

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 24/2023. (XII. 22.)
önkormányzati rendelete**

Sopron Megyei Jogú Város Külterület, Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-Hermes és Balf városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Sopron Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Sopron Megyei Jogú Város Külterület, Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-Hermes és Balf városrészek területére terjed ki.

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

(3) A rendelet a mellékleteivel együtt alkalmazandó.

- a) 1. melléklet: Sopron MJV teljes közigazgatási területének, városrészeinek átnézeti térképe című, SMJV-ÁHR rajzszámú, Rp.I.169-17 munkaszámú tervlap.
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv című, SZT-1 rajzszámú, Rp.I.169-17 munkaszámú tervlap.
- c) 3. melléklet: Telektömb újraosztással érintett területek– SZT-2 rajzszámú, Rp.I.169-17 munkaszámú tervlap.
- d) 4. melléklet: Mikrohullámú összeköttetések védőtávolsága és beépítési korlátozásai
- e) 5. melléklet: Út mintakeresztszelvények

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* a telek utcai határvonalának mérete.
2. *Egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelület:* a teleknek az a növényzettel fedett része, amelynek bármelyik oldala legalább 5,0 m, ahol játszószerkezet, például homokozó, hinta, mászóka és pihenőszerkezet, például pad, a rendeltetésszerű használatra alkalmas módon elhelyezhetők, megközelítése és használata az összes lakás használója számára biztosított.
3. *Helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés:* A lakosság napi, általános ellátásához szükséges, a lakosság helyi igényeit kiszolgáló, nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, szociális, oktatási, vendéglátó rendeltetés, a közúti járműjavítást, szerelést, benzinkutat és autómosót kivéve. A szolgáltatás nyújtásával egészségre káros, veszélyes sugárzás, anyag nem keletkezhet, bűzös vagy veszélyes anyag a környezetbe nem kerülhet, a tevékenységből származó zaj és rezgés nem haladhatja meg az erre vonatkozó felsőbbrendű jogszabályokban meghatározott határértékeket.
4. *Javasolt telekhatár:* Az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó telekstruktúra javaslat. A javasolt telekosztási rendtől eltérni csak akkor lehet, ha a telektömb valamennyi telke szabályos építési telekké alakítható. Az SZT-1 tervlapon rögzített, javasolt telekhatárok, az újonnan kialakítandó telkek tájolási iránya kötelező, az a telekalakítási eljárás lefolytatásakor, a telekhatárok megváltoztatása esetén sem változtatható meg.
5. *Kialakult megengedett legnagyobb beépítettség:* Beépítetlen telek esetén a tömbben lévő telkek átlagos beépítettsége.
6. *Kialakult legkisebb zöldfelületi arány:* Az építési övezetben a telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenthető.
7. *Kialakult telekméret:* Az építési övezetben a telekstruktúra kialakulnak tekintendő, a telekalakítás nem engedélyezett.
8. *Kialakult épületmagasság:* Az övezetben a legnagyobb épületmagasságként a meglévő, legmagasabb épületmagasságú épület épületmagassága használandó.
9. *Kötelező szabályozási elem:*
 - a) szabályozási vonal (közterület és nem közterület tervezett határa),
 - b) szabályozási vonal (közterület és nem közterület meglévő határa),
 - c) építési övezet határa,
 - d) szabályozási szélesség,
 - e) kötelező megszüntető jel,
 - f) építési hely,
 - g) építési hely határvonala,
 - h) telek kialakítandó zöldfelülete (ültetési kötelezettséggel érintett terület).
10. *Kötelező építési hely:* A kötelező szabályozás által előírt területkorrekció után megmaradó telekterület elő-, oldal- és hátsókerttel, továbbá egyéb védőtávolságokkal csökkentett része, amelyen épület, építmény elhelyezhető a szabályozási terv többi utasításának figyelembevételével. Az építési hely előkerti határvonala egyben kötelező építési vonal is.
11. *Legkisebb telekszélesség:* a telek közúttal vagy magánúttal határos, utcafronton mért szélessége.
12. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem:* Az SZT-1 jelű tervlap jelmagyarázatában megjelölt elemek.

13. *Mezőgazdasági épület:* a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó préház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló épület.
14. *Szolgálati lakás:* a fő funkciót hordozó épületben, annak tömegén belül, emeleti szinten a létesítmény tulajdonosa, üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás. Telkenként 1 db szolgálati lakás alakítható ki, melynek területe legfeljebb, bruttó 50,0 m² lehet.
15. *Telektömb újraosztással érintett területek:* e rendelet 3. mellékletét képező, SZT-2 jelű szabályozási tervlapon ekként megjelölt telektömbök.
16. *Természetvédelmi célú épületek, építmények:* élőhelyek fenntartásával összefüggő épületek, építmények: kizárólag rét, legelő művelésű ágú területen, azok fenntartását szolgáló hagyományos legeltetés, állattartás építményei, egyéb művelésű ágú területen génmegőrzés, kutatás, oktatás, ökoturisztika építményei.
17. *Tömbfeltárás területe:* e rendelet 3. mellékletét képező, SZT-2 jelű szabályozási tervlapon ekként megjelölt telektömbök.

3. Szabályozási elemek

3. §

A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez – kivéve az a) és b) pontokban szabályozott eseteket – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

- a) Az SZT-1 jelű terven rögzített keretek között a gyorsforgalmi utak helye és mérete utépítési tervekkel igazoltan pontosítható. A pontosítás során az eltérés 5,0 m lehet.
- b) A tervezett belterületi határvonallal körülhatárolt, vagy a tervezett belterületi határvonal és a meglévő belterületi határvonal közé eső területeket az SZT-1 jelű terv szerinti célra felhasználni a belterületbe vonással egyidőben, vagy azt követően lehet.
- c) A belterületbe vonás szakaszosan, a mindenkori igényeknek megfelelően történhet.

4. A telekalakítás szabályai

4. §

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

(2) A kialakult telekosztású telektömbben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt, kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

(3) Az SZT-1 jelű terven azokban az övezetekben, ahol az övezeti paramétersor a kialakítható legkisebb telekalakítási méretet nem szabályozza, ott a telekalakítás nem engedélyezhető, kivéve a közterület céljára való lejegyzést, és az azzal járó telekhatár korrekciót.

(4) Az SZT-2 jelű szabályozási tervlap szerinti telekcsoport újraosztással érintett és újonnan beépítésre szánt övezetekben a telekalakítás csak közterületek által lehatárolt tömbönként, egységesen történhet, önálló, egyenkénti telekalakítás nem engedélyezett.

(5) Balf városrészben

- 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, a telekalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány legfeljebb 1,5 lehet.

(6) Telekalakítás során az övezet, építési övezet határok, ezáltal a szabályozási vonal is kötelezően kialakítandó telekhatárt jelentenek.

5. A telek beépítésének általános szabályai

5. §

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

(2) Telekcsoport újraosztással érintett terület csak a szabályozási és övezeti előírásoknak megfelelő telekalakítás után építhető be. A már beépített telken lévő épület felújítható, bővíthető, amennyiben a közterület bővítése vagy kialakítása után a telek az építési övezeti előírásoknak megfelel.

(3) Beépítésre szánt területen kerítés legfeljebb 1,8 m magassággal létesíthető.

(4) Emberi tartózkodásra alkalmas épületek létesítése esetén az érintett telken teljes közművesítettség kiépítése szükséges.

6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. §

(1) Saroktelek megosztásából létrejövő új, beépítetlen telkek építési helyének határai:

- a) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve, az előkert mérete a szabályozási terven rajzosan jelölt, az oldalkert 4,0 m, a hátsókert 6,0 m.
- b) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló, az előkert a szabályozási terven rajzosan jelölt, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 4,0 m.

(2) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron van. Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal. Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépítménynek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.

(3) Az övezeti előírásokban előírt beépítési mód új épület építésére vonatkozik. Ettől eltérő, meglévő beépítés esetén a meglévő épület felújítható, új, önálló lakás, rendeltetési egység kialakítását nem eredményező módon átalakítható.

(4) Kialakult beépítésnél, ha a meglévő épületrész az építési helyen kívül áll, az megtartható, felújítható, rendeltetése nem módosítható.

(5) Ahol az SZT-1 jelű terv új közút terület kialakítását jelöli, az útterület kialakításáig a kijelölt területre épület nem építhető, közlekedési műtárgy az út végleges elrendezésére tekintet nélkül elhelyezhető.

(6) Az építési övezetek telkein a háromnál több garázst vagy parkolóhelyet és az ezek megközelítésére szolgáló burkolatot szilárd burkolattal kell ellátni.

(7) Brennbergbánya, Görbehalom, Ó-Hermes, Új-hermes városrészekben:

- a) A lakóterületi telektömbökben építési telkenként egy fő funkciójú és egy mellékfunkciójú építmény építhető.
- b) Az egy, vagy több rendeltetési egységet tartalmazó fő funkciójú épülettel beépített telkeken új mellékfunkciójú építmény a megengedett beépíthetőség mértékén belül, a már meglévő mellékfunkciójú épülettel egybeépítve, vagy annak bontása után építhető.
- c) Mellékfunkciójú építményt - kivéve a támfalgarázst - az építési hely előkerti határvonalától mért 10,0 m-en túl vagy a főépület mögött lehet elhelyezni.
- d) Az építési telek gépjárművel való megközelítését biztosító út koronaszintje és az épület körüli járdavonal szintje közötti szintkülönbség – amennyiben az út szintje a teleknél alacsonyabb – legfeljebb 2,0 m lehet.

7. Közművek előírásai

7. §

(1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken – eltérő rendelkezés hiányában - a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek a térszín alatt:

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

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

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

(4) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy

közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

(5) Meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, azok rekonstrukcióját el kell végezni.

(6) A feleslegessé vált, nem üzemelő közműhálózatot, létesítményt, műtárgyat el kell bontani.

(7) A hűsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, a területen keletkező csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése érdekében. A hűsz, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolók területén összegyűlő csapadékvíz csak hordalékfogó és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

(8) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(9) A közművek műtárgyai, gépészete csak épületben, vagy térszint alatt helyezhetők el.

(10) A közüzemi szennyvízhálózat kiépülését követően a hálózatra való rácsatlakozás kötelező, a működő közműpótló berendezések használata megszüntetendő. Közüzemi szennyvízhálózattal ellátott közterületek által érintett telkek esetében új közműpótló berendezés elhelyezése nem engedélyezett.

8. védőtávolságok, védőterületek előírásai

8. §

(1) A balfi, központi szennyvíztisztító védőterülete az SZT-1 jelű terven jelöltek szerint, a telek határától mért 300,0 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.

(2) A hulladéklerakó 500,0 m-es védőtávolságán belül épület nem építhető.

(3) A gyorsforgalmi út mentén, annak működésével összefüggő építmény kivételével a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 50,0 m-en belül, az országos főút, vasút esetén közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25,0 m-en belül nem lehet és nem helyezhető el lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

(4) A 2. mellékletben a Fertőrákos-Piuszpuszta repülőtér miatti magassági korlátozással érintett terület jellel megjelölt területen a kifutópálya küszöbpontjától mért 150,0 m távolságú ponttól indulóan, vízszintes értelemben a pályatengelytől 15-15°-os szögű egyenessel határolt, a ponttól 2%-os emelkedésű sík fölé 15,0 km távolságig építmény nem nyúlhat.

(5) KÖu Mény jelű országos mellékút területének határától mért 50,0 m széles területsávban épület nem építhető.

(6) A mikrohullámú összeköttetés miatti beépítési korlátozásokat a 4. melléklet tartalmazza.

9. Gépjármű elhelyezés

9. §

(1) Valamennyi lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db gépjármű elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

(2) Egy telken a kettőnél több lakó rendeltetés feletti lakó rendeltetési egységek után – a műemléki jelentőségű terület kivételével – a lakó rendeltetésszám 50%-ának megfelelő számú – felfele történő kerekítésével – gépjárműveket gépjárműtárolóban, a fennmaradó gépjárműveket telken belül, felszínen kell elhelyezni, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zárt sorú beépítés esetén amennyiben a telek műszaki adottságai miatt a gépjárművek elhelyezésére az épület saját telkén teljes egészében nincs lehetőség és utcaképi szempontok miatt indokolt, a lakó rendeltetési egységek után számítandó parkolóhelyek közül legfeljebb 2 db parkolóhelyet – a gépjármű várakozó helyek (parkolók) kialakításáról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint – közterület megváltással, közterületen lehet biztosítani. A telken kívül elhelyezhető parkolók 500,0 méteres távolságon belül kerüljenek kialakításra.

(4) A gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út, valamint a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület nem számítható bele a zöldfelületbe. A lakó és üdülő önálló rendeltetési egységek után számított gépjárművek épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület legkisebb területnagysága 1 db gépjármű esetén 25,0 m², amibe a közlekedési út és a gyalogos közlekedésre alkalmas terület nem számítható be.

(5) A (4) bekezdésben szabályozott gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út legkisebb szélessége 2,5 m, a gyalogos közlekedésre alkalmas terület legkisebb szélessége 90,0 cm, egy telken kettőnél több lakó rendeltetési egység fölött 1,5 m.

(6) Kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület esetén egynél több gépjármű elhelyezése az előkertben nem lehetséges.

(7) Egy telken 4 db-nál több gépjármű felszíni elhelyezése esetén a beállók használatához a személygépkocsi megfordulási lehetőséget biztosítani kell, melyet útburkolati jellel, táblával is jelölni szükséges.

II. Fejezet

Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

10. Épített értékek

10. §

(1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZT-1 jelű terv tartalmazza.

(2) A településképi szempontból meghatározó területeket a településképi védelméről szóló 12/2018.(IX.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

(3) A helyi védelem elemeit a településkép védelméről szóló 12/2018.(IX.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

(4) A helyi területi védelem alatt álló építészeti örökség elemeit a településkép védelméről szóló 12/2018.(IX.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

(5) A régészeti lelőhelyeket az SZT-1 jelű terv tartalmazza.

(6) A Fertő-táj világörökségi terület határát az SZT-1 jelű terv tartalmazza. Világörökségi területen az építmények elhelyezésénél a világörökségi területre vonatkozó, külön jogszabályban foglaltakat is figyelembe kell venni.

11. Táj és természeti értékek

11. §

(1) A NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek jelölését az SZT-1 jelű terv tartalmazza.

(2) A természeti területeket, az országos ökológiai hálózatba tartozó területeket, az egyedi tájértékeket az SZT-1 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.

(3) A tájképvédelmi terület övezetét a 2. melléklet (SZT-1 jelű tervlap) tartalmazza, melyen

- a) új épület, vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével történhet,
- b) az épület terepszintre való illesztésekor tilos a természetes terepszint 1,50 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása,
- c) a közművezetéseket és járulékos közműépítményeket, infrastruktúrához kapcsolódó vonalvezetéseket a föld alatt kell vezetni. Ettől eltérő megoldás csak Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatával kötött külön megállapodás alapján engedélyezhető. Rekonstrukciónak minősül kiépített vezeték olyan átalakítása, amely a műszaki paraméterek megváltozásával jár.

(4) A tájképvédelmi terület övezetén a fő kilátópontokból a védendő látványelemek védelmét biztosítani kell.

a) Fő kilátópontok:

- aa) a Károly-kilátó,
- ab) a Kecskehegyi-kilátó,
- ac) az Új-hegy kilátópont,
- ad) Balf településrészénél a Fertőrákosi és a Fertőbozi út kereszteződésének környéke,
- ae) a Fényes pincészet környéke.

b) Védendő látványelemek:

- ba) Sopron történeti sziluettjének, városképének - a jellemző tömegű épületekkel, ezek tetőzetével, a templomtornyokkal és a Tűztoronnyal meghatározott soproni látkép,
- bb) Balf településrész sziluettje,
- bc) Fertő-tavi panoráma.

(5) A fő kilátópontokból a védendő látványelemek irányába eső, a tájképvédelmi terület övezetben építmények, műtárgyak építésénél a látványvédelem követelményeinek való megfelelés igazolása érdekében az építési engedélyezési folyamatban fotódokumentációt és látványvédelmi vizsgálatot kell készíteni.

12. Környezetvédelem

12. §

(1) Levegőtisztaság-védelem

- a) Levegőtisztaság-védelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna.
- b) E rendelet hatálya alá tartozó területen csak olyan anyag helyezhető el, amely nem tartalmaz illékony és az egészségre ártalmas hatást, vagy bűzhatást kiváltó alkotóelemet, és csak olyan tevékenység engedhető meg, amelynél a fentiekben foglalt hatások nem állnak fenn.

(2) Felszíni, felszín alatti vizek védelme:

- a) Felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület.
- b) A terv területén gépkocsi tárolót, gépek elhelyezésére szolgáló területet létesíteni, gépeket karbantartani csak jogszabályba nem ütköző helyen és csak vízzáró, burkolt felületen lehet.
- c) A terv területén új, gépkocsiforgalmat lebonyolító utat kialakítani, meglévő utat felújítani csak a talaj- és felszíni vizek fokozott védelme mellett lehet.
- d) A b) és c) pontokban foglalt építmények esetében biztosítani kell a megfelelő felszíni vízelvezetést és gyűjtést, valamint az összegyűjtött vizek olajfogó műtárgyon való keresztülvezetését.
- e) E rendelet hatálya alá tartozó területen tilos a talajkutakba a vízminőséget bármilyen módon veszélyeztető szennyező anyagot bevezetni, ilyen anyagot szikkasztani, és megfelelő tisztítás nélkül az élővizekbe juttatni.

(3) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai:

- a) Hulladékéلبánás: Kötelező hulladékelszállítás a városi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
- b) A beépítésre szánt övezeteket érintően a városi ivóvízhálózat kiépítése és igénybevétele csak a csatornahálózat egyidejű kiépítésével és igénybevételeével engedélyezhető.
- c) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2 000,0 m-es távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

MÁSODIK RÉSZ

Területfelhasználási, övezeti előírások

III. Fejezet

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint

13. §

(1) A település igazgatási területének tagolódása:

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

(2) Beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület

- aa)* falusias Lf
 - ab)* kertvárosias Lke
 - ac)* kisvárosias Lk
 - b)* Vegyes terület: településközpont Vt
 - c)* Gazdasági terület
 - ca)* kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
 - cb)* egyéb ipari Gip
 - cc)* általános gazdasági terület Gá
 - d)* Üdülő terület: üdülőházas terület Üü
 - e)* Különleges terület
 - ea)* gyógyfürdő terület (Balf) Kgyf
 - eb)* sport és szabadidő terület Ksp
 - ec)* nagy zöldfelületű terület Knz
 - ed)* mezőgazdasági üzemi terület Kmü
 - ee)* hulladékudvar területe Khu
- (3) Beépítésre nem szánt terület
- a)* Közlekedési terület
 - aa)* országos gyorsforgalmi út Köu Gyf
 - ab)* főút Köu F
 - ac)* mellékút Köu M
 - ad)* gyűjtőút Köu Gy
 - ae)* településközi út Köu Te
 - af)* kiszolgáló út Köu
 - ag)* gyalogos közterület Köu gya
 - ah)* mezőgazdasági út Köu Mg
 - ai)* közúti védőfásítás Köu Vf
 - aj)* kötőtpályás közlekedés területe Kök
 - b)* Közmű terület Köm
 - c)* Különleges terület
 - ca)* temető terület Kt
 - cb)* bánya terület Kb
 - d)* Zöldterület
 - da)* közkert Zkk
 - db)* közpark Zkp
 - dc)* védőfásítás Zvf
 - e)* Erdőterület
 - ea)* véderdő Ev
 - eb)* gazdasági célú erdő Eg
 - ec)* szociális és turisztikai erdő Eszt
 - f)* Mezőgazdasági terület
 - fa)* általános mezőgazdasági terület Má
 - fb)* mezőgazdasági kertes terület Mk
 - fc)* korlátozott mezőgazdasági terület Mák
 - fd)* borvidéki terület Máb
 - fe)* tájgazdálkodási mezőgazdasági terület Mtg
 - g)* természetközeli terület Tk
 - h)* vízgazdálkodási terület Vk

IV. Fejezet
Beépítésre szánt terület

13. Lakóterület

14. §

A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) falusias lakóterület Lf
- b) kertvárosias lakóterület Lke
- c) kisvárosias lakóterület Lk

14. Falusias lakóterület, Lf

15. §

(1) A falusias lakóterületen telkenként egy főépület helyezhető el.

(2) Falusias lakóterületen fő rendeltetesként legfeljebb egy lakás létesíthető.

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Falusias lakóterületen melléképület csak főrendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejű létesítés esetén helyezhető el.

(5) E rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott falusias lakóövezetek vannak:

- a) Lf1
- b) Lf2
- c) Lf3
- d) Lf4
- e) Lf5

(6) Lf1 és Lf2 jelű falusias lakóövezetben:

- a) Épület utcafronti építési vonalon elhelyezett homlokzatszélessége legfeljebb 7,6 m lehet.
- b) Udvari keresztzárny az utcafronti homlokzattól legalább 5,0 m távolságra létesíthető, a keresztzárny a telken zártsorúan is elhelyezhető az övezeti paramétersorban megengedett oldalhatáron álló beépítési mód ellenére is. A főépület nem keresztzárnyai épületrészei kizárólag az övezeti paramétersorban meghatározott beépítési mód szerint helyezhetők el.
- c) Az épület földszinti padlószintje a kialakult, vagy rendezett terepszinthez képest legfeljebb 60,0 cm-rel lehet magasabban.

(7) Lf1 övezetben az építési hely határai:

- a) előkert: 6,0 m
- b) oldalkert: kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m-rel lehet
- c) hátsókert: 6,0 m

(8) Lf2 övezetben az építési hely határai:

- a) előkert: 5,0 m
- b) oldalkert: 4,0 m azoknál a telkeknél, melyeknek előkerti határán mért szélessége keskenyebb 13,0 m-nél, illetve 6,0 m azoknál a telkeknél, melyeknek előkerti határán mért szélessége 13,0 m vagy annál több
- c) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint, ahol az SZT-1 jelű tervlap rajzosan nem jelöli, ott 6,0 m.

(9) Lf3 övezetben az építési hely határai:

- a) előkert: 5,0 m
- b) oldalkert: 3,0 m
- c) hátsókert: 10,0 m

(10) Lf4 övezet

- a) Lf4 övezetben sportolási célú rendeltetés és üzemanyag töltőállomás nem helyezhető el.
- b) Lf4 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m
 - bb) oldalkert: 6,0 m, 14,0 méternél keskenyebb telek esetén 4,5 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m

(11) Lf5 övezet

- a) Lf5 övezetben az építési hely határai:
 - aa) előkert: 6,0 m
 - ab) oldalkert: 4,0 m
 - ac) hátsókert: 6,0 m
- b) Lf5 övezetben a kialakítható legkisebb telek területe: 1 600,0 m²

15. Kertvárosias lakóterület, Lke

16. §

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

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi - kivéve vendéglátás -, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóövezetekben a főépületen kívül az alábbi kiszolgáló funkciójú, illetve melléképítmények helyezhetők el:

- a) gépjármű tároló a (4) bekezdésben foglaltak szerint,
- b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- c) közműpótló műtárgy,
- d) kerti építmény,
- e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- f) komposztáló,
- g) tároló épület a (3) bekezdésben foglaltak szerint.

(3) A kertvárosias lakóterületen a hátsókert előírt legkisebb méretén belül, saroktelek esetén az építési helyen belül telkenként 1 db, legfeljebb, bruttó 8,0 m² alapterületű, előtető nélküli, legfeljebb 2,5 m gerincmagasságú kerti szerszámtároló épület helyezhető el.

(4) A kertvárosias lakóterületen lakó rendeltetési egységet magában foglaló épülethez kapcsolódóan, ahhoz illeszkedve, vagy önállóan, fedett, minden oldalról nyitott, 1 db legfeljebb 20,0 m² vízszintes vetületű tetőfelülettel kialakított gépjárműbeálló helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóövezetekben, ahol a beépítési mód szabadon álló, de ha a kialakult beépítés oldalhatáron álló, ott a meglévő épülethez való hozzáépítés, ráépítés, átalakítás és felújítás a megengedett beépítettség mértékéig oldalhatárosan is megengedhető a tűzvédelmi előírások betartása mellett.

(6) E rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott kertvárosias övezetek vannak:

1. Lke1
2. Lke1*
3. Lke2
4. Lke3
5. Lke4
6. Lke5
7. Lke6
8. Lke7
9. Lke8
10. Lke9
11. Lke10
12. Lke11
13. Lke12
14. Lke13
15. Lke14
16. Lke15
17. Lke16
18. Lke17
19. Lke18
20. Lke18*

(7) Lke1 és Lke1* övezet

- a) Lke1 övezetben kézműipari rendeltetésű épület és üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
- b) Lke1 övezetben telkenként legfeljebb két önálló, legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el.
- c) Lke1 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 4,0 m
 - cb) oldalkert: kialakult, új építés esetén 7,5 m
 - cc) hátsókert: 6,0 m
- d) Lke1* övezetben egy telken több lakóépület is elhelyezhető.

(8) Lke2 övezet

- a) Lke2 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b) Lke2 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m

- bb)* oldalkert: 6,0 m
- bc)* hátsókert: 6,0 m

(9) Lke3 övezet

- a)* Lke3 övezetben telkenként legfeljebb egy négylakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke3 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: csak lakó rendeltetésű épület esetén 5 m, vegyes rendeltetésű épület esetén 10 m
 - bb)* oldalkert: 7,5 m
 - bc)* hátsókert: 6,0 m

(10) Lke4 övezet

- a)* Lke4 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke4 övezetben az SZT-1 jelű terven, az övezeti paramétersorban rögzített 3,5 m-es legnagyobb épületmagasságnál magasabb épület felújítható, annak állagmegőrzési munkálatai elvégezhetők, de elbontása esetén, új épület építésekor az új épület épületmagassága az övezeti paramétersorban rögzítettek szerint legfeljebb 3,5 m lehet.
- c)* Lke4 övezetben az építési hely határa:
 - ca)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - cb)* oldalkert: 6,0 m
 - cc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint

(11) Lke5 övezet

- a)* Lke5 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke5 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb)* oldalkert: 6,0 m
 - bc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- c)* Lke5 övezetben a rendezett terepszint a telket kiszolgáló közút koronaszintjénél legfeljebb 0,5 m-rel lehet magasabb.
- d)* Lke5 övezetben a telekalakítás és a telkek beépítése csak a zajvédő domb és a védőfásítás megvalósítása után megengedett.

(12) Lke6 övezet

- a)* Lke6 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke6 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb)* oldalkert: 6,0 m
 - bc)* hátsókert: 6,0 m
- c)* Lke6 övezetben nyeles telek alakítása engedélyezhető.

(13) Lke7 övezet

- a)* Lke7 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke7 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb)* oldalkert: a 13,0 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m, a 13,0 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m
 - bc)* hátsókert: 6,0 m
- c)* Az övezetben a telkeket kiszolgáló közterületi úttól lejtő telkek beépítése esetén egy pinceszint létesíthető, a beépítés mértékéig az udvar feltölthető, a kialakult terepszint megváltoztatható, támfal létesíthető.

- d) Az övezetben az épület földszinti padlóvonala az előkerti homlokzati síknál mért terepszint rendezést megelőző magassághoz képest legfeljebb 0,6 m-rel kerülhet magasabbra.
- e) Az 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalására a rézsút, falat tagolni kell.

(14) Lke8 övezet

- a) Lke8 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b) Lke8 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: a 13,0 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m, a 13,0 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m
 - bc) hátsókert: az SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- c) Az övezetben a telkeket kiszolgáló közterületi úttól lejtő telkek beépítése esetén egy pinceszint létesíthető, a beépítés mértékéig az udvar feltölthető, a kialakult terepszint megváltoztatható, támfal létesíthető.
- d) Az övezetben az épület földszinti padlóvonala az előkerti homlokzati síknál mért terepszint rendezést megelőző magassághoz képest legfeljebb 0,6 m-rel kerülhet magasabbra.
- e) Az 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalására a rézsút, falat tagolni kell.

(15) Lke9 övezet

- a) Lke9 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b) Lke9 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: a 13,0 m-nél keskenyebb telek esetén 4,0 m, a 13,0 m-nél szélesebb telek esetén 6,0 m
 - bc) hátsókert: az SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint, vagy ahol az SZT-1 jelű terv rajzosan nem jelöli, ott 6,0 m
- c) Az övezetben a telkeket kiszolgáló közterületi úttól lejtő telkek beépítése esetén egy pinceszint létesíthető, a beépítés mértékéig az udvar feltölthető, a kialakult terepszint megváltoztatható, támfal létesíthető.
- d) Az övezetben az épület földszinti padlóvonala az előkerti homlokzati síknál mért terepszint rendezést megelőző magassághoz képest legfeljebb 0,6 m-rel kerülhet magasabbra.
- e) Az 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbség áthidalására a rézsút, falat tagolni kell.

(16) Lke10 övezet

- a) Lke10 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b) Lke10 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: 6,0 m
- c) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- d) Az övezet telkei a 8515-ös számú országos mellékútról közvetlenül nem szolgálhatók ki. Az övezet építési telkeinek közlekedési kiszolgálása a 8515-ös számú országos mellékútra csatlakozó, azzal párhuzamos nyomvonalon kialakítandó, 8,0 m széles szervízútról engedélyezhető.

(17) Lke11 övezet

- a) Lke11 övezetben a lakópark területén 800,0 m²-ként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b) Lke11 övezetben az építési hely határa:

- ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- bb)* oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- bc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- c)* Lke11 övezetben a lakópark összterületének legalább 2,5%-án közös használatú játszó - és sportterületet kell kialakítani.
- d)* A lakópark lakótelkeinek építési helyen kívüli telekterületének legalább 60%-án - a tájra jellemző fásszárú növények felhasználásával - a tájba illesztést szolgáló növénytelepítést kell létesíteni. A növénytelepítés háromszintes - lombkorona, magascserje, alacsony cserje szint – legyen.

(18) Lke12 övezet

- a)* Lke12 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke12 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint, vagy ahol az SZT-1 jelű terv nem jelöli, ott a kialakult beépítésekhez igazodóan
 - bb)* oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint

(19) Lke13 övezet

- a)* Lke13 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke13 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: 5,0 m
 - bb)* oldalkert: 4,0 m
 - bc)* hátsókert: 6,0 m

(20) Lke14 övezet

- a)* Lke14 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Lke14 övezetben az építési hely határa:
 - ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb)* oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint

(21) Lke15 övezet

- a)* Lke15 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- b)* Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c)* Lke15 övezetben az építési hely határa:
 - ca)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - cb)* oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - cc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- d)* Lke15 övezetben az épületmagasság kialakult, a meglévő épületek épületmagassága és szintszáma nem növelhető. Új beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.

(22) Lke16 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(23) Lke17 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(24) Lke18 és Lke 18* övezet

- a)* Lke18 és Lke18* övezetben telkenként legfeljebb egy háromlakásos lakóépület helyezhető el.

- b) Lke18 övezetben az épületmagasság kialakult, a meglévő épületek épületmagassága és szintszáma nem növelhető. Új beépítés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,0 m.
- c) Lke18 övezetben az építési hely a kialakult beépítés mértékéig terjed, épület elbontása esetén is csak az elbontandó épület elhelyezkedésének megfelelő új beépítés engedélyezhető.
- d) Lke18* övezetben az építési hely határa:
 - da) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - db) oldalkert: 5,0 m
 - dc) hátsóker: 6,0 m

16. Kisvárosias lakóterület, Lk

17. §

- (1) Kisvárosias lakóterületen többlakásos lakóépület elhelyezhető.
- (2) Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Kisvárosias lakóövezetekben a főépületen kívül az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) gépjármű tároló,
 - b) tároló épület.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott kisvárosias övezetek vannak:
 - a) Lk1
 - b) Lk2
- (5) Lk1 övezetben az épületmagasság kialakult, az épületek épületmagassága és szintszáma nem növelhető, új beépítés esetén az elbontandó épület épületmagassága, rendeltetési egységének száma és szintszáma megtartandó.
- (6) Lk2 övezet előírásai:
 - a) Lk2 övezetben telkenként legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.
 - b) Lk2 övezetben az építési hely a kialakult, helyi védett beépítés szerinti, vagy ahol az SZT-1 jelű terv rajzosan építési helyet jelöl.

17. Vegyes terület

18. §

A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint településközponti vegyes terület. Vt

18. Településközponti vegyes terület, Vt

19. §

- (1) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, ott egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport

rendeltetést is tartalmazhat, kivéve, ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A településközponti vegyes övezetekben továbbá csak kerti építmény, kerti tároló és gépjárműtároló helyezhető el.

(3) A településközponti vegyes övezetben:

- a) új lakó, iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
- b) lakó, iroda funkciót eredményező rendeltetésmód változás,
- c) bővítéssel, vagy átalakítással új lakó, iroda rendeltetési egység létesítése esetén a módosításokat követően kialakuló lakó rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – legalább 200,0 m² telekterület biztosítandó.

(4) A településközponti vegyes területen, azokon a telkeken, ahol legalább 3 db új lakó, iroda rendeltetési egység létesül, rendeltetésváltással, átalakítással vagy bővítéssel legalább 3 db lakó, iroda rendeltetési egység jön létre, a módosításokat követően kialakuló lakó, iroda rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – 20,0 m² területnagyságú, egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

(5) A településközponti vegyes területen, azokban az övezetekben, ahol lakó rendeltetési egység kialakítása is megengedett, ott a létesítendő épület összes bruttó alapterülete 25%-ának megfelelő hasznos alapterületű, az övezeti előírásokban megengedett önálló, nem lakó rendeltetési egység elhelyezése az épület földszintjén biztosítandó.

(6) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott településközponti vegyes övezetek vannak:

- a) Vt1
- b) Vt2
- c) Vt3
- d) Vt4
- e) Vt5
- f) Vt6
- g) Vt7
- h) Vt8
- i) Vt9
- j) Vt10
- k) Vt11
- l) Vt12
- m) Vt13
- n) Vt14

- (7) Vt1 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt1 övezetben legfeljebb egy kétlakásos lakóépület építhető.
 - b) Vt1 övezetben az (5) bekezdést nem kell figyelembe venni.
 - c) Vt1 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m-rel lehet
 - cb) oldalkert: kialakult, új beépítés esetén 6,0 m
 - cc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint, vagy ahol az SZT-1 jelű terv nem jelöli, ott 6,0 m
- (8) Vt2 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt2 övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
 - b) Vt2 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: kialakult
 - bb) oldalkert: 6,0 m
 - bc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (9) Vt3 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt3 övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
 - b) Vt3 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 8,0 m
 - bb) oldalkert: 6,0 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m
- (10) Vt4 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt4 övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
 - b) Vt4 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (11) Vt5 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt5 övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.
 - b) Vt5 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: kialakult
 - bb) oldalkert: 6,0 m
 - bc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (12) Vt6 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt6 övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el.
 - b) Vt6 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: kialakult
 - bb) oldalkert: 6,0 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m
- (13) Vt7 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt7 övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el.
 - b) Vt7 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 8,0 m
 - bb) oldalkert: 6,0 m

- bc)* hátsókert: 10,0 m
- c) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- (14) Vt8 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt8 övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el.
- b) Vt8 övezetben az építési hely határa:
- ba)* előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- bb)* oldalkert: 6,0 m
- bc)* hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (15) Vt9 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt9 övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el.
- b) Vt9 övezet két utcás telkein a telek alacsonyabb terepszintje felől egy pinceszint alakítható, a beépítés mértékéig a telek feltölthető, támfal létesíthető.
- c) Vt9 övezetben a terepszint lejtését követő épülettömeg tagolása megengedett, melynek mértéke legfeljebb 0,5 m.
- d) Vt9 övezetben az építési hely határa:
- da)* előkert: kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m-rel lehet
- db)* oldalkert: kialakult, új beépítés esetén 6,0 m
- dc)* hátsókert: kialakult
- (16) Vt10 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt10 övezetben legfeljebb két lakórendeltetési egységet magában foglaló épület helyezhető el.
- b) Vt10 övezet kétutcás telkein a telek alacsonyabb terepszintje felől egy pinceszint alakítható, a beépítés mértékéig a telek feltölthető, támfal létesíthető.
- c) Vt10 övezetben a terepszint lejtését követő épülettömeg tagolása megengedett, melynek mértéke legfeljebb 0,5 m.
- d) Vt10 övezetben az építési hely határa:
- da)* előkert: kialakult, ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 3,0 m-rel lehet
- db)* oldalkert: kialakult, új beépítés esetén 6,0 m
- dc)* hátsókert: kialakult, új beépítés esetén 6,0 m
- (17) Vt11 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai:
- a) Vt11 övezetben csak szociális és egészségügyi rendeltetés helyezhető el.
- b) Vt11 övezetben az építési hely határa:
- ba)* előkert: 5,0 m
- bb)* oldalkert: 5,0 m
- bc)* hátsókert: 5,0 m
- (18) Vt12 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai: Vt12 övezetben lakó rendeltetés csak az (1) bekezdés b)–f) pontjaiban felsorolt rendeltetések megléte esetén létesíthető.
- (19) Vt13 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai: Vt13 övezetben lakó rendeltetés csak az (1) bekezdés b)–f) pontjaiban felsorolt rendeltetések megléte esetén létesíthető.

(20) Vt14 jelű településközponti vegyes övezet építési előírásai: Vt14 övezetben lakó rendeltetés csak az (1) bekezdés b)–f) pontjaiban felsorolt rendeltetések megléte esetén létesíthető.

19. Gazdasági terület

20. §

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

- a) általános gazdasági terület Gá
- b) kereskedelmi és szolgáltató terület Gksz
- c) egyéb ipari terület Gip

(2) A gazdasági terület övezeteiben telkenként több főépület is elhelyezhető.

(3) Portaépület építése építési helyen kívül is megengedett, melynek vízszintes irányú befoglaló méretei nem haladhatják meg a 3,0-3,0 m-t.

20. Általános gazdasági terület, Gá

21. §

(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,
- b) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott általános gazdasági övezet van: Gá.

(4) Gá általános gazdasági övezet előírásai:

- a) Az M85-ös autópálya és a hozzá kapcsolódó úthálózat telekalakítási eljárásában végrehajtandó telekhatár rendezések érdekében – az övezetre meghatározott legkisebb telekmérettől eltérően – kisebb telek alakítása is engedélyezhető, melyek telekalakításai a gazdasági övezet belső telekalakításaitól függetlenül, annak telephelyeinek és belső úthálózatának telekalakításait megelőzően lefolytathatók az M85-ös autópálya és a hozzá kapcsolódó úthálózat, mint kiemelt nemzetgazdasági projekt végrehajthatósága érdekében. Az általános gazdasági övezetre vonatkozó, annak telephelyeit és belső úthálózatát érintő egységes telekalakítás később, külön telekalakítási eljárás keretében rendezendő.
- b) Az övezeti jelben meghatározott 15,0 m-es legnagyobb épületmagasságot a technológiai építmények esetében nem kell figyelembe venni, azok nagyobb épületmagassággal is engedélyezhetők.

- c) Az övezet építési telkeinek zöldfelületén háromszintű növényzetet kell kialakítani:
 - ca) gyeper és legalább 40 db cserje/150 m² és
 - cb) legalább 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².
- d) Gá övezetben az építési hely határa:
 - da) előkert: 10,0 m
 - db) oldalkert: 10,0 m
 - dc) hátsókert: 10,0 m
- e) Gá besorolású övezet telkeit teljes közművesítettséggel szükséges ellátni.

21. Kereskedelmi és szolgáltató terület, Gksz

22. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó, termelő gazdasági tevékenységi célú, valamint raktározási épületek építhetők.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató övezetek vannak:
 - a) Gksz1
 - b) Gksz2
 - c) Gksz3
- (4) Gksz1 jelű gazdasági övezet építési paraméterei:
 - a) Gksz1 övezetben parkolóház nem helyezhető el.
 - b) Gksz1 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (5) Gksz2 jelű gazdasági övezet építési paraméterei:
 - a) Gksz2 övezetben parkolóház nem helyezhető el.
 - b) Gksz2 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 7,5 m
 - bb) oldalkert: 5,0 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m
- (6) Gksz3 jelű gazdasági övezet építési paraméterei:
 - a) Gksz3 övezetben parkolóház nem helyezhető el.
 - b) Gksz3 övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 7,5 m
 - bb) oldalkert: 5,0 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m

22. Egyéb ipari terület, Gip

23. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) iroda,
- b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
- c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott egyéb ipari és gazdasági övezet van: Gip.

(4) Gip jelű gazdasági övezet építési paraméterei:

- a) Gip besorolású építési övezet telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- b) Az övezet építési telkeinek zöldfelületén háromszintű növényzetet kell kialakítani:
 - ba) gyep és 40 db cserje/150 m² és
 - bb) 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².
- c) Gip övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 5,0 m
 - cc) hátsóker: 5,0 m

23. Üdülőterület

24. §

(1) Az üdülő terület besorolása a sajátos használat szerint üdülőházas üdülőterület. Üü

(2) Üdülőterületen a főépületen kívül az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) önálló, a főépülettel nem egybeépített személygépkocsi tároló,
- b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- c) közműpótló műtárgy,
- d) kerti építmény,
- e) komposztáló.

(3) Az övezet telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvízvezetékkel,
- c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

24. Üdülőházas üdülőterület, Üü

25. §

(1) Az üdülőházas üdülőterületen olyan - általában kettőnél több üdülőegységet magába foglaló - üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó

üdülői kör több napos tartózkodására szolgál és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülőházas üdülőterületen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, kivéve vendéglátó,
- c) szállás jellegű,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Kemping, üdülőtábor, az ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények, épületek és melléképületek abban az övezetben létesíthetők, ahol erről az övezet egyedi előírásai rendelkeznek.

(4) Üdülőházas üdülő övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 m
- b) oldalkert: 10,0 m
- c) hátsókert: 10,0 m

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott üdülőházas üdülő övezetek vannak:

- a) Üü1
- b) Üü2
- c) Üü3

(6) Üü1 jelű üdülőházas üdülőövezet építési paraméterei: kemping, üdülőtábor, valamint az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények, épületek és melléképületek helyezhetők el.

(7) Üü2 jelű üdülőházas üdülőövezet építési paraméterei: kemping, üdülőtábor, valamint az ahhoz szükséges kiszolgáló létesítmények, épületek és melléképületek helyezhetők el.

(8) Üü3 jelű üdülőházas üdülőövezet építési paraméterei: Üü3 övezetben az (1) bekezdésben foglalt fő rendeltetések és a 24. § (2) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

25. Különleges beépítésre szánt terület

26. §

(1) A különleges területek használatuk szerint:

- a) különleges sport és szabadidő terület Ksp
- b) különleges nagy zöldfelületű terület Knz
- c) különleges gyógyfürdő terület Kgyf
- d) különleges mezőgazdasági üzemi terület Kmü
- e) különleges hulladékudvar terület Khu

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges beépítésre szánt övezetek vannak:

- a) Ksp1
- b) Ksp2
- c) Ksp3

- d) Ksp4
- e) Knz
- f) Kgyf1
- g) Kgyf2
- h) Kmü1
- i) Kmü2
- j) Kmü3
- k) Khu1

26. Sport és szabadidő terület, Ksp

27. §

(1) Sport és szabadidő terület övezetében

- a) sportolási célú,
 - b) idegenforgalmi,
 - c) szolgáltató,
 - d) vendéglátó,
 - e) szállás jellegű,
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Ksp övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához szükséges melléképítmények elhelyezhetők.

(3) Ksp övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.

(4) Az övezet telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvízvezetékekkel,
- c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges sport és szabadidő övezetek vannak:

- a) Ksp1
- b) Ksp2
- c) Ksp3
- d) Ksp4

(6) Ksp1 jelű – Különleges sport és szabadidő övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 5,0 m
- b) oldalkert: 4,5 m
- c) hátsókert: 6,0 m

(7) Ksp2 jelű – Különleges sport és szabadidő övezet előírásai:

- a) Az övezetben kizárólag sportolási célú rendeltetés és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c) Ksp2 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 4,5 m
 - cc) hátsókert: 6,0 m

(8) Ksp3 jelű – Különleges sport és szabadidő övezet előírásai:

- a) Az övezetben kizárólag sportolási célú rendeltetés és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló létesítmények helyezhető el
- b) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c) Ksp3 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 5,0 m
 - cc) hátsókert: 5,0 m

(9) Ksp4 jelű – Különleges sport és szabadidő övezet előírásai:

- a) Az övezetben kizárólag sátorozó helyek alakíthatók ki, illetve az ezekhez kapcsolódó, szociális, kiszolgáló létesítmények helyezhető el.
- b) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c) Ksp4 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 5,0 m
 - cc) hátsókert: 5,0 m

27. Különleges nagy zöldfelületű terület, Knz

28. §

(1) Különleges nagy zöldfelületű terület övezetében

- a) oktatási
 - b) idegenforgalmi
 - c) szolgáltató
 - d) vendéglátó
 - e) szállás jellegű
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Knz övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához szükséges melléképítmények elhelyezhetőek.

(3) Knz övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.

(4) Az övezet telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvízvezetékkel,
- c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges nagy zöldterületű övezet van: Knz.

(6) Knz jelű különleges nagy zöldfelületű övezet előírásai:

- a) Knz1 övezetben a területet kiszolgáló személyzet részére szolgálati lakás elhelyezhető.
- b) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
- c) Az övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 4,5 m
 - cc) hátsókert: 6,0 m

28. Különleges gyógyfürdő terület, Kgyf

29. §

- (1) Különleges gyógyfürdő terület övezetében
 - a) egészségügyi,
 - b) idegenforgalmi,
 - c) kereskedelmi és szolgáltató,
 - d) vendéglátó,
 - e) szállás jellegűrendeltetés helyezhető el.
- (2) Kgyf övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához szükséges melléképítmények elhelyezhetők.
- (3) Kgyf övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.
- (4) Az övezet telkeit el kell látni:
 - a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - b) közüzemi ivóvízvezetékkel,
 - c) közüzemi szennyvíz-csatornával.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges nagy zöldterületű övezetek vannak:
 - a) Kgyf1
 - b) Kgyf2
- (6) Kgyf1 jelű különleges gyógyfürdő övezet előírásai:
 - a) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
 - b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bb) oldalkert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
 - bc) hátsókert: SZT-1 jelű terven rajzosan jelöltek szerint
- (7) Kgyf2 jelű különleges gyógyfürdő övezet előírásai:
 - a) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.
 - b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 10,0 m
 - bb) oldalkert: 10,0 m
 - bc) hátsókert: 10,0 m

29. Különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kmű

30. §

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében
 - a) mezőgazdasági üzemi,
 - b) terménytároló,
 - c) állattartó,
 - d) termény feldolgozó,
 - e) mezőgazdasági géptároló,
 - f) raktározó,

g) a terület kiszolgáláshoz szükséges igazgatási és szociális rendeltetés helyezhető el.

(2) Kmü övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához szükséges melléképítmények elhelyezhetők.

(3) Kmü övezetben a fő rendeltetésű épületben szolgálati lakás kialakítható, vagy egy önálló lakórendeltetésű épület elhelyezhető. Lakó rendeltetésű épület önállóan az (1) bekezdésben felsorolt fő rendeltetések hiányában nem helyezhető el.

(4) Kmü övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető.

(5) Kmü övezetben a mezőgazdasági termények tárolását, feldolgozását, azokból való termék előállításához szükséges technológiai építmény az övezeti paramétersorban meghatározottaktól eltérően 7,5 m-nél magasabb épületmagassággal is elhelyezhető, de legfeljebb 25,0 m-es épületmagassággal, a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-án.

(6) A 7,5 m magasságú technológiai építmény, épületrész a telekhatártól legalább 10,0 m távolságban helyezendő el.

(7) Az övezet telkeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energia vezetékkel,
- b) közüzemi ivóvízvezetékkel,
- c) közüzemi szennyvíz-csatornával.

(8) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges mezőgazdasági üzemi övezetek vannak:

- a) Kmü1
- b) Kmü2
- c) Kmü3
- d) Kmü4

(9) Kmü1 jelű – Különleges – mezőgazdasági üzemi övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 7,5 m
- b) oldalkert: 7,5 m
- c) hátsókert: 6,0 m, vagy ha az épület 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú, úgy annak tényleges épületmagasságának mértéke szerint.

(10) Kmü2 jelű – Különleges – mezőgazdasági üzemi övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 7,5 m
- b) oldalkert: 7,5 m
- c) hátsókert: 6,0 m, vagy ha az épület 6,0 m-t meghaladó épületmagasságú, úgy annak tényleges épületmagasságának mértéke szerint.

(11) Kmü3 jelű – Különleges – mezőgazdasági üzemi övezet előírásai:

- a) A Kmü3 övezetben az övezeti paramétersorban meghatározottaktól eltérően tároló, műtárgy, technológiai építmény, épületrész a megengedett 4,5 m-es épületmagasságtól eltérően magasabb épületmagassággal is elhelyezhető, legfeljebb 25,0 m-ig.
- b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m
 - bb) oldalkert: 4,5 m
 - bc) hátsókert: 6,0 m

(12) Kmü4 jelű – Különleges – mezőgazdasági üzemi övezet előírásai:

- a) A Kmü4 övezetben a telekalakítás nem megengedett.
- b) A Kmü4 övezetben az (5) és (6) bekezdés szerinti technológiai építmény, épületrész nem helyezhető el.
- c) Az övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 10,0 m
 - cb) oldalkert: 10,0 m
 - cc) hátsóker: 10,0 m

30. Különleges hulladékudvar terület, Khu

31. §

(1) Különleges hulladékudvar terület övezetében

- a) a hulladékgyűjtési technológiához kapcsolódó és a szelektív hulladékgyűjtés üzemi épületei,
 - b) megújuló energiaforrások műtárgyai,
 - c) adminisztrációs épület,
 - d) szociális épület
- helyezhető el.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges hulladékudvar övezet van: Khu1.

V. Fejezet

Beépítésre nem szánt terület

31. Közlekedési területek és létesítmények

32. §

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a 2. melléklet szerinti, SZT-1 jelű tervlap tartalmazza.

(2) A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:

- a) Országos közút
 - aa) gyorsforgalmi út Köu Gyf
 - ab) főút Köu F
 - ac) mellékút Köu M
- b) Helyi közút
 - ba) gyűjtőút Köu Gy
 - bb) kiszolgáló út Köu

(3) Keresztmetszeti elrendezések tervezett közutak esetén:

- a) Gyűjtőút:
 - aa) legalább 7,0 m széles útburkolat,
 - ab) kétoldali, legalább 1,5-1,5 m széles járda,
 - ac) legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor),
 - ad) az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m széles zöldsáv.
- b) Kiszolgálóút:
 - ba) legalább 6,0 m széles útburkolat,

- bb)* kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles járda,
- bc)* egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
- bd)* legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
- be)* kétoldali, az útkorona és a járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m széles zöldsáv.

(4) A közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:

- a)* Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egy időben kiszolgálható telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 150,0 m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszolgálására létesül, a zsákutca végén 20,0 x 20,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
- b)* Hossztengelyével párhuzamos irányú szakaszolás
 - ba)* kerékpárút,
 - bb)* kerékpáros és gyalogos út,
 - bc)* gyalogjárda,
 - bd)* árok számára.

(5) A közművekre vonatkozó előírások:

- a)* A területen a közművezetéseket úgy kell elhelyezni, hogy a védőtávolságok betartásával az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek a föld alatt:
 - aa)* ivóvíz vezeték
 - ab)* szennyvíz vezeték
 - ac)* középnyomású földgáz vezeték
 - ad)* távbeszélő földkábel
 - ae)* kábel TV vezeték
 - af)* közép feszültségű villamos földkábel
 - ag)* kisméretű feszültségű villamos földkábel.
- b)* A csapadékvíz elvezetését nyílt árkos, vagy zárt csapadékvíz csatornával kell megoldani.
- c)* A területen légvezetékes megoldás alkalmazása nem lehetséges, a meglévő légvezetéseket legkésőbb rekonstrukciójuk során föld alá kell helyezni.

(6) Országos mellékút övezete (KÖu M)

- a)* Az övezetben csak az övezet rendeltetését szolgáló közlekedési és közmű létesítmények műtárgyai, és azok kiszolgáló épületei helyezhetők el.
- b)* Az övezet területéről telekkiszolgálás csak kiépített szervizútról lehetséges, a fő forgalmi áramlatot levezető útpályáról kapubehajtó nyitása tilos.
- c)* Az övezetben záportározó csak természetes partfallal létesíthető, a partfal nem szilárd burkolattal nem burkolható.

(7) M85-ös gyorsforgalmi út övezete (KÖu Gyf)

- a)* A KÖu Gyf jelű gyorsforgalmi út övezetben a pihenőhelyek területén úti kiszolgáló építmények építhetők.
- b)* Az övezet telkeinek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, az építmények megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m. Az építési hely a közterület határártól mért 10,0 m-en túli terület.

32. Magánút

33. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen magánút nem alakítható, kivéve az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon jelölt helyen és módon.
- (2) Magánút telke az övezeti paramétersorban megadott, kialakítható teleknagyságtól eltérően kisebb is lehet.
- (3) Közforgalom elől elzárt magánúttal legfeljebb 10 db telek szolgálható ki.
- (4) Az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon tömbfeltárás területeként jelölt övezetekben a közforgalom elől elzárt magánutak szélessége:
- a) 1-3 telek kiszolgálása esetén: 4,0 m.
 - b) 4-10 telek kiszolgálása esetén: 5,0 m
- (5) Az SZT-2 jelű szabályozási tervlapon tömbfeltárással érintett telektömbként jelölt területeken a közforgalom számára megnyitott magánút övezetének legalább 12,0 méter szélesnek kell lenni.
- (6) A közforgalom számára megnyitott magánút övezetének keresztmetszeti elrendezése a lakó-pihenő övezeti megjelölés mellett:
- a) legalább 5,0 m széles útburkolat,
 - b) legalább kétoldali, 1,0-1,0 m széles padka,
 - c) legalább egyoldali, legalább 1,5 m széles árok,
 - d) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor).
- (7) 50,0 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakítandó magánút esetében a zsákutca végén 16,0 x 20,0 m méretű végfordulót kell kiépíteni.

33. Közműterület, KÖm

34. §

- (1) A közműterületen a telekterületet igénylő közművi építmények és a közműellátás műtárgyai helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a közművek építményeinek, műtárgyainak elhelyezése érdekében a telekalakítás engedélyezett.

34. Kötőpályás közlekedési, vasúti terület, KÖk

35. §

A kötőpályás közlekedési, vasúti terület övezetében a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építményei, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület

36. §

A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) különleges temető terület Kt
- b) különleges bánya terület Kb

36. Különleges temetőterület, Kt

37. §

(1) A területen a temető működéséhez szükséges igazgatási, kereskedelmi, fenntartó épületek építhetők.

(2) Az övezetben a telekalakítás nem engedélyezett.

(3) Kt övezet építményeinek parkolási igénye 500,0 m-en belüli közterületi parkoló felhasználásával is biztosítható.

(4) Kt övezet telkeinek zöldfelületét legalább kétszintű növényzetként kell kialakítani. Az övezet területe kerítéssel bekeríthető.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges temető övezetek vannak:

- a) Kt1
- b) Kt2
- c) Kt3

(6) Kt1 jelű – Különleges – temető övezet előírásai:

- a) Az övezet építési paraméterei:
 - aa) beépítés mód: szabadon álló
 - ab) beépítési százalék: 10%
 - ac) legkisebb zöldfelület: 85%
 - ad) épületmagasság: 3,5 m
- b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m
 - bb) oldalkert: 4,5 m
 - bc) hátsóker: 6,0 m

(7) Kt2 jelű – Különleges – temető övezet előírásai:

- a) Az övezet építési paraméterei:
 - aa) beépítés mód: szabadon álló
 - ab) beépítési százalék: 10%
 - ac) legkisebb zöldfelület: 80%
 - ad) épületmagasság: 3,5 m
- b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m
 - bb) oldalkert: 5,0 m
 - bc) hátsóker: 5,0 m

(8) Kt3 jelű – Különleges – temető övezet előírásai:

- a) Az övezet építési paraméterei:
 - aa) beépítés mód: szabadon álló
 - ab) beépítési százalék: 3%
 - ac) legkisebb zöldfelület: 80%
 - ad) épületmagasság: 3,5 m
- b) Az övezetben az építési hely határa:
 - ba) előkert: 5,0 m
 - bb) oldalkert: 5,0 m
 - bc) hátsóker: 5,0 m

37. Különleges bánya terület, Kb

38. §

(1) Kb jelű övezetben a bányászathoz szükséges építmények, valamint szociális, igazgatási, iroda épület építhető.

(2) Az övezetben szolgálati lakás és lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott különleges bánya övezet van: Kb.

(4) Kb övezetben az emberi tartózkodására szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el:

- a) a közüzemi vagy helyi villamosenergia ellátás biztosított,
- b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz - közműves, vagy saját kútról táplált -, szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,
- f) a terület megközelíthetősége biztosított, az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(5) Kb övezet építési paraméterei:

- a) beépítés mód: szabadon álló
- b) beépítési százalék: 2%
- c) épületmagasság: 4,5 m
- d) Az övezetben az építési hely határa:
 - da) előkert: SZT-1 jelű tervben rajzosan jelöltek szerint
 - db) oldalkert: SZT-1 jelű tervben rajzosan jelöltek szerint
 - dc) hátsóker: SZT-1 jelű tervben rajzosan jelöltek szerint

38. Természetközeli terület, Tk

39. §

(1) A természetközeli terület övezetében építményt, épületet elhelyezni, kerítést építeni nem lehet.

(2) A természetközeli terület övezetében kizárólag közcélt szolgáló, regionális és városi szintű közművek vezethetők. Magáncélú közmű vezeték az övezetben nem telepíthető.

39. Mezőgazdasági terület

40. §

A mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) általános mezőgazdasági terület Má
- b) kertes mezőgazdasági terület Mk
- c) borvidéki mezőgazdasági terület Máb
- d) korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mák
- e) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület Mtg

40. Általános mezőgazdasági terület, Má

41. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetében a növénytermesztés, állattartás építményei, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) Má övezetben önállóan elhelyezhető:

- a) növény és terménytároló,
- b) állattartó,
- c) mezőgazdasági géptároló,
- d) termény feldolgozó épület.

(3) A 10 000,0 m²-t el nem érő telek megosztása nem lehetséges, a 10 000,0 m²-t meghaladó telek megosztással kialakítható legkisebb telek mérete 3 000,0 m² lehet.

(4) Az Má övezetben a 20 000,0 m²-t el nem érő telkeken építmény nem helyezhető el.

(5) A 20 000,0 m²-t meghaladó telkeken a telek nagyságának legfeljebb 3%-os mértékében épület, építmény elhelyezhető, de az épület nem haladhatja meg az 1 000,0 m²-es alapterületet.

(6) Lakó rendeltetés, vagy szolgálati lakás csak a 10,0 ha-t meghaladó telkeken helyezhető el, főrendeltetésű mezőgazdasági épület megléte, vagy azzal való egyidejű létesítése esetén.

(7) Lakó rendeltetésű épület a telek beépíthető területének legfeljebb 50%-án helyezhető el, de nem lehet nagyobb 150,0 m²-nél.

(8) Má övezetben a főrendeltetésű mezőgazdasági épületek legnagyobb épületmagassága 7,5 m. Lakó rendeltetésű épület épületmagassága legfeljebb 3,5 m.

(9) Má övezetben az építési hely határa:

- a) előkert: 10,0 m, de közlekedési területtel határos telekhatár esetében 20,0 m
- b) oldalkert: 10,0 m, de közlekedési területtel határos telekhatár esetében 20,0 m
- c) hátsókert: 10,0 m, de közlekedési területtel határos telekhatár esetében 20,0 m

(10) Má övezetben a Rákos-patak, Ikva-patak, Sós-patak, Rák-patak, Kistóalmi-patak partvonalától mért 50,0 m távolságban épület nem helyezhető el.

(11) Az övezetben az emberi tartózkodásra szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha

- a) a villamosenergia (közüzemi vagy helyi) ellátás biztosított,
- b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz - közműves, vagy saját kútról táplált -, szükség esetén a technológiai vízellátás is biztosított,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,
- f) a terület megközelíthetősége biztosított, az egyes beépíthető földrészeket gépjárművel kútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(12) Az Má övezetben új épületek, építmények körül, vagy a mellette létesített burkolat szélétől legalább 5,0 m, de legfeljebb 10,0 m távolságban, legalább 3,0 m széles, kétszintű növényzetből álló, ültetési kötelezettséggel érintett területet kell kialakítani.

(13) Az Má övezet telkein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető, kerítés a közterülettel határos telekhatárok, vagy magánút határa mentén a mezőgazdasági út tengelyétől mért legalább 4,0 m elhagyása után építhető, legnagyobb magassága 1,8 m lehet.

41. Kertes mezőgazdasági terület, Mk

42. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület övezetében növénytermesztés céljára, növény és termény tárolására, terményfeldolgozásra szolgáló mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) Az Mk övezet telkein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető, kerítés a közterülettel határos telekhatárok, vagy magánút határa mentén a mezőgazdasági út tengelyétől mért legalább 4,0 m elhagyása után építhető, legnagyobb magassága 1,8 m lehet.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott kertes mezőgazdasági övezetek vannak:

- a) Mk1
- b) Mk2

(4) Mk1 övezet építési előírásai

- a) Mk1 övezetben önálló lakó rendeltetési egység, vagy a fő mezőgazdasági rendeltetésű épületben lakás, lakó funkció nem helyezhető el.
- b) Az övezetben csak az 1 000,0 m²-t meghaladó teleknagyságú, legalább 10,0 m széles telek építhető be.
- c) Az 1 000,0 m²-t el nem érő telkeken építmény nem helyezhető el.
- d) Mk1 övezet építési, telekalakítási paraméterei:
 - da) beépítési mód: szabadon álló
 - db) beépítési százalék: 3%, de legfeljebb 1 db, bruttó 30,0 m² alapterületű épület
 - dc) épületmagasság 3,0 m
 - dd) legkisebb teleknagyság: 2 000,0 m²
 - de) legkisebb telekszélesség: 12,0 m

e) Az övezetben az építési helyhatára:

ea) előkert: 3,0 m

eb) oldalkert: 3,0 m

ec) hátsóker: 3,0 m

(5) Mk2 övezet építési előírásai:

a) Mk2 övezet telkein terepszint feletti építmény nem helyezhető el.

b) Mk2 övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 1 500,0 m².

c) Mk2 övezetben terepszint alatti építmény - pince - a telek nagyságának legfeljebb 3%-os mértékében helyezhető el az e) pontban meghatározott építési hely határain belül.

d) Telekalakítás során a legkisebb telekszélesség 12,0 m-nél nem lehet kisebb.

e) Az övezetben az építési hely határa:

ea) előkert: 3,0 m

eb) oldalkert: 3,0 m

ec) hátsóker: 3,0 m

42. Borvidéki mezőgazdasági terület, Máb

43. §

(1) A borvidéki mezőgazdasági terület övezetében a szőlőgazdálkodáshoz, borászathoz kapcsolódó épületek és azok kiegészítő épületei és építményei helyezhetők el.

(2) Az előző bekezdésben felsorolt funkciójú építmények egyidejű építése vagy megléte esetén helyezhetők el a felsorolt építményekhez kapcsolódó turisztikai tevékenységgel összefüggő építmények, például préház, borház, borospince, borozó, szállásférőhely szolgáltató, a 8526-os számú (Balf-Fertőrákos) országos mellékúttal, valamint a Nemeskúti úttal szomszédos telkeken.

(3) Máb övezet telkein tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető. Kerítés a közterülettel határos telekhatárok, vagy magánút határa mentén a mezőgazdasági út tengelyétől mért legalább 4,0 m elhagyása után építhető, legnagyobb magassága 1,8 m lehet.

(4) Az övezetben az emberi tartózkodásra szolgáló építmények a következő feltételekkel helyezhetők el, ha

a) a villamosenergia (közüzemi vagy helyi) ellátás biztosított,

b) az épületek rendeltetészerű használatához szükséges ivóvíz (közműves, vagy saját kútról táplált) - szükség esetén a technológiai vízellátás is - biztosított,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,

f) a terület megközelíthetősége biztosított, az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.

(5) E rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott övezetek vannak:

a) Máb1

b) Máb2

(6) Máb1 övezet építési előírásai szerint az övezetben kizárólag birtokközpont alakítható, az alábbi feltételekkel:

- a) a birtoktest területének legalább 50.000,0 m²-nek kell lennie,
- b) a birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépíthetőség legfeljebb 30%-os lehet,
- c) a birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, technológia építmény esetén 7,5 m,
- d) a birtokközpont telkén csak 1 db épület helyezhető el,
- e) a birtokközpont telkén az épületen belül szolgálati lakás alakítható ki, önálló lakórendeltetés nem helyezhető el,
- f) a birtokközpont telkén elhelyezendő építmény földszinti alapterülete legalább 300,0 m².

(7) Máb2 övezet építési előírásai:

- a) A 10 000,0 m² területnagyságot el nem érő telek megosztása nem lehetséges, a 10 000,0 m²-t meghaladó telek megosztással kialakítható legkisebb mérete 4.000,0 m², legkisebb szélessége 40,0 m lehet.
- b) Az övezetben csak az 1 500,0 m²-t meghaladó teleknagyságú és a 12,0 m-nél szélesebb telekszélességű telek építhető be.
- c) Az 1 500,0 m²-t el nem érő, illetve a 12,0 m-nél keskenyebb telekszélességű telkeken építmény nem helyezhető el.
- d) Máb2 övezetben lakó rendeltetési egység, vagy a főrendeltetésű épületben lakás, lakó funkció nem helyezhető el.
- e) Máb2 övezet építési, telekalakítási paraméterei:
 - ea) beépítési mód: szabadon álló
 - eb) beépítési százalék: 3%, de legfeljebb 1 db, bruttó 30,0 m² alapterületű épület
 - ec) épületmagasság : 3,0 m
 - ed) legkisebb teleknagyság: 4 000,0 m²
 - ee) legkisebb telekszélesség: 12,0 m
- f) Máb2 övezetben terepszint alatti építmény - pince - a telek nagyságának legfeljebb 3%-os mértékében helyezhető el a g) pontban meghatározott építési hely határain belül.
- g) Az övezetben az építési hely határa:
 - ga) előkert: 5,0 m
 - gb) oldalkert: 4,0 m
 - gc) hátsókert: 6,0 m

43. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, Mák

44. §

(1) A korlátozott mezőgazdasági terület övezetében csak természetvédelmi célú épületek és építmények helyezhetők el.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott korlátozott használatú mezőgazdasági övezetek vannak:

- a) Mák1
- b) Mák2

(3) Mák1 övezet építési, telekalakítási paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) beépítési százalék: 3%
- c) épületmagasság: 3,0 m
- d) legkisebb teleknagyság: 50 000,0 m²
- e) legkisebb beépíthető telek mérete: 10 000,0 m²

f) Mák1 övezetben kilátótorony építése esetén a (3) bekezdés c) pontjában meghatározott épületmagasságtól el lehet térni, de a torony legfeljebb 10,0 m lehet. Kilátótorony csak turisztikai vagy kutatási céllal létesíthető.

(4) Mák2 övezetben építmény nem helyezhető el.

44. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mtg

45. §

(1) A tájgazdálkodási mezőgazdasági területek: nádas, gyeper, rét, legelő, az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területek, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületek.

(2) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetében új építmény nem helyezhető el.

(3) Mtg övezet építési, telekalakítási paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló
- b) beépítési százalék: 10%
- c) épületmagasság : 3,0 m
- d) kialakítható legkisebb teleknagyság: 10 000,0 m²
- e) legkisebb beépíthető telek mérete 10 000,0 m²

(4) Az övezet telkeit teljes közművel kell ellátni.

45. Zöldterület, Z

46. §

(1) A zöldterületek és a városi zöldfelületek használatuk szerint az alábbiak:

- a) közpark Zkp
- b) közkert Zkk
- c) védőfásítás területe Zvf

(2) Az SZT-1 jelű tervlapon közterületi zöldterület jellel megjelölt övezet határait megváltoztatni legfeljebb 1,0 m-rel lehet.

46. Közpark, Zkp

47. §

(1) A közpark (Zkp) övezete a városi szintű zöldfelületi rendszer övezete, amelyet intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez:

- a) A közpark (Zkp) zöldfelületi fedettsége legalább 80%
- b) A közpark (Zkp) legnagyobb beépítettsége legfeljebb 3%
- c) A közpark (Zkp) telkén épület legfeljebb 3,5 m legnagyobb épületmagassággal helyezhető el.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott közpark övezetek vannak:

- a) Zkp1

b) Zkp2

(3) Zkp1 övezetben:

- a) turistamegálló, pihenőhely, kilátóhely helyezhető el,
- b) az övezetben pihenést szolgáló kerti építmények, közterületi bútorok, játszótér elhelyezhetők,
- c) Zkp1 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 15,0 m
 - cb) oldalkert: 15,0 m
 - cc) hátsókert: 15,0 m

(4) Zkp2 övezetben:

- a) pihenést és sportolást szolgáló építmények helyezhetők el,
- b) az övezetben pihenést szolgáló kerti építmények, közterületi bútorok, játszótér elhelyezhetők,
- c) Zkp2 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 10,0 m
 - cb) oldalkert: 10,0 m
 - cc) hátsókert: 10,0 m

47. Közkert, Zkk

48. §

(1) A közkert (Zkk) övezete a városi szintű zöldfelületi rendszer övezete, amelyet az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

- a) A közkert (Zkk) zöldfelületi fedettsége legalább 60%.
- b) A közkert (Zkk) legnagyobb beépítettsége legfeljebb 2%.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott közkert övezetek vannak:

- a) Zkk1
- b) Zkk2
- c) Zkk3
- d) Zkk4
- e) Zkk5

(3) Zkk1 övezetben:

- a) pihenést szolgáló kerti építmények, köztéri bútorok helyezhetők el,
- b) az övezetben korlátlan használatú ásványvíz-kútház létesítése engedélyezett,
- c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m,
- d) Zkk1 övezetben az építési hely határa:
 - da) előkert: 5,0 m
 - db) oldalkert: 5,0 m
 - dc) hátsókert: 5,0 m

(4) Zkk2 övezetben pihenést és sportolást szolgáló építmények helyezhetők el.

(5) Zkk3 övezetben:

- a) pihenőhely, játszótér, pihenést szolgáló kerti berendezés, kerti pavilon helyezhető el,
- b) a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 m,

- c) Zkk3 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 5,0 m
 - cb) oldalkert: 5,0 m
 - cc) hátsókert: 5,0 m
- (6) Zkk4 övezetben:
 - a) csak kerti létesítmények helyezhetők el,
 - b) az övezetben építmény nem helyezhető el.
- (7) Zkk5 övezetben:
 - a) pihenőhely, játszótér, kerti pavilon helyezhető el,
 - b) vendéglátó rendeltetésű épület elhelyezhető,
 - c) a Zkk5 övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 10,0 m
 - cb) oldalkert: 10,0 m
 - cc) hátsókert: 10,0 m

48. Védőfásítás területe, Zvf

49. §

- (1) A védőfásítás (Zvf) övezetében építmény nem helyezhető el.
- (2) Az övezet területe háromszintes növényzettel beültetendő.

49. Erdőterület, E

50. §

- (1) Az erdőterület övezeti felosztása az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
 - a) véderdő Ev
 - b) gazdasági célú erdő Eg
 - c) szociális és turisztikai erdő Eszt
- (2) Ev övezet építési előírásai:
 - a) A védelmi erdők övezetében – az erdei kilátó és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) Közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.
 - c) Az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények elhelyezhetők.
 - d) Az övezetben meglévő épületek a bruttó beépített terület 25%-ának mértékéig, a funkció megváltoztatása nélkül, legfeljebb egy alkalommal bővíthetők.
- (3) Eg övezet építési előírásai:
 - a) Az Eg övezetben a 100 000,0 m²-t meghaladó területnagyságú telken az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással és vadásztatással kapcsolatos építmények helyezhetők el 0,5%-os beépíthetőséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal.
 - b) Az övezetben meglévő épületek a bruttó beépített terület 25%-ának mértékéig, a funkció megváltoztatása nélkül, legfeljebb egy alkalommal bővíthetők.
- (4) Eszt övezet építési előírásai:

- a) A szociális és turisztikai erdő terület övezetében a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, erdei pihenő, sport és vendéglátó rendeltetésű épület helyezhető el.
- b) Eszt övezet építési paraméterei:
 - ba) beépítési mód: szabadon álló
 - bb) beépítési százalék: 5%
 - bc) épületmagasság: 4,5 m
- c) Az övezetben az építési hely határa:
 - ca) előkert: 10,0 m
 - cb) oldalkert: 10,0 m
 - cc) hátsókert: 10,0 m

50. Vízgazdálkodási terület, Vk

51. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezeteiben vízgazdálkodási létesítmények épületei és azok műtárgyai helyezhetők el.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az alábbi övezeti jellel ellátott vízgazdálkodási övezetek vannak: Vk.

51. Záró rendelkezések

52. §

Hatályát veszti a Sopron - Balf városrész Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2005. (IV. 7.) önkormányzati rendelet.

53. §

Hatályát veszti a Sopron - Brennbergbánya, Görbehalom, Új-Hermes, Ó-Hermes városrészek Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 36/2008. (XII. 4.) önkormányzati rendelet.

54. §


Hatályát veszti a Külterület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 36/2012. (XII. 1.) önkormányzati rendelet.

55. §

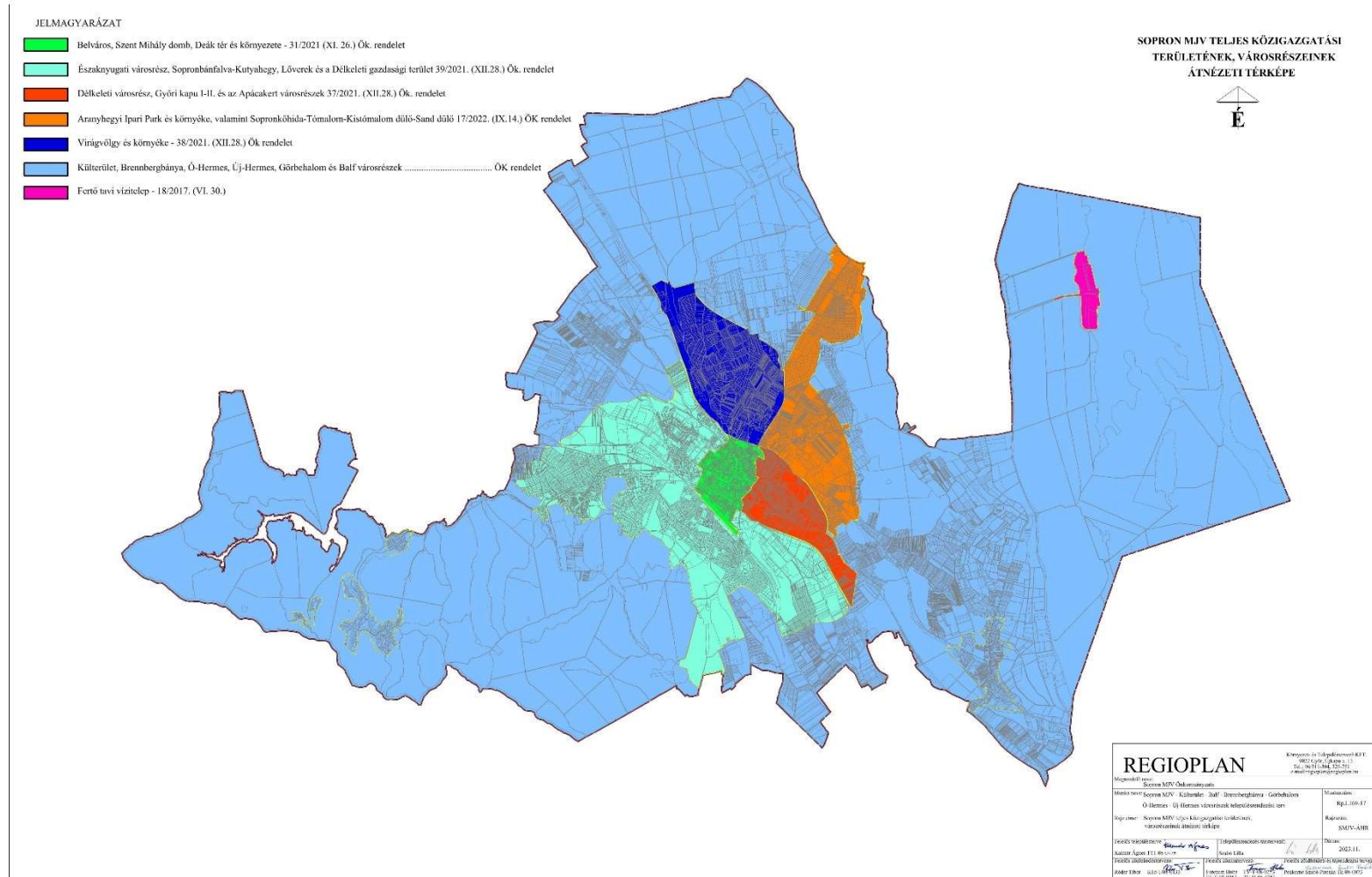
Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.


dr. Farkas Ciprián
polgármester




dr. Sárvári Szabolcs
jegyző

1. melléklet a 24/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez



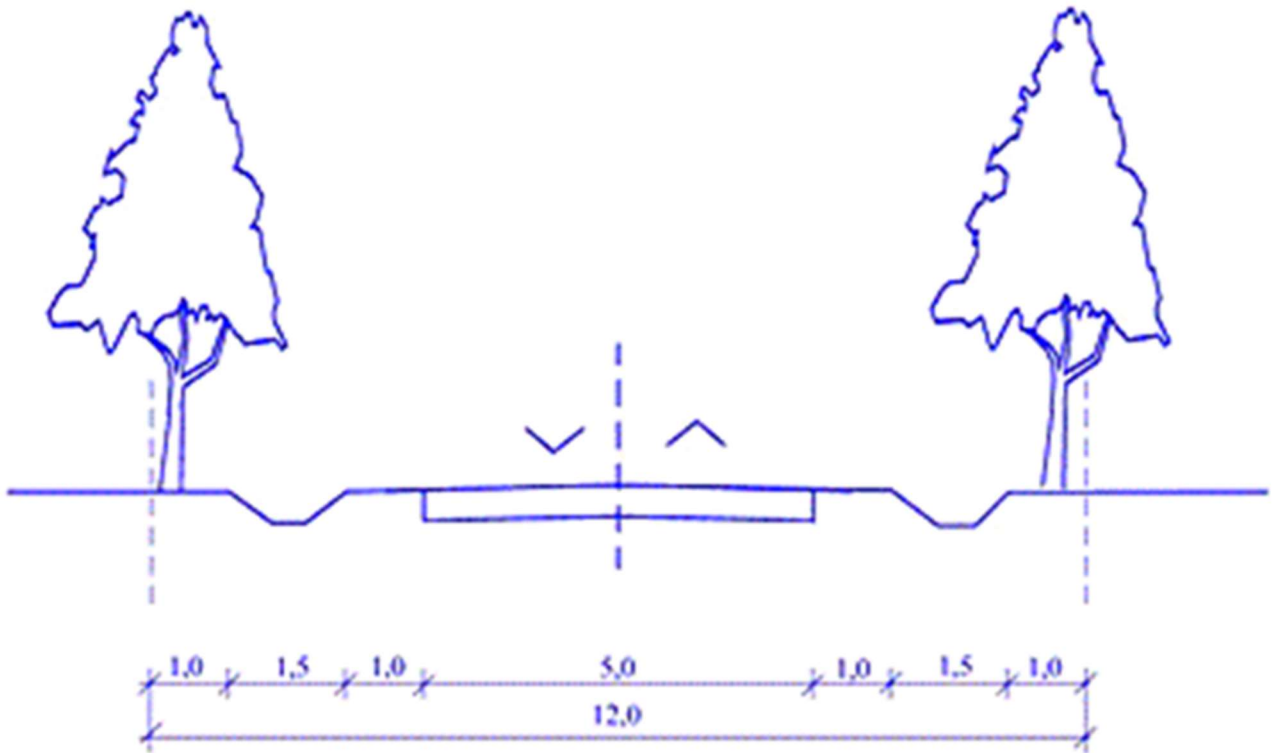
4. melléklet a 24/2023. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

Mikrohullámú összeköttetések védőtávolsága és beépítési korlátozásai

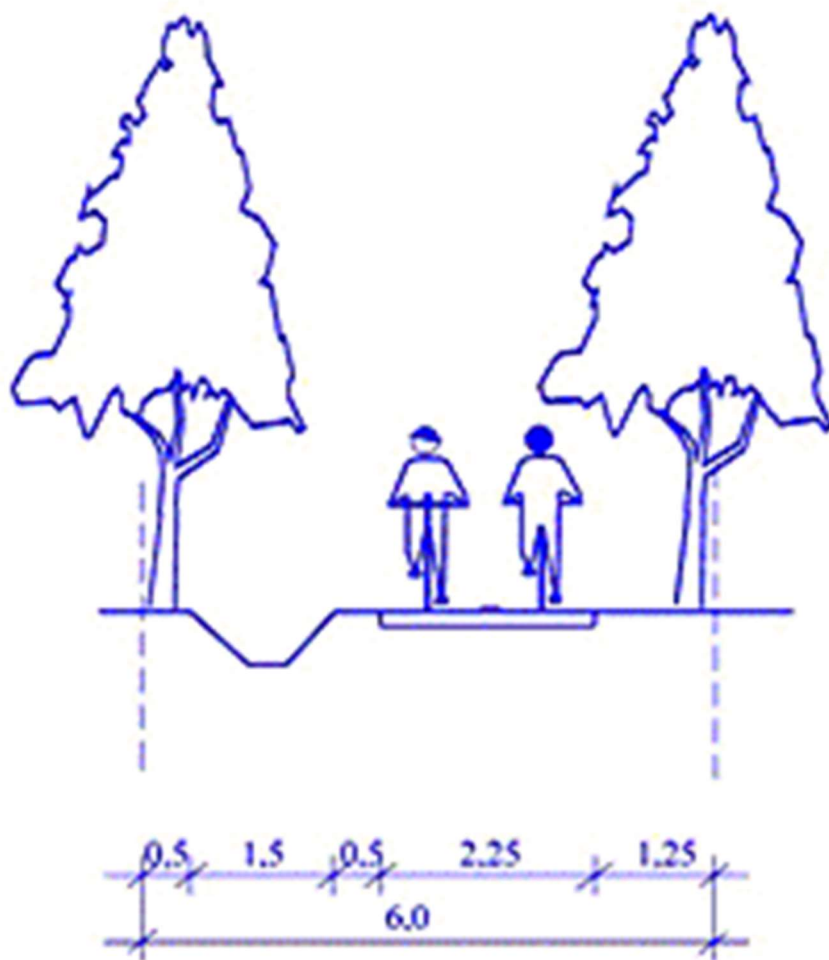
Magassági korlátozási értékek Sopron-Fertőszentmiklós összeköttetés 30,0-30,0 m széles védősávjában Sopron közigazgatási területén belül		
szakaszc /-tól (km), -ig (km)/		magassági korlátozás (m)
Sopron, Széchenyi tér 7-11.	0,80	25,0
0,80	1,10	6,0
1,10	2,00	12,0
2,00	2,40	16,0
2,40	3,70	8,0
3,70	4,50	14,0
4,50	5,60	5,0
5,60	6,80	16,0
6,80	Sopron-Fertőboz közigazgatási határ	86,0
Magassági korlátozási értékek Sopron-Győr összeköttetés 100,0-100,0 m széles védősávjában Sopron közigazgatási területén belül		
szakaszc /-tól (km), -ig (km)/		magassági korlátozás (m)
Sopron, TV-torony	0,20	40,0
0,20	0,40	70,0
0,40	0,75	110,0
0,75	2,00	150,0
2,00	2,80	155,0
2,80	5,60	190,0
5,60	6,40	165,0
6,40	7,00	145,0
7,00	8,00	170,0
8,00	Sopron-Fertőboz közigazgatási határ	220,0
Magassági korlátozási értékek Sopron-Répcelak összeköttetés 100,0-100,0 m széles védősávjában Sopron közigazgatási területén belül		
szakaszc /-tól (km), -ig (km)/		magassági korlátozás (m)
Sopron, TV-torony	Sopron-Harka, valamint Sopron-Kópháza közigazgatási határ	190,0

Út mintakeresztmetszvények

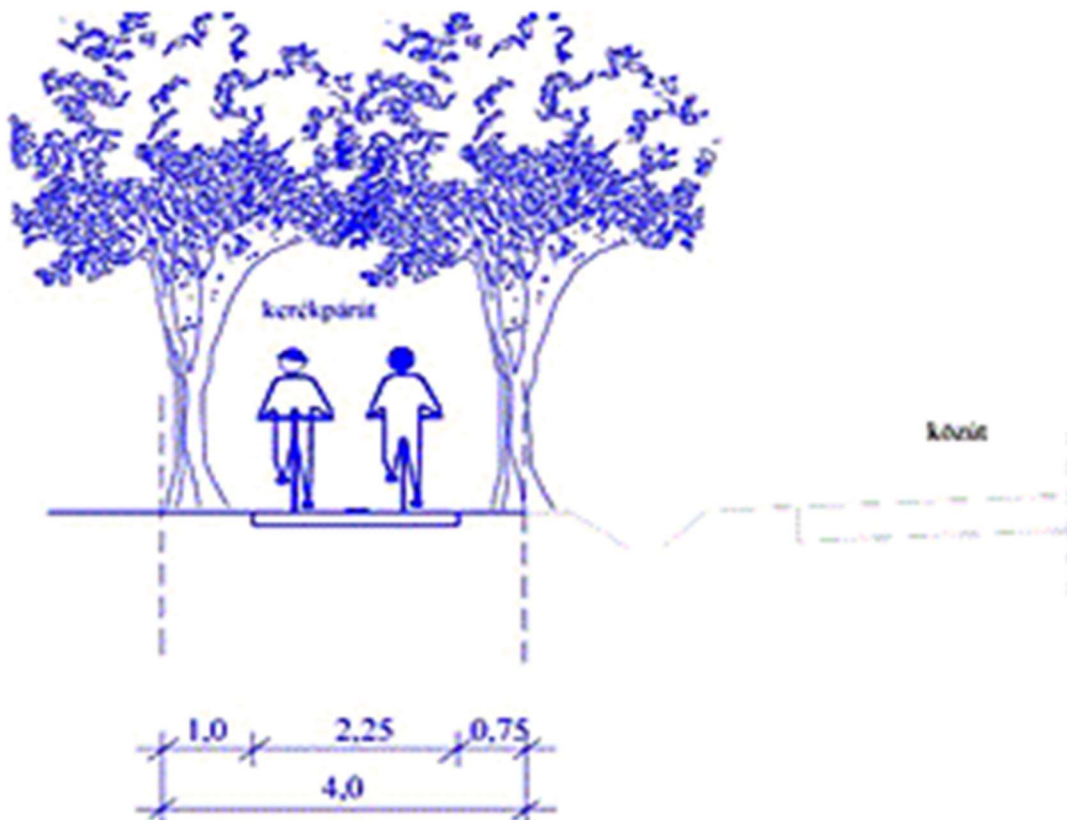
1. Tervezett mellékút (városi forgalmi út) (KÖu Te) esetén:



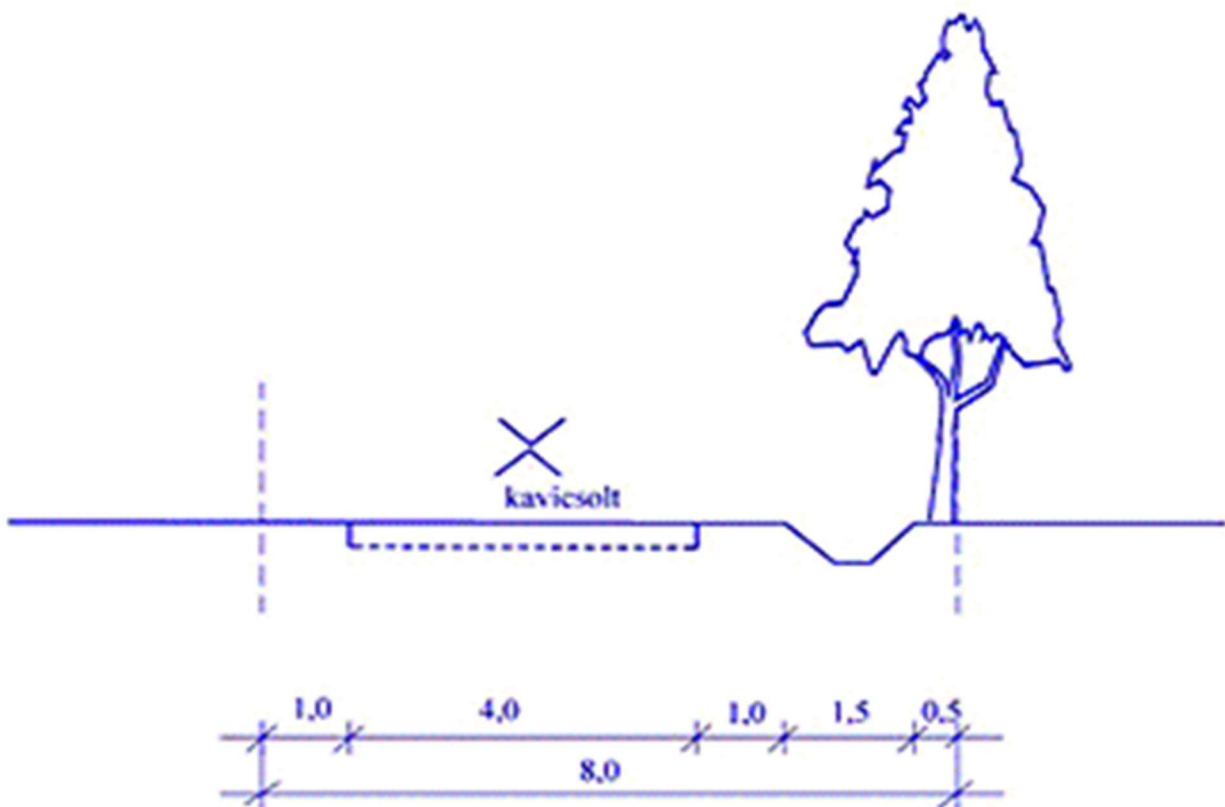
2. Tervezett 6,0 m szabályozási szélességű kerékpárút esetén:



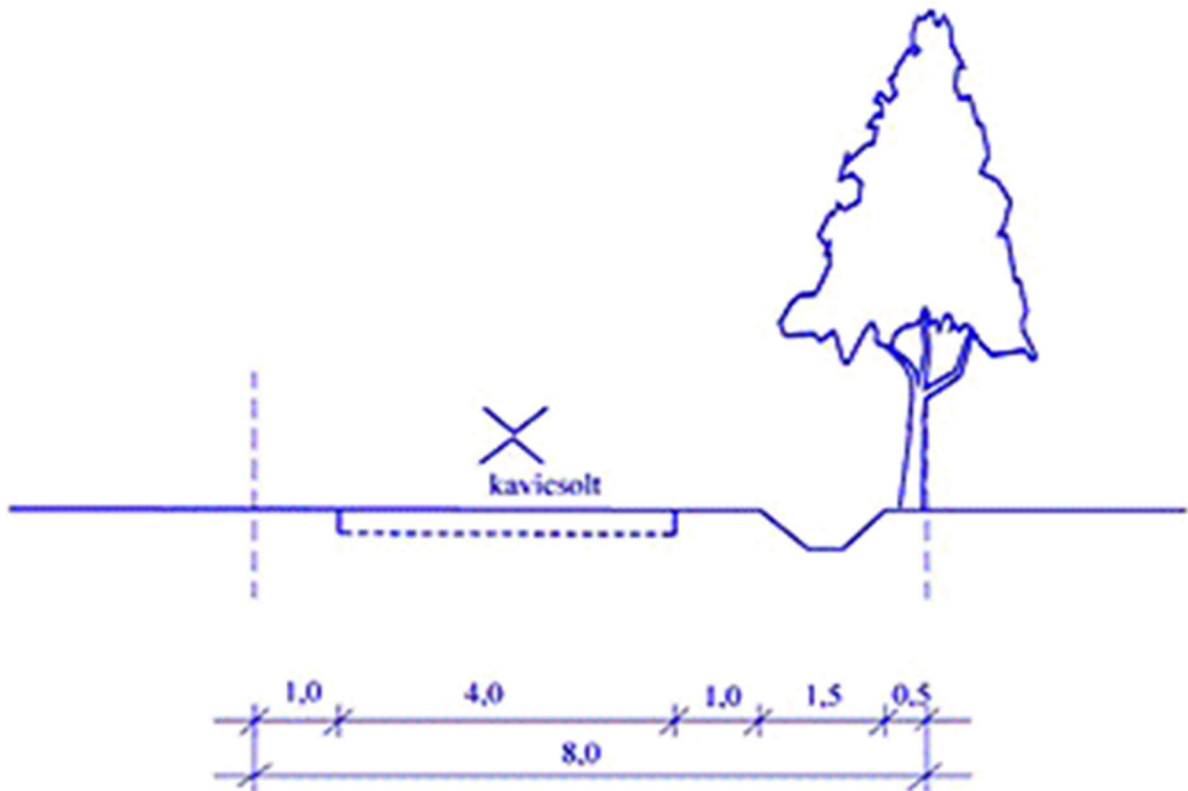
3. Tervezett 4,0 m szabályozási szélességű kerékpárút esetén:



4. Új kialakítású mezőgazdasági út esetén:

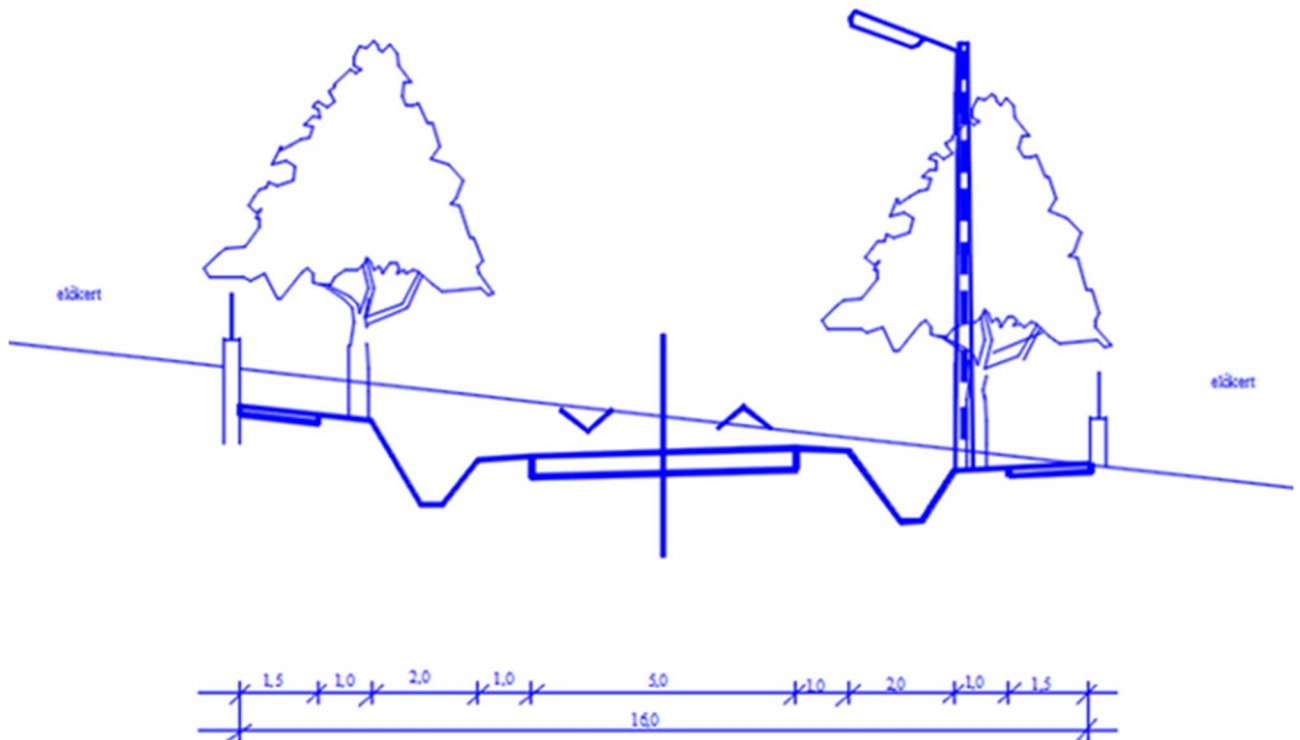


5. Új kialakítású, a közforgalom számára megnyitott magánút esetén:

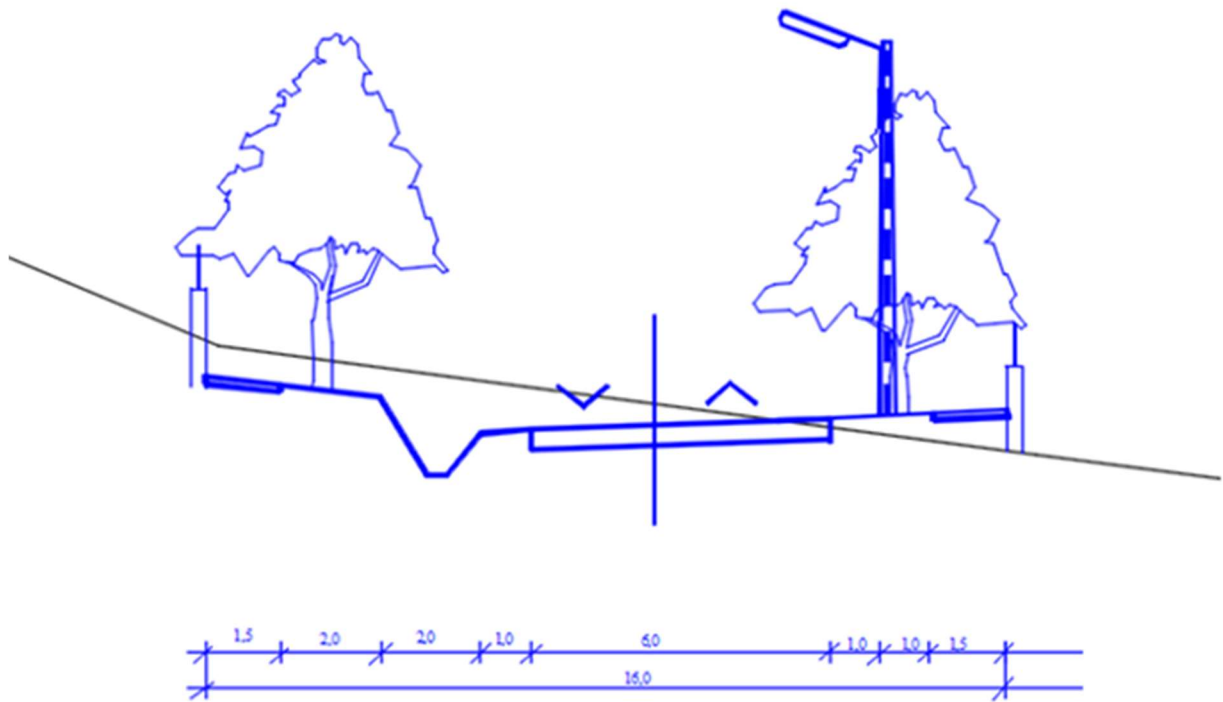


Út mintakeresztmetszvények Balf városrész területére

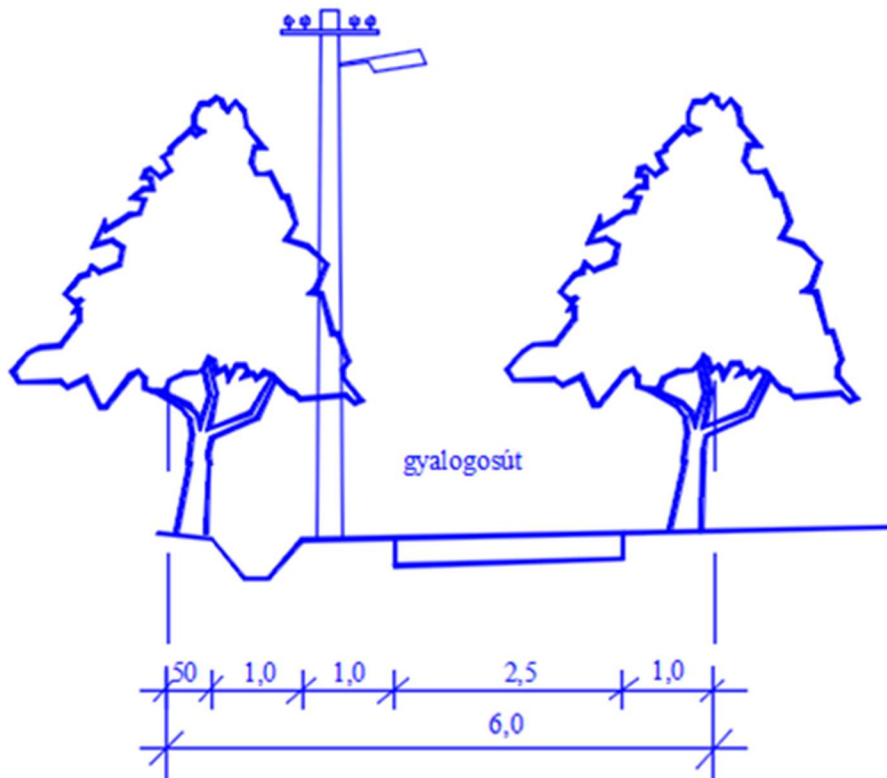
6. Kiszolgáló út, lakóút bevágásban



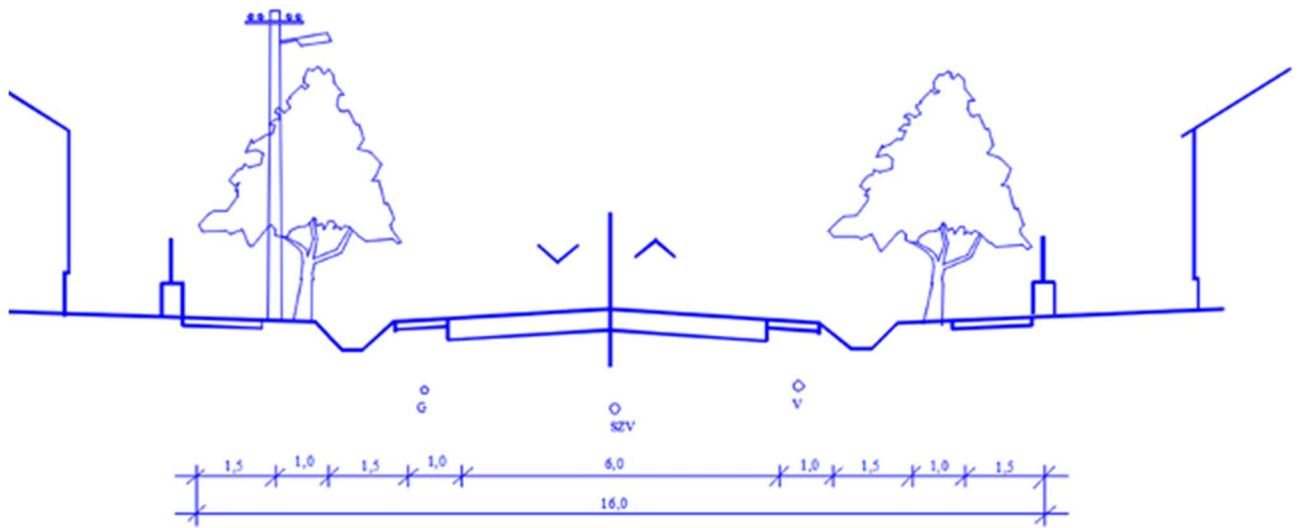
7. Kiszolgáló út, lakóút vegyes szelvényben



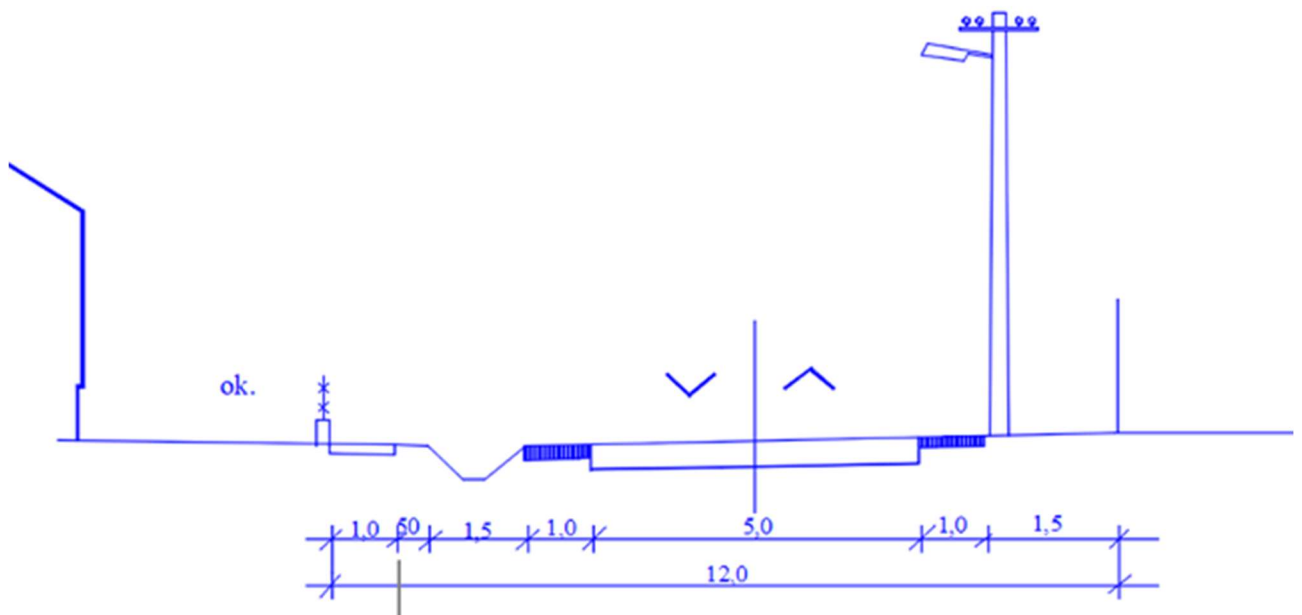
8. Tervezett 6 méter széles gyalogosút



9. Tervezett 16 méter széles kiszolgáló út

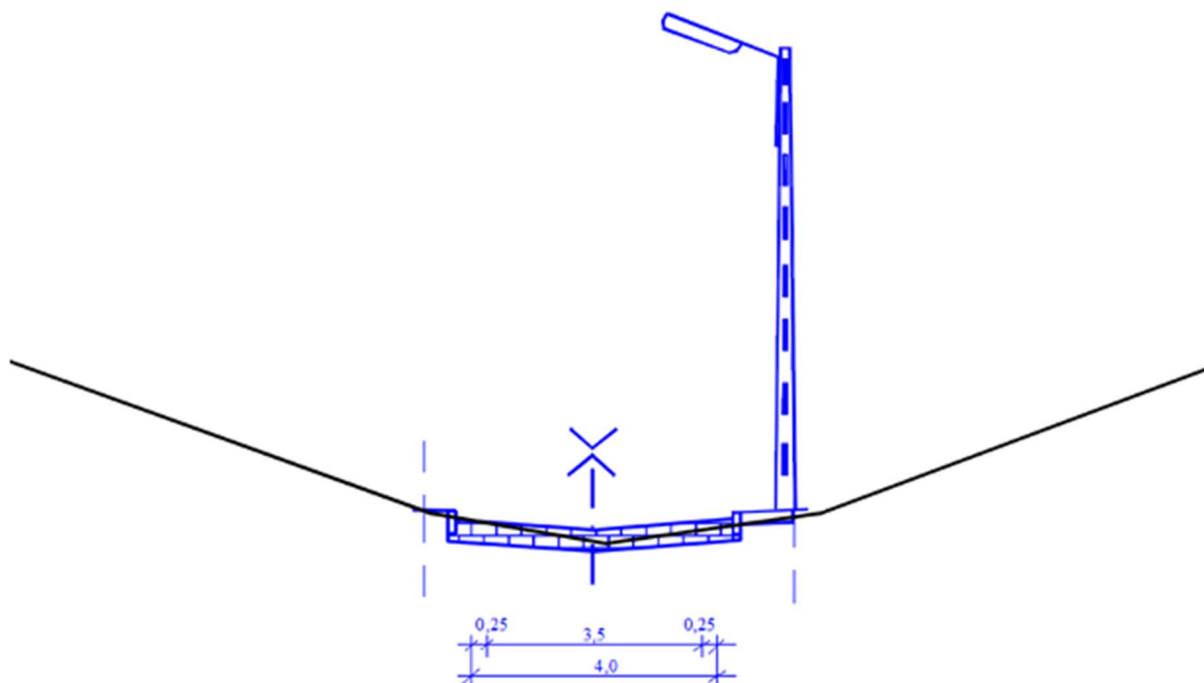


10. Tervezett 12 méter széles kiszolgáló út



Út mintakeresztmetszvények Brennbergbánya városrész területére

11. Lakóterületi kiszolgáló út



12. Lakóterületi kiszolgáló út

