

Fertőboz

Helyi Építési Szabályzat

Munkaszám: TT - 22313



**Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (...)
önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testületének
../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Fertőboz Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek véleményének kikérésével, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Fertőboz település közigazgatási területére terjed ki.

(2) Területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet, valamint a külön jogszabályok rendelkezéseinek együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási tervlapok

aa) Szabályozási tervlap (belterület), Rajzszám: SZT-1, munkaszám: TT-22313

ab) Szabályozási tervlap (kületerület), Rajzszám: SZT-2, munkaszám: TT-22313

(az a) és b) pontban meghatározott szabályozási tervlapok a továbbiakban együtt: szabályozási terv)

b) 2. melléklet: Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési paraméterei.

c) 3. melléklet: Az egyes építési övezetekben, övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések.

d) 4. melléklet: A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények

2. A szabályozás elemei

2. §

(1) A szabályozási terv kötelező, javasolt, más jogszabály által elrendelt és tájékoztató szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:

- a) Szabályozási alapelemek:
 - aa) szabályozási vonal,
 - ab) szabályozási szélesség, méretvonal,
 - ac) építési övezet és övezet határa,
 - ad) építési övezet, övezet,
 - ae) kötelező megszüntető jel.
- b) Szabályozási elemek:
 - ba) építési hely,
 - bb) telek be nem építhető része,
 - bc) műszaki infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető terület.

(3) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) tervezett gyalogút,
- b) tervezett kerékpárút,
- c) tervezett felszíni parkoló.

(4) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei:

- a) Országos művi értékvédelem:
 - aa) világörökségi helyszín
 - ab) műemlék
 - ac) műemléki környezet
 - ad) nyilvántartott régészeti lelőhely.
- b) Helyi művi értékvédelem:
 - ba) helyi védett egyedi érték,
 - bc) helyi védett terület.
- c) Táj és természetvédelem:
 - ca) országos jelentőségű természetvédelmi terület
 - cb) országos jelentőségű természeti emlék (ex lege földvár)
 - cc) Natura 2000 (SAC) terület,
 - cd) Natura 2000 (SPA) terület,
 - ce) bioszféra rezervátum területe,
 - cf) Ramsari terület,
 - cg) ökológiai hálózat magterülete,
 - ch) ökológiai hálózat puffertülete,
 - ci) tájképvédelmi terület,
 - cj) egyedi tájérték.
- d) Korlátozások és védelmek:
 - da) vízminőség védelmi terület,
 - db) felszíni víz parti sávja,
 - dc) belvízjárta terület,
 - dd) felszínmozgással veszélyeztetett terület,
 - de) közművek meglévő és tervezett elemei,
 - df) védőterület, védőtávolság, védősáv, biztonsági övezet.

(5) A szabályozási terv tájékoztató szabályozási elemei:

- a) Alaptérképi jelek,
- b) Tájékoztató elemek.

3. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt),
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra.

(2) Az adott terület területhasználat szerinti besorolását az övezeti jel első betűsora tartalmazza az alábbiak szerint:

a) beépítésre szánt terület:

- aa) kertvárosias lakóterület (Lke),
- ab) falusias lakóterület (Lf),
- ac) településközponti vegyes terület (Vt),
- ad) kutatás fejlesztés különleges területe (K-Kf),

b) beépítésre nem szánt terület:

- ba) közúti közlekedési terület (KÖu),
- bb) egyéb közlekedési terület – vasút (KÖe)
- bc) közpark zöldterület (Zkp),
- bd) védelmi célú erdőterület (Ev),
- be) egyéb erdőterület (Ee),
- bf) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt),
- bg) vízgazdálkodási terület (V),
- bh) természetközeli terület (Tk),
- bi) temető területe (Kb-T),
- bj) különleges turisztikai terület (Kb-Tt),
- bk) hagyományos gazdálkodási terület (Kb-Hg)

(3) Az övezeti jel az általános használatot és a sajátos használatot meghatározó jeleket tartalmazza az alábbi példa szerint:

övezeti jel: (Lke-O/1), jelentése:

- a) általános használat jele: (Lke)
- b) sajátos használat jele: (O/1)

(4) Kétszintű területhasználat esetén a másodlagos és az elsődleges általános területhasználat jele kerül feltüntetésre kötőjellel elválasztva. A település közigazgatási területén az alábbi kétszintű területhasználat került kijelölésre:

- a) állóvíz / természetközeli terület (V-Tk)
- b) állóvíz / tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (V-Mt)

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

4. §

(1) A „*Műszaki infrastruktúrafejlesztés esetén igénybe vehető terület*” jellel érintett építési övezet területén a beépítés feltétele az Önkormányzat által elfogadott, legalább egy teleksorra vonatkozó, telepítési tanulmánytervben foglalt műszaki infrastruktúra megvalósítása. A telepítési tanulmányterv finanszírozására és a műszaki infrastruktúra megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet.

(2) Építési telek, telek eredeti terepszintje:

- a) az építési helyen kívül legfeljebb 1,0 m-rel változtatható meg,
 - b) oldalkertben az oldalhatártól mért 1,5 m-en belül legfeljebb 40 cm-rel térhet el a közvetlenül szomszédos telek geodéziai felméréssel rögzített, eredeti terepszintjétől.
- (3) A felszíni vizek a közvetlenül szomszédos telekre nem vezethetők át.
- (4) Egy telek több övezetbe is eshet, nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani, az övezeti paramétereket mindig az adott övezetbe eső telekrészre kell betartani.
- (5) Amennyiben meglévő épületen szabályozási vonal halad át, akkor az épület felújítható, és építési helyen belül, az építési paraméterek figyelembevételével bővíthető.

5. A telekalakítás előírásai

5. §

- (1) Az egyes építési övezetek és övezetek területén telket alakítani a 2. melléklet szerinti paraméterek figyelembevételével szabad.
- (2) Beépítésre szánt területen építési telek megközelítésére közforgalom elől elzárt magánút min. 9,0 m szélességgel alakítható ki, közforgalom számára megnyitott magánút min. 12,0 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Beépítésre szánt területen új nyúlványos telek nem alakítható ki. Új fekvőtelek kizárólag abban esetben alakítható ki, amennyiben a szabályozási terv „*javasolt telekhatár*” elemmel azt külön jelöli.
- (4) A különböző építési övezetekbe, övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.

6. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

7. §

- (1) A település közigazgatási területén minden önálló lakó vagy üdülő rendeltetési egység után kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani. A személygépkocsi elhelyezése céljából, telken belül legalább 5 m x 5 m területet kell biztosítani.
- (2) Az építési övezetek területén – a lakó és üdülő rendeltetések kivételével – az elhelyezendő személygépkocsik számának legalább 50%-át telken belül, a fennmaradó számú parkolóhelyet a tervezett rendeltetéstől legfeljebb 250 m, – 300 m² bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetében legfeljebb 50 m – távolságon belül közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút területén kell biztosítani.

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

7. Az egyes építési övezetek részletes előírásai

8. §

(1) Az egyes építési övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az építési övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését e rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A kertvárosias lakóövezetek területén

- a) telkenként max. három önálló rendeltetési egység helyezhető el. Lakórendeltetés telkenként egy db helyezhető el.
- b) kertvárosias lakóterületen a telek homlokvonalán kerítés a közterület felőli oldalon max. 1,8 m magasságú, a többi telekhatáron max. 2,0 magasságú lehet
- c) Az Lke-SZ/1 lakóövezetben új szállásépület nem helyezhető el, a már meglévő szállásépület fenntartható, de férőhelyszáma nem növelhető. Az övezetben, az északi oldalon elhelyezkedő ingatlanok esetében, a hátsókert mélysége 15 m, amelyen belül melléképítmény sem helyezhető el. Az övezetben, a szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen új épület, építmény, vagy melléképítmény nem helyezhető el.
- d) Az Lke-O/1 lakóövezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók. A hátsókert mélysége 10,0 m, amelyen belül melléképítmény is csak terepszint alatt helyezhető el. Az övezetben új épület elhelyezése, illetve a meglévő épület bővítése során, az épület tömegének, résztömegeinek kialakításakor a templom erőteljes térbeli érvényesülését, a rálátás védelmét biztosítani kell.
- e) Az Lke-O/2 lakóövezetben a kialakult telkek mélységükben nem oszthatók meg, kivétel ahol a szabályozási vonal azt jelöli. Az övezetben az épületet, kötelező módon, a rendezett teleknek az északkeleti, vagy északnyugati oldalhatárán kell elhelyezni. Az előkert mélysége, az épületnek az oldalhatáron lévő falsíkjánál mért 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonalat jelent oly módon, hogy az épület utcai homlokvonalát a telekhatárra merőlegesen kell kialakítani. Az övezetben a hátsókert mélysége 10,0 m.
- f) Az Lke-O/3 lakóövezetben a hátsókert mérete 5,0 m. Az övezetben az épületeket kötelező módon, a telek irányultságától függően, vagy a telek NY-i vagy É-i oldalhatárán kell elhelyezni. Az övezetben új villamoshálózat csak földkábeles kialakítással lehetséges.

(4) A falusias lakóövezetek területén

- a) szálláshely, valamint sportépület csak lakórendeltetést kiegészítő rendeltetesként helyezhető el.
- b) falusias lakóterületen a telek homlokvonalán kerítés a közterület felőli oldalon max. 1,8 m magasságú, a többi telekhatáron max. 2,0 magasságú lehet.
- c) Az Lf-O/1, Lf-O/2 és Lf-O/3 lakóövezetek területén önálló szálláshely épület nem helyezhető el. Gazdasági épület, építmény, csak lakóépület kiegészítéseként helyezhető el. Az övezetekben a telek határain támfal építhető. Az előkert mértéke 5-10 m között szabadon megválasztható. Utcafronton álló meglévő épület építési helyen belül bővíthető. A hátsókerti határvonal az telek utcai homlokvonalával párhuzamosan 75,0 m-re húzott vonal, de min. 10,0 m.
- d) Az Lf-O/3 lakóövezetek területén kivételesen, a kialakult terepviszonyoknak megfelelően az előkert utcafront felőli 6,0 m-es sávjában a telek hosszirányú lejtése is egyenletessé

tehető, a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez való igazodás feltételével. Épített támfal ebben a sávban sem építhető, csak természetes tereprézsű létesíthető.

- e) Az Lf-O/4 lakóövezetek területén a telek mélységében nem megosztható. Legfeljebb két szomszédos telek összevonható, a kialakult környezethez illeszkedő épülettömeg alakításának feltételével. Egyéb telekrendezés az övezetben kizárt, a két szomszédos telek közös oldalhatárának áthelyezése kivételével, amennyiben e telekrendezés esetén, az egységes utcafronti telekrend, továbbra is megőrizhető. Az előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 m. 20 métert meg nem haladó telekmélység esetében, a kialakult löszfalak megbontásának, illetve azok állékonyságának veszélyeztetése nélkül a hátsókert legkisebb mérete 0,0 méter lehet. Az övezetben gépjárműtároló kapuja az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el.
- f) Az Lf-O/5 lakóövezet területén szálláshely szolgáltató épület önálló épületben nem helyezhető el. Gazdasági épület, építmény, csak lakóépület kiegészítéseként helyezhető el. Az övezetben a telek mélységében nem megosztható. Legfeljebb két szomszédos telek összevonható, a kialakult környezethez illeszkedő épülettömeg alakításának feltételével. Egyéb telekrendezés az övezetben kizárt, a két szomszédos telek közös oldalhatárának áthelyezése kivételével, amennyiben e telekrendezés esetén, az egységes utcafronti telekrend, továbbra is megőrizhető.
- g) Az Lf-O/6 lakóövezetben a hátsókert mélysége 15 m, amelyen belül melléképítmény is csak terepszint alatt helyezhető el. Az épületet, építményt elhelyezni a telek utcai homlokvonalától mért 5,0 és 30,0 m közötti telekmélységében szabad. Az övezetben épületet a rendezett teleknek az északnyugati oldalhatárán kell elhelyezni. A szabályozási terven jelölt nem beépíthető telekrészen új épület, építmény, vagy melléképítmény nem helyezhető el. A meglévő épület felújítható, de nem bővíthető.

(5) A településközponti vegyes övezetek területén

- a) a lakó rendeltetés mellett elhelyezhető rendeltetések csak a lakó rendeltetést nem zavaró módon helyezhetők el.
- b) településközponti vegyes terület övezetben a telek homlokvonalán kerítés a közterület felőli oldalon max. 1,8 m magasságú, a többi telekhatáron max. 2,0 magasságú lehet
- c) A Vt-Sz/1 jelű építési övezet területén a lakófunkció, kerékpáros turisztikai funkció, valamint egyéb sport-, turisztikai-, szállás- és vendéglátó szolgáltató funkciók helyezhetők el. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 10,0 m.
- d) A Vt-Sz/2 jelű építési övezetben a természetes löszfal feletti, illetve meredek domboldal nem beépíthető, térszín alatti építmény csak a már kialakult mértékig és módon helyezhető el.
- e) A Vt-O/1 jelű építési övezetben kizárólag telekhatárrendezés megengedett, két, utcafronton szomszédos telek összevonható, ha ezáltal az utcára jellemző telekrendhez jobban igazodó telekszélesség jön létre és ezáltal a kialakult és hagyományos utcaképhez jobban illeszkedő tömegű épület elhelyezésére nyílik lehetőség. A természetes löszfal feletti, illetve meredek domboldal nem beépíthető, térszín alatti építmény csak a már kialakult mértékig és módon helyezhető el. Az előkert megengedett legkisebb mélysége 0,0 m.
- f) A Vt-O/2 jelű építési övezetben legfeljebb két vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshely helyezhető el. Az övezetben a kizárólag telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek, amennyiben közülük az egyik telken jelenleg nincs épület összevonható (hrs. 159 és 162). A hátsókert legkisebb mélysége 0,0 méter kivéve, ha az adott telek hátsó telekhatára, a szomszédos telek oldalhatárával egyezik meg.
- g) A Vt-O/3 jelű építési övezetben kizárólag a telekhatárrendezés megengedett. Két, utcafronton szomszédos telek összevonható, ha ezáltal az utcára jellemző telekrendhez jobban igazodó telekszélesség jön létre. A természetes löszfal feletti, illetve meredek

domboldal nem beépíthető, térszín alatti építmény csak a már kialakult mértékig és módon helyezhető el. Az övezet nyugati saroktelke (hrsz. 170) két telekre megosztható, az új telekhatárt a jelenlegi épület hossz tengelyével megegyező irányultsággal kell rögzíteni, az így kialakuló beépítetlen telken az új épületet a telek oldalhatárával megegyező hosszanti irányultsággal kell elhelyezni.

(6) A kutatás fejlesztés különleges területén (K-Kf),

- a) a kutatás, oktatás és azokhoz kapcsolódó bemutató építmények mellett, az elsődleges célnak alárendelt módon szállás- és lakóépület, valamint sport építmények helyezhetők el.
- b) A kialakult telkek tovább nem oszthatók.
- c) A megengedett épületmagasságtól eltréni csak a kutatási, oktatási tevékenységhez igazoltan szükséges mértékben lehet.

8. Az egyes övezetek előírásai

9. §

(1) Az egyes építési övezetek területén telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre a 2. mellékletben megállapított telekalakítási és beépítési jellemzőkkel szabad.

(2) Az építési övezetek telkein elhelyezhető, feltétellel elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket és a rendeltetési egységek számát, a rendeltetéseket tartalmazó fő és melléképületek számát és elhelyezését e rendelet szerinti részletes övezeti előírásai, illetve a 3. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A közúti közlekedési területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) országos közút (KÖu) és
- b) helyi közút (KÖu-k)

(4) A közúthálózat elemei számára külterületen, ill. a beépítésre nem szánt területeken az országos mellékutak nyomvonala mentén út tengelyétől számított 50-50 m szélességű védőtávolság biztosítása szükséges. A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(5) A szintbeni csomópontokban 0,80 m és 2,50 m magasságok között olyan rálátási háromszöget kell biztosítani, amely mentes a rálátást akadályozó létesítményektől, parkoló járművektől, és növényzettől. Fák, világítástartó oszlopok, jelzőberendezések a látómezőn belül elhelyezhetők, de ezek az elsőbbségadásra kötelezett járművek vezetői elől az elsőbbséggel rendelkező járműveket, vagy az egyéb közlekedésben résztvevőket nem fedhetik el. A közutakon kapubehajtót, vagy útcsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával szabad.

(6) A település közigazgatási területét érintő országos közforgalmú vasútvonal, valamint a keskeny nyomközű vasútvonal számára az alábbi szélességű védőterületek biztosítása szükséges:

- a) a Győr-Sopron országos törzshálózati vasúti fővonal mentén 50-50 m,
- b) a keskeny nyomközű (760 mm) Nagycenki Széchenyi Múzeumvasút mentén 25-25 m

A védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a vasút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(7) Közpark zöldterület (Zkp) övezet területén

- a) a pihenést, testedzést, szórakoztatást, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, illetve a fenntartást szolgáló létesítmények helyezhetők el. A szabadtéri színpad ideiglenes építményei esetében, amelyek csak használat idején hagyhatók a helyszínen, a megengedett legnagyobb épületmagasság meghaladhatja a 3,5 métert.
- b) Az a) pont szerint elhelyezhető rendeltetés mellett nem épület jellegű köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.) továbbá pihenési funkciójú, továbbá ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló nem épületjellegű építmények is elhelyezhetők.
- c) A 137/2 hrsz.-ú telken épület nem helyezhető el.
- d) Új terepszint alatti beépítés – a meglévők megtartásán túl – nem létesíthető.
- e) Új zöldterületek kialakítása, ill. meglévő zöldterületek átépítése kizárólag kertépítészeti terv alapján történhet.

(8) Az erdőterületek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) védelmi célú (Ev) és
- b) egyéb (Ee)

erdőterületek lehetnek.

(9) Védelmi célú erdő területén épület nem létesíthető. Építmény csak akkor építhető, ha az az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarja és annak fenntartása, karbantartása miatt indokolt. Védett erdőterületen bármilyen tevékenység csak az illetékes erdészeti hatóság és az illetékes nemzeti park igazgatóság engedélyével végezhető.

(10) Egyéb erdő területén rekreációt, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló, valamint bemutató célú épület, építmény hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhető.

(11) Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.

(12) Mezőgazdasági területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint

- a) tájgazdálkodási (Mt) és
- b) kertes (Mk)

mezőgazdasági területek lehetnek.

(13) Mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény még átmenetileg sem helyezhető el.

(14) Az Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet területén 100 m²-nél nagyobb épület nem helyezhető el. Az övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, gyümölcstárolást szolgáló épületet, építményt, továbbá földdel borított pince helyezhető el. Egy telken csak egy gazdasági épület helyezhető el, lakóépület nem létesíthető. A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki. Az oldalkert mérete min. 4,0 m. A hátsókerti határvonal 20 m. Az építési hely határvonalain kívül eső meglévő épület felújítható és az építési hely határvonalai irányába bővíthető. Az övezet területén birtokközpont nem alakítható ki.

(15) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben a) a szőlőművelés, a borászat gazdasági célú építményei mellett borturizmus épületei (borozó, borkereskedés, bormúzeum, borkóstoló stb.), és

legfeljebb 50fh-es szálláshely szolgáltató épület, továbbá terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Pince kizárólag földdel borítottan alakítható ki.

(16) Ha az Mt-1 övezetben egy tulajdonos birtokában a közigazgatási területen több tagban legalább 5 ha szőlő művelési ágú, szőlő műveléssel hasznosított termőföld van, akkor az egyik legalább 10.000 m² (1 ha) területű telken birtokközpontot létesíthet, amennyiben a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, továbbá táji és természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. A beszámított telkek szőlőműveléssel való hasznosítottóságát a Soproni Történelmi Borvidék Hegyközség Tanácsa igazolja. A résztulajdon a birtokközpont kialakításába csak akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos a teljes telekre az építési tilalom bejegyzéséhez hozzájárul. A birtokközpont beépítettsége a beszámításra kerülő telkek összterületének 3 %-a, de legfeljebb a birtokközpont telkének 20%-a lehet. A birtokközpont telkén az előkert határvonal 10 m, az oldal és hátsókerti határvonal: 15 m. Két birtokközpont egymástól mért távolsága legalább 1 km kell legyen. A terepszint alatti építmények alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 3%-át, birtokközpont esetében a birtokközpont telekterületének 30%-át.

(17) Az Mt-2 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épület nem, építmény kizárólag a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett és támogatott formában és építési megoldással helyezhető el. Az övezet területén nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

(18) Vízgazdálkodási területek övezetei a sajátos rendeltetés szerint a Fertő tó nyíltvízfelületű csatornái és tavai és nyílt csapadékvíz csatornák lehetnek.

(19) A Fertő tó nyíltvízfelületű csatornái és tavai területén kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak a táji-, természeti értékek megtartásával helyezhetők el. A Fertő tó csatornái, tavai természetes állapotukban megtartandók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében, vagy a természetvédelmi kezeléssel összhangban szabad.

(20) A nyílt csapadékvíz csatornák területén kizárólag a csapadékvíz elvezetésére szolgáló műtárgyakat lehet elhelyezni.

(21) A természetközeli területek (Tk) övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad. A természetközeli terület övezetben épületek nem helyezhetők el.

(22) A temetőterület rendeltetésű különleges övezet (Kb-T) területén az elsődleges rendeltetés célját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

(23) A különleges hagyományos gazdálkodási övezet (Kb-Hg) területén elsődlegesen a gazdálkodás, oktatás és bemutató tevékenység épületei és építményei helyezhetők el, kiegészítve az itt dolgozók, valamint idelátogatók fogadását szolgáló vendéglátó és szálláshely (szolgáltató) épületekkel. A területen kialakult telek tovább nem osztható. A telken az épületeket több tömegre bontva, (egy tömegben max. 600 m²). Az övezetben zöldfelületeket háromszintű növényzetként kell kialakítani. Az övezetben parkolót csak a területet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. Az övezetben felszín alatti parkoló nem alakítható ki.

(24) A különleges turisztikai övezet (Kb-Tt) területén a kialakult telek, tovább nem osztható. A területen elsődlegesen a bemutató tevékenység, valamint pihenéssel, a táj bemutatásával kapcsolatos

épületek és építmények helyezhetők el, előzetes látványterv alapján. A Gloriette területén új épület nem helyezhető el.

III. Fejezet

Szakági előírások

9. Közműellátásra vonatkozó előírások

10. §

(1) Új út építésénél, út rekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a meglévő közművek szükséges felújításáról, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali-, a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(4) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

(5) A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha az előírt közművesítettség szintje biztosítható.

(6) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál Dn 100-as átmérőnél nagyobb keresztmetszetű, műanyag vezeték szabad telepíteni. A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetéknek kell kiépíteni,

(7) Beépítésre szánt területen új vízhálózat csak a szennyvíz csatornahálózattal együtt építhető és nem helyezhető üzembe a szennyvízcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.

(8) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a hálózatról nem biztosítható, a vízhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges.

(9) A forrás vízminőség védelmére, mivel annak talpmélysége meghaladja a 100 m-t, a 10m-es sugarú körön belüli területet belső védőterületként kell kezelni, az arra vonatkozó előírások figyelembevételével. A forrás hidrogeológiai védőterületének kijelölését követően, az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

(10) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(11) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

(12) Szennyvíz bevezetés nyílt árokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba, felhagyott kutakba szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(13) Beépítésre szánt már csatornázott területén fő rendeltetésű új épületet már csak a csatornahálózatra való csatlakozással lehet építeni. A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a közcsonna hálózat tovább építésével arra tud csatlakozni.

(14) Szennyvíz egyedi szennyvízkezelő berendezés, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy, egyéb házi szennyvíztisztító, egyedi zárt szennyvíztároló a település közigazgatási területén nem alakítható ki.

(15) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tó, patak, árok, csatorna, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(16) Új vízfelületet (pl tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad. (tavat létesíteni - látványtavat is - csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.)

(17) Vízfelületek karbantartásának céljára állami karbantartású tó, vízfolyások, patak, vízfelületek mentén min 6-6 m-es, önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű) vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es, tó, tározók part éleitől min 6-6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni.

(18) Jellemzően magas talajvíz állásos, rétegvizes területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával. A rétegvizek útját nem szabad lezárni, annak továbbvezetéséről telken belül gondoskodni kell.

(19) Talajerózió csökkentésére és a beépítésre szánt terület elöntés veszélyének a csökkentésére övárók létesítése szükséges.

(20) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt – burkolt, burkolatlan- árok) vízelvezetést kell kiépíteni. A csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető. A csapadékvíz (akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (CH szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.

(21) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, vízzáró burkolattal kell ellátni, a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsonnába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer). A szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(22) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

(23) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(24) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető, az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb, a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről, a kocsi behajtó szegélye nem

lehet 6 cm-nél szélesebb. A nyílt árok fenekét a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,

(25) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

(26) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető. Zárt sorú beépítés esetén falba süllyesztéssel is elhelyezhető. Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

(27) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a lakóövezetek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

10. Környezetvédelem

11. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a közigazgatási területen sérülékeny ökológiai rendszernek tekintendő:

- a) Fertő-Hanság Nemzeti Park területe,
- b) A Natura 2000 területek,

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület), továbbá az (1) bekezdés szerinti légszennyezettség szempontjából sérülékeny ökológiai rendszereket nem érint.

(3) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása stb.) folytatható.

(4) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területeken folytathatók, ha megfelelő technológiai alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható. A lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

(5) Fertőboz a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny besorolású. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a felszín alatti víz minősége nem romlik, valamint a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban előírt határértékek teljesíthetők.

(6) Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a szennyvizek közcsatorna-hálózatba vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(7) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A köz csatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(8) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületen összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági és birtokközpont területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(9) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornába, csapadékvíz-elvezető árkokba, továbbá élővízfolyásba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurgalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.

(10) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti „2.2 Fertő-tó és vízgyűjtőjén levő befogadók” vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető. Amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás a „3. Időszakos vízfolyás befogadó” vízminőség- védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető.

(11) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások, csatornák, állóvizek, a Fertő-tó környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen állattartás a felszíni vizek, a Fertő-tó legalább 100 m-es körzetén belül nem folytatható.

(12) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(13) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.

(14) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(15) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(16) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(17) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

(18) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(19) A vízerózió megakadályozása érdekében a közigazgatási területen:

- a) a földrészletek művelési ága kizárólag szőlő, gyümölcsös, rét, legelő, erdő művelési ágra változtatható.
- b) a 17 %-nál meredekebb lejtésű területeken az erdő művelési ág nem változtatható meg, kivéve, ha borvidék szőlőkataszter szerinti I. osztályú területén fekszik. Ez esetben a művelési ág szőlőre változtatható.
- c) a mezőgazdasági területeken a területhasználat (művelés) a Helyes Mezőgazdasági Gyakorlat jogszabályban meghatározott, az erózió elleni védelmet szolgáló szabályok szerint folytatható (eróziót akadályozó talajmegtartás, vetés- és ültetvényszerkezet).
- d) vízmosás-kötésre - lehetőség szerint - mérnökbiológiai módszereket kell alkalmazni.
- e) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki. A rézsűfelületek állékonyságának erősítése érdekében a rézsűfelületeken is megfelelő növénytelepítésről (terjedő tövű cserjék alkalmazása) kell gondoskodni.

(20) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(21) Lakó-, vegyes- és különleges területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.

(22) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(23) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

(24) Fertőboz zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba tartoznak:

- a) 1. zajvédelmi kategória: Kb-Tt övezetek sorolt területek,
- b) 2. zajvédelmi kategória: Lke, Lf, K-Kf, Kb-T, Zkp övezetekbe sorolt területek,
- c) 3. zajvédelmi kategória: Vt övezetekbe sorolt területek,
- d) 4. zajvédelmi kategória: Kk-Hg övezetbe sorolt területek.

11. Táj- és természetvédelem

12. §

(1) A közigazgatási területen található természetes és természetközeli élőhelyek - különös tekintettel a természetközeli gyepek és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító magterületek, ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(4) Az egyedi tájértékek védelméről, folyamatos karbantartásáról, állagmegővéséről gondoskodni kell. A természetes rálátások és kilátások – az egyéb jogok sérelme nélkül – fenntartandók.

IV. Fejezet

*Tilalmak és korlátozások***12. Védőterületek, védőtávolságok, védősávok****13. §**

(1) Építési korlátozás alá esnek az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül első területek, ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(3) Építési korlátozás alá esik a temető 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

V. Fejezet

14. Vegyes- és zárórendelkezések**14. §**

(1) A rendelet a ... napján lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1/2012. (II.17.) számú önkormányzati rendelet.

Fertőboz, 2024.

.....
Kutrucz Gyula
polgármester

.....
Percze Szilvia
jegyző

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Fertőboz, 2024.....

.....
Percze Szilvia
jegyző