Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye
Ingyenes, megbízható jogszabály-szolgáltatás Magyarország egyik legnagyobb jogi tartalomszolgáltatójától

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendelete Sopron - Balf városrész Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Sopron - Balf városrészre terjed ki. A terület pontos lehatárolását a szabályozási terv (továbbiakban: 1. sz. melléklet) tartalmazza.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével - építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt alkalmazandó:

1. sz. melléklet (Szabályozási Terv)

2. sz. melléklet (Településszerkezeti tervlap)

3. sz. melléklet (Műemlékek jegyzéke)

4. sz. melléklet (Helyi védelem alatt álló épületek jegyzéke)

5. sz. melléklet (Jellegvédelem alatt álló épületek jegyzéke)
6. sz. melléklet (Régészeti lelőhelyek jegyzéke)
7. sz. melléklet (Központi Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett építmények)
8. sz. melléklet (Út mintakeresztszelvények)

Szabályozási elemek

2. § (1) Kötelező szabályozási elem:

- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala,
- a belterület határvonala,
- a szabályozási vonal,
- a területfelhasználási egységek határvonala,
- az építési övezetek határvonala,
- az építési hely határvonala.

(2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához - kivéve a 3. § (2) bekezdésben szabályozott eseteket - a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges figyelembe véve a külön jogszabály * szerinti előírásokat.

(3) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen a belterület határát a 2. sz. melléklet (Településszerkezeti tervlap) jelzi. Ahol a melléklet tervezett belterület határvonala jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott területfelhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

(4) Irányadó szabályozási elem az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.

(5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

A telekalakítás általános szabályai

3. § (1) Ahol az 1. sz. melléklet irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében:

a) az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél,

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

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

(3) Telekcsoport újraosztása esetén a telekalakítás ütemezhető. A telekátalakítással érintett telkek telektömbön kívüli visszamaradó részei nem kell, hogy az építési telekre vonatkozó előírásoknak megfeleljenek.

(4) Az 1. sz. mellékleten rögzített keretek között a közlekedési területek helye és mérete pontosítható. A pontosítás során az eltérés ± 5,0 m lehet.

(5) Az 1. sz. mellékleten és a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár rendezést.

Az építmények elhelyezésének általános szabályai

4. § (1) Az építési hely határvonalait az 1. sz. melléklet vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(2) Azokban az övezetekben, ahol az 1. sz. melléklet nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Az 1. sz. mellékleten jelölt hátsókerti építési hely határa és az övezeti határvonal közé eső telken, telekrészen épület nem építhető.

(4) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az 1. sz. melléklet építési vonalat jelöl, az épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.

Ha az oldalsó telekhatárok az utcai építési vonallal a merőlegestől eltérő szöget zárnak be, egy telektömbön belül az épületek egységesen fogazottan is elhelyezhetők.

(5) * A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és a vegyes területfelhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága (az utcai homlokzat síkjának a tereppel és a héjazat síkjával való összemetsződése között mért átlagos távolság, melybe a nyeregtetőt lezáró oromfalat nem kell beleszámítani) és utcai homlokzatszélessége (az utcai szárny utcára merőleges falsíkja közt mért távolság) a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

(6) Az egy építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a nagyobbik építménymagasságának mértékénél.

(7) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen a településre jellemző, a hátsókertben építendő gazdasági épület telekhatártól telekhatárig zártsorban is beépíthető.

(8) Ahol az 1. sz. melléklet szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést a szabályozási vonalra kell építeni. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.

Meglévő vagy tervezett közterületi határra épített kerítés a kapubehajtó szélességében a telek belseje felé 3,0 m mélységig beljebb építhető.

Védőtávolságok, védőterület

5. § (1) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.

(2) A zajterhelési határérték vonalán belül eső épületek közút felőli homlokzatán a legfeljebb 45 dB beltéri zajterhelési határértékű helyiségen nyílászáró nem létesíthető.

(3) Az 1. sz. mellékleten jelzett csúszásveszélyes terület határa vonalon, illetve a süllyedésveszélyes és magas talajvízállású terület határa vonalon belül eső területen épülő épületek építési engedélyezési dokumentációjának a külön jogszabálynak * megfelelően geotechnikai dokumentációt is tartalmaznia kell.

(4) A szennyvíztisztító védőterülete a telek határától mért 300 m széles területsáv. A védőterületen belül új lakó-, vegyes, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével) üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) terület nem jelölhető ki, közegészségügyi szempontból érzékenynek minősülő létesítmény egyedi elbírálással építhető.

(5) A felszíni vízelvezető csatornák parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 3,0-3,0 m széles területsáv. A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabályok * tartalmazzák.

Értékvédelem

6. § (1) Jelen rendelet hatálya alá tartozó területen műemléki védelem alatt állnak külön jogszabályokban meghatározottan a 3. sz. mellékletben felsorolt építmények.

(2) Műemléki környezet a külön jogszabály * alapján meghatározott telkek területe az 1. sz. mellékleten ábrázoltak szerint.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen helyi védettség alatt álló építmények felsorolását a 4. sz. melléklet tartalmazza, mely épületekre az alábbi előírások vonatkoznak:

a) *

b) *

c) A helyi védelem alatt álló épületek listájára való felvétel és az onnan való törlés építész-szakértő által készített értékvizsgálat alapján lehetséges.

d) A védelem alá vont épületek tulajdonosát Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata tájékoztatni köteles a helyi védelem hatásáról és a várható következményekről. A helyi védelem alá helyezésről, illetőleg annak megszüntetéséről tájékoztatni kell:

- az ingatlan tulajdonosát,
- a védettség nyilvántartására, illetőleg a megszüntetésére javaslattevőt,
- az építésügyi hatóságot,
- a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt,
- érintett közművek, utak és közterületek fenntartóit.

e) A helyi védelem alatt álló épületeket 15 cm átmérőjű, az épület falába falazott fémcsappal - „helyi építészeti emlék” - kell megjelölni.

f) A fémcsap elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles, valamint a tulajdonos feladata annak karbantartása.

(4) A helyi védelem alatt álló építmény helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az alábbi előírások betartása kötelező:

a) A telek meglévő, jellegzetes kerítését, előlépcső, belépő, tereplépcső kialakítását egészében és részleteiben (pl. kerítés elemei, tartószerkezete, egykori felirat, névtábla, utcatábla, csengő stb.) meg kell őrizni és eredeti formában helyreállítani, illetve a meglévővel harmonizáló módon kiegészíteni.

b) Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz. Az épületet az előkert irányába nem lehet bővíteni.

c) Az épületnek a közterületről látható összes homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, illetve szakszerű munkával helyreállítani. Ezen belül nem változhat meg:

- az épület homlokzatának felületképzése,
- az épület nyílásai, azok elhelyezése a homlokzaton a homlok külső síkjához képest, nyílások méretei, keresztezése, nyílászárók kialakítása, ajtók jellegzetes szerkezete, ablakok üvegosztása,
- a vízszintes tagozatok, főpárkány, osztópárkány, lábazat és a mellvédek formája, szintje, profilja,
- függőleges tagozatok,
- tető eredeti burkolata, kémények.

d) * Az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, pl. bejárat helye -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek (nyílászárók, ajtók, ablakok szerkezete, a balfi élet emlékeit őrző felszerelések, épülethez tartozó tárgyak, gépészeti berendezések) megőrzendők.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen jellegvédelem alatt álló épületek felsorolását az 5. sz. melléklet tartalmazza.

A jellegvédelem alatt álló épületek és telkeik tekintetében megőrzendők a közterülethatárok, a telekarányok, a beépítés jellege, az épületek arányai, anyaghasználata.

(6)-(7) *

(8) Az ismert régészeti lelőhelyek jegyzékét a 6. sz. melléklet tartalmazza.

A lelőhelyeket érintő 30 cm-nél mélyebb földmunka végzése és régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály * szerint kell eljárni.

(9) *

(10) A Fertő-táj világörökségi terület határát az 1. sz. melléklet tartalmazza. A világörökségi területen a 7. számú melléklet szerinti építmények építészeti, műszaki tervei engedélyeztetésénél a külön jogszabályban * foglaltakat is figyelembe kell venni.

(11) A településrész értékeire tekintettel a rendelet hatálya alá tartozó területen üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

II. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

7. § A szabályozott terület területfelhasználási tagolódása:

a) Beépített és beépítésre szánt terület:

1. Lakóterület:
   - falusias lakóterület Lf
   - kertvárosias lakóterület Lke
2. Vegyes terület:
   - településközpont vegyes terület Vt
3. Gazdasági terület:
   - kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
4. Üdülőterület:
   - üdülőházas üdülőterület Üü
5. Különleges terület: K
   - temető
   - gyógyfürdő
   - sport, szabadidőközpont.

b) Beépítésre nem szánt terület:

1. Közlekedési és közműterület:
   - közúti terület KÖu
   - közműterület Köm
2. Zöldterület: Z
3. Erdőterület: E
4. Mezőgazdasági terület:
   - kertes Mk
   - major Mm.

Az övezeti jel értelmezése

8. §

	Övezeti besorolás	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség %	Legkisebb kötelező zöldfelület %	Kizárólagos funkció

Sajátos használat szerinti terület-felhasználás				
	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (gerincmagasság) (m)	Kialakítható legkisebb-legnagyobb telekszélesség (m)	Kialakítható legkisebb telekmélység (m)	Kialakítható legkisebb telekterület (m^2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

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

(2) Az építési hely előkerti határvonala egyben építési vonal is.

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

(4) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni. Azoknál a saroktelkeknél, amelyek gyűjtőút - lakóút csatlakozásánál találhatók, a telekfeltárást a lakóút felől, az útcsatlakozástól a lehető legtávolabb kell biztosítani.

(5) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

(6) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem: - lakóterület laza beépítéssel,

- üzemi zaj megengedett értéke: - nappal 50 dB/A
  - éjjel 40 dB/A

b) kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

(7) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület Lf,
- kertvárosias lakóterület Lke.

A falusias lakóterület építési előírásai

10. § (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető fő funkciót magába foglaló épületként:

a) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület,

b) önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakítatott, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kézműipari épület,

c) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a szabályozott terület lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.

(2) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető fő funkciót kiegészítő épületként:

a) gépjármű és egyéb tároló,

b) pince,

c) * állat tartására szolgáló épület,

d) kisipari műhely.

(3) A telkeken a (2) bekezdés *a), b), c), d)* pontjaiban felsorolt építmények csak az (1) bekezdés *a)*, *b)*, *c)* pontjaiban felsorolt építmények egyidejű építése esetén építhetők.

(4) * Az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonalon csak az (1) bekezdés *a)*, *b)*, *c)* pontjában felsorolt épületek építhetők.

Egyéb építmény - kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait - az építési helyen belül az előkerti építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető.

(5) Övezeti előírások:

			Lf_1
Az építési hely		beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
		oldalkert	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet
		előkert	kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m
		hátsókert	ahol a szabályozási terv nem jelöli 6,0 m

Beépíthetőség	Meg-enge-dett	legnagyobb beépítettség /%/	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja meg nem változó telekméretek mellett bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető
		legkisebb zöldfelület %	50%
Telekalakítás	Alakít-ható	legkisebb telekszélesség /m/	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 3. § (2) bekezdés *b)* pontjára
		legnagyobb telekszélesség /m/	
		legkisebb telekmélység /m/	kialakult
		legkisebb telekterület /m^2/	-
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 4. § (5) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m
		épületformálás	Épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatszélessége 7,6 m, tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, amelyet az utca felől oromfal zár le. Az udvarban keresztszárny létesíthető min. 5,0 m-rel az utcai homlokzattól. A keresztszárny zártsorúan is építhető. Tető hajlásszöge: 35°- 45° közötti. Tetőtér lakóterületi hasznosítása megengedhető, térdfal nem létesíthető. Földszinti padlószint az épület körüli járdaszinthez képest max. 60 cm-rel lehet magasabban. Oromfalon, tűzfalon, tetősíkba bevágottan erkély, loggia nem létesíthető.
		felületképzés	Hagyományos anyaghasználat, cserépfedés, pasztell színezés

telek-meg-osztással keletkező új telek				Lf_2	O	30/50
					4,5	12-16/-/500
	Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló		
			előkert	5,0 m		
			oldalkert	13,0 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m 13,0 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m		
			hátsókert	ahol a szabályozási terv nem jelöli ,6,0 m		
	Beépíthetőség	Meg-engedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
			legkisebb zöldfelület %	50%		

	Telekalakítás	Alakít- ható	legkisebb telekszélesség /m/	12,0 m
			legnagyobb telekszélesség /m/	16,0 m
			legkisebb mélység /m/	-
			legkisebb telekméret /m^2/	500 m^2
	Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
			épületformálás	Épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatszélessége 7,6 m, tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, amelyet az utca felől oromfal zár le. Az udvarban keresztszárny létesíthető min. 5,0 m-rel az utcai homlokzattól. A keresztszárny zártsorúan is építhető. Tető hajlásszöge: 35°- 45° közötti. Tetőtér lakóterületi hasznosítása megengedhető, térdfal nem létesíthető. Földszinti padlószint az épület körüli járdaszinthez képest max. 60 cm-rel lehet magasabban. Oromfalon, tűzfalon, tetősíkba bevágottan erkély, loggia nem létesíthető.
			felületképzés	Hagyományos anyaghasználat, cserépfedés, pasztell színezés.

A kertvárosias lakóterület építési előírásai

11. § (1) A kertvárosias lakóterületen fő funkciót magába foglaló épületként:

a) telkenként elhelyezhető egy darab legfeljebb kétlakásos lakóépület, kivéve a lakóparkként megjelölt Lke8 területet, ahol 800 m2-ként egy db kétlakásos lakóépület építhető,

b) önállóan vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,

c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterületen fő funkciót kiegészítő épületként gépjármű és egyéb tároló építhető.

(3) Az Lke1, Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6, Lke9 jelű építési övezetekben az épületformálási és felületképzési előírások az alábbiak:

a) Épületformálás:

- az épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatszélessége 7,6 m,

- a tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, amelyet az utca felől oromfal zár le,
- az udvarban keresztszárny létesíthető minimum 5,0 m-rel az utcai homlokzattól,
- tető hajlásszöge: 35°-45° közötti,
- tetőtér lakóterületi hasznosítása megengedhető, térdfal nem létesíthető,
- tetőtéri ablak a nyeregtető udvari síkjában helyezhető el,
- oromfalon, tűzfalon, tetősíkban bevágottan erkély, loggia nem létesíthető.

b) Felületképzés:
- hagyományos anyaghasználat,
- cserépfedés,
- pasztell színezés.

(4) * Övezeti előírások:

			Lke1			Lke2			Lke3		
			O		30/50	O		30/50	O		30/50
			4,5		800	3,5 (8,0)		18/-/ 800	4,5		18/-/800
Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
		előkert	szabályozási terv szerint vagy kialakult			szabályozási terv szerint			szabályozási terv szerint, vagy 6,0 m		
		oldalkert	6,0 m			6,0 m			6,0 m		
		hátsókert	6,0 m			szabályozási terv szerint			6,0 m		
Beépíthető-ség	Meg-enge-dett	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%			30%		
		legkisebb zöldfelület %	50%			50%			50%		
Telekalakí-tás	Alakít-ható	legkisebb telekszélesség /m/	-			18,0 m			18,0 m		
		legkisebb telekmélység /m/	-			-			-		
		legkisebb telekméret /m^2/	800 m^2			800 m2			800 m2		
Épület	Meg-enge-dett	legnagyobb építmény-magasság	4,5 m			3,5 m			4,5 m		
		legnagyobb gerincmagasság				8,0 m					

Egyéb				- az épület körüli járdatőszint a közút koronaszintje felett legfeljebb 50 cm-rel lehet magasabban - a telekalakítás és a beépítés feltétele a zajvédő domb és fásítás megvalósítása	- az övezetben egy teleksornyi nyeles telek alakítható

			Lke_4	O	30/50	Lke5	O	30/50
				4,5	500		4,5	K
Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló			oldalhatáron álló		
		előkert	szabályozási terv szerint			szabályozási terv szerint		
		oldalkert	13 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m 13 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m			13 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m 13 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m		
		hátsókert	6,0 m			szabályozási terv szerint		

Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%
		legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	Kialakítható	legkisebb szélesség /m/	-	-
		legkisebb mélység /m/	-	-
		legkisebb telekméret /m^2/	500 m^2	-
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m

		Terepalakítás	Az útra lejtő telek esetén a beépítettség mértékéig a bevágás megengedett. Az utcától lejtő telek esetén a lejtés kihasználásával legfeljebb egy pinceszint létesíthető, a beépítés mélységéig az udvar feltölthető, lezáró támfal létesíthető. Az épület földszinti padlóvonala az utca felőli homlokzati síkban lévő, az épület alá eső eredeti terep legmagasabb pontjánál legfeljebb 60 cm-rel kerülhet magasabbra. A terepfelszín morfológiai jellegzetességeit meg kell őrizni, 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalására a rézsűt, falat tagolni kell.

			Lke_6	O	30/50
				4,5	12-16/-/500
Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló		
		előkert	szabályozási terv szerint		
		oldalkert	13 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m 13 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m		
		hátsókert	szabályozási terv szerint vagy 6,0 m		
Beépíthetőség	Meg	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
	engedett	legkisebb zöldfelület %	50%		
Telekalakítás	Kialakítható	legkisebb szélesség /m/	12,0 m -16,0 m		
		legkisebb mélység /m/	-		
		legkisebb telekméret /m^2/	500 m^2		
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
		Terepalakítás	Az útra lejtő telek esetén a beépítettség mértékéig a bevágás megengedett. Az utcától lejtő telek esetén a lejtés kihasználásával legfeljebb egy pinceszint létesíthető, a beépítés mélységéig az udvar feltölthető, lezáró támfal létesíthető. Az épület földszinti padlóvonala az utca felőli homlokzati síkban lévő, az épület alá eső eredeti terep legmagasabb pontjánál legfeljebb 60 cm-rel kerülhet magasabbra. A terepfelszín morfológiai jellegzetességeit meg kell őrizni, 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalására a rézsűt, falat tagolni kell.		

			Lke7	O	30/50	Lke8 Lakópark SZ	30/50
				4,5	K	4,5	SZT
Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló			szabadon álló	
		előkert	szabályozási terv szerint			szabályozási terv szerint	
		oldalkert	6,0 m			szabályozási terv szerint	
		hátsókert	szabályozási terv szerint			szabályozási terv szerint	
Beépíthetőség	Meg-engedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%	
		legkisebb zöldfelület %	50%			50%	
Telekalakítás	Kialakít-ható	legkisebb szélesség /m/	kialakult			-	
		legkisebb mélység /m/	kialakult			-	
		legkisebb telekméret /m^2/	kialakult			szabályozási terv szerint	
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m			4,5 m	
Egyéb		épületformálás	Az szabályozási terven jelölt kötelező fásítást az épületek építésével egy időben létre kell hozni. A fásítás háromszintes /lombkoronaszint, magas cserje, alacsony cserje/ legyen, az út felől sűrű, a hátsókert felől laza kialakítású. A telkek megközelítésére a 8515 sz. úthoz egy csatlakozással kapcsolódó szervízutat kell kialakítani. A szervizút számára 8,0 m széles területet kell biztosítani.			A lakóépületek a városrész építészeti hagyományaihoz igazodjanak: - legfeljebb 7,6 m egybefüggő homlokzatszélesség - terepesésre merőleges tető-gerinc - utca felől tűzfal A telekterület legalább 2,5%-án játszó és sportterületet kell kialakítani. Az építési helyen kívüli telekterület legalább 60%-án a tájra jellemző fásszárú növények felhasználásával a tájbaillesztést szolgáló növénytelepítést kell létesíteni. A növénytelepítés háromszintes - lombkorona, magascserje-, alacsonycserje szint - legyen. A lombkoronaszint 15 éves kifejlett állapotban legalább 50%-os záródású legyen. A növénytelepítést az épületek használatba vételéig meg kell valósítani. A telekalakítás és a beépítés több ütemben, a mindenkori igényeknek megfelelően hajtható végre.	

			Lke_9	O	30/50
				3,5	800
Az építési hely		beépítési mód	oldalhatáron álló		
		előkert	szabályozási terv szerint vagy kialakult		
		oldalkert	6,0 m		
		hátsókert	6,0 m		
Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
		legkisebb zöldfelület	50%		
Telekalakítás	Kialakítható	legkisebb szélesség /m/	-		
		legkisebb telekméret /m^2/	800 m^2		
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m		
			Lke_{10}	SZ	30/50
				4,5	800
Az építési hely		beépítési mód	szabadon álló		
		előkert	5 m		
		oldalkert	4 m		
		hátsókert	6 m		
Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
		legkisebb zöldfelület /%/	50%		
Telekalakítás	Kialakítható	legkisebb telekméret /m^2/	800 m^2		
Épület	Megengedett	legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
Egyéb	A szabályozási terven jelölt kötelező fásítást az épületek építésével egy időben létre kell hozni. A fásítás háromszintes /lombkoronaszint, magas cserje, alacsony cserje/ legyen, az út felől sűrű, a hátsókert felől laza kialakítású.				

Vegyes terület

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

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

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

(4) A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

(5) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem: - vegyes terület

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

b) kötelezető szennyvízcsatorna rákötés.

(6) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület : Vt.

(7) A településközpont vegyes területen:

a) fő funkciót magába foglaló épületként több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők,

b) fő funkciót kiegészítő épületként a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület azokban az övezetekben építhető, ahol az övezeti előírás megengedi és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.

(8) A (7) bekezdés a) pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.

(9) A Vt1, Vt9, Vt10 jelű építési övezetekben az épületformálási és felületképzési előírások az alábbiak:

a) Épületformálás:

- az épület megengedett legnagyobb utcai homlokzatszélessége 7,6 m,
- a tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, amelyet az utca felől oromfal zár le,
- az udvarban keresztszárny létesíthető minimum 5,0 m-rel az utcai homlokzattól,
- tető hajlásszöge: 35°-45° közötti,
- tetőtér lakóterületi hasznosítása megengedhető, térdfal nem létesíthető,

- tetőtéri ablak a nyeregtető udvari síkjában helyezhető el,
- oromfalon, tűzfalon tetősíkban bevágottan erkély, loggia nem létesíthető.

b) Felületképzés:
- hagyományos anyaghasználat,
- cserépfedés,
- pasztell színezés.

(10) Övezeti előírások:

			Vt_1
Az építési hely		beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
		előkert	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet
		oldalkert	kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m
		hátsókert	ahol a szabályozási terv nem jelöli 6,0 m
Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%, vagy ha az építési hely ennél kisebb, akkor legfeljebb annak területe, ha a kialakult állapot ezt meghaladja meg nem változó telekméretek mellett bontás és új építés esetén az ehhez való közelítéssel a túllépés megengedhető
		legkisebb zöldfelület %	50%
Telekalakítás	Alakítható	legkisebb telekszélesség /m/ legnagyobb telekszélesség /m/	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 3. § (2) *b)* pontjára
		legkisebb telekmélység /m/	kialakult
		legkisebb telekterület /m^2/	-
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 4. § (5) bekezdésére, de legfeljebb 4,5 m
Egyéb			Az övezetben a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület építhető, figyelemmel a külön állattartási rendeletben foglaltakat.
			Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

		Vt_2 idegenforgalom	SZ	30/50	Vt_3 idegenforgalom	SZ	30/50
			7,5	K		6,0	1500
Az építési hely	beépítési mód	szabadon álló			szabadon álló		
	előkert	kialakult			8,0 m		
	oldalkert	6,0 m			6,0 m		
	hátsókert	szabályozási terv szerint			6,0 m		

Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%	30%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	50%	50%
Telekalakítás	kialakítható legkisebb szélesség /m/	kialakult	-
	kialakítható legkisebb mélység /m/	kialakult	-
	kialakítható legkisebb telekméret /m^2/	kialakult	1500 m^2
Épület	megengedett legnagyobb építménymagas-ság	7,5 m	6,0 m
Egyéb		Lakás nem létesíthető	Lakás nem létesíthető

		Vt_4	SZ	30/50	Vt5	SZ	30/50
		idegenforgalom	4,5	SZT	idegenforgalom	7,5	1200
Az építési hely	beépítési mód	szabadon álló			szabadon álló		
	előkert	szabályozási terv szerint			kialakult		
	oldalkert	szabályozási terv szerint			6,0 m		
	hátsókert	szabályozási terv szerint			szabályozási terv szerint		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	Megengedett legkisebb zöldfelület %	50%			50%		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb szélesség /m/	szabályozási terv szerint			-		
	kialakítható legkisebb mélység /m/	szabályozási terv szerint			-		
	kialakítható legkisebb telekméret /m^2/	szabályozási terv szerint			1200 m^2		
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m			7,5 m		

Egyéb		Lakás nem létesíthető. Az építési engedélyezési terveket az önkormányzati tervtanácsnak véleményezésre be kell nyújtani.	Lakás nem létesíthető

		Vt6	O	30/50	Vt7	SZ	30/50	Vt8	SZ	30/50
			6,0	800	idegenforgalom	4,5	K	idegenforgalom	4,5	500
Az építési hely	beépítési mód	oldalhatáron álló			szabadonálló			szabadonálló		
	előkert	kialakult			8,0 m			szabályozási terv szerint		
	oldalkert	6,0 m			6,0 m			4,5 m		
	hátsókert	6,0 m			10,0 m			szabályozási terv szerint		
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%			30%		
	megengedett legkisebb zöldfelület %	50%			50%			50%		
Telekalakítás	kialakítható legkisebb szélesség /m/	-			-			-		
	kialakítható legkisebb mélység /m/	-			-			-		
	kialakítható legkisebb telekméret /m^2/	800 m^2			Kialakult			500 m2		
Épület	megengedett legnagyobb építménymagas-ság	6,0 m			4,5 m			4,5 m		
Egyéb					A szabályozási terven jelölt kötelező fásítást az épületek építésével egy időben létre kell hozni. A telkek megközelítésére a 8515 sz. úthoz egy csatlakozással kapcsolódó szervízutat kell kialakítani. A szervízút számára 8,0 m széles területet kell biztosítani.					
		Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.			Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.			Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.		

		Vt9	O	45/50	Vt10	SZ	45/50

		4,5 400	3,5 400
Az építési hely	beépítési mód	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló	kialakult, vagy ettől eltérő szándék esetén oldalhatáron álló
	előkert	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m-rel lehet; egyben építési vonal	kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3 m-rel lehet, egyben építési vonal
	oldalkert	kialakult, ha ez >6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m	kialakult, ha ez > 6,0 m, akkor új építés esetén 6,0 m
	hátsókert	-	kialakult, ahol ez >6,0 m, új építés esetén 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	45%	45%
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%	40%
Telekalakítás	kialakítható legkisebb szélesség /m/	-	-
	kialakítható legkisebb mélység /m/	-	-
	kialakítható telekméret /m^2/	400 m^2	400 m2
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	Az illeszkedés szabályai szerint, figyelemmel a 4. § (5) bekezdésére	
		de legfeljebb 4,5 m	de legfeljebb 3,5 m
Egyéb		Az övezet telkeit határoló két utca közötti szintkülönbség telken belüli áthidalására az alacsonyabb oldalon legfeljebb egy pinceszint létesíthető, a beépítés mélységéig az udvar feltölthető, lezáró támfal létesíthető. Tereplejtést követő épülettömeg tagolás megengedhető, max. mérték 50 cm.	
		Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.	Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.

Gazdasági terület

13. § (1) A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület : Gksz.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen csekély mértékben zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

(3) Övezeti előírások:

		Gksz	SZ	30/40	ÁSVÁNYVÍZ
			6,0	K	PALACKOZÓ
Az építési hely	beépítési mód	Szabadonálló			
	előkert	Szabályozási terv szerint			
	oldalkert	Szabályozási terv szerint			
	hátsókert	Szabályozási terv szerint			
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%			
	megengedett legkisebb zöldfelület %	40%			
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m			
Kialakítható legkisebb telekméretek	szélesség /m/	-			
	mélység /m/	-			
	telekméret /m^2/	kialakult			
Kizárólagos használat		ásványvíz palackozó			

(4) A gazdasági terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

(5) Környezetvédelmi előírások:

a) Levegőtisztaság-védelem:

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

b) Zajvédelmi besorolás: iparterület,

c) A keletkező szennyvizet közcsatornába kell vezetni,

d) Az iparterületen keletkező települési hulladékot a külön jogszabály* szerint kell kezelni.

Üdülőterület

14. § (1) Az üdülőterület sajátos használat szerinti besorolása:

- üdülőházas üdülőterület : kemping.

(2) Övezeti előírások:

			Üü	SZ	30/50
			KEMPING	4,5	K
Az építési hely		beépítési mód tömbönként	szabadon álló		
		előkert	10,0 m		
		oldalkert	10,0 m		
		hátsókert	10,0 m		
Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%		
		legkisebb zöldfelület /%/	50%		
Épület		megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
Telekalakítás	Kialakítható	szélesség /m/	kialakult		
		mélység /m/	kialakult		
		telekméret /m^2/	kialakult		
Kizárólagos használat			kemping		
Egyéb			szabályozási terven jelölt meglévő fásítást meg kell tartani.		

(3) Az üdülőterületet legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamosenergia vezetékkel,
- közüzemi ivóvízvezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel.

(4) Környezetvédelmi előírások:

- Zajvédelmi besorolás: üdülőterület,
- Az épületeket a közcsatornára rá kell kötni.

Különleges terület

15. § (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- temető,
- gyógyfürdő,
- sport, szabadidőközpont.

(2) A temető területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(3) Övezeti előírások:

			K_1 temető

Az építési hely		beépítési mód tömbönként	szabadon álló
		előkert	mindegyik telekhatártól10,0 m
		oldalkert	
		hátsókert	
Beépíthetőség	Megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	3%
		legkisebb zöldfelület	80%
Épület		Megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5 m
Telekalakítás	Kialakítható	szélesség /m/	kialakult
		mélység /m/	
		telekméret /m^2/	

(4) A gyógyfürdő területén egészségügyi, idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szállásférőhely szolgáltató, vendéglátó és ezek működtetéséhez szükséges gazdasági épületek építhetők.

(5) * Övezeti előírások:

		K_2	SZ	30/50	K3	SZ	30/50
		gyógyfürdő	15,0	K	gyógyfürdő	7,5	K
Az építési hely	beépítési mód tömbönként	szabadon álló			szabadon álló		
	előkert	10,0 m			kialakult, vagy 10,0 m		
	oldalkert	10,0 m			10,0 m		
	hátsókert	10,0 m			10,0 m		
Beépíthetőség	Megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	Megengedett legkisebb zöldfelület	50%			50%		
Épület	Megengedett legnagyobb építménymagasság	15,0 m			7,5 m		
Telekalakítás	Kialakítható legkisebb szélesség /m/	-			-		
	Kialakítható legkisebb mélység /m/	-			-		
	Kialakítható legkisebb telekméret /m^2/	kialakult			kialakult		
Kizárólagos használat		gyógyfürdő					
Egyéb		Az értékvédelmi szempontok között a területen található fák felméréséről, értékük megőrzésének módjáról különösen gondoskodni kell.					

(6) A gyógyüdülő telkét el kell látni:
- közműves villamosenergia vezetékkel,
- közműves ivóvízvezetékkel,
- közműves szennyvízvezetékkel.
(7) Környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gyógyterület,
-az épületeket a közcsatorna hálózatra rá kell kötni.
(8) A sport, szabadidőközpont területén a turizmus, idegenforgalom, sport, szabadidős tevékenység, vendéglátás, szállásférőhely szolgáltatás építményei, a személyzet számára szolgáló lakások építhetők.
(9) * Övezeti előírások:

		K_4 szabadidőközpont	SZ 6,0	30/50 5000	sport
Az építési hely	beépítési mód tömbönként	szabadonálló			
	előkert	10,0 m			
	oldalkert	10,0 m			
	hátsókert	10,0 m			
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség /%/	30%			
	megengedett legkisebb zöldfelület	50%			
Épület	Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m			
Telekalakítás	kialakítható legkisebb szélesség /m/	-			
	kialakítható legkisebb mélység /m/	-			
	kialakítható legkisebb telekméret /m^2/	5000 m^2			
Kizárólagos használat		sport, szabadidőközpont			
Egyéb		Az értékvédelmi szempontok között a tájba illeszkedő beépítést, a terület terhelhetőségét különösen fontos szempontként kell kezelni.			

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

16. § (1) Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint:

- közúti terület: KÖu,
- közműterület : Köm.

(2) A közút területek az 1. sz. mellékleten „KÖu” jellel jelölt területek.

(3) A közúti területek szabályozási szélességét az 1.sz. melléklet tartalmazza:
- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli,
- meglévő megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”.

(4) A szabályozási tervlapokon „KÖu” jellel jelölt közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a) országos közúthálózatba tartozó utak:
- országos mellékút KÖu^{M}

b) Helyi utak:
- helyi gyűjtőút KÖu^{GY}
- kiszolgálóút KÖu
- gyalogút KÖu^{GYA}
- mezőgazdasági út KÖu^{MG}
- közparkolók területe KÖu^{P}
- buszforduló területe KÖu^{Buszforduló}

(5) A közutak területén a 8. sz. mellékletben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani.

(6) A rendelet hatálya alá tartozó területen a nem országos közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak:

a) Gyűjtőutak
- B. V.c. B. 50

b) Kiszolgáló utak
- B. VI. d. B. 40

c) Gyalogút
- B. X.

d) Mezőgazdasági utak
- K. VIII. C. 30.

Zöldterület

17. § (1) Zöldterületeken, ahol a részletes övezeti előírás megengedi, a telek 2%-ának mértékéig vendéglátó és fenntartó épület építhető.

(2) Övezeti előírások:

a) **Z_1** övezet:

Az övezetbe tartozó zöldterület elsősorban turistamegálló hely, kilátóhely.

A területen a pihenést szolgáló építmények (esőbeálló, pihenőhely, gyermekjátszótér) és fedett, nyitott kilátóépítmény építhető legfeljebb 4,5 m építménymagassággal, a telekhatároktól legalább 15,0 m távolság elhagyásával.

A növényzet telepítésénél a Fertőre való kilátást biztosítani kell.

b) Z_2 övezet: játszó, pihenőtér.

A területen a pihenést szolgáló kerti építmények építhetők.

c) Z_3 övezet: díszkert.

Az övezet területén szobor, emlékmű, pihenőpad helyezhető el.

d) Z_4 övezet: pihenő tér.

Az övezetben a kerti pihenést szolgáló melléképítmények, valamint az új korlátlan közhasználatú ásványvíz-kútház építhető legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.

e) Z_5 övezet: pihenő- és sportpark.

Az övezetben a pihenést, sportot szolgáló építmények helyezhetők el.

A telekhatároktól legalább 10,0 m elhagyásával legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület építhető.

f) Z_6 övezet:

Az övezetben kerti berendezések helyezhetők el.

Erdőterület

18. § Az erdőterületen épület nem építhető.

Mezőgazdasági terület

19. § (1) A mezőgazdasági terület besorolása: kertes mezőgazdasági terület Mk, mezőgazdasági major Mm.

(2) A kertes mezőgazdasági területen épület nem építhető. Terepszint alatti építmény - pince - a telekterület 3%-ának mértékéig, a telekhatároktól 3,0 m-en belül építhető.

(3) A mezőgazdasági major terület előírásai:

a) A mezőgazdasági major területén a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények:

- termény, takarmány feldolgozó és tároló építmény,
- a külön rendeletben meghatározott számú és fajtájú állatok számára épület,
- szálláshelyszolgáltató épület,
- a személyzet számára szolgáló lakások

építhetők.

b) * Övezeti előírások:

- beépítési mód:	szabadon álló,
- megengedett legnagyobb beépítettség:	30%,
- kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%,
- megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,0 m,
- alakítható legkisebb telekterület:	kialakult,
- az építési hely határai:	a telekhatároktól 10,0 m,
- egyéb:	Az értékvédelmi szempontok között a tájba illeszkedő beépítést, a terület terhelhetőségét különösen fontos szempontként kell kezelni.

Közműellátás

20. § (1) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek térszín alatt:

- ivóvíz vezeték,
- szennyvíz vezeték,
- gázvezeték,
- távbeszélő földkábel,
- villamos energia vezeték,
- telefon vezeték,
- kábel TV vezeték,
- nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

(2) *

(3) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

(4) * Településesztétikai szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

(5) * Településesztétikai szempontból a beépített és beépítésre szánt területen új távközlési hálózatot létesíteni, illetve meglévő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

(6) * Kábel TV hálózatot létesíteni csak föld alatti elhelyezéssel szabad. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, mely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

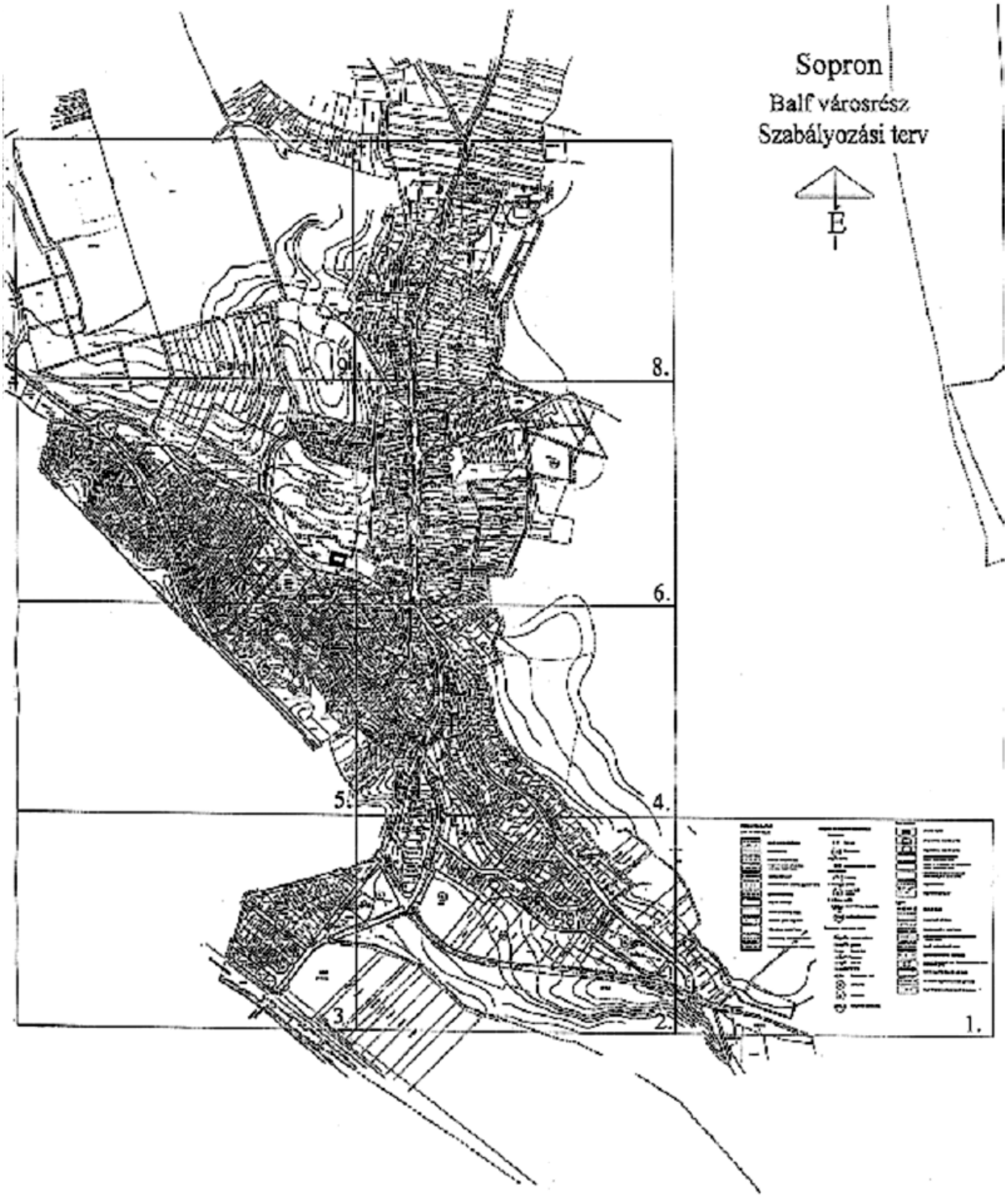
III. FEJEZET
Záró rendelkezések

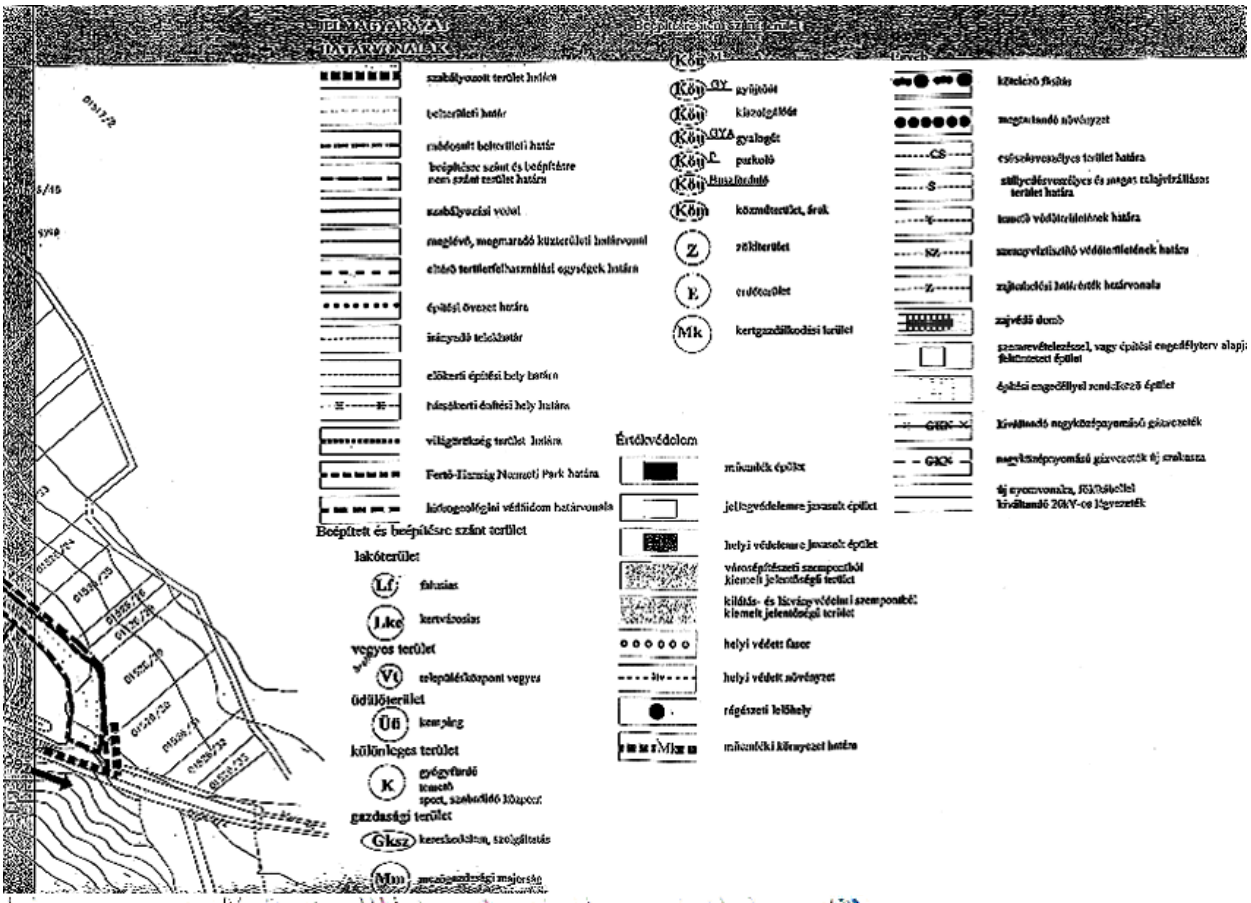
21. § Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

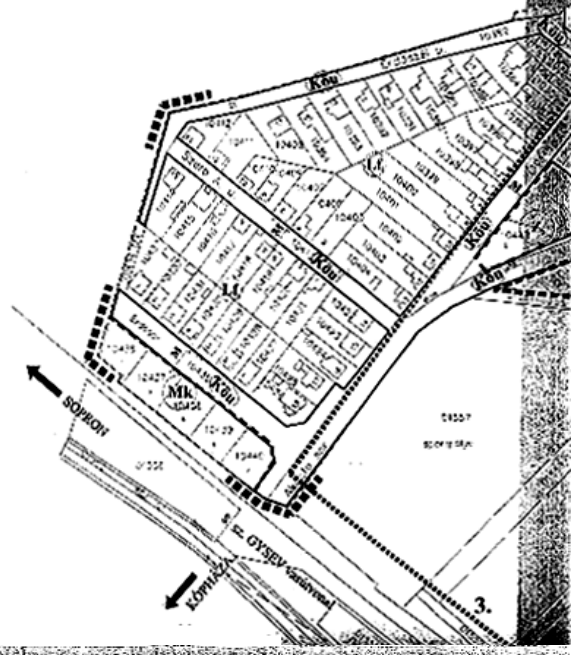
Walter Dezső	dr. Galambos György
polgármester	jegyző

1. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez *

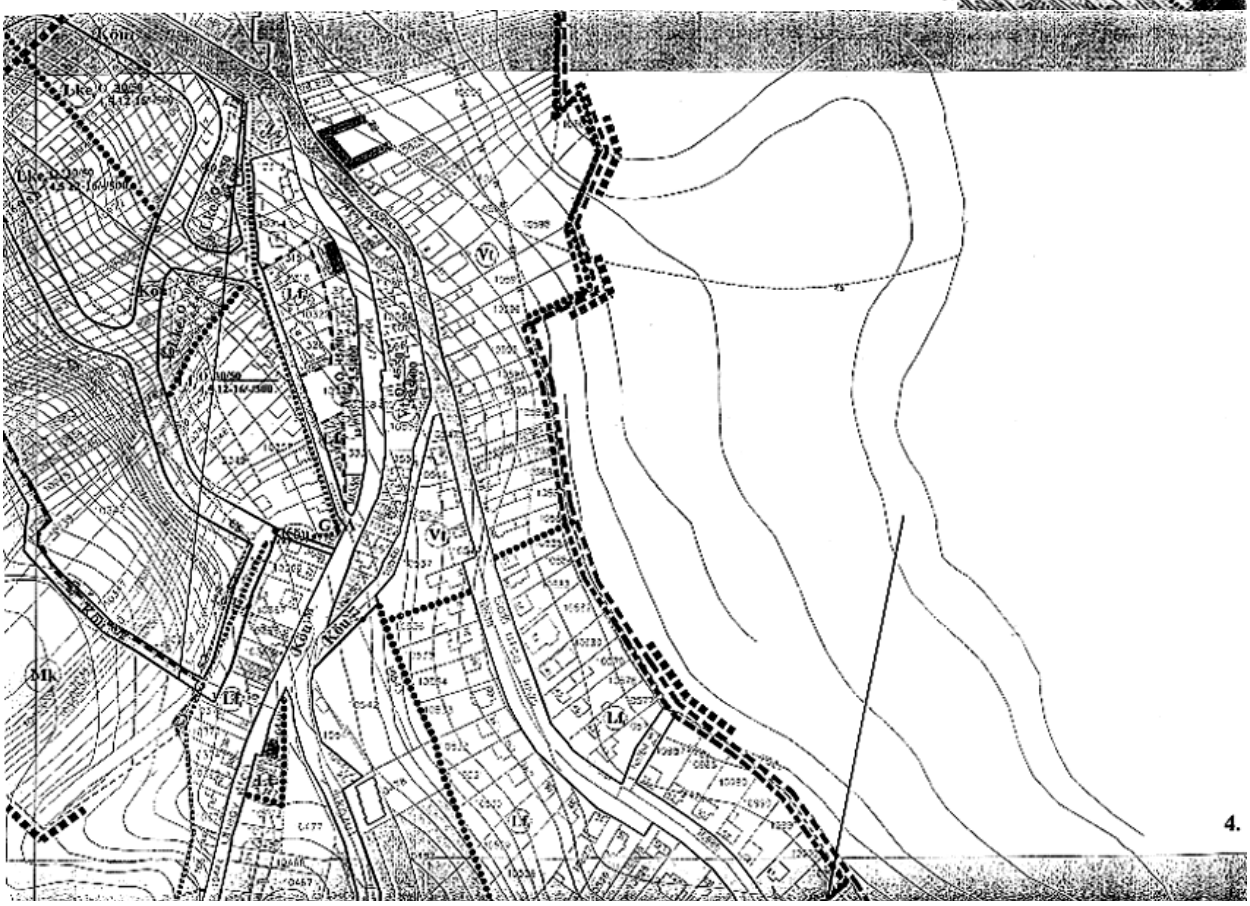
SOPRON Balf városrész Szabályozási Terv



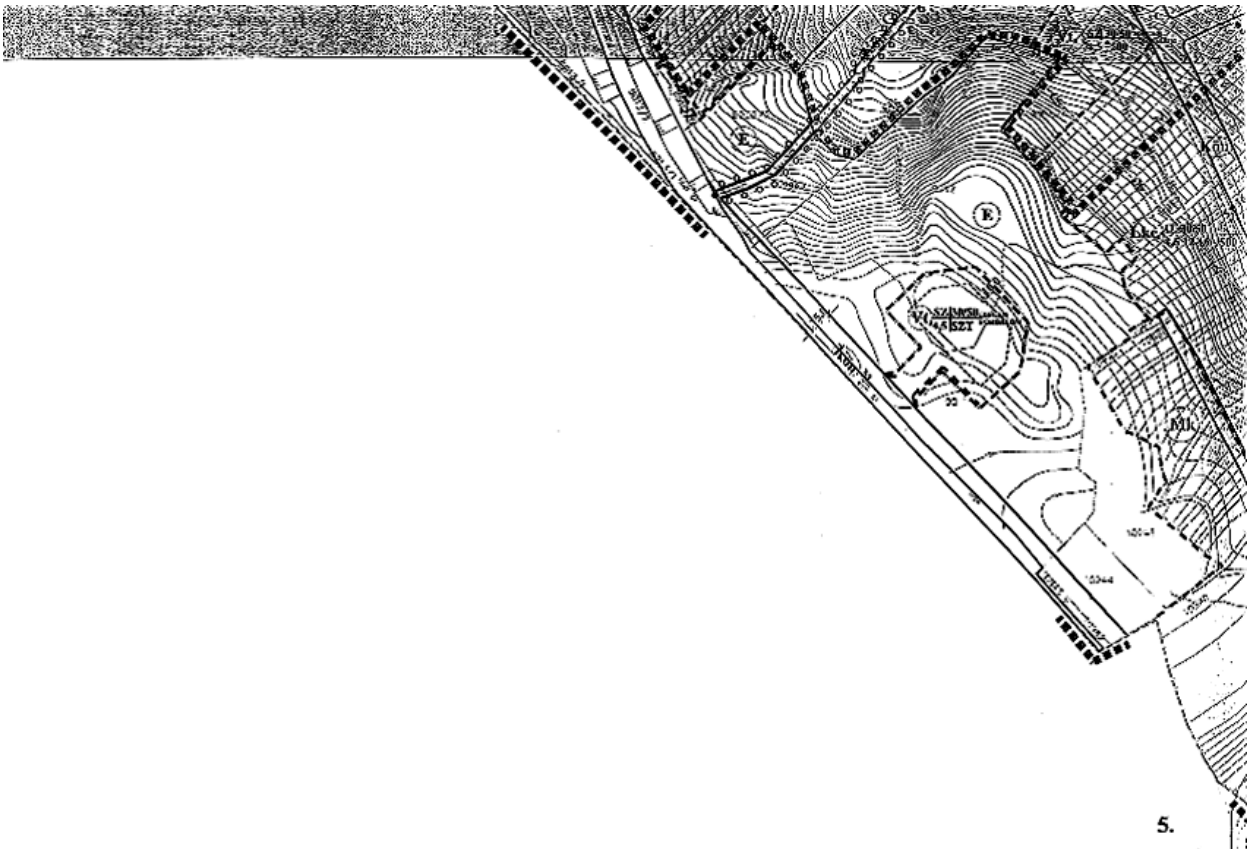

HATÁRVONALAK
szabályozott terület határa
belterületi határ
rendezett belterületi határ
beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa
szabályozási vonal
meglévő, megmaradó közterületi határvonal
eltérő területfelhasználási egységek határa
építési övezet határa
irányadó telekhatár
előkerti építési hely határa
hátsókerti építési hely határa
világörökség terület határa
Fertő-Hanság Nemzeti Park határa
közvetlenül védőidom határvonala
Beépített és beépítésre szánt terület
lakóterület
falusias
kertvárosias
vegyes terület
településközpont vegyes
üdülőterület
kemping
különleges terület
gyógyfürdő
turisztikai
sport, szabadidő központ
gazdasági terület
kereskedelem, szolgáltatás
mezőgazdasági majorság
Köz
gyűjtőút
kiszolgáló út
gyalogút
parkoló
busz fordító
közterület, árok
zöldterület
erdőterület
kertgazdálkodási terület
Értékvédelem
műemlék épület
jellegvédelemre javasolt épület
helyi védelemre javasolt épület
városépítészeti szempontból kiemelt jelentőségű terület
kilátás- és látványvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű terület
helyi védett fasor
helyi védett növényzet
régészeti lelőhely
műemléki környezet határa
Egyéb
közelítő fásítás
megtartandó növényzet
csökkenő
S
Z
NZ
zajhatárok
zajvédő domb
szennyvízelvezetéssel, vagy építési engedélyterv alapj
épített engedélyezett
GKK
GKK
GKK
GKK
MODOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
É
FERTŐD



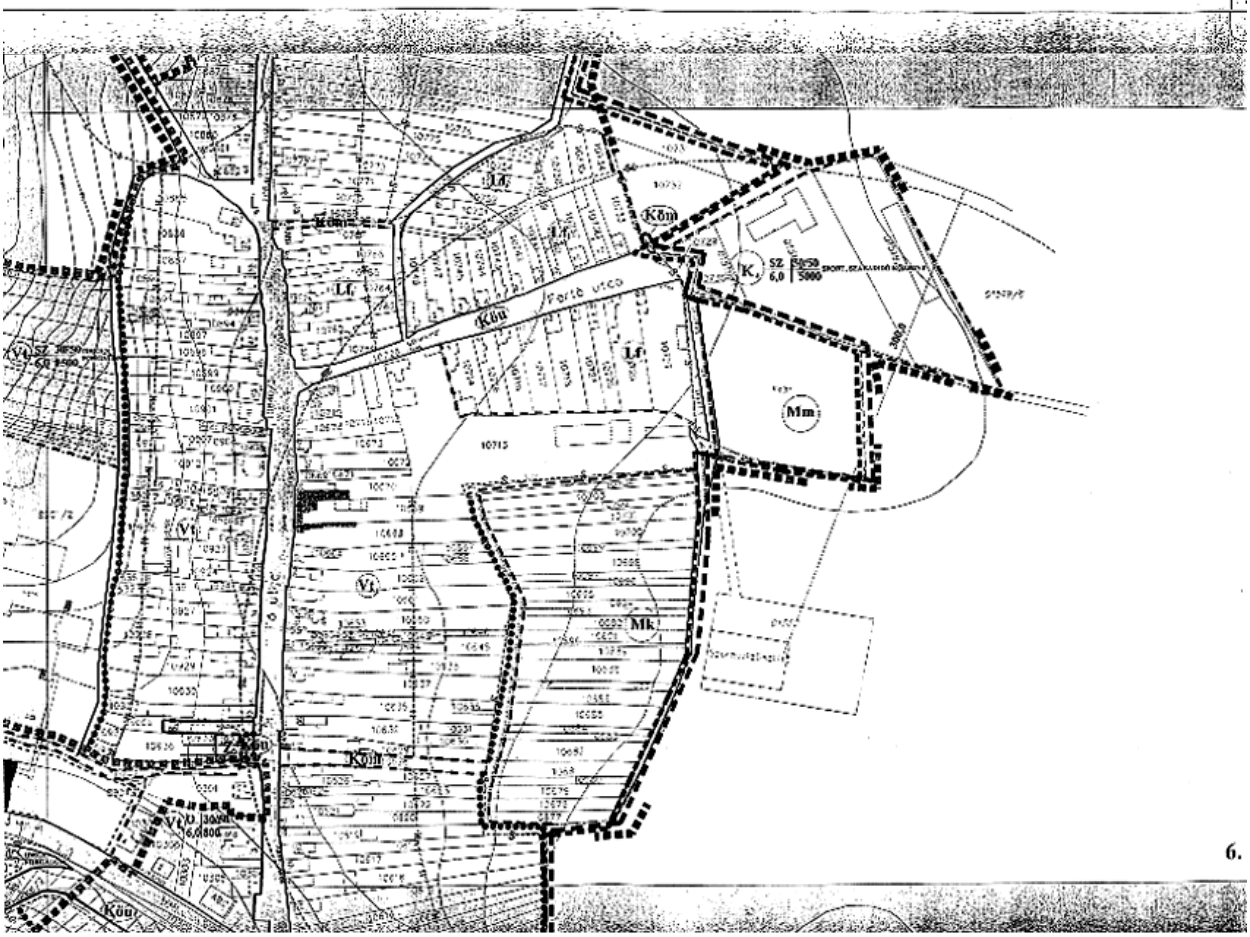
3.

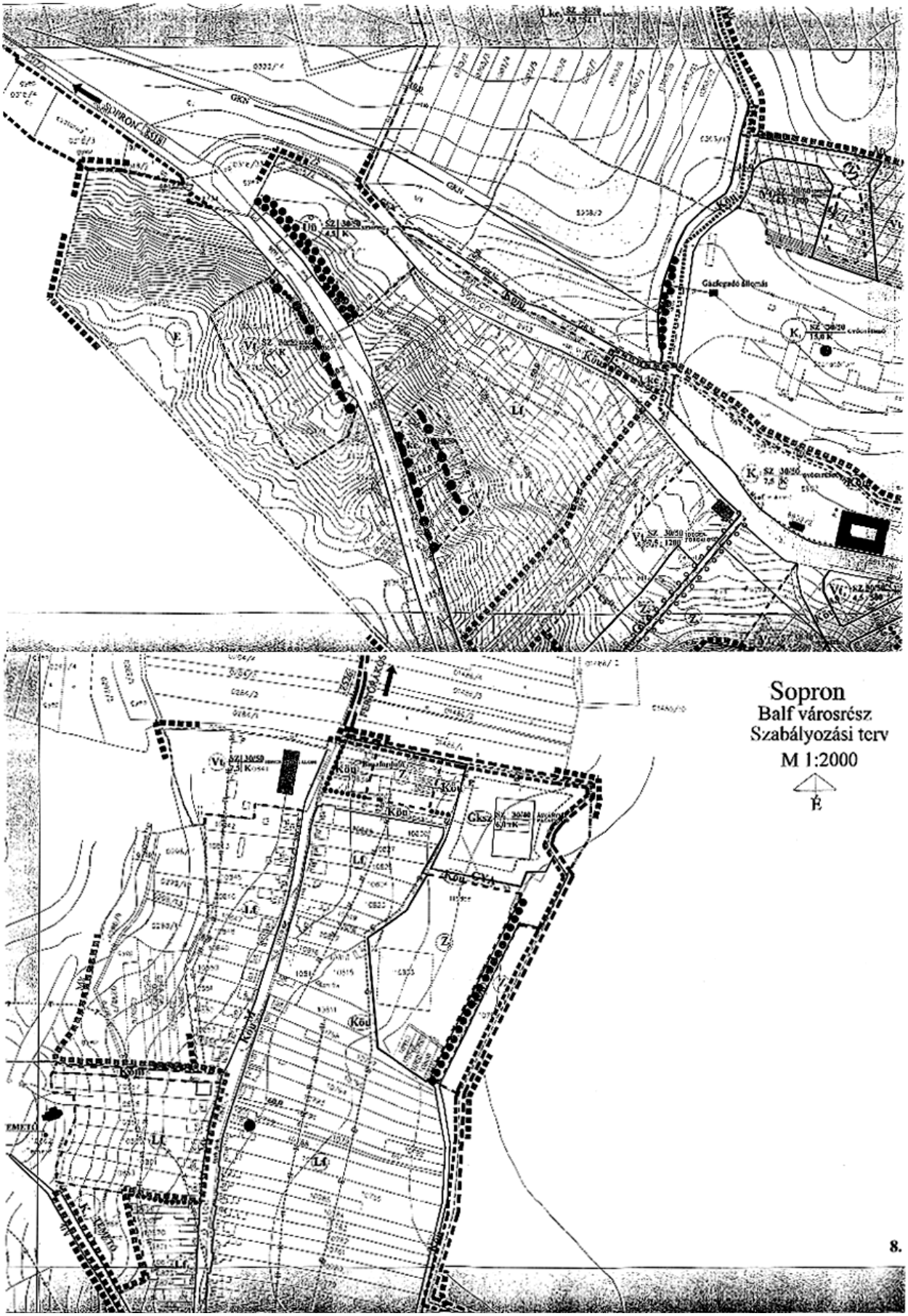


4.

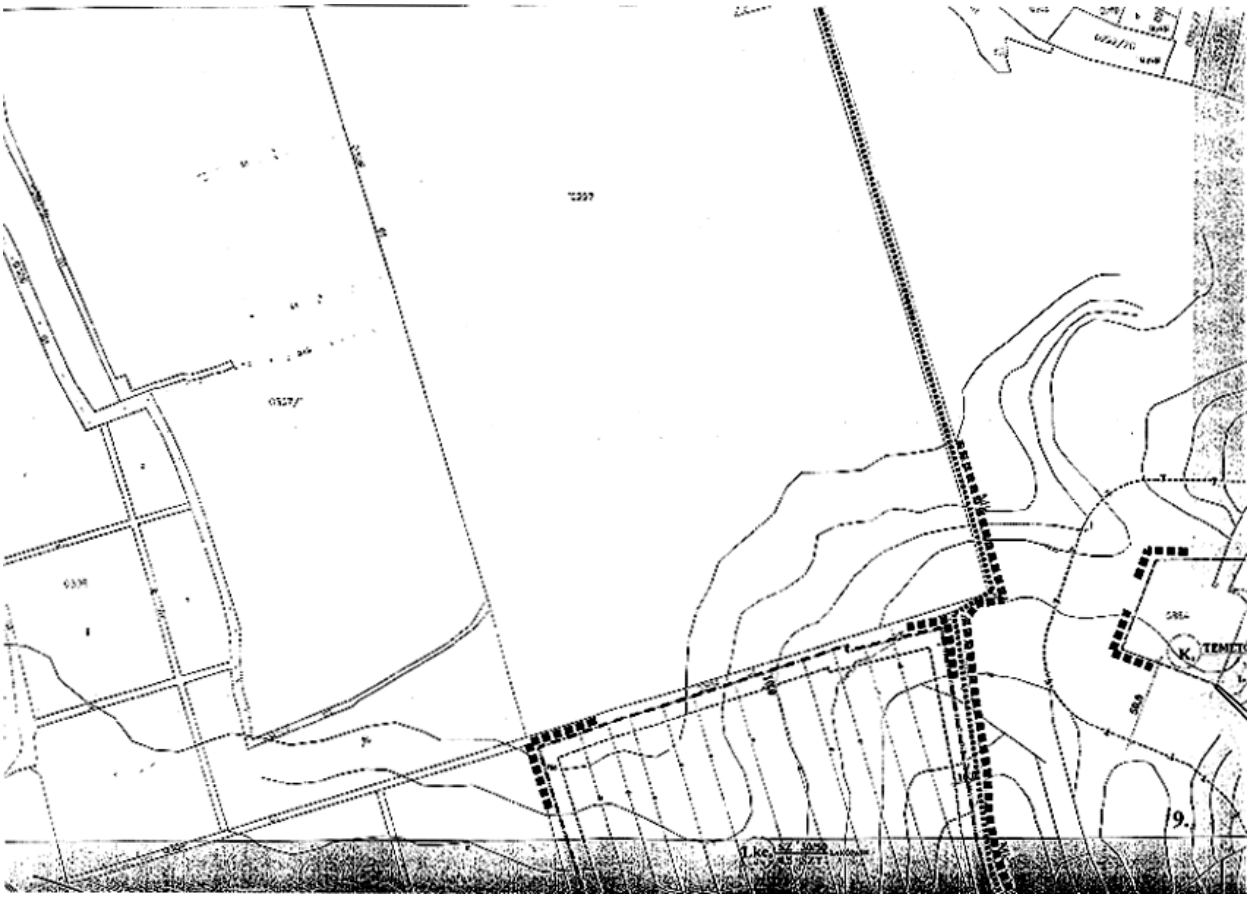


5.


Köu
Köu
Köu

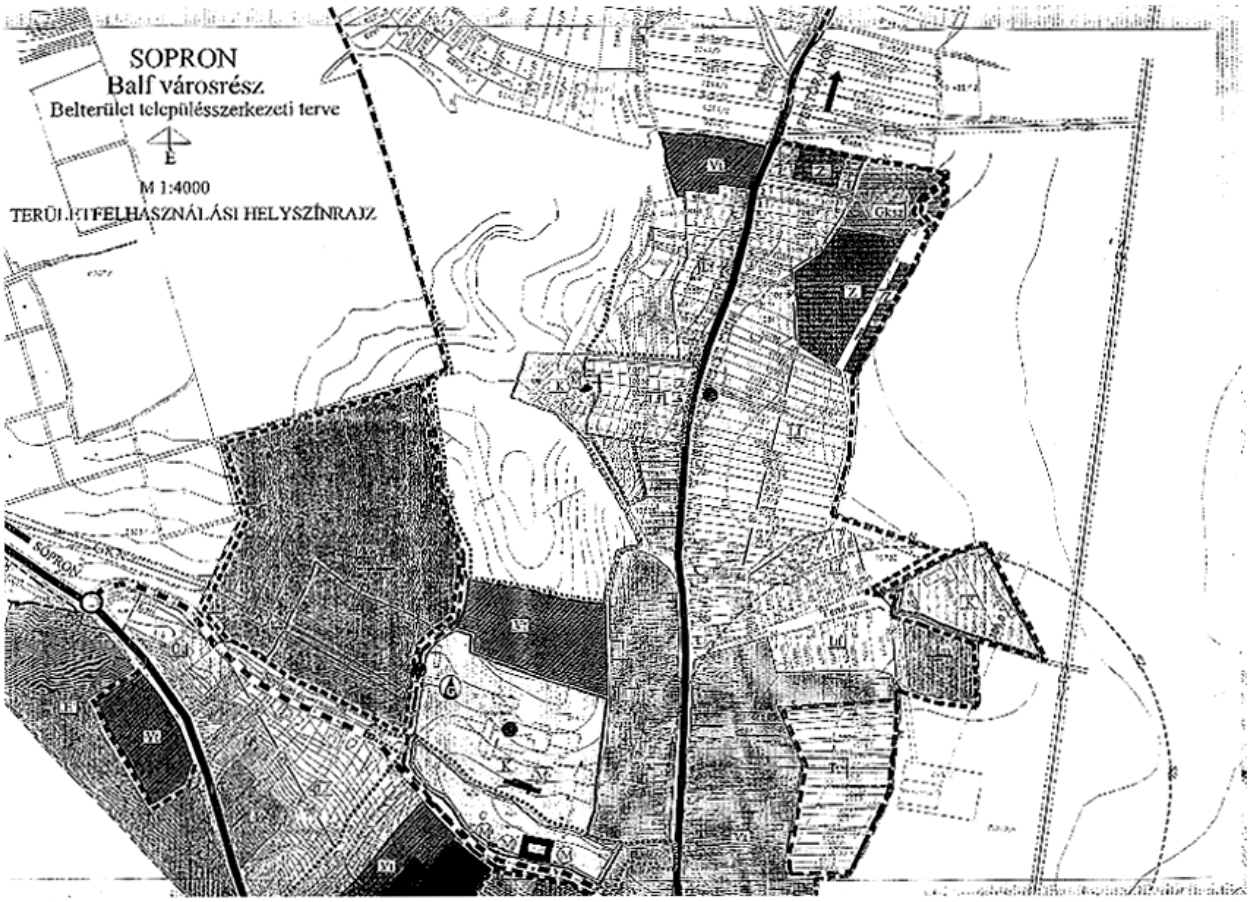


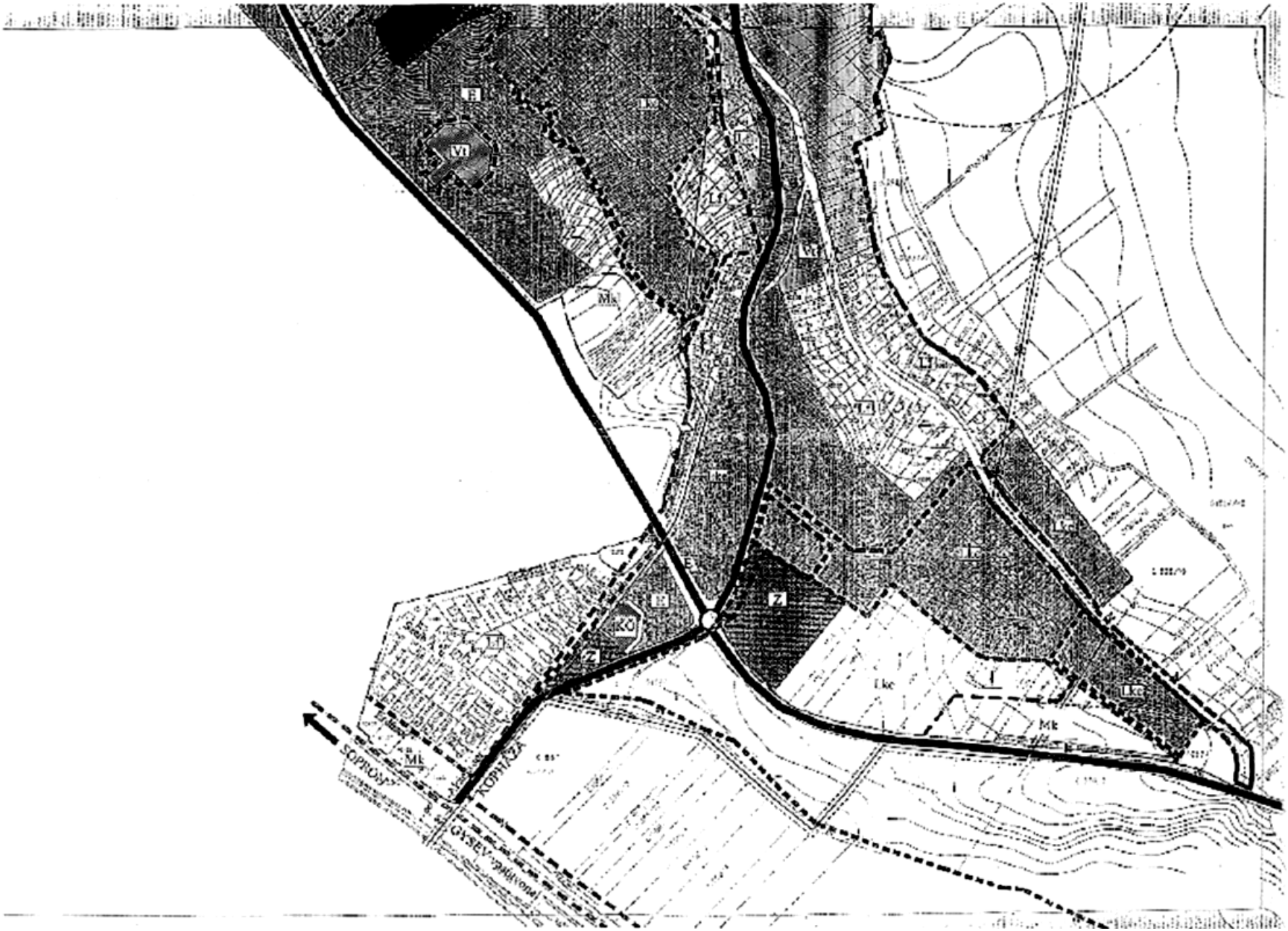
8.


9.

2. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

Sopron Balf városrész Belterület településszerkezeti terve




SOPRON
KOPHÁZA
GYSEV-vasvonal
Mk
Lk
Lt
Vt
B
Z
KO

SOPRON
Balf városrész
Belterület településszerkezeti terve

É

M 1:4000

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI HELYSZÍNRAJZ

JELMAGYARÁZAT:

HATÁRVONALAK

- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt III. nem szánt terület határa
- Megvalósított területfelhasználási határ
- Fertő-Hanság Nemzeti Park határa
- Fertő-táj világörökségi terület határa
- CS — Csúszásveszélyes terület határa
- S — Süllyedésveszélyes és magas talajvízszintes terület határa
- SZ — Szennyvíztisztító védőterületének határa
- Közúti zajterhelési határvonal

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

- LF — Falusias lakóterület
- Ker — Kertvárosias lakóterület

Vegyes terület

- Vt — Településközpont vegyes terület elsődlegesen lakófunkcióval
- Vt — Településközpont vegyes terület elsődlegesen intézményi funkcióval

Üdülőterület

- Üü — Üdülőházas üdülőterület

Gazdasági terület

- Gksz — Kereskedelmi, szolgáltató terület

Különleges terület

- K — Gyógyvíztó
- K — Temető
- K — Sport, szabadidő terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Z — Zöldterület
- E — Erdőterület

Mezőgazdasági terület

- Mk — Szőlőterület

Közlekedési terület

- Országos mellékút
- Gyűjtőút
- Gyalogút
- P — Parkoló
- Jelentős szintbeni közúti csomópont
- Vasútvonal
- KÖ — Közműterület

Tartalék terület

Egyéb

- 20 kV-os villamos vezeték és 6,0 m-es védőtávolsága
- Földkábelbe kivezetendő 20 kV-os légvezeték
- Nagy - középnyomású földgázvezeték és 2x9 m-es biztonsági övezete
- Gázfogadó állomás

Értékvédelem

- M — Műemlék
- Helyi védettségű természeti érték
- Régészeti lelőhely
- Műemléki környezet határa

3. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

Műemlékek

Római katolikus templom	10862 hrsz.
Fürdőkápolna	8902/2 hrsz.
Fürdőszálló	8903 hrsz.
Immaculata szobor	8903 hrsz.
Pieta-szobor	8903 hrsz.
Sírkövek	10862 hrsz.

4. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

Helyi védelem alatt álló épületek

- Óhegy utca 29.	(10476 hrsz.)	lakóház
- Óhegy utca 4.	(10318 hrsz.)	lakóház
- Bozi utca 2.	(10606 hrsz.)	halászcsárda
- Fő utca 54.	(10668 hrsz.)	lakóház
- Fő utca 56.	(10669 hrsz.)	lakóház
- Fő utca 58.	(10670 hrsz.)	lakóház
- Fő utca	(10841 hrsz.)	volt határőr laktanya
- Soproni utca	(8955 hrsz.)	

5. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

Jellegvédelem alatt álló épületek

Fő utca 144.	(10819 hrsz.)	lakóház
Fő utca 140.	(10816 hrsz.)	lakóház
Fő utca 138.	(10814 hrsz.)	lakóház
Fő utca 116.	(10816 hrsz.)	lakóház
Fő utca 112.	(10785 hrsz.)	lakóház
Fő utca 110.	(10784 hrsz.)	lakóház

Fő utca 108.	(10783 hrsz.)	lakóház
Fő utca 98.	(10778 hrsz.)	lakóház
Fő utca 92.	(10775 hrsz.)	lakóház
Fő utca 90.	(10774 hrsz.)	lakóház
Fő utca 88.	(10773 hrsz.)	lakóház
Fő utca 86.	(10771 hrsz.)	lakóház
Fő utca 78.	(10776 hrsz.)	lakóház
Fő utca 76.	(10765 hrsz.)	lakóház
Fő utca 72-74.	(10764 hrsz.)	lakóház
Fő utca 50.	(10662 hrsz.)	lakóház
Fő utca 42.	(10638 hrsz.)	lakóház
Fő utca 30-32.	(10625 hrsz.)	lakóház
Fő utca 22.	(10619 hrsz.)	lakóház
Fő utca 16.	(10616 hrsz.)	lakóház
Fő utca 10.	(10612 hrsz.)	lakóház
Fő utca 8.	(10610 hrsz.)	lakóház
Fő utca 6.	(10608 hrsz.)	lakóház
Fő utca 19.	(10928 hrsz.)	lakóház
Fő utca 23.	(10926 hrsz.)	lakóház
Fő utca 31.	(10921 hrsz.)	lakóház
Fő utca 35.	(10912 hrsz.)	lakóház
Fő utca 37.	(10906 hrsz.)	lakóház
Fő utca 39.	(10902 hrsz.)	lakóház
Fő utca 51.	(10891 hrsz.)	lakóház
Fő utca 69.	(10874 hrsz.)	lakóház
Fő utca 71.	(10873 hrsz.)	lakóház
Fő utca 73.	(10872 hrsz.)	lakóház
Fő utca 75.	(10871 hrsz.)	lakóház
Fő utca 77.	(10870 hrsz.)	lakóház
Fő utca 79.	(10869 hrsz.)	lakóház
Fő utca 81.	(10868 hrsz.)	lakóház
Bozi utca 23.	(10592 hrsz.)	lakóház
Bozi utca 25.	(10589 hrsz.)	lakóház
Bozi utca 27.	(10588 hrsz.)	lakóház
Bozi utca 29.	(10587 hrsz.)	lakóház
Bozi utca 31.	(10586 hrsz.)	lakóház
Óhegy utca 26.	(10368 hrsz.)	lakóház
Óhegy utca 28.	(10369 hrsz.)	lakóház

6. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének

16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

Régészeti lelőhelyek

- Fürdőépület mögötti domb
- Fő út 118 sz. és környéke

7. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének

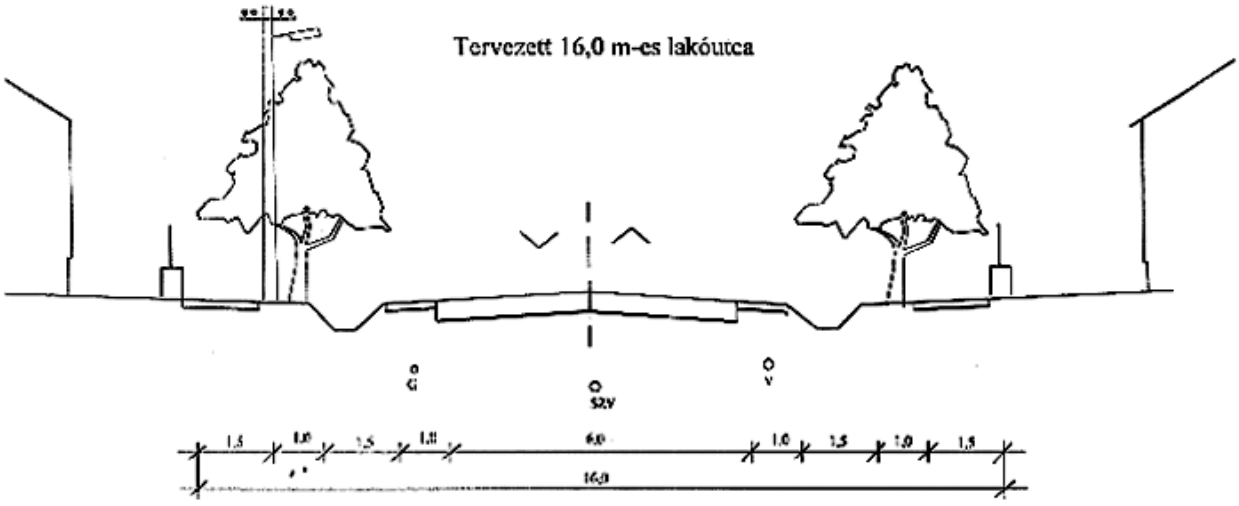
16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

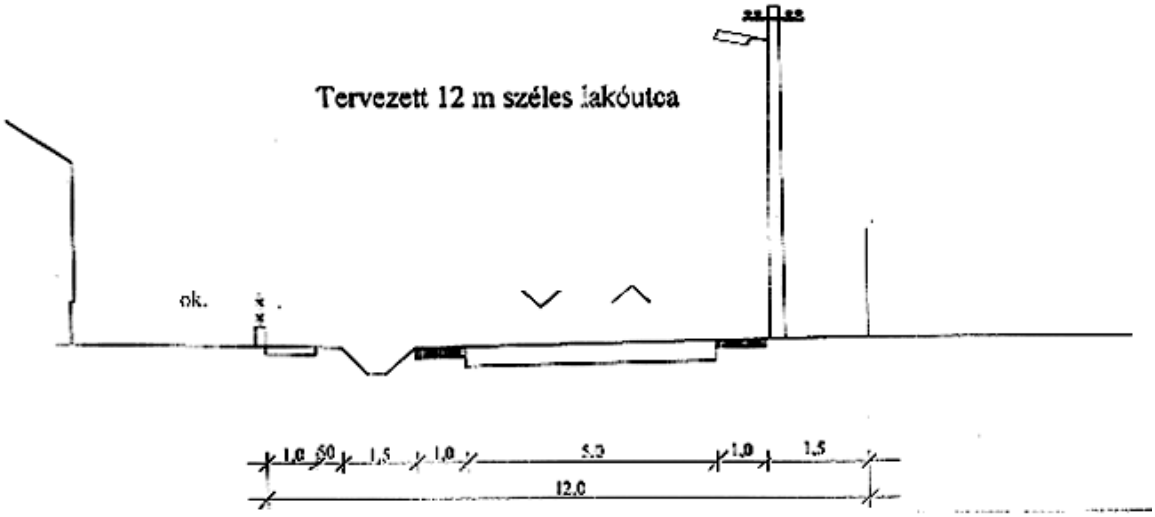
Központi területi tervtanácsi bemutatásra kötelezett építmények

- A Fertő-Hanság Nemzeti Park területébe tartozó telkeken épülő épületek.
- A településközpont vegyes terület telkein épülő épületek.
- Az elvi építési engedélyezési eljárási kötelezettséggel érintett telkeken épülő építmények.
- Az övezetre, építési övezetre előírt megengedett legnagyobb építménymagasságot a környező terepszinttől az építmény legmagasabb pontjáig számítottan több, mint kétszeresen meghaladó magasságú építményrészt is tartalmazó építmények.

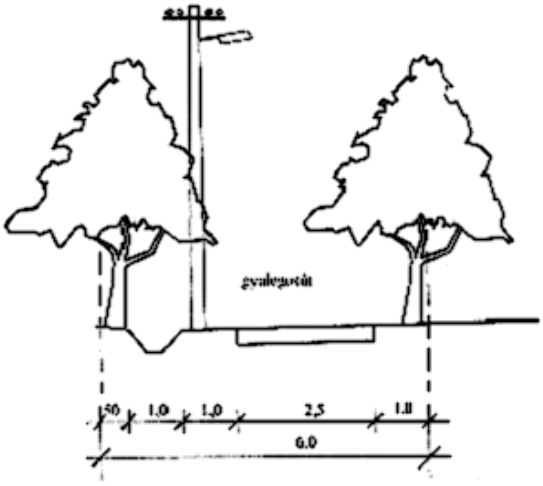
8. sz. melléklet a Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendeletéhez

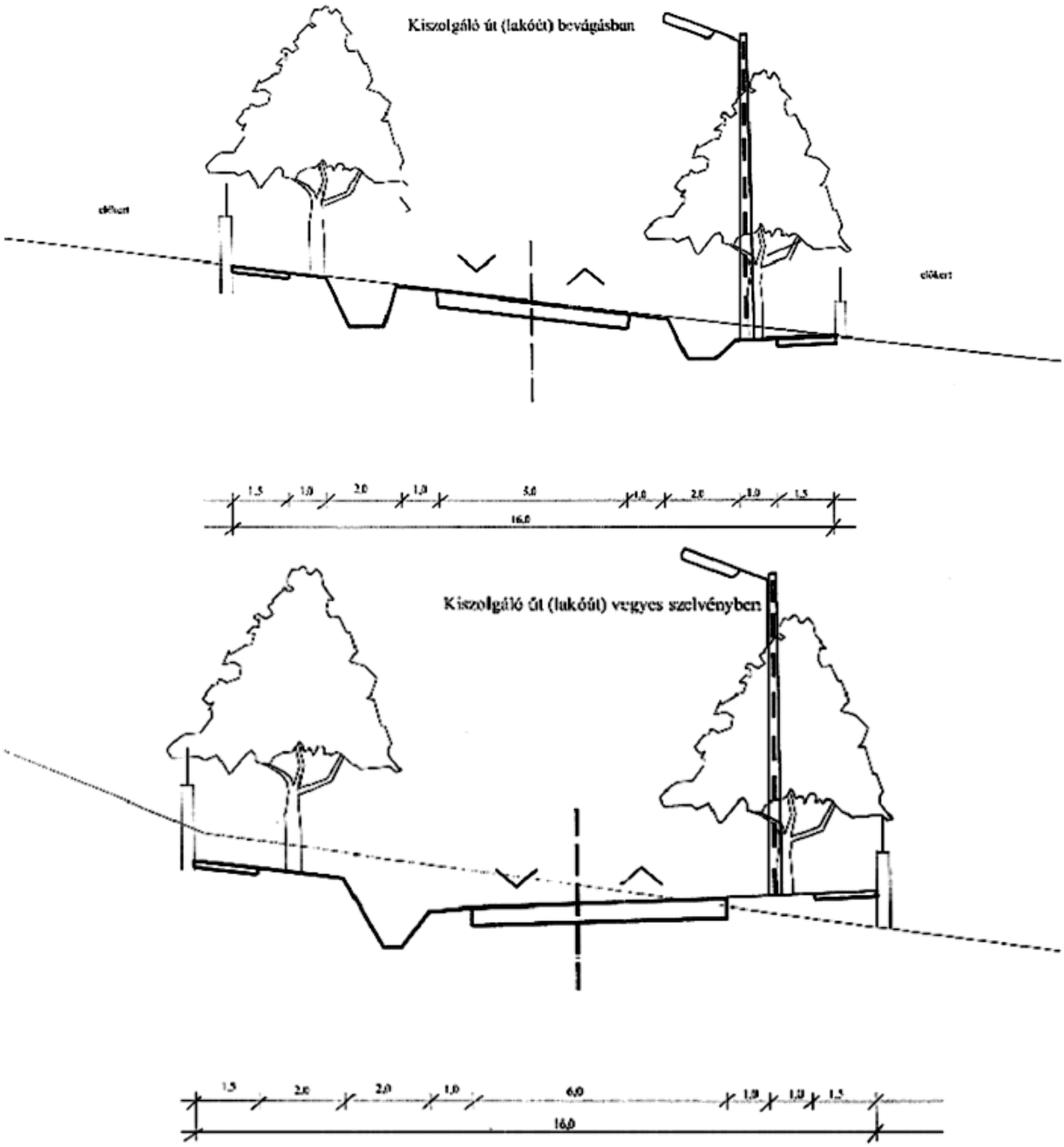
Út mintakeresztszelvények





Tervezett 6 m széles gyalogos út





- 1997. évi LXXVIII. törvény 12. § (3) bekezdés.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 39/2005. (X. 7.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2005. X. 7-től.
- 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. § 13. pont.
- 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet.
- 2001. évi LXIV. törvény 40. §.
- Hatályon kívül helyezve: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 39/2005. (X. 7.) önkormányzati rendelete 2. § (1) alapján. Hatálytalan: 2005. X. 7-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 15/2012. (IV. 27.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatálytalan: 2012. V. 1-től.

- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- 2001. évi LXIV. törvény.
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdés ac) pont.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (3). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- Megállapította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (4). Hatályos: 2016. IX. 2-től.
- Módosította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 15/2014. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 3. §, Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (5).
- 2000. évi XLIII. törvény 21. § (2) bekezdés.
- Módosította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (6).
- Módosította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (6).
- Módosította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (7).
- Hatályon kívül helyezte: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 29/2016. (IX. 1.) önkormányzati rendelete 3. § (8). Hatálytalan: 2016. IX. 2-től.
- A második és harmadik mondatot beiktatta: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2011. V. 2-től.
- A második és harmadik mondatot beiktatta: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2011. V. 2-től.
- A második és harmadik mondatot beiktatta: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 13. §. Hatályos: 2011. V. 2-től.
- Módosította: Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 15/2014. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. §, Melléklet.