekre vonatkozó részletes előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség (%)
Z	1	SZ	3,5/H*	K	2
	2	—	—	—	—
	3	—	—	—	—

* /H jel: a szöveges részben foglalt kiegészítő előírásra utal

- (3) A Z-1 övezetben elhelyezhetőek a pihenést, testedzést, szórakoztatást, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények. A szabadtéri színpad ideiglenes építményei esetében, amelyek csak használat idején hagyhatók a helyszínen, a megengedett legnagyobb építménymagasság meghaladhatja az egyébként rögzített 3,5 métert.
- (4) A Z-2 övezetben nem épület jellegű köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) továbbá pihenési funkciójú, továbbá ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló nem épületjellegű építmények helyezhetők el. A Z-2 övezetben épületek nem létesíthetők.
- (5) A Z-3 övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló, nem épület jellegű pihenési, játék funkciójú építmények, köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.), továbbá ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló nem épületjellegű létesítmények helyezhetők el. A Z-3 övezetben épületek nem létesíthetők.
- (6) Zöldterületeken terepszint alatti beépítés – a meglévők megtartásán túl – nem létesíthető. *(A Juliánusz völgy bejáratánál lévő pincék.)*
- (7) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel borított telekrész háromszintű növényzetként alakítandó ki. A zöldfelülettel borított területbe a gyepes sportpálya és a vízfelület 100% mértékig beszámítható.
- (8) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- (9) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

Erdőterület

22.§

- (1) Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) védő erdő (Ev-1)
 - b) védett erdő (Ev-2)
 - c) gazdasági erdő (Eg).

(2) Az erdőterületek övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

elsődleges rendeltetés	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (ha)	maximális beépítettség (%)
Ev	1	—	—	—	—
	2	—	—	—	—
Eg		SZ	0,5	10	0,5

- (3) Védő erdő övezetben (Ev-1) épületek nem helyezhetők el. Ev-1 övezetben kizárólag az OTÉK szerinti építmények kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.
- (4) Védett erdő övezetbe (Ev-2) a Fertő-Hanság Nemzeti Park területén található és/vagy Natura 2000 területként nyilvántartott erdőterületek tartoznak. Ev-2 övezetben épületek nem helyezhetők el, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el. Védett erdő övezetben a táji, természet értékek megőrzése, a természetes, ill. természetközeli ökoszisztémák megővése biztosítandó.
- (5) A gazdasági erdő övezetben (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
- (6) A gazdasági erdő területeken (Eg) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (7) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, 38-45 fok közötti tető hajlásszöggel létesíthetők.
- (8) Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.
- (9) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev-2 övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

Mezőgazdasági terület

Mezőgazdasági területek általános előírásai

23.§

- (1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat, a történelmi borvidéki jelleg megőrzése és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Borvidéki kertes mezőgazdasági terület (Mkb)
 - b) Borvidéki mezőgazdasági terület (Máb)
 - c) Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület (Mko)
- (2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:
 - a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
 - b) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,
 - c) mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a belterületől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető,
 - d) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történhet vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni. Szippantott szennyvíz csak kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
 - e) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi, illetve a Fertő-táji építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, létesíthetők.
 - f) a 100m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagoltan alakíthatók ki.
 - g) kerítés csak a kertes mezőgazdasági területen és a birtokközpont körül létesíthető, kizárólag sövénnel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, max. 170 cm magasságig. Tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

Borvidéki kertes mezőgazdasági terület

24.§

- (1) A borvidéki kertes mezőgazdasági területbe a Szabályozási terven „Mk-b” jellel jelölt, borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba sorolt, és a „Fertő táj, Kulturtáj Világörökség terület” részét is képező kertes használatú területek tartoznak.
- (2) Borvidéki kertes mezőgazdasági területben a kialakítható telek (földrészlet) területe 1 500 m²-nél kisebb és 14 m-nél keskenyebb nem lehet, kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.

- (3) A borvidéki kertés mezőgazdasági terület övezetének részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építmény-magasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	beépíthető telek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)
Mkb	O	4,0	1000	14	3

- (4) Az övezetben a beépítettség mértéke legfeljebb 3%, lehet, de 100 m²-nél nagyobb épület nem helyezhető el.
- (5) Az övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, szolgáló épületet, építmény, továbbá földdel borított pince helyezhető el.
- (6) Borvidéki kertés mezőgazdasági terület övezetben egy telken egy gazdasági épület helyezhető el, lakóépület nem létesíthető. Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő jelen rendelet előírásoknak nem megfelelő épület felújítható, de nem bővíthető.
- (7) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.
- (8) Az övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek legalább 80%-a szőlőműveléssel hasznosított. A telek szőlőműveléssel való hasznosítottságát a Soproni Történelmi Borvidék Hegyközség Tanácsa igazolja.
- (9) Az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben a telek szélétől 5 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől a környezetre jellemző megosztásban 0, illetve 4,0 m-re,
 - építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 20 m-re húzódik.
- (10) Épületek kizárólag a Fertő tájra jellemző hagyományos tömeg és építészeti jelleggel, illetve anyaghasználattal alakíthatók ki.
- (11) Az övezetben a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 3%-át.
- (12) Borvidéki kertés mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

Borvidéki mezőgazdasági terület

25.§

- (1) A borvidéki mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
- Máb-1: borvidéki mezőgazdasági terület övezet. Az övezetbe a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba tartozó, természetvédelmi oltalom alatt nem álló, a „Fertő táj, Kulturtáj Világörökség területébe” tartozó, árutermelő gazdálkodásra alkalmas területek tartoznak.
 - Máb-2: természetvédelmi védettségű borvidéki mezőgazdasági terület övezet. Az övezetbe a borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba tartozó, és természetvédelmi védettség alatt is álló (Fertő-

Hanság Nemzeti Parki területek), vagy Natura 2000 (európai jelentőségű élőhely) területekbe is sorolt, továbbá a „Fertő táj, Kulturtáj Világörökség területébe” is tartozó, árutermelő gazdálkodásra alkalmas területek tartoznak.

- (2) Borvidéki mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

elsődleges rendeltetés	övezet	beépítési mód	maximális építmény-magasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (ha)	maximális beépítettség (%)	Minimális zöldfelület (%)
Máb	1	SZ	6,0	5	3	
	1-ben létesíthető birtokközpont	SZ	6,0	1	20	30
	2	—	—	—	—	

- (3) Máb-1 jelű övezetben elhelyezhető:
- a szőlőművelés, a borászat gazdasági célú építményei,
 - az a) pontban felsorolt építmények megléte esetén vagy létesítésével egyidejűleg a borturizmus épületei (borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), és legfeljebb 50fh-es szálláshely szolgáltató épület, továbbá
 - terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) Pince kizárólag földdel borítottan alakítható ki.
- (5) Máb-1 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.
- (6) Máb-2 jelű övezetben a tájkarakter, a tájjelleg védelme, továbbá a Natura 2000 területek védelme miatt épületek nem helyezhetők el.
- (7) Ha az Máb-1 övezetben egy tulajdonos birtokában a közigazgatási területen több tagban legalább 5 ha szőlő művelési ágú, szőlő műveléssel hasznosított termőföld van, akkor az egyik legalább 10.000 m² (1 ha) területű telken birtokközpontot létesíthet, amennyiben a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá táji és természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. A beszámított telkek szőlőműveléssel való hasznosítottságát a Soproni Történelmi Borvidék Hegyközség Tanácsa igazolja.
- (8) A résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul.
- (9) A birtokközpont beépítettsége a beszámításra kerülő telkek összterületének 3 %-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 20%-a lehet. A birtokközpont beépíthetőségébe beszámított telkek (földrészletek) területére vonatkozóan a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni¹⁰.
- (10) Máb-1 jelű övezetben és a birtokközpont telkén az építési hely határvonalai:
- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
 - építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

¹⁰ lsd. 4. sz. függelék 1. pont: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 29.§ (6) bekezdés

- (11) A tájjelleg védelme miatt. két birtokközpont egymástól mért távolsága legalább 1 km kell, hogy legyen.
- (12) Máb-1 jelű övezetben és a birtokközpont telkén az épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet, ettől eltérni technológiai igény esetén lehet, kizárólag a világorökségi tervtanács egyetértő véleménye esetében.
- (13) Épület kizárólag a táji értékeket tiszteletben tartó, a domborzati viszonyokhoz alkalmazkodó, terepre illeszkedő módon helyezhető el.
- (14) Máb-1 övezetekben a terepszint alatti építmények alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 3%-át, birtokközpont esetében a birtokközpont telekterületének 30%-át.
- (15) A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 6 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.
- (16) Borvidéki mezőgazdasági terület övezeteiben a szőlőterületek közötti és azokat határoló mezsgyék, gyepes, cserjés területek megőrzendők.

Védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület

26.§

- (1) Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetbe a Szabályozási terven „Mko” jellel jelölt, a Fertő-Hanság Nemzeti Park és a Natura 2000 területek borszőlő termőhelyi kataszteri nyilvántartásban I. minőségi osztályba nem tartozó, jellemzően mélyfekvésű területek tartoznak. A területek a „Fertő táj, Kulturtáj Világorökség”részét képezik.
- (2) Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben Fertő-Hanság Nemzeti Park és a Natura 2000 területek természeti értékeinek védelme, a „Fertő táj, Kulturtáj Világorökség terület” látványának védelme, továbbá a terület adottságai (jellemzően mélyfekvés, magas talajvízszint) építmények nem helyezhetők el.
- (3) Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (4) Az övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (5) Védendő tájhasználatú mezőgazdasági övezet területén átjátszó állomás, önálló rek-lámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el. Energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el, kivéve ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

Vízgazdálkodási terület

27.§

- (1) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - a) **V-1:** a Fertő tó nyíltvízfelületű csatornái és tavai.
 - b) **V-2:** nyílt csapadékvíz csatorna.
- (2) V-1 övezetben a természetvédelmi kezeléssel, a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, kizárólag a táji-, természeti értékek megtartásával helyezhetők el. A Fertő tó csatornái, tavai természetes állapotukban megtartandók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében, vagy a természetvédelmi kezeléssel összhangban szabad.
- (3) V-2 övezetben, kizárólag a csapadékvíz elvezetésére szolgáló műtárgyakat lehet elhelyezni.

Természetközeli terület

28.§

- (1) A természetközeli területek (Tk) a Fertő tó, természetvédelmi és tájképi szempontból fokozott védelmet igénylő területeit foglalja magában (nádas-mocsaras területek).
- (2) A természetközeli terület övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) A természetközeli terület övezetben épületek nem helyezhetők el.

Különleges beépítésre nem szánt területek

29.§

- (1) A beépítésre nem szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
 1. Kk-T: temető területe
 2. Kk-Hg: hagyományos gazdálkodás területe (volt nádgazdaság területe)
 3. Kk-Tvk: természetvédelmi központ területe
 4. Kk-If: idegenforgalmi fogadó terület
 5. Kk-Kt: kilátóhely, turisztikai terület
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

- (3) A Különleges beépítésre nem szánt területen a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	alakítható minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség (%)	min. zöld (%)
Kk-T	SZ	4,5	K	2	40
Kk-Hg	SZ	6,0	K	2	30
Kk-Tvk	SZ	3,5	K	K	70
Kk-If	SZ	4,0	K	2	80
Kk-Kt	SZ	K	K	K	50

- (4) **Kk-T** – temető területe – részletes előírásai:

1. A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el. A fő funkciót hordozó épület megengedett építménymagassága 4,5 méter.
2. A temető kerítése kegyeleti szempontból minimum 50 %-ban tömör építésű és 1,80-2,50 m közötti magasságú lehet. A tömör kerítés helyett 100% záródású élősövény vagy 100% záródású élősövennyel takart drótháló kerítés is alkalmazható.
3. Az új temetői sírjelek, csak a helyi védett sírokkal harmóniában, azok látványát nem zavaró módon alakíthatóak ki.

- (5) **Kk-Hg** – hagyományos gazdálkodás területe – részletes előírásai:

1. A különleges hagyományos gazdálkodás területe a térségben hagyományos gazdálkodási módok, elsődlegesen a nádfeldolgozás felelevenítésének célját szolgálja, összekapcsolva akár az oktatással akár az idegenforgalom fogadásával. A területen elsődlegesen a gazdálkodás, oktatás és bemutató tevékenység épületei és építményei helyezhetők el, kiegészítve az itt dolgozók, valamint idelátogatók fogadását szolgáló vendéglátó és szálláshely (szolgáltató) épületekkel.
2. A területen kialakult telek tovább nem osztható.
3. A telken az épületeket több tömegre bontva, (egy tömegben max. 600 m²) de tömegalakítás, építészeti kialakítás és anyaghasználat szempontjából egymással harmonikus rendben kell kialakítani.
4. Az anyaghasználat terén előnyben kell részesíteni a hagyományos, természetes eredetű anyagokat, utalással a terület fő funkciójára.
5. A terület beépítésére vonatkozóan, a világörökségi tervtanács véleményét kötelező módon kell figyelembe venni.
6. Helyiséget tartalmazó új építmény az övezet telkein, csak az építési engedély részét képező kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
7. Az övezetben zöldfelületeket háromszintű növényzetként kell kialakítani.
8. Az övezetben parkolót csak a területet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. Parkolót csak fásítva lehet kialakítani, melyben 4 gépmű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott közepes termetű lombos fát kell telepíteni. Az övezetben felszín alatti parkoló nem alakítható ki.

(6) **Kk-Tvk** – természetvédelmi központ területe – részletes előírásai:

1. A különleges természetvédelmi központ (Kk-Tvk) terület elsődlegesen az oktatás, ismeretterjesztés, illetve másodlagosan az ehhez kapcsolódó idegenforgalom fogadásának célját szolgálja.
2. A területen a helyi ökoszisztéma, táj, a helyben hagyományos tájhasználati és gazdálkodási formák bemutatásához, ismeretterjesztéshez kapcsolódó oktatási-ismeretterjesztő, szolgáltató, vendéglátó, épületek, építmények, létesítmények a terület vagyongazdálkodójának engedélyével és a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.
3. A telek tovább nem osztható, a beépítettség mértéke nem növelhető.
4. A meglévő épületet új hasznosítás esetén, a kialakult hagyományokhoz illeszkedően kell átépíteni (hagyományos anyaghasználat és a tájjal harmóniában lévő tömeg, és formavilág). Tervtanácsai vélemény figyelembevétele kötelező. A területen kilátó torony/madárvárta elhelyezhető.
5. A területen kajak-kenu vízre bocsátó hely és hajózható terület kialakítása, bővítése nem kizárt. (Mederkotrás, nádvágás megfelelő engedélyek alapján, ennek érdekében lehetséges.)

(7) **Kk-If** – idegenforgalmi fogadó terület – részletes előírásai:

1. A különleges idegenforgalmi fogadó terület a település táji, természeti történeti és kulturális értékeiről szóló tájékoztatás célját szolgálja, összekapcsolva a Széchenyi emlékkör kerékpárúttal kapcsolatos kulturális és területi ismeretek közvetítésével, valamint az idegenforgalom általános fogadási lehetőségeinek a megteremtésével. A területen elsődlegesen a bemutató tevékenység épületei és építményei helyezhetők el, kiegészítve az idelátogatók fogadását szolgáló alapvető fogadó létesítményekkel.
2. A területen kialakult telek, tovább nem osztható.
3. A kialakítandó zöldfelület min. 80%.
4. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.
5. Az anyaghasználat terén előnyben kell részesíteni a hagyományos, természetes eredetű anyagokat, összefüggésben a természetközeli területi jelleg megteremtésének igényével.

(8) **Kk-Kt** – kilátóhely, turisztikai terület – részletes előírásai:

1. A különleges kilátóhely, turisztikai terület a meglévő Gloriette kilátó épületét és környezetét, valamint annak a belterület felőli megközelítési útját foglalja magában.
2. A területen építmények, létesítmények a kilátóhely megközelítésével, a kilátóhely körüli pihenéssel, a táj bemutatásával kapcsolatosan helyezhetők el, előzetes látványterv alapján. A területen új épületek nem helyezhetők el.
3. A Kk-Kt jelű övezetekben parkoló nem létesíthető.

IV. Általános védelmi előírások

Művi értékvédelem

30.§

Az országos védelem területei és tárgyai

(1) Az országos egyedi védelem tárgyait és műemléki környezetüket a szabályozási tervlap rögzíti, valamint jelen rendelet *1. sz. melléklete* tartalmazza.

(2) A régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervlap rögzíti, valamint jelen rendelet *2. sz. melléklete* tartalmazza.

A helyi védelem területi és tárgyai

(3) A helyi területi védelem alatt áll:

1. a templom környéke,
 2. a temető területe,
 3. a Milleniumi emlékpark,
- a szabályozási tervben lehatároltak szerint.

(4) A helyi területi védelem tartalma:

1. A (3) bekezdés 1. pont szerinti területen védett
 - a) a 9., 12., 15., 20., 22., 23. sz. lakóépületek által meghatározott hagyományos utcakép és beépítési mód,
 - b) a közterületek – rekonstrukció után – kialakuló látványa,
 - c) a környező közterületekről a templom feltároló látványa,
 - d) a templom kertjéből feltároló hagyományos környezet – beépítési mód – látványa, valamint
 - e) a templomdombról levezető lépcsőről és kapcsolódó közterületről feltároló látvány.
2. A (3) bekezdés 2. pont szerinti területen védettek a temető régi (II. világháború előtti) síremlékei.
3. A (3) bekezdés 3. pont szerinti területen védettek a Milleniumi emlékpark köztéri alkotásai.

(5) A helyi egyedi védelem

1. Helyi egyedi védelem alatt áll:
 - a) Jégverem pince (hrs. 168/2 mögött),
 - b) Vincellér pince homlokzata,
 - c) Nepomuki Szent János szobor (hrs. 169),
 - d) Feszület a Kereszt hegyen (hrs. 014/8),
 - e) az országos védettség alá vonás időpontjáig Széchenyi Béla és Erdődy Hanna síremléke.
2. Helyi egyedi védelem alatt álló objektumokat meg kell őrizni, illetve az eredeti állapotuk szerint kell helyreállítani.

Táj- és természetvédelem

31.§

- (1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyep- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állapotok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító magterületek, ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
- (2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.
- (3) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (4) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegóvásáról gondoskodni kell. A természetes rálátások és kilátások – az egyéb jogok sérelme nélkül – fenntartandók.

Környezetvédelem

A levegő védelme

32.§

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a közigazgatási területen sérülékeny ökológiai rendszernek tekintendő:
 - a) Fertő-Hanság Nemzeti Park területe,
 - b) A Natura 2000 területek,
 - c) A borvidéki mezőgazdasági terület övezeteibe (Má-b1, Má-b2 jelű övezetek) tartozó területek
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület), továbbá az (1) bekezdés szerinti légszennyezettség szempontjából sérülékeny ökológiai rendszereket nem érint.
- (3) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.
- (4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területeken folytathatók, ha megfelelő technológiai alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható. A lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

33.§

- (1) Fertőboz a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny besorolású¹¹. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a felszín alatti víz minősége nem romlik, valamint a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban előírt határértékek teljesíthetők¹².
- (2) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha egyidejűleg a területen a csatornahálózat is kiépül. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatorna-hálózatba vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.
- (4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok¹³ előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.
- (5) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági és birtokközpont területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.
- (6) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba, továbbá élővízfolyásba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.
- (7) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti „2.2 Fertő-tó és vízgyűjtőjén levő befogadók” vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető. Amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás a „3. Időszakos vízfolyás befogadó” vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.¹⁴
- (8) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások, csatornák, állóvizek, a Fertő-tó környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvíz-szennyezést okozhatnak, így különösen állattartás a felszíni vizek, a Fertő-tó legalább 100 m-es körzetén belül nem folytatható.
- (9) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

¹¹ lsd. 4. sz. függelék 2. pont: 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

¹² lsd. 4. sz. függelék 3. pont: 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet

¹³ lsd. 4. sz. függelék 4. pont: 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

¹⁴ lsd. 4. sz. függelék 5. pont: 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet

- (10) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.
- (11) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

A talaj védelme

34.§

- (1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.
- (2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.
- (3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.
- (4) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- (5) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A vízerózió megakadályozása érdekében a közigazgatási területen:
 - a) a földrészletek művelési ága kizárólag szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, erdő művelési ágra változtatható.
 - b) a 17 %-nál meredekebb lejtésű területeken az erdő művelési ág nem változtatható meg, kivéve, ha borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható.
 - c) a mezőgazdasági területeken a területhasználat (művelés) a Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat jogszabályban¹⁵ meghatározott, az erózió elleni védelmet szolgáló szabályok szerint folytatható (eróziót akadályozó talajmegtartás, vetés- és ültetvény-szerkezet).
 - d) vízmosás-kötésre - lehetőség szerint - mérnökbiológiai módszereket kell alkalmazni.
 - e) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű

¹⁵ lsd. 4. sz. függelék 6. pont: 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet

résük nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsúk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki. A rézsűfelületek állékonyságának erősítése érdekében a rézsűfelületeken is megfelelő növénytelepítésről (terjedő tövű cserjék alkalmazása) kell gondoskodni.

- (7) A Szabályozási terven „földtani veszélyforrással érintett terület” jellel lehatárolt területeken belül
- a) beépítésre nem szánt, illetve jelenleg nem beépített területen építményeket létesíteni csak mérnökgeológiai szakvélemény alapján lehet.
 - b) beépítésre szánt, jelenleg is beépített területeken a mérnökgeológiai szakvélemény elkészítése a vonatkozó övezeti előírások szerint szükséges.

Hulladékelhelyezés

35.§

- (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.
- (2) Lakó-, vegyes- és különleges területen veszélyes hulladékot¹⁶ eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszerár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.
- (3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban¹⁷ előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.
- (4) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

36.§

- (1) Fertőboz zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba¹⁸ tartoznak:
 - a) 1. zajvédelmi kategória: K-R-If, Kk-If övezetekbe sorolt területek,
 - b) 2. zajvédelmi kategória: Lke, Lf, K-Kk, Kk-T, Kk-Tvk, Z övezetekbe sorolt területek,
 - c) 3. zajvédelmi kategória: K-Vt övezetekbe sorolt területek,
 - d) 4. zajvédelmi kategória: Kk-Hg övezetbe sorolt területek.

¹⁶ lsd. 4. sz. függelék 7. pont: 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete

¹⁷ lsd. 4. sz. függelék 8. pont: 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet

¹⁸ lsd. 4. sz. függelék 9. pont: 27/2008. (XII.3.) KvVM -EüM együttes rendelet

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

37.§

- (1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.
- (2) Az SZT-I és SZT-II jelű szabályozási tervlapon „települési tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a táj- és településképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából értékes területek tartoznak. A települési tájképvédelmi területen:
 - a) a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveire a vonatkozó jogszabályban meghatározott látványtervet¹⁹ kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájlesztéskészítési értékelés készítenendő.
 - b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.
 - c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
 - d) bázisállomások tájbeillesztését látványterv készítésével is igazolni kell.
- (3) Az SZT--I és SZT-II jelű szabályozási tervlapon „kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a tájképi szempontból kiemelkedően értékes, érzékeny, tájképileg kitett területek tartoznak. A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen az (1) bekezdés a) pontjában meghatározottak mellett az alábbi előírások érvényesek:
 - a) a művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
 - b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el.
 - c) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.
 - d) bázisállomások nem létesíthetők,
 - e) zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. Ettől eltérni csak az épületek közvetlen környezetében lehet.
 - f) helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv, vagy a kerthasználatot igazoló helyszínrajz készítenendő.
 - g) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.

¹⁹ lsd. 4. sz. függelék 10. pont: 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet 10. pont

V. Egyéb rendelkezések

Hatálybalépés

38.§

- (1) Jelen rendelet az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendeletet a hatályba lépésének napján és azt követően indult építéshatósági ügyekben kell alkalmazni.

.....
polgármester

.....
jegyző

Záradék:

Fertőboz Község Képviselőtestülete ezen rendeletét 2012. február 16-án tartott ülésén fogadta el, és a rendelet 2012. február 17-én kihirdetésre került.

.....
jegyző

MELLÉKLETEK

Szabályozási tervek

SZT-I jelű Szabályozási tervlapok

SZT-II jelű Szabályozási tervlapok

Mintakeresztaszelvények

8518 j. ök. út (Fő utca)

Lakóutca a 143/1 hrsz-ú ingatlanon

AZ SZT-I/1-4 SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK JELMAGYARÁZATA

Határvonalak



-  közigazgatási terület határa
-  belterületi határ
-  tervezett belterületi határ
-  új szabályozási vonal
-  építési hely
-  telek be nem építhető része
-  eltérő övezetek határa
-  megszüntetőjel
-  az illeszkedés alapjául szolgáló mértékadó épület

Az övezetek összefoglaló jele



Területfelhasználás-övezet	
beépítési mód	max. beépítettség (%)
max. építmény magasság (m)	minimális telekterület (m ²)

Beépítésre szánt területek

Lakóterület


-  kertvárosias lakóterület
-  falusias lakóterület

Különleges terület

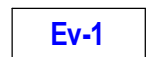
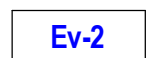
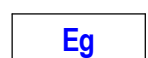
-  településközpont vegyes jellegű terület
-  rekreációs és idegenforgalmi terület

Beépítésre nem szánt területek





Zöldterület

-  zöldterület

Erdőterület

-  védő erdő
-  védett erdő
-  gazdasági erdő





Mezőgazdasági terület

-  borvidéki kertes mezőgazdasági terület
-  borvidéki mezőgazdasági terület
-  természetvédelmi védettségű borvidéki mezőgazdasági terület
-  védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület



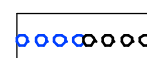

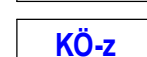

Vízgazdálkodási terület

-  nyílt csapadévíz csatorna mederkarbantartási sávval

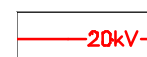


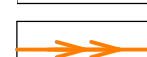



Különleges terület

-  temető terület
-  hagyományos gazdálkodási terület
-  kilátóhely, turisztikai terület
-  idegenforgalmi fogadó terület





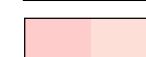

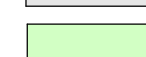

Közlekedési terület - közúti közlekedés

-  országos mellékút
-  általános közlekedési terület (kiszolgáló út, lakóút)
-  tervezett/meglévő kerékpárút
-  önálló gyalogút
-  parkolón belüli zöldfelület
-  parkoló terület

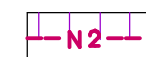



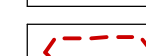


Közművek

-  20 kV-os légvezeték és védőtávolsága
-  tervezett 20 kV-os földkábel
-  regionális ivóvízvezeték
-  közepnyomású gázvezeték
-  regionális nyomott szennyvízvezeték
-  szennyvízátemelő
-  tervezett szennyvízátemelő
-  forrásfoglalás 10m védőterülettel

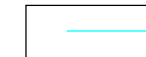

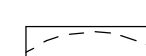
Művi értékvédelem

-  műemlék
-  műemlék telke
-  műemléki környezet határa
-  helyi védett objektum
-  helyi területi védelem (településszerkezet, beépítési jelleg, utcakép, látványvédelem)
-  helyi területi védelem (temető, védett sírokkal)
-  helyi területi védelem (emlékpark köztéri alkotásokkal)
-  nyilvántartott régészeti lelőhelyek határa

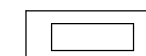

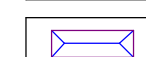
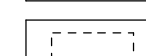

Táj- és természetvédelem

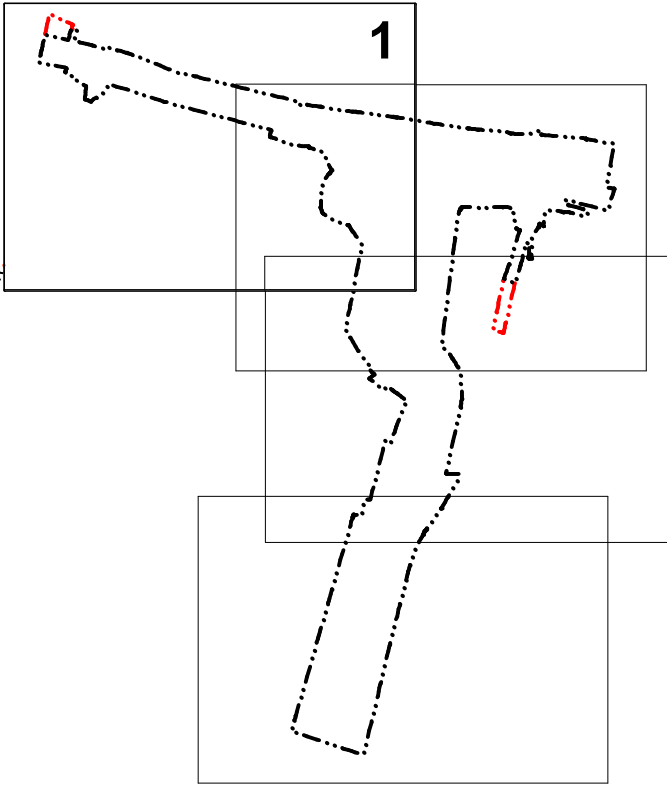
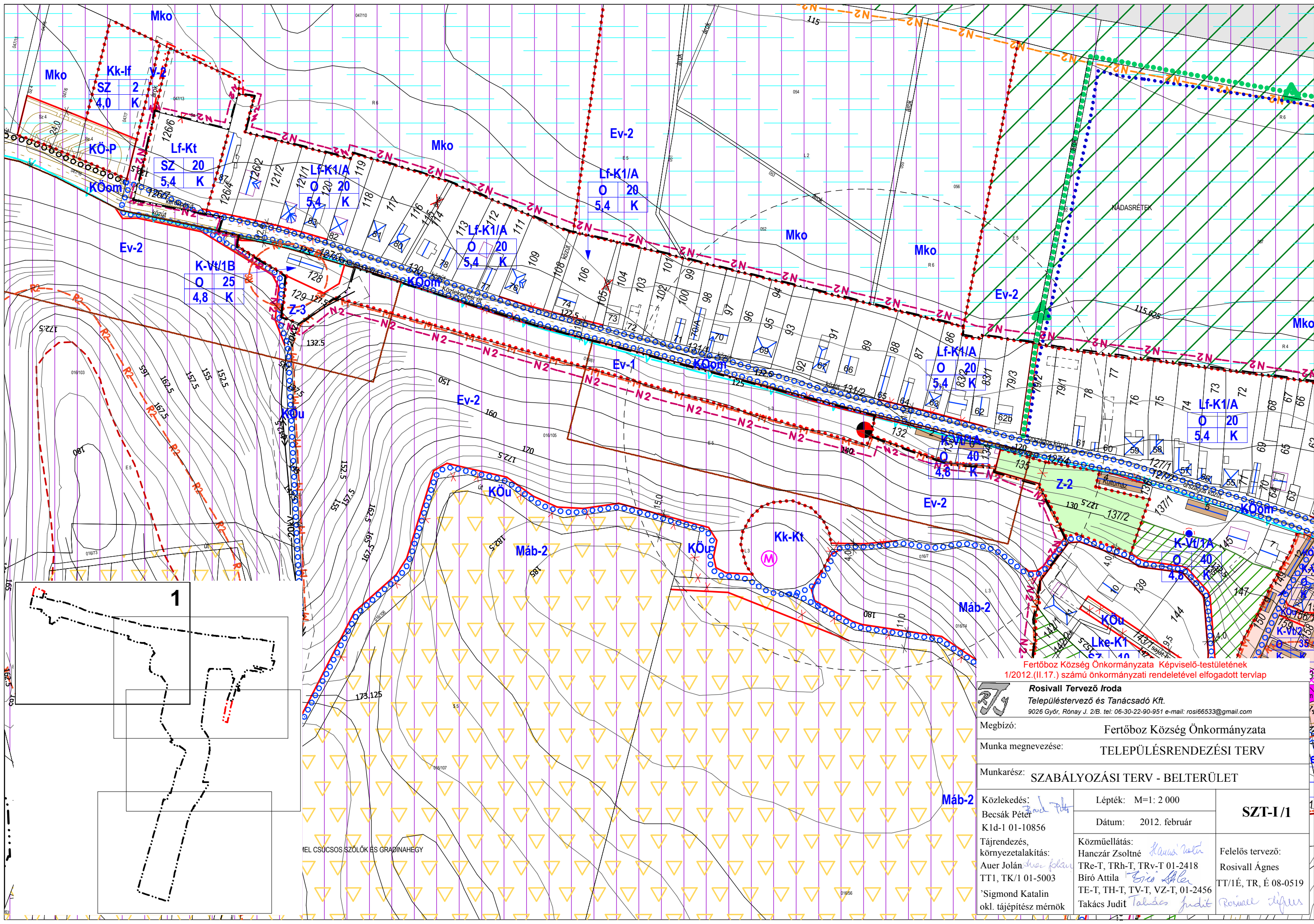
-  NATURA 2000 terület - kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
-  NATURA 2000 terület - különleges madárvédelmi terület
-  I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület
-  Fertő-Hanság Nemzeti Park határa
-  ex-lege védett földvár
-  tervezett tanösvény
-  tervezett tanösvény állomása

Környezetvédelem

-  vizenyős terület
-  földtani veszélyforrás területe
-  szennyvízátemelő 150 méteres védőtávolsága, amely 20 méterre csökkenthető, amennyiben az átemelő búzázó módon kerül át-, illetve kialakításra

Egyéb jelek

-  NKP kft. digitális adatszolgáltatás (2010. 01.01. ingatlannyilvántartási állapot)
-  térképi kiegészítés, részben önkormányzati adatszolgáltatás, részben tervezői helyszínelés alapján
-  épület a tetőidom jelölésével
-  tényleges állapot szerint bontott épület
-  útburkolat



Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2012.(II.17.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott tervlap

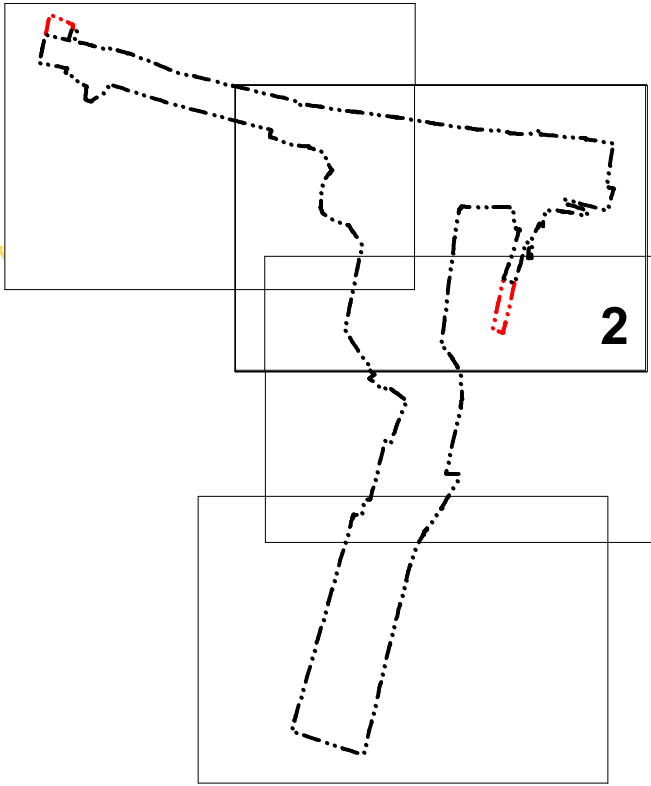
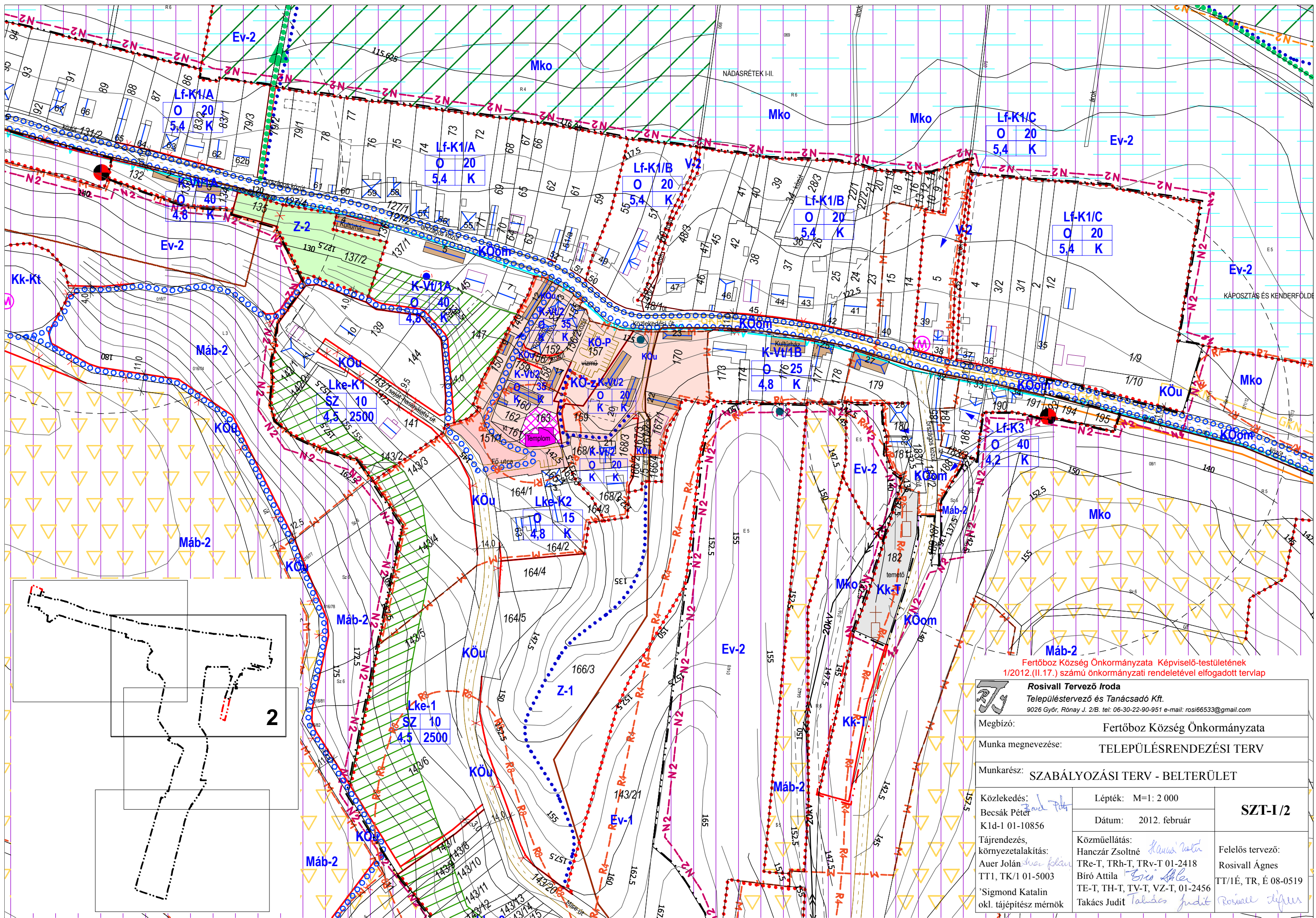
Rosivall Tervező Iroda
Településtervező és Tanácsadó Kft.
9026 Győr, Rónay J. 2/B. tel: 06-30-22-90-951 e-mail: rosi66533@gmail.com

Megbízó: **Fertőboz Község Önkormányzata**

Munka megnevezése: **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

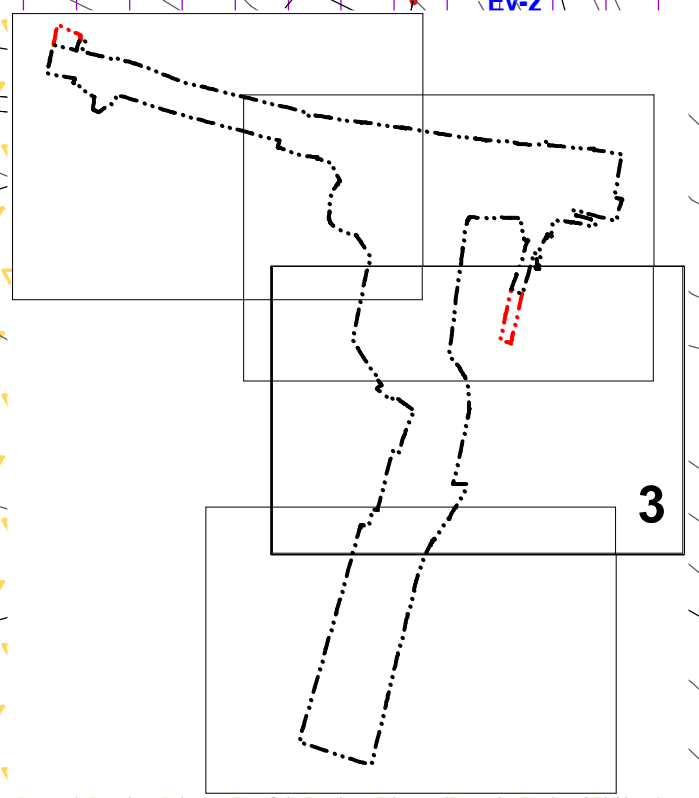
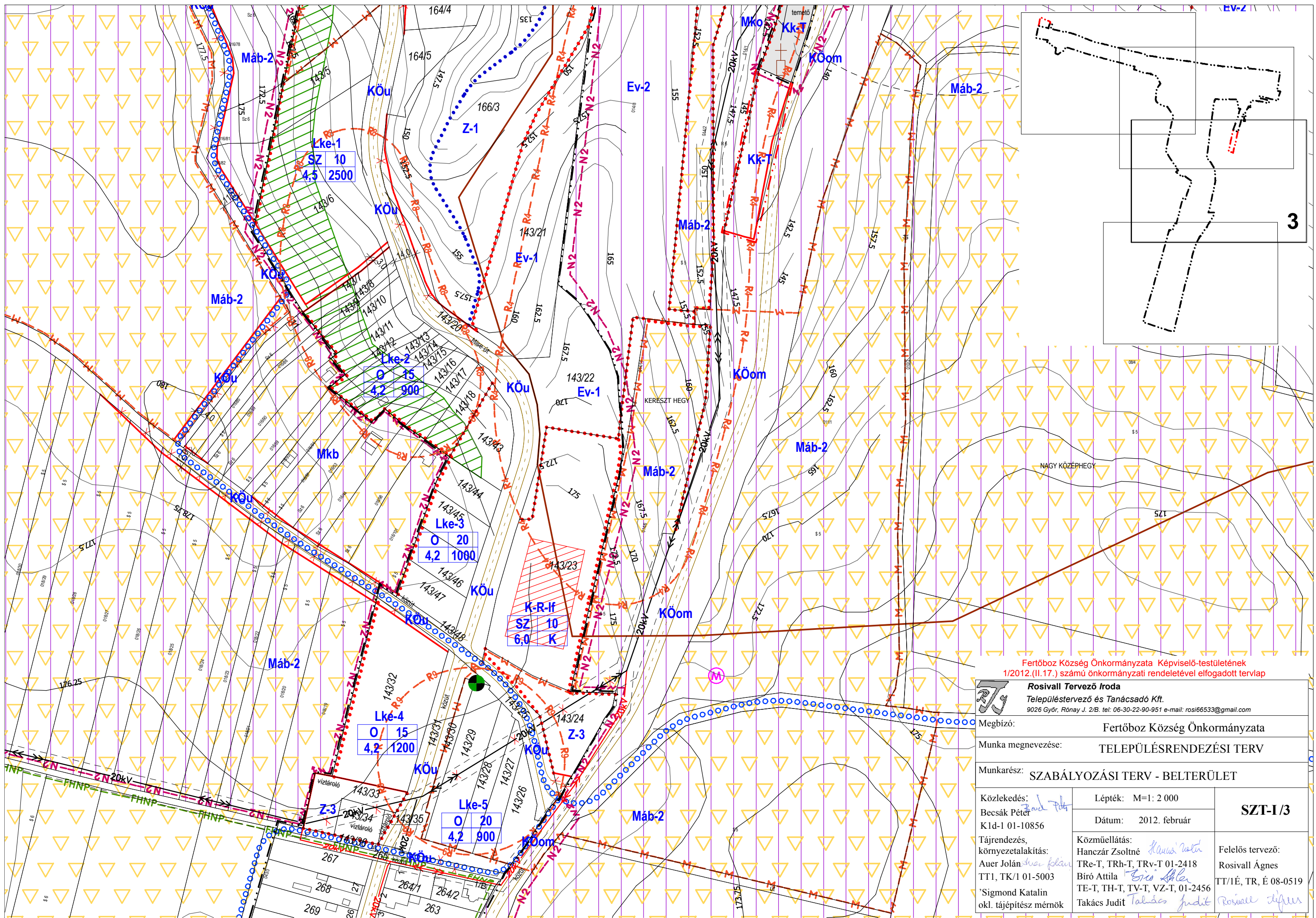
Munkarész: **SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET**

Közlekedés: Becsák Péter K1d-1 01-10856	Lepték: M=1: 2 000	SZT-1/1
	Dátum: 2012. február	
Tájérendezés, környezetalkítás: Auer Jolán TT1, TK/1 01-5003	Közműellátás: Hanczár Zsoltné TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418	Felelős tervező: Rosivall Ágnes TT/1É, TR, É 08-0519
'Sigmund Katalin okl. tájépítész mérnök	Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T, 01-2456	
	Takács Judit	Rosivall Ágnes



Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2012.(II.17.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott tervlap

 Rosivall Tervező Iroda Településtervező és Tanácsadó Kft. 9026 Győr, Rónay J. 2/B. tel: 06-30-22-90-951 e-mail: rosi66533@gmail.com	
Megbízó:	Fertőboz Község Önkormányzata
Munka megnevezése:	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET
Közlekedés: Becsák Péter K1d-1 01-10856	Lepték: M=1: 2 000 Dátum: 2012. február
Tájérendezés, környezetalkítás: Auer Jolán TT1, TK/1 01-5003 'Sigmund Katalin okl. tájépítész mérnök	Közműellátás: Hanczár Zsoltné TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418 Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T, 01-2456 Takács Judit
	SZT-1/2 Felelős tervező: Rosivall Ágnes TT/1É, TR, É 08-0519 Rosivall Ágnes



Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2012.(II.17.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott tervlap



Rosivall Tervező Iroda
Településtervező és Tanácsadó Kft.
9026 Győr, Rónay J. 2/B. tel: 06-30-22-90-951 e-mail: rosi66533@gmail.com

Megbízó: **Fertőboz Község Önkormányzata**

Munka megnevezése: **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

Munkarész: **SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET**

Közlekedés:
Becsák Péter
K1d-1 01-10856

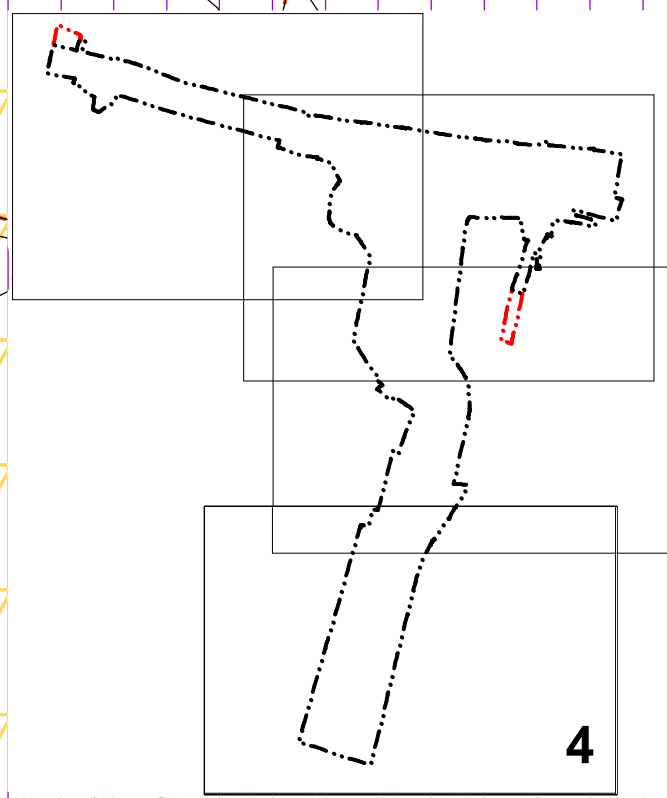
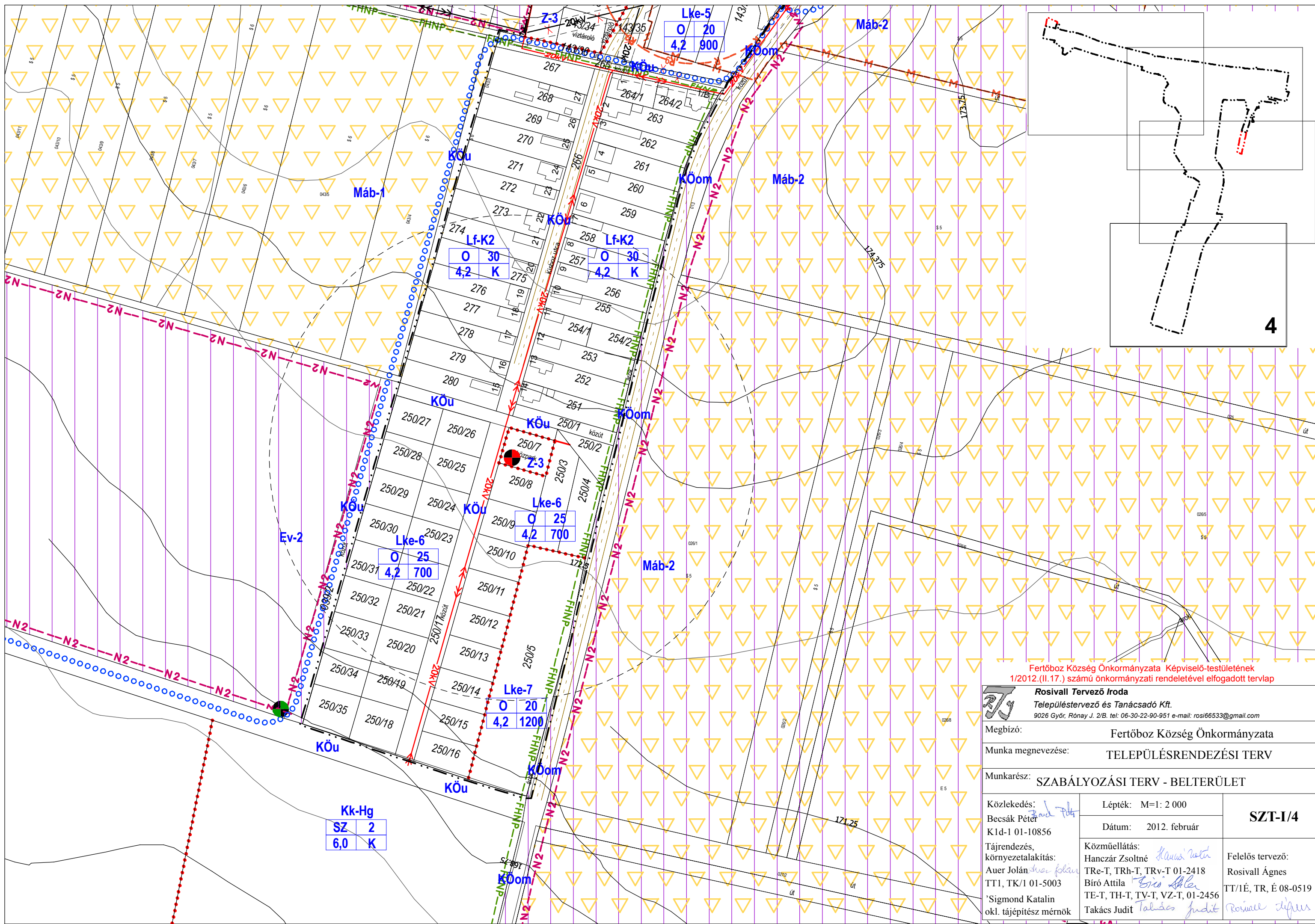
Lépték: M=1: 2 000
Dátum: 2012. február

SZT-1/3

Tájérendezés,
környezetalkítás:
Auer Jolán
TT1, TK/1 01-5003
*Sigmond Katalin
okl. tájépítész mérnök

Közműellátás:
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila
TE-T, TRh-T, TRv-T 01-2418
*Erosi Attila
TV-T, TH-T, TV-T, VZ-T, 01-2456
Takács Judit

Felelős tervező:
Rosivall Ágnes
TT/1É, TR, É 08-0519
Rosivall Ágnes



Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2012.(II.17.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott tervlap

 Rosivall Tervező Iroda Településtervező és Tanácsadó Kft. 9026 Győr, Rónay J. 2/B. tel: 06-30-22-90-951 e-mail: rosif66533@gmail.com		
Megbízó:	Fertőboz Község Önkormányzata	
Munka megnevezése:	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV	
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET	
Közlekedés: Becsák Péter K1d-1 01-10856	Lepték: M=1: 2 000 Dátum: 2012. február	SZT-I/4 Felelős tervező: Rosivall Ágnes TT/1É, TR, É 08-0519
Tájrendezés, környezetalkítás: Auer Jolán TT1, TK/1 01-5003 *Sigmond Katalin okl. tájépítész mérnök	Közműellátás: Hanczár Zsoltné TRv-T, TRh-T, TRv-T 01-2418 Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T, 01-2456 Takács Judit	

JELMAGYARÁZAT

	közigazgatási terület határa
	belterület határa
	belterület javasolt határa
	az SZT-I/1-4 sz. tervlapon szabályozott terület

	tervezett szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa

Művi értékvédelem

	Műemléki környezet határa
	Műemlék
	Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
	Helyi védett objektum

Táj- és természetvédelem

	Natura 2000 terület
	Országos ökológiai hálózat magterülete
	Fertő-Hanság Nemzeti Park határa
	fokozottan védett terület
	országos jelentőségű védett természeti emlék (földvár, forrás)
	I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület
	tervezett tanösvény
	tervezett tanösvény állomása

Környezetvédelem

	vizenyős terület
	szennyvízátelő 150 m-es védőtávolsága, amely 20 m-re csökkenthető, amennyiben az átelő búzázó módon kerül át, illetve kialakításra
	közlekedési létesítmény védőtávolsága
	földtani veszélyforrás területe (csúszásveszélyes terület)

Közművek

	szennyvízátelő
	tervezett szennyvízátelő

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI FELTÉTELEI

építési övezet	
beépítési mód	beépítési %
építmény mag. (m)	kialakítható telekterület (m ²)

övezet	
beépítési mód	beépítési %
építmény mag. (m)	beépíthető telekterület (m ²)

O: oldalhatáron álló beépítés
SZ: szabadon álló beépítés

(K-kk)	SZ	15	(Máb-1)	SZ	3	(Tk)	-	-	(Kk-If)	SZ	2
	6,0	-		6,0	5 ha		-	-		4,0	K
(Ev-1)	-	-	(Máb-2)	-	-	(Kk-T)	SZ	2	(Kk-Kt)	SZ	K
(Ev-2)	-	-		-	-		4,5	-		K	K
(Eg)	SZ	0,5	(Mko)	-	-	(Kk-Hg)	SZ	2			
	4,2	10 ha		-	-		6,0	K			
(Mkb)	O	3	(V-1)	-	-	(Kk-TvK)	SZ	K			
	4,0	1000		-	-		3,5	K			

Építési övezetek, övezetek

beépítésre szánt területek

különleges beépítésre szánt területek

(K-Kk) kutatóközpont területe

beépítésre nem szánt területek

erdő övezetek

(Ev-1) védőerdő

(Ev-2) védett erdő

(Eg) gazdasági erdő

mezőgazdasági övezetek

(Mkb) borvidéki kertes mezőgazdasági terület

(Máb-1) borvidéki mezőgazdasági terület

(Máb-2) természetvédelmi védettségű borvidéki mezőgazdasági terület

(Mko) védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület

vízgyűjtőterületi övezetek

(V-1) Fertő-tó nyílt vízfelületű csatornái és tavai

(Tk) természetközeli terület (nádas, mocsár)

különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

(Kk-T) temető területe

(Kk-Hg) hagyományos gazdálkodás területe

(Kk-TvK) természetvédelmi központ területe

(Kk-If) idegenforgalmi fogadó terület

(Kk-Kt) kilátóhely, turisztikai terület

közlekedési területek övezetei

(Kök) kötőpályás közlekedési terület (vasút)

(Köu) országos mellékút

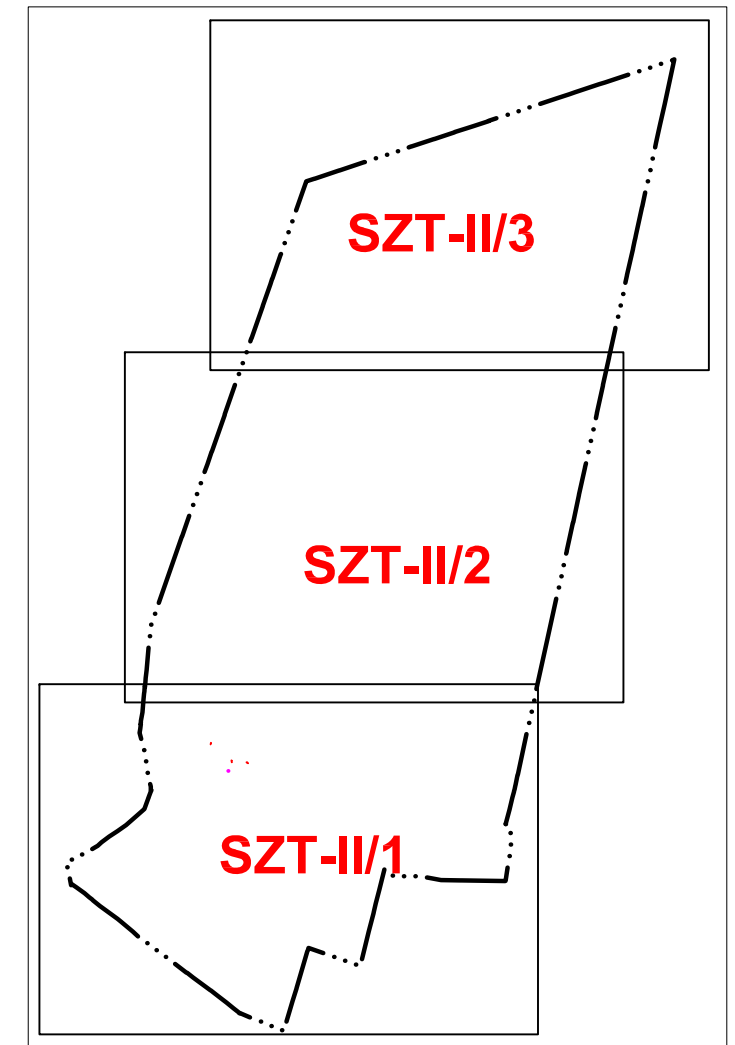
Egyéb jelölések

	vasút
	országos közút
	egyéb külterületi út

FERTŐBOZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



Fertőboz Község Önkormányzata 1/2012. (II.17.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervlap
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatal által hitelesített, záradékos ingatlan - nyilvántartási térkép alapján készült.

Rosivall Tervező Iroda
Településtervező és Tanácsadó Kft.
9026 Győr, Rónay Jácint u. 2/B. e-mail: rosi@ax.hu

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1147 Budapest, Must u. 4. tel: 1/786-0640, fax: 251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@chello.hu

Megbízó: FERTŐBOZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

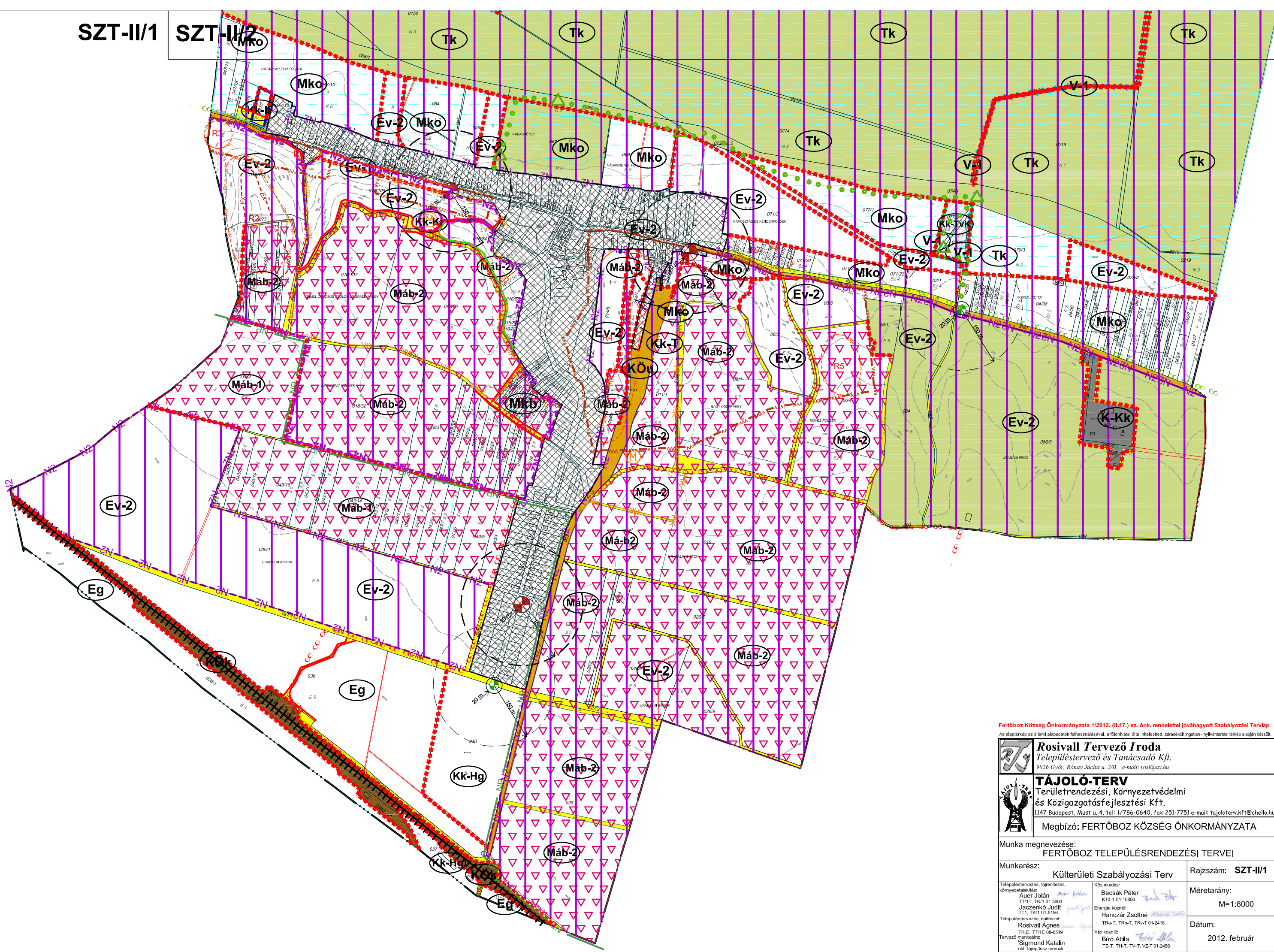
Munka megnevezése:
FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Munkarész: **Külterületi Szabályozási Terv** 2012. február Rajzszám: **SZT-II**

Településtervezés, tájrendezés, közlekedéskészítés: Auer Jolán TT/1T, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT1, TK/1 01-5156	Közlekedés: Becsák Péter K1d-1 01-10856	Méretarány: M=1:8000
Településtervezés, építészeti: Rosivall Agnes TR,É, TT/1É 08-0519	Energia közmű: Hanczár Zsoltné TR-E, TRh-T, TRv-T 01-2418	Dátum: 2012. február
Tervező munkatárs: 'Sigmond Katalin okl. tájépítész mérnök	Víz közmű: Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456	

SZT-II/1

SZT-II/2



Fertőboz Község Önkormányzata 1/2012. (II.17.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervlap
 Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatal által hitelesített, zárolékolt ingatlan - nyilvántartási térkép alapján készült.

Rosivall Tervező Iroda
 Településtervező és Tanácsadó Kft.
 9026 Győr, Rónay Jácint u. 2/B. e-mail: rosi@ax.hu

TAJOLÓ-TERV
 Területrendezési, Környezetvédelmi
 és Közigazgatásfejlesztési Kft.
 1147 Budapest, Must u. 4. tel: 1/786-0640, fax: 251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@chello.hu

Megbízó: FERTŐBOZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Munka megnevezése:
FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Munkarész: **Külterületi Szabályozási Terv** Rajzszám: **SZT-II/1**

Településtervezés, tájrendezés, környezetvédelem: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 Településtervezés, építészet: Rosivall Ágnes TR, E, TT/1E 08-0519 Tervező munkatárs: Szigmond Katalin okl. tájépítész memók	Közlekedés: Becsák Péter K10-1 01-10856 Energia közmű: Hanczár Zsoltné TR-T, TRh-T, TRv-T 01-2418 Vízi közmű: Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456	Méretarány: M=1:8000 Dátum: 2012. február
---	--	--

Rosivall Tervező Iroda
 Településtervező és Tanácsadó Kft.
 9026 Győr, Rómay Jácint u. 2/B. e-mail: ros@iagx.hu

TAJOLÓ-TERV
 Területrendezési, Környezetvédelmi
 és Közigazgatásfejlesztési Kft.
 1147 Budapest, Must u. 4. tel: 1/786-0640, fax: 251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@chello.hu

Megbízó: FERTŐBOZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Munka megnevezése:
FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Munkarész:
Külföldi Szabályozási Terv Rajzszám: **SZT-II/2**

Méretarány:
M=1:8000

Dátum:
2012. február

Településtervezés, tájrendezés, környezetvédelem:
 Auer János
 TTI-T, TK-1 01-5003
 Jácsonkó Judit
 TTI, TK-1 01-5156

Közlekedés:
 Becsák Péter
 K16-1 01-10856

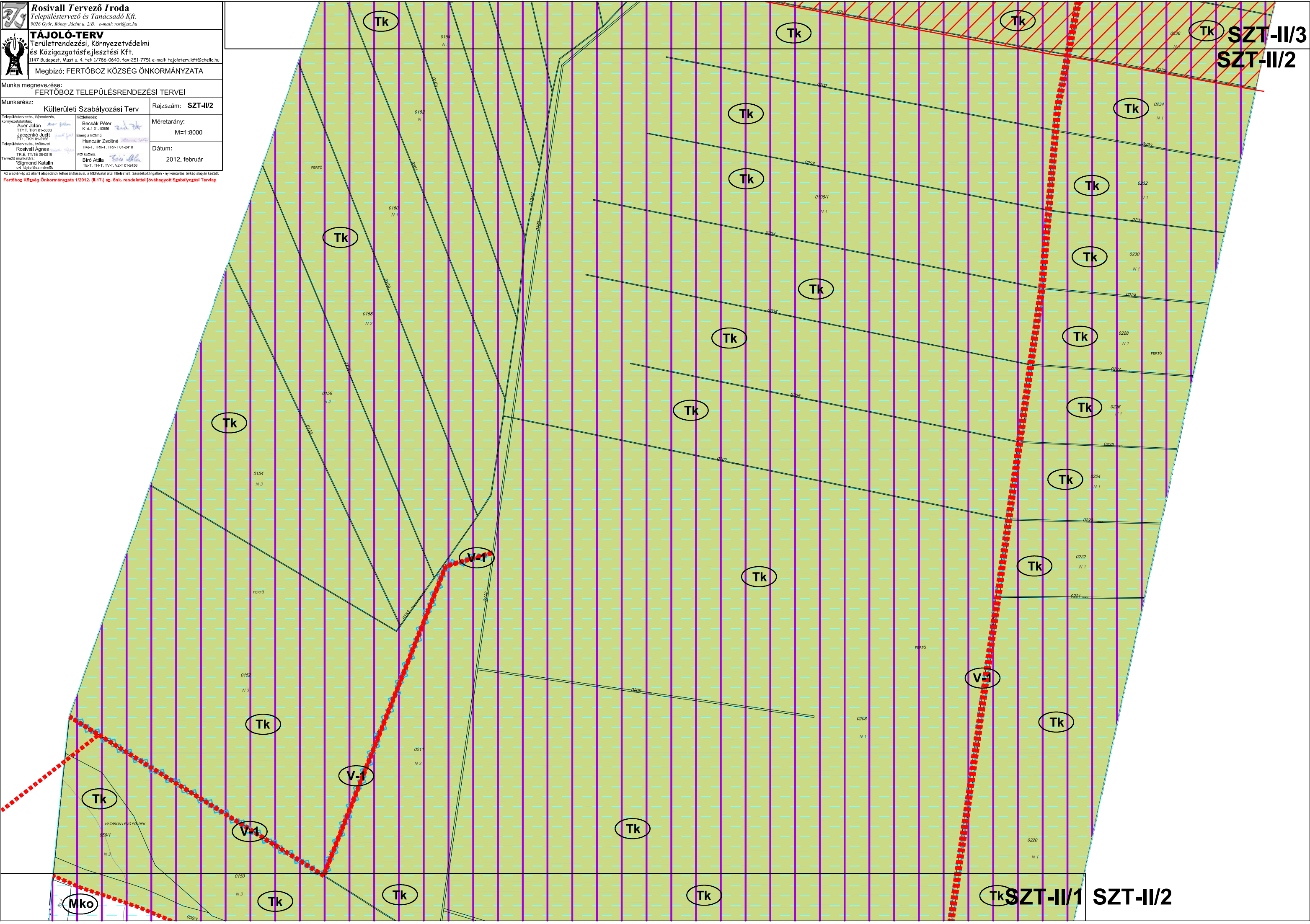
Energia közmű:
 Flanczár Zsolt
 TTI-T, TK-1 01-2418

Településtervezés, építészet:
 Rosivall Ágnes
 TK-E, TT-E 05-019

Víz közmű:
 Biró Attila
 TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456

Tervező munkatárs:
 Szigmond Katalin
 old. település mérnök

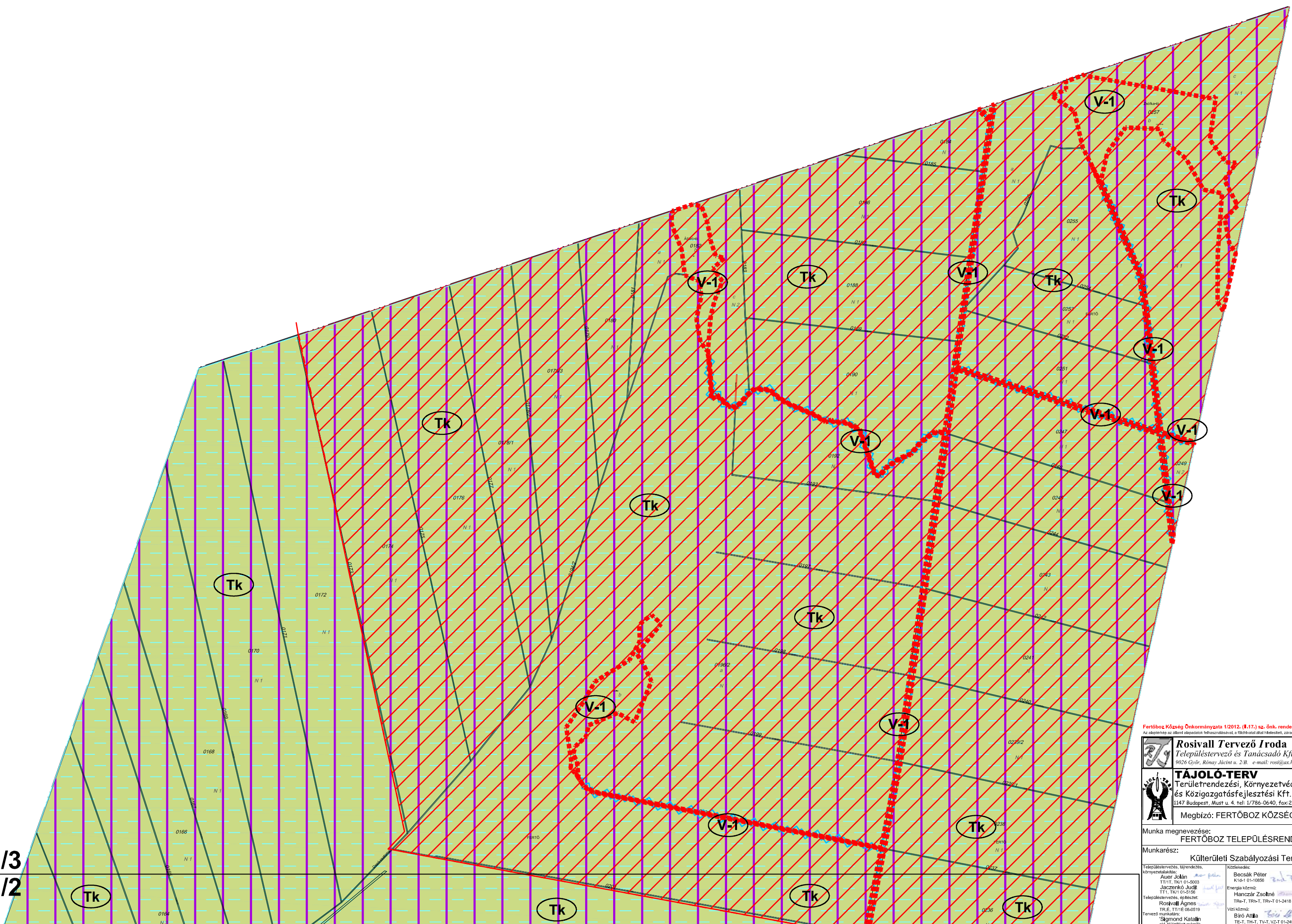
Az alaprajz az alábbi alapadatok felhasználásával, a közföldrajzi állat hírelket, záradékok ingatlán - nyilvántartási iratok alapján készült.
 Fertőboz Község Önkormányzata 1/2012. (II.17.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervlap



SZT-II/3
SZT-II/2

SZT-II/1 **SZT-II/2**

SZT-II/3
SZT-II/2



Fertőboz Község Önkormányzata 1/2012. (II.17.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott Szabályozási Tervlap

Az alaprajz az általános szabványok felhasználásával, a földhivatal által felvésett, zárolásról igazolt - nyilvántartásba vett alaprajz készítésén alapul.

Rosivall Tervező Iroda
 Településtervezési és Tanácsadó Kft.
 9026 Győr, Rómy Jácint u. 2/B. e-mail: ros@ros.hu

TÁJOLÓ-TERV
 Területrendezési, Környezetvédelmi
 és Közigazgatásfejlesztési Kft.
 1147 Budapest, Múzeum u. 4. tel: 1-786-0640, fax: 251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@chello.hu
 Megbízó: FERTŐBOZ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Munka megnevezése:
FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

Munkarész: **Külföldi Szabályozási Terv** Rajzszám: **SZT-II/3**

Településtervezés, tájrendezés, környezetkalkuláció:
 Auer János
 TTI, TKI 01-5003
 Jaczóné Judit
 TTI, TKI 01-5158

Településtervezés, építészet:
 Rosivall Agnes
 TR.E, TTI/E 08-0519
 Tervező munkatárs:
 Szigmond Katalin
 OKI, tájépítész mérnök

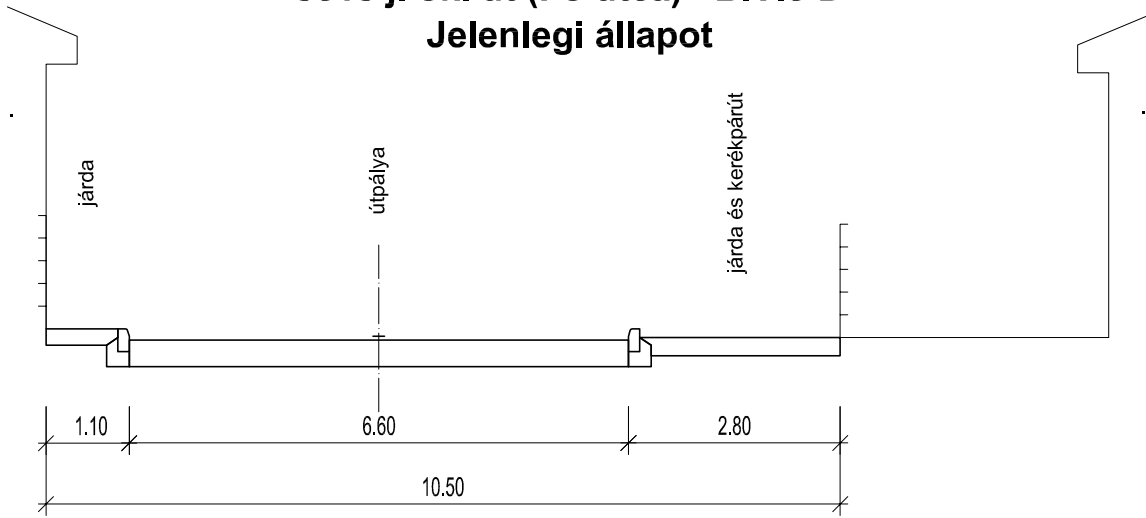
Közzététel:
 Becsák Péter
 K1d-1 01-10856

Energia közzététel:
 Hanczár Zsoltné
 TR-e-T, TR-h-T, TR-v-T 01-2418

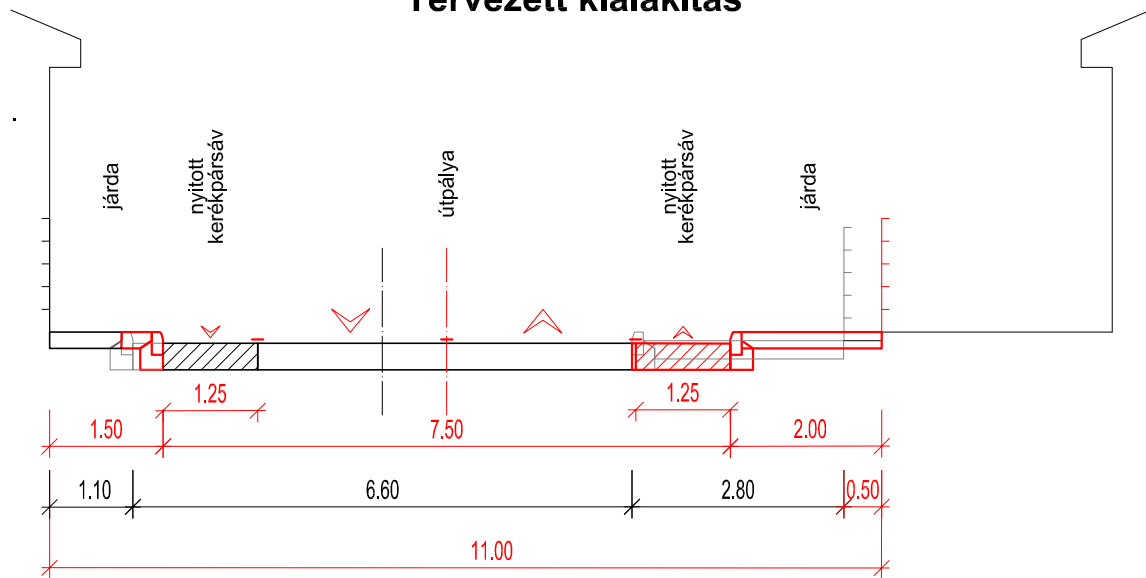
Méretarány:
M=1:8000

Dátum:
 2012. február

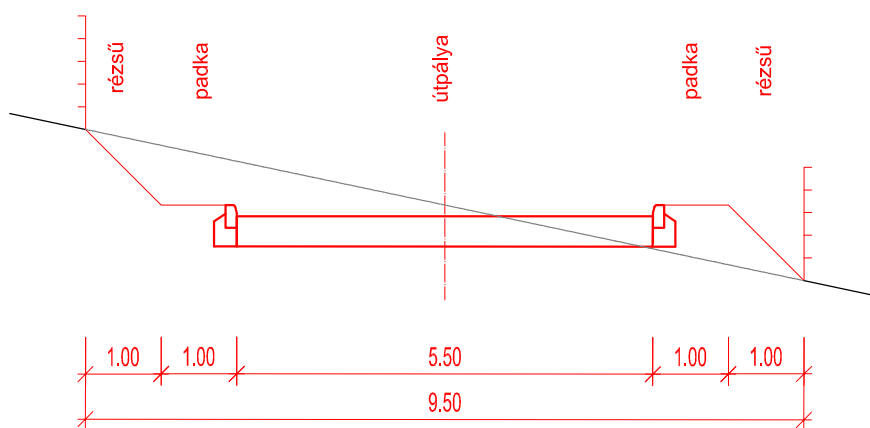
**8518 j. ök. út (Fő utca) - B.V.c-D
Jelenlegi állapot**



**8518 j. ök. út (Fő utca) - B.V.c-D
Tervezett kialakítás**



**Tervezett kiszolgáló út (lakóútca)- B.VI.d-D
a Mise út 143/1 hrsz. szakasza
vízelvezetés zárt csapadékcsatornában**



FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

2012. FEBRUÁR

FÜGGELÉKEK

Függelékek

1. sz. Függelék

Az országos védelem tárgyai

Ssz.	Név	Természetben található	Hrsz.
1.	Szent Apollónia-szobor	Apollónia dűlő	012
	<i>Műemléki környezete:</i>	<i>011/1, 014/6, 143/24, 143/25, 143/26, 143/27, 143/28, 143/29, 143/30</i>	
2.	Emlékcsarnok (Gloriette kilátó)	Csúcsos dűlő	016/7
	<i>Műemléki környezete:</i>	<i>016/56, 016/74, 016/105, 016/106, 016/107</i>	
3.	Római Katolikus Templom	Fő u. 15.	160
	<i>Műemléki környezete:</i>	<i>143/3, 143/4, 143/20, 149, 150, 151/1, 152, 153, 155, 156/1, 156/2, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164/1, 164/2, 164/3, 165/1, 165/3, 167/1, 167/2, 167/3, 168/1, 168/2, 168/3, 169, 170</i>	
4.	Ecce Homo-szobor	Fő u. 49. előtt	1
	<i>Műemléki környezete:</i>	<i>5, 14, 15, 179, 180, 181, 183/1, 183/2, 183/3, 184, 185, 188</i>	

2. sz. Függelék

Régészeti lelőhelyek

<i>Sor- szám</i>	<i>Lelőhely neve</i>	<i>HRSZ (érintett ingatlanok)</i>	<i>EOV koordináták (lelőhely középpontja)</i>
1.	Római katolikus templom	151/1; 158; 160; 161; 162; 163; 164/1; 165/1; 168/1; 169	X: 257240 Y: 473650
2.	Gradina-hegy	016/103; 016/65-73	X: 257350 Y: 472920
3.	Gradina-hegy alatt	016/103	X: 257540 Y: 472820
4.	Kereszthegy	014/1, 2, 6, 8, 11; 143/20- 23, 43; 182	X: 257030 Y: 473780
5.	Lusthaus	06/4	X: 256990 Y: 474330
6.	Fő utca	016/103; 128; 129	X: 257500 Y: 473030
7.	Kenderföldek	071/11-19	X: 257260 Y: 474130
8.	Kimel-dűlő	143/6-18; 143/20; 166/3	X: 256990 Y: 473610
9.	Kisboz	142/24-33	X: 256710 Y: 473670

3. sz. Függelék

A régészeti lelőhelyek, a régészeti érdekű területek, és egyéb területek esetén szükséges eljárás

A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

- 2001. évi LXIV. törvény – örökségvédelmi törvény
- 1997. évi CXL. törvény – múzeumi törvény
- 149/2000. (VIII. 31.) Kormányrendelet – a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről
- 191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet – örökségvédelmi bírságról
- 324/2010. (XII. 27.) Kormányrendelet – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról, a kulturális örökségvédelmi szakigazgatási szervekről és eljárásaikra vonatkozó általános szabályokról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet – örökségvédelmi hatástanulmányról
- 3/2003. (I. 25.) NKÖM rendelet – egyes lelőhelyek védetté nyilvánításáról
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet – kulturális örökség hatósági nyilvántartásáról
- 3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet – a kulturális örökség védetté nyilvánításának részletes szabályairól
- 5/2010. (VIII. 18.) NEFMI rendelet – a régészeti lelőhelyek feltárásáról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet – a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról
- 5/2010. (VIII. 18.) NEFMI rendelet – a régészeti lelőhelyek feltárásáról

A 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei alapján a régészeti területeket három kategóriába lehet besorolni:

1. fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyek
2. nyilvántartott régészeti lelőhelyek
3. régészeti érdekű területek.

1. Védett régészeti lelőhelyek esetében:

A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeken nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti. Védett régészeti területen bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben megbolygató tevékenység végzéséhez a KÖH hatósági engedélye szükséges, függetlenül az adott beruházást egyébként engedélyező államigazgatási szerv engedélyétől. A KÖH határozatának hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben mindenben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltakat kell követni és betartani. (2001. évi LXIV. tv. 63. § (2) bekezdés a) pont)

2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (2001. évi LXIV. tv. 11. §) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, a talaj bolygatásával járó tevékenység végzéséhez a Kul-

turális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (hatósági vagy szakhatósági) engedélye szükséges. *(2001. évi LXIV. tv. 63. § (2) bekezdés a) és (4) bekezdés a) pontjai)*

Az engedélyezési eljárás miatt célszerű már a tervezés előtt a Hivatal előzetes nyilatkozatát kérni, hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, halastó kialakítása, stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Így a később megvalósíthatatlannak minősülő fölösleges tervezés, illetve a feltárás miatt történő nem várt időbeli csúszás és költségnövekedés kiküszöbölhető vagy előre kalkulálható lesz. *(2001. évi LXIV. tv. 65. § (1) bekezdés)*

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 19. § (1), 10. § (1) és 24. § (1) bekezdése alapján a lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel lehetőség szerint el kell kerülni. Amennyiben erre nincs mód, mert az a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární.

A beruházás feltételeként adott esetben előírt régészeti feltárás költségei mindig a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása. A régészeti feltáráshoz vonatkozó szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie, Fertőboz esetében ez a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatósága (9022 Győr, Széchenyi tér 5.) A feltáráshoz jogosult intézményeket a Kötv. 20. § (2) bekezdése sorolja fel.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik az ott a Hivatal hozzájárulásával végzett tevékenységekre is, amennyiben ennek során előre nem kalkulálható örökségvédelmi érdek merül fel, vagy nem várt jelenség mutatkozik, a végzett tevékenységet korlátozni kell. A Hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van kisajátítás kezdeményezésére, vagy régészeti védelem megindítására. *(2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §)*

A régészeti lelőhelyben vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik), továbbá örökségvédelmi bírság kirovását eredményezi. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a III. kategóriába tartoznak, vagyis a bírság a kötelezettségzegés vagy a károkozás mértéke szerint 10 ezer forinttól 25 millió forintig terjedhet. *(2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001 Kormányrendelet)*

3. Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében.

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. E területekre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a beruházás során nem várt módon előkerülő régészeti leletekkel és objektumokkal fedett területekre. Az ilyenkor követendő eljárásban a helyi önkormányzat is feladatot kap. *(2001. évi LXIV. tv. 7. § 14. pont)*

Amennyiben ezeken a nem ismert vagy hivatalosan nem nyilvántartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építetöt és a kivitelezőt egyaránt terheli. A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltáráshoz jogosult intézmény köteles állni. *(2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §)*

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg, amely nemesfémek esetében nem lehet kisebb a beszolgáltatott lelet nemesfémtartalmának piaci értékénél. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik). (2001. évi LXIV. tv. 26. §)

Az örökségvédelmi hatástanulmányról

A Hivatal a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez vonatkozik egyrészt a már ismert lelőhelyekre, másrészt a nagyobb felületet érintő (1 ha területet vagy 500 m² épület-alapterületet meghaladó méretű, illetve bizonyos nyomvonalas létesítményekre vagy bányatelkekre vonatkozó) beruházásokra bármely területen. Kötelező örökségvédelmi hatástanulmány készítése a településfejlesztési koncepció kidolgozása során. Amennyiben a fejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (Kötv. 66. § (1) bek.)

A készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit részletesen szabályozza a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet melléklete. Ugyanezen rendelet 6. §-a értelmében a hatástanulmány elkészítésére jogosult

- a) a régészeti szakterületi munkarész vonatkozásában kizárólag a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről szóló miniszteri rendelet szerinti régészeti részsakterületen kulturális szakértői tevékenység végzésére jogosult szakértő;
- b) az, aki a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta elkészítésére egyébként jogosultsággal bír;
- c) az a jogi személy, amely az a) és/vagy b) pontban előírtak szerinti munkatársak részvételét biztosítja.

A hatástanulmányban szereplő műemléki szakterületi részeket csak az adott szakterületen felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személyek készíthetik.

A hatástanulmány készítőjének nyilatkoznia kell arról, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezik.

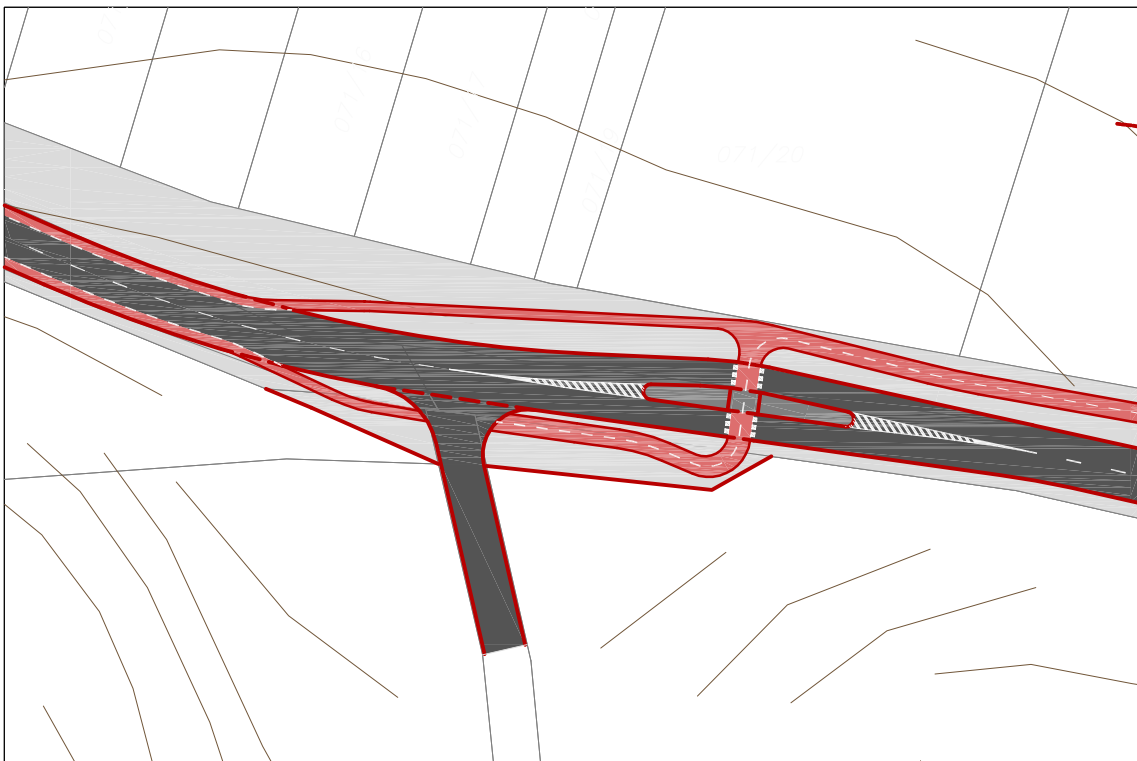
4. sz. Függelék

Hivatkozott jogszabályok

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 29.§ (6) bekezdése szerint
„A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközpontoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.”
 2. a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
 3. a vonatkozó határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Elszikkasztásra kerülő csapadékvizek nem okozhatják a talajvíz és a földtani közegnek a rendelet 1. és 2. sz. mellékletében megadott „B” szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát. Szennyezett csapadékvizek csak előtisztítást követően szikkaszthatók el.
 4. a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
 5. a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet
 6. a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet
 7. a veszélyes hulladék jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete tartalmazza
 8. a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet
 9. a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM -EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák szerint
 10. az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet 10. pont
-

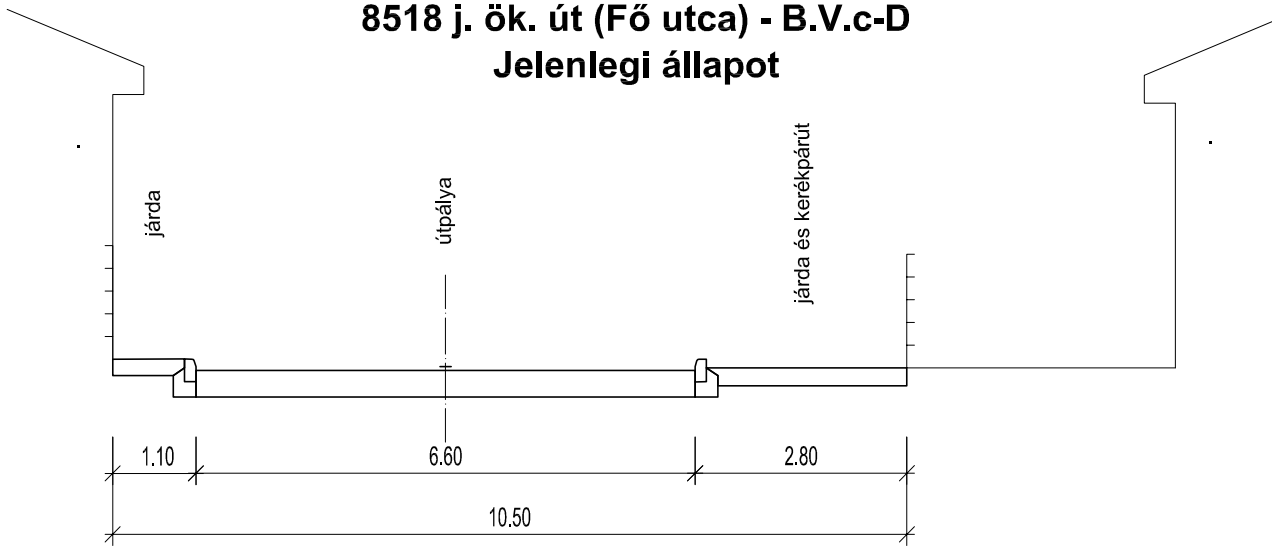


Kerékpáros átvezetés a település NY-i szélén

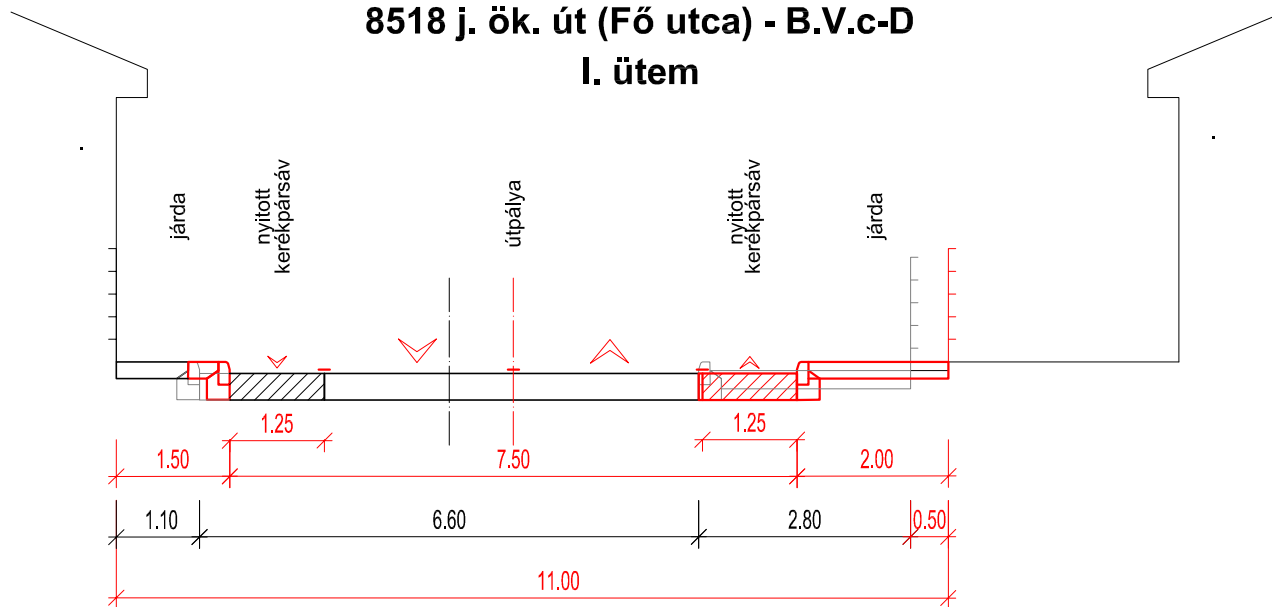


Kerékpáros átvezetés a település K-i szélén

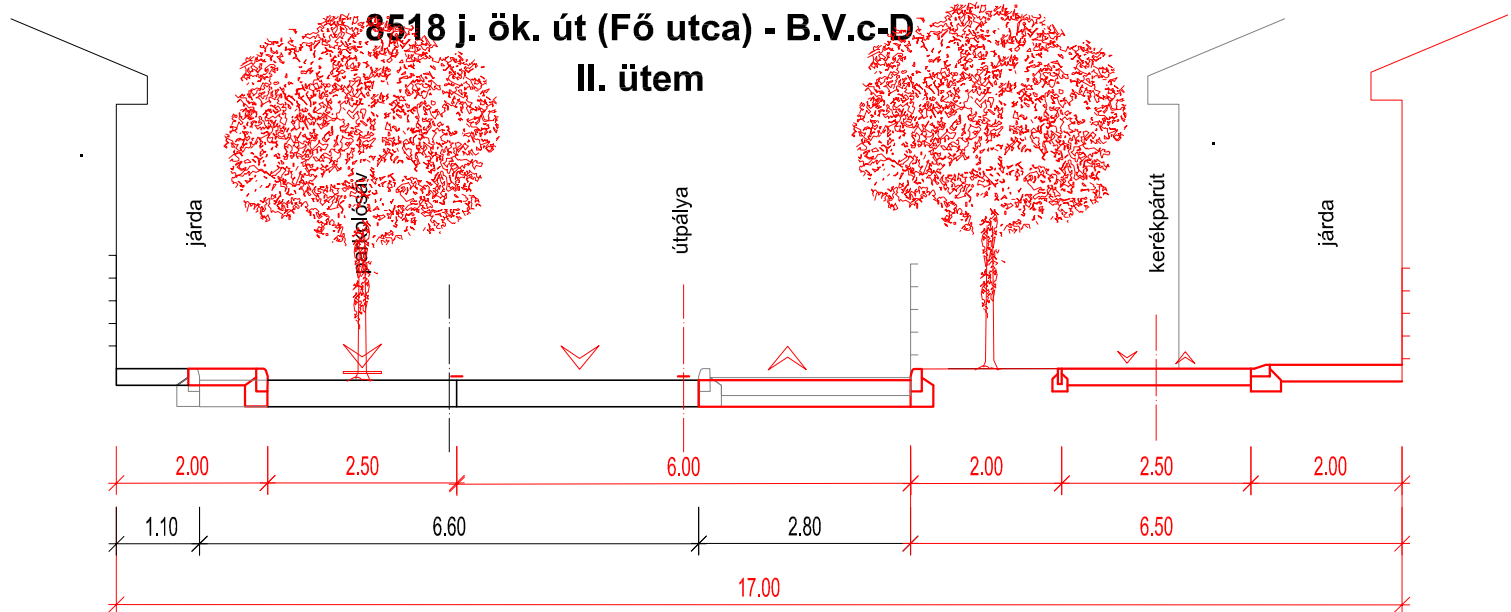
**8518 j. ök. út (Fő utca) - B.V.c-D
Jelenlegi állapot**



**8518 j. ök. út (Fő utca) - B.V.c-D
I. ütem**



**8518 j. ök. út (Fő utca) - B.V.c-D
II. ütem**



FERTŐBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

KÖZLEKEDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

2011. DECEMBER