

FERTŐHOMOK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2002. (XII. 20.) SZÁMÚ RENDELETE

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (HÉSZ-RŐL)¹

Fertőhomok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ban, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A RENDELET HATÁLYA

1. §

- (1) A rendelet hatálya Fertőhomok község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek együttes alkalmazhatóságával szabad.

▪ Szabályozási tervek:

V-1 jelű terv Szerkezeti Terv - Közigazgatási Terület Szabályozási Terve

M=1:10.000

V -2 jelű terv Belterület Szabályozási Terve

M=1: 2.000

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

(4) A csillaggal jelölt szabályozási elemek OTÉK-ban foglalt határértékeknél megengedőbb értékek, melyekhez a minisztériumi hozzájárulást a Területi Főépítési Iroda esetenként megadta.

¹ módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva, hatályos: 2018. január 1-től

I. Fejezet
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

2. §

3. §

(1) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően az alábbi műszaki munkarészeket is csatolni kell:

a) A tervezett ingatlan legalább 2-2 szomszédját bemutató utcaképi fotómontázst a helyi védett utcasorokon,

b)

c) Kertészeti kiviteli tervet

- közterületeken,
- kereskedelmi, szolgáltató és ipari gazdasági területeken,
- különleges területen,
- beépítésre nem szánt területeken bármilyen építési engedély kérelemhez.

(2) Az e rendelet 2. §-ában építési engedélyhez kötött építési munkák esetében az építési engedélyhez csatolni kell:

a) kerítés esetén m=1:500-as helyszínrajzot, m=1:100-as méretarányú alaprajzot, legalább 1 jellemző metszetet, minden eltérő homlokzatot, fotómontázst, műszaki leírást a szerkezetről, anyaghasználatról, szinterről.

b) reklám-hirdetés létesítése esetén m=1:50-es méretben minden eltérő nézetet, 1:100-as homlokzati rajzot, fotómontázst, műszaki leírást a reklám anyagáról, színéről, felszerelésének módjáról.

(3) A KL, a TV, az ÜÜ, a HÜ, a KG jelű, továbbá különleges területen, és bármely külterületi nem lakófunkció esetén, az építésügyi hatóság rendelje el az illetékes tervtanács egyetértő véleményének beszerzését.

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉRELMEK ELBÍRÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

4. §

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) A település teljes területén csak egyedi tervezésű épület építése engedélyezhető. Új építkezéseknél a teljes ingatlan együtt tervezendő, a kerítés is.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

5. §

(1) A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása a szerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(2) A kötelező szabályozási elemek a következők:

- szabályozási vonal - közterületet nem közterülettől elválasztó vonal:
 - meglévő, megmaradó ingatlanhatár,
 - újonnan kialakított, módosított határok,
- terület-felhasználási módok elválasztó vonala;
- beépített és nem beépített, illetve beépítésre nem szánt területek határa (belterületi határ),
- építési övezet határa;
- építési vonal;
- területegységre, építési övezetre vonatkozó előírások;

(3) Bontásból eredő új építéseknel a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha a terv másképp nem rendelkezik.

(4) Ahol a terv bontást jelöl, ott az új építés feltétele a jelölt épület bontása.

(5) Ahol a terv építési helyet nem jelöl, ott az övezeti előírásokban meghatározott paraméterek szerinti elő-, oldal és hátsókertek értelemszerűen biztosítandók.

(6) Ahol a terv csak előkert és hátsókert határt jelöl, ott az oldalkert a beépítési mód függvényében, jelen szabályzat övezeti előírásaiban foglaltak szerint biztosítandó.

(7) Amennyiben övezethatárral egybeeső telekhatár változik, az övezet értelemszerűen a változással egyezően alakul.

(8) Az irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részlettervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók az építésügyi hatóság jogkörében.

(9) Az irányadó szabályozási elemek a következők:

- irányadó szabályozási vonal,
- építési hely határa;
- javasolt telekhatár,
- javasolt funkciók;

(10) Telekhatár(ok) megváltoztatása esetén, az építési hely és határvonala a tényleges határ(ok)-tól mért kötelező elő-, oldal és hátsókerlek betartásával értelemszerűen módosul.

II. Fejezet TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. §

(1) Fertőhomok község területe

- közigazgatási szempontból

a) belterületre – és

b) külterületre

- építésügyi szempontból

a) beépítésre szánt területre és

b) beépítésre nem szánt területre osztott.

(2)

(3) A beépítésre nem szánt területek Fertő-Hanság Nemzeti Park területébe nem tartozó részein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

a) a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért,

(4)

(5) A beépítésre szánt területeken új építés, bővítés, átépítés, felújítás esetén használatbavételi engedélyt adni csak a közműcsatornára való rácsatlakozás megvalósulása után szabad. A meglévő, közműcsatornára rá nem kötött épületeknél az építésügyi hatóság követelje meg zárt szennyvíztározó kiépítését. A beépítésre nem szánt területen a szennyvizek elhelyezése zárt szennyvíztározóban is történhet.

(6) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei:

1. lakó-,

1.1. kisvárosias lakó-,

KL

1.2. kertvárosias lakó-,

KEL

1.3. falusias lakó-,

FL - 1, FL - 2,

2. vegyes

2.1. településközpont vegyes-,

TV

3. gazdasági területek

3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület-,

KG

- | | |
|---|-----------------|
| 4. üdülő-, | |
| 4.1. hétvégházas-, | HÜ |
| 4.2. üdülőházas -, | ÜÜ |
| 5. Különleges területekre tagolódnak. | |
| 5.1. temető | KL _T |
| 5.2 sportolási, pihenési célú, szabadidő eltöltésére szolgáló terület | KL _S |

(7) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

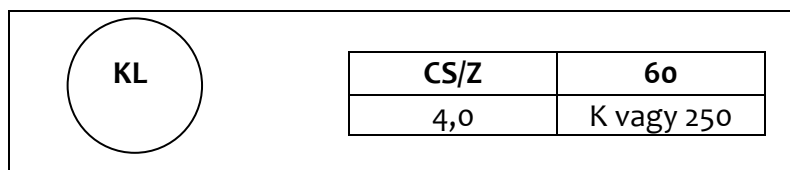
- | | | |
|---|---|----------------|
| 1. közlekedési- és közműelhelyezési-, | K, K ₁ , K ₂ , K ₃ , K ₄ , VA | |
| 2. zöld-, (0 %-os beépítettséggel) | | KP |
| 3. erdő-, | | E |
| 3.1. védelmi erdő, | | E _V |
| 3.2. gazdasági erdő, | | E _G |
| 4. mezőgazdasági-, | | M |
| 4.1. szántó-, | | M ₁ |
| 4.2. gyep, rét, legelő | | M ₂ |
| 4.3. szőlő, gyümölcs, kert, valamint | | M ₃ |
| 5. egyéb -, vízgazdálkodási-, | | V |
| 5.1 vízfelület-, | | V ₁ |
| 5.2 nádas | | V ₂ |
| 5.3 árok, vízfolyás területekre tagolódnak. | | V ₃ |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Lakóterület

7. §

(1) A lakóterületek övezeti tagolódását a szabályozási terv tünteti fel és a következő táblázatok tartalmazzák a vonatkozó részletes előírásokat.

(2) A



jelű övezet a község sajátos településszerkezetének ősi magja, apró telkes, sűrű beépítésű lakóövezet, amely legfeljebb egyalakásos, a 4,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13.§ (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** -

3.	A telekalakítás lehetőségei	Telekhatárrendezés, telekfelosztás, telekegyesítés engedélyezhető.	
	A kialakítható telek	legkisebb területe	250 m ²
		legkisebb utcai homlokvonala	14 m

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
-	60 %	0,7	30

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
csak egy épület	0,0 m	4,0 * m	0,0 m	
vagy zárt sorú				

▪ Hátsókert irányú épületszárnyak közti távolság is.

|| * OTÉK-ban foglalt értéknél megengedőbb érték, FVM hozzájárulását 205-3/2001 számú szakvéleményében megadta.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
4,0 m	-	-	-

7. Egyedi előírások: -

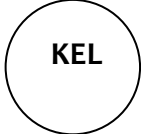
8. Sajátos jogintézmények: -

8.1	Építési tilalom: -
-----	---------------------------

8.2	Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 227-, 220-, 156 hrsz-ok.
-----	--

8.3	Elővásárlási jog: -
-----	----------------------------

(3) A

	0	25
	5,0	900

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő nagykertes lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 13.§ (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, 3 pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** az övezetben építési engedély csak részleges közművesítettség esetén adható ki.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	900 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	18 m

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló •	25	0,5	50

• vízelvezető árok szomszédságában szabadon álló is lehet,

5. **A beépítés paramétere**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
≤ 720 m ² teleknagyság esetén csak egy	6,0 m	6,0 m	telekhossz függvényében 12- 36 m között változó •	oldalhatáron álló
		4,0 m		szabadon álló

• Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a közvetkezők szerint lehet:

- Ha $TH \leq 35$ m akkor HK legalább 12,0 m,
- Ha $35 \text{ m} < TH \leq 50$ m akkor HK legalább 18,0 m,
- Ha $50 \text{ m} < TH \leq 70$ m akkor HK legalább 24,0 m,
- Ha $70 \text{ m} < TH$ akkor HK legalább 36,0 m legyen.
- Nyeles telken legalább egy kertnél az övezetre meghatározott hátsókert méretét kell biztosítani.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
5,0 m	Jellemzően magastető lehet •, átlag 40°-os hajlásszögű tetőzettel.	max. 12,0 m	Hullámpala nem lehet.

- a tető felületének legfeljebb 25 %-ában lapos tető, tetőterasz stb. is létesíthető

7. Egyedi előírások
A helyi védett utcáson az építési hatóság a tervezett ingatlan legalább 2-2 szomszédját bemutató utcaképi fotómontázzsal egészíttesse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől.

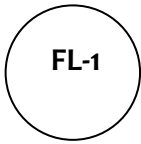
8. Sajátos jogintézmények: -

8.1	Építési tilalom: -
-----	--------------------

8.2	Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 276-284-, 238/8-, 238/9-, 228/2-, 051hrsz-ok
-----	---

8.3	Elővásárlási jog: -
-----	---------------------

(4) A

	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>O/Z</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>K vagy 1200</td> </tr> </tbody> </table>	O/Z	30	4,5	K vagy 1200
O/Z	30				
4,5	K vagy 1200				

jelű övezet hagyományos fésűs beépítésű, összefüggő nagykeres lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció továbbá: OTÉK 14.§ (2) bekezdés: 2, 3, 4, 5, 6, pontja szerinti építmények.
----	--

2.	A közművesítettség mértéke: -
----	-------------------------------

3.	A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
	A kialakítható telek	legkisebb területe legkisebb utcai homlokvonala
		1200 m ² K vagy 16 m

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló ill. zárt sorú legyen •	<720 m ² - 40%,*	de max. 250 m ²	0,60*
	720-1200 m ² - 35%,*	de max. 360 m ²	0,50
	1200-2000 m ² - 30%,	de max. 500 m ²	0,45
	> 2000 m ² - 25%,	de max. 650 m ²	0,40

• A kialakult állapot szerint a zárt sorú csatlakozás az építési hely hátsó határvonalán hozható létre, közterület felé pedig a beépítés az oldalhatáron álló beépítés feltételeit teljesítse.

* OTÉK-ban foglalt értéknél megengedőbb érték, FVM hozzájárulását 205-3/2001 számú szakvéleményében megadta.

5. **A beépítés paramétereit**

Az övezet telkein

Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
≤ 720 m ² teleknagyság esetén csak egy lehet	fésűs beépítésből adódó előkert tartandó, egyéb esetben 0 m	4,0 (6,0) m • K* vagy 6,0 m • •	telekhosszúság függvényében változó 12 – 36 m között • • •	zárt sorú oldalhatáron álló

• > 16 m telekszélesség esetén oldalkert zárt sorú beépítésnél is legalább 6,0 m legyen.

• • Oldalhatáron álló beépítés esetén a kialakult oldalkert tartható. Kialakult esetben < 6,0 m-es oldalkert OTÉK-ban foglalt értéknél megengedőbb érték, FVM hozzájárulását 205-3/2001 számú szakvéleményében megadta.

• • • Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a következők szerint lehet:

- Ha TH ≤ 35 m akkor HK legalább 12,0 m,
- Ha 35 m < TH ≤ 50 m akkor HK legalább 18,0 m,
- Ha 50 m < TH ≤ 70 m akkor HK legalább 24,0 m,
- Ha 70 m < TH akkor HK legalább 36,0 m legyen.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkövetések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
4,5 m	-	-	-

7. **Egyedi előírások**

--

Jelen szabályzat 3. § (1) bekezdés a) b) pontja, és (3) bekezdése szerint,

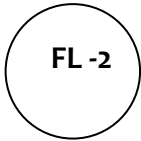
8. **Sajátos jogintézmények: -**

8.1 **Építési tilalom: -**

8.2 **Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:**

8.3 **Elővásárlási jog: -**

(5) A

	O(Z) ▪	30
	4,5	K vagy 1000

jelű övezet, összefüggő nagykeres, az ősi településszerkezethez csatlakozó lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 14.§ (2) bekezdés: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ▪ pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** az övezetben építési engedély csak részleges közművesítettség esetén adható ki.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
	legkisebb területe	1000 m ²
A kialakítható telek	legkisebb utcai homlokvonala	16 m

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló legyen •	<720 m ² - 40%,* de max. 250 m ²	0,60*	40
	720-1200 m ² – 35%,* de max. 360 m ²	0,50	45
	1200-2000 m ² - 30%, de max. 500 m ²	0,45	50
	> 2000 m ² - 25%, de max. 650 m ²	0,40	55

• Zártorú csatlakozás a terv szerinti esetekben engedélyezhető.

* OTÉK-ban foglalt értéknél megengedőbb érték, FVM hozzájárulását 205-3/2001 számú szakvéleményében megadta.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsó kert	
≤ 720 m ² telekméretig csak egy épület lehet	kialakult előkert nélküli beépítés tartandó,	6,0 m K vagy 6,0 m •*	telekhosszúság függvényében változó 12 – 36 m között ••	zárt sorú oldalhatáron álló

• Oldalhatáron álló beépítés esetén a kialakult oldalkert tartható. Kialakult esetben a < 6,0 m-es oldalkert OTÉK-ban foglalt értéknél megengedőbb érték, FVM hozzájárulását 205-3/2001 számú szakvéleményében megadta.

••Az övezetben a változó telekhosszúságok (TH) miatt, a hátsó kert (HK) meghatározása a következők szerint lehet:

- Ha TH ≤ 35 m akkor HK legalább 12,0 m,
- Ha 35 m < TH ≤ 50 m akkor HK legalább 18,0 m,
- Ha 50 m < TH ≤ 70 m akkor HK legalább 24,0 m,
- Ha 70 m < TH akkor HK legalább 36,0 m legyen.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
4,5 m	-	-	-

7. Egyedi előírások
A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan legalább 2-2 szomszédját bemutató utcaképi fotómontázssal egészíttesse ki az építési engedélykérelmet a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől. Építési engedély ezen esetekben csak tervtanács véleménye alapján adható.

8. Sajátos jogintézmények: -

8.1	Építési tilalom: -
-----	--------------------

8.2	Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 12-, 15/1-, 15/2-, 17-22-, 31-35-, 37-40-, 43-, 59-, 74-80-(kerékpárút építésnél lejegyezve), 82-89/1-89/5-(kerékpárút építésnél lejegyezve), 189/1-, 194-197-, 253 hrsz.
-----	--

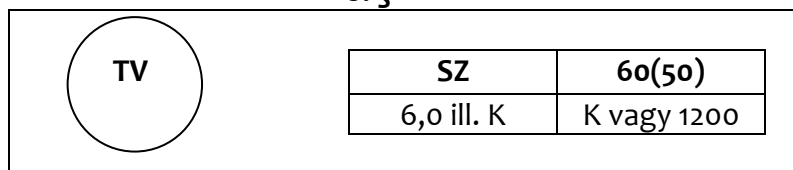
8.2 pont lejegyzései a valós állapotot kövessék.

8.3	Elővásárlási jog: -
-----	---------------------

Vegyes terület

8. §

(1) A



jelű övezet, összefüggő kertés, a 6,0 m (kivéve templom) építménymagasságát meg nem haladó, lakó és elsősorban települési szintű igazgatási, egyházi, művelődési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 16.§. (2) bekezdés: 1. 2, 3, 4, 5, 6, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** -

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
A kialakítható telek	legkisebb területe	1200 m ²	
	legkisebb utcai homlokvonala	20 m	

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló legyen	≤ 1200 m ² 60%	1,3	20
	> 1200 m ² 50 %	1,2	30

5. **A beépítés paramétereit**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsó kert	
több is lehet	kialakult előkert tartandó, vagy 8,0 m	6,0 m	12,0 m	Szabadon álló

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
6,0 m	Magastető lehet, átlag 40°-os hajlásszögű tetőzettel.	12,0	Palafedés nem lehet.

7. **Egyedi előírások**
- Jelen szabályzat 3. § (1) bekezdés a) b) pontja, és (3) bekezdése szerint,
 - Az övezet régészeti területein jelen rendelet 19.§ (1) bekezdése szerint kell eljárni

8. **Sajátos jogintézmények: -**

8.1 **Építési tilalom: -**

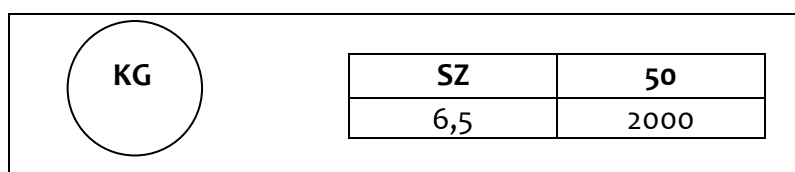
8.2 **Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -**

8.3 **Elővásárlási jog: -**

Gazdasági terület

9. §

(1) A



jelű övezet elsősorban nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari tevékenységek folytatására kialakítható.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 19.§ (2) bekezdés: 2, 3, 4, 5, pontja szerinti építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** az övezetben építési engedély csak részleges közművesítettség esetén adható ki.

3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------|
| Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. | | |
| A kialakítható telek | legkisebb területe | 2000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | 30 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legnagyobb szintterület- | sűrűség
Legkisebb
zöldfelület (%) |
|----------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| Szabadon álló legyen | 50 % | 1,5 | 30 |

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
több is lehet	12,0 m fásított parkolóval	6,0 m takaró fásítással	6,0 m takaró fásítással	Szabadon álló

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
6,0 m	Magastető lehet, átlag 40°-os hajlásszögű tetőzettel.	12,0	Palafed és nem lehet.

7. Egyedi előírások: -

8. Sajátos jogintézmények: -

8.1	Építési tilalom: -
------------	---------------------------

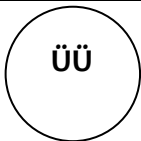
8.2	Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
------------	---

8.3	Elővásárlási jog: -
------------	----------------------------

Üdülőtérületek

10. §

(1) A

	SZ	10
	6,0	1100

jelű övezet olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, infrastruktúrállátottságuk alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmasak és túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

1. Elhelyezhető funkció továbbá: OTÉK 22. § (2) bekezdés szerint

2. **A közművesítettség mértéke: -**

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.		
A kialakítható telek	legkisebb területe	1100 m ²	
	legkisebb utcai homlokvonala	20 m	

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló legyen	10 %	0,2	70

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
< 1500 m ² teleknagyság esetén csak egy épület	8,0 m	5,0 m	18,0 m	Szabadon álló

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
6,0 m	általában környezetébe illeszkedő, magastetős lehet	-	Csak cserépfedés alkalmazható

7. **Egyedi előírások: -**


8. **Sajátos jogintézmények: -**

8.1 **Építési tilalom: -**

8.2 **Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:**

8.3 **Elővásárlási jog: -**

(2) A

	O/IKR terv szerint	15
	4,0	K vagy 360

jelű övezet legfeljebb egy üdülőegységes üdülő épületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** a terület rendeltetésével összhangban kereskedelmi, vendéglátó, vallási, kulturális célú létesítmények, valamint sport építmények.

2. **A közművesítettség mértéke:** az övezetben építési engedély csak részleges közművesítettség esetén adható ki.

3. A telekalakítás lehetőségei	A < 360 m ² teleknagyságig csak olyan telekhatár-rende­zés engedélyezhető, amely során a telekalakításban részt vevő telkek együttes mérete nem változik.		
A kialakítható telek	legkisebb területe	360 m ²	
	legkisebb utcai homlokvonala	18 m	

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legnagyobb szintterület-	sűrűség Legkisebb zöldfelület (%)
	oldalhatáron álló, kialakult állapot szerint, terven jelölt esetekben ikresen csatlakozó is lehet	15%	0,2	70

5.	A beépítés paraméterei				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
	épületek száma	előkert	oldalkert	hátsókert	
	csak egy épület	K vagy 5,0 m	6,0 m 4,0 m	<30 m TH esetén 6,0 m >30 m TH esetén 12,0 m	oldalhatáron álló ikresen csatlakozó

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
	4,0 m	Környezetébe illeszkedő lehet	Legfeljebb 9,0 m	Hullámpala nem lehet

7. Egyedi előírások

Jelen szabályzat 3. § (1) bekezdés a) b) pontja, és (3) bekezdése szerint.

8. Sajátos jogintézmények: -

8.1 Építési tilalom: -

8.2 Helyi közút számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:

8.3 Elővásárlási jog: -

Különleges terület**11. §**

(1) A „KL_T” jelű övezet a temető, melynek folyamatos karbantartásáról önkormányzat gondoskodik.

(2) A „KL_S” jelű övezet elsősorban pihenés és sportolási célú, összefüggő füves, fás, bokros, ligetes felületekkel kialakított övezet, ahol

- Legfeljebb 6,0 m előkert, oldalkert és hátsókert betartásával, összesen 1200 m² bruttó alapterületű beépítésben, a sportolással kapcsolatos raktározási rendeltetésű, továbbá a területet igénybe vevők ellátására szolgáló szállásférőhelyek, szociális, egészségügyi vendéglátó és szolgáltató jellegű létesítmények létesíthetők.
- Az építmények megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- Az övezetben építési engedélyt kiadni jelen szabályzat 3. § (1) bekezdés a) b) pontja, és (3) bekezdése szerint lehet.
- Konkrét program alapján, jelen szabályozásra épülő telekalakítási és részletes szabályozási terv készítendő az 1997. évi LXXVIII. törvény I. és II. fejezete, valamint a Kormány 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelete szerint.

Általános építészeti előírások**12. §**

(1) Főfunkciót kiegészítő épületek, építmények

a) Oldalhatáron álló beépítés esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva építhető.

b) Szabadon álló beépítés esetén a lakóépület takarásában helyezhető el, azzal építészeti egységet alkotva, az oldalhatártól legalább 4 m távolságra.

c) Ikresen csatlakozó beépítés esetén a lakóépülettel közös telekhatáron ikresen csatlakoztatva helyezhető el, ahhoz igazodó építészeti formában.

d)

(2) Az elő-, oldal- és hátsókert értékei, ahol övezetenként erre külön szabályozás nincs, az OTÉK szerint tartandók.

(3) Az ÜÜ/KG jelű területeken az először realizálódó terület-felhasználás dönti el a teljes tömb övezeti besorolását.

(4) Az ÜÜ/KG és ÜÜ/KLS jelű területeken az először realizálódó terület-felhasználás dönti el a teljes tömb övezeti besorolását.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK **Közlekedési és közműterületek**

13. §

(1) A közutak számára a tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell.

(2) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

1.	főút	K
2.	forgalmi út, összekötő út,	K₁
3.	gyűjtőút	K₂
4.	kiszolgáló utak	K₃
5.	rövid kiszolgáló -, zsák -, vegyes forgalmú utak	K₄
6.	kerékpárút	K₅

(3) A közutak közterületnek minősülő építési területein minden esetben elhelyezhetők az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1 pontja szerinti építmények, valamint:

- a) hirdető berendezések,
- b) közúti közlekedés várakozóhelyei,
- c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- d) szobor, díszkút,
- e) távbeszélő fülke.

(4) A közterületek építési területén a közművek a 2. számú melléklet mintakeresztszelvényei alapján helyezhetők el.

(5) Útépítéskor, felújításkor vagy javításkor a felszínt rendezni kell:

- a) a megbolygatott területek füvesítendőek,
- b) az érintett fasorok favédelemmel ellátandók
- c) a rendezés a mindenkori kivitelező feladatköre kell legyen.

(6) Közterületen parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek.

A település zöldfelületi rendszere

14. §

(1) A település zöldterületeit a tervlap tünteti fel.

(2) A **KP** jelű övezetben az OTÉK 27.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti építmények helyezhetők el, a beépítettség 0 % lehet.

Erdőterületek

15. §

(1) Fertőhomok közigazgatási területén meglévő és telepítendő erdők rendeltetés szerint:

- | | | |
|----|--------------------------|----------------------|
| 1. | védett ill. védelmi erdő | E_v |
| 2. | gazdasági erdő | E_g |

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőben legfeljebb 0,5 % beépítés akkor hozható létre, ha az erdő nagysága meghaladja a 10 ha-t, és 50 m-nél minden irányban szélesebb terjedelmű.
 - Azon beépíthető erdőterületen, melynek nagysága a 10 ha többszörösét is meghaladja, a 0,5 %-os beépítés 10 ha-ént megbontva, külön-külön helyezhető el.
 - A kialakítható funkció az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági épület, az ott dolgozók ellátását, pihenését szolgáló szállás, ellátás lehet.

(3) Az erdőterületeken létesíthető építmények a következő paraméterek betartása mellett engedélyezhetők:
 - az építménymagasság legfeljebb 4,5 m magas lehet, magas tetős kialakítással.

Mezőgazdasági területek

16. §

(1) A mezőgazdasági rendeltetésű területek elsősorban növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2)

(3)

(4)

(5) Az M1 jelű szántóterületeken, kivéve a Fertő Hanság Nemzeti Park területébe eső szántókat:

- 2000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad,
- a 2000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el,
- a 6000 m²-t meghaladó nagyság esetén 2 %-os beépítettséggel, egy gazdasági épület, és lakóépület helyezhető el.

(6) A Nemzeti Park területén lévő M2 jelű gyepterületi művelési ágban nyilvántartott területeken építmény nem létesíthető.

(7) Az M3 jelű gyümölcsös, szőlő és kert művelési ágban nyilvántartott területeken épület csak OTÉK 29. § (3) bekezdése szerint engedélyezhető, de a területeken elhelyezhető épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m legyen.

Egyéb területek

17. §

(1) A tervezési terület egyéb területeit a tervlap tünteti fel:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Vízfelület – Fertő – | V₁ |
| - Nádas | V₂ |
| - Árok, vízfolyás | V₃ |

(2) Az övezetekben a vízkár elhárítási építményeken túl, gyalogos hidak építése engedélyezhető az illetékes szakhatóságok eseti hozzájárulásával.

(3) Az árkok és vízfolyások (V₃ jelű területek) mentén mindkét oldalon legalább 3,50 m-es beépítetlen parti sáv tartandó.

(4) Vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a) az élőhelyek védelmére,
- b) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítás nem megengedhető a tervezési területen.
- c) A vízfolyások- és belvízcsatornák esetében a 46/1999 (III.18.) Korm. rendeletben foglaltak megtartandók.

Közterületek

18. §

(1) Fertőhomok igazgatási területén található közterületeit rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához az önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel összefügg, úgy a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a)
- b) fix árusító pavilon-,
- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek-,
- d) illemhely építménye-,
- e) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak-,
- f) szobor, diszkút, pihenő pad-,
- g) távbeszélő fülke elhelyezése.

(5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:

- a) árusító pavilon legfeljebb 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,00 m építménymagassággal, magas tetős kialakításban létesíthető,
- b) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek az egész településben egységes kialakításúak lehetnek,
- c) az építmények közműellátása csak földkábelrel történhet,
- d) közterületen építmény elhelyezés miatt fa kivágás nem engedélyezhető.

(6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, használatának egyéb feltételeit, a használat díját a közterület tulajdonosa külön rendeletben szabályozza.

III. Fejezet Értékvédelem

19. §

IV. Fejezet A környezet védelme

20. §

(1) Az előírások hatálya alá eső területen bárminemű területet kialakítani, létesítményt elhelyezni csak a környezet védelmének általános szabályairól rendelkező 1995. évi LIII. törvény értelmében lehet.

(2) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(3)

(4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

(5)

(6) A térség fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását.

Környezetterhelési határérték

21. §

(1)

(2)

(3) Élővízbe illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.

A határértékeket jelenleg a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg.

(4)

(5)

Az élővilág, táj és természet védelme

22. §

(1)

(2)

Speciális eljárási szabályok

23. §

(1)

(2)

(3) Fertőhomok a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek védelmét szolgáló besorolás szerint, az érzékeny felszíni vizek közé sorolt.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszínivizek és kijelölésükről szóló 240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet szerint.

(4) A felszíni csapadékvíz-elvezető árkokban csak a 3/1984 (II.7.) OVH sz. rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára előírtaknak megfelelő minőségű víz vezethető.

(5) A csatornahálózatba csak a 4/1984 (II.7.) OVH sz. rendelkezés VI. vízminőségi területi kategóriára előírtaknak megfelelő minőségű víz vezethető.

(6)

(7)

(8)

(9)

Záró rendelkezések

24. §

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba, mellyel egyidejűleg hatályát veszti a Fertőhomok Község Önkormányzatának Képviselő-testületének módosított 3/1991. (X. 30.) számú rendelete.

Értékvédelem

Műemlékek:

Védett épület	Cím	hrsz.
Lakóház	Akác u. 10.	19 hrsz.
Lakóház	Akác u. 11.	20 hrsz.
Szt. Antal-szobor	Római kat. templom előtt	
Szentháromság-oszlop	Temető	

Műemléki kategóriából kivételre terjesztendő:

Védett épület	Cím	hrsz.
Lakóház	Akác u. 12.	21 hrsz.
Lakóház	Akác u. 13.	22 hrsz.
Lakóház	Akác u. 14.	24 hrsz.

Újonnan nyitandó kiszolgáló utak mintakeresztelvényei

A település meglévő közterületei ivóvíz-, szennyvíz-, gáz-, telefonhálózattal, kétoldali nyílt árokban történő (az Akác utcában a kerékpárnyomvonal alatt burkolt) csapadékvíz elvezetéssel ellátottak.

Fertőhomokon van kiviteli tervvel rendelkező, de nem kialakított közterület is.

A tervezett közterületeken a közművek a mellékelt mintakeresztelvény szerint, a meglévő hálózat bővítésével építhetők ki.