

HEGYKŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2007 (IX. 28.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
a „község teljes közigazgatási területének” helyi építési szabályzatáról

Hegykő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A RENDELET HATÁLYA

1. §

(1) A rendelet hatálya Hegykő község teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett a hozzá tartozó szabályozási tervek *együttes alkalmazhatóságával szabad.

|| *Szabályozási tervek:

|| SZA-1 jelű rajz - Külterület Szabályozási Terve

M=1:8.000

|| Sza-2 jelű rajzok - Belterület Szabályozási Terve

M=1:2.000

(3)

(4) A csillaggal jelölt szabályozási elemek OTÉK-ban foglalt határértékeknél megengedőbb értékek, melyekhez a minisztériumi hozzájárulást a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész a 155-3/2007 számú szakvéleményében megadta.

I. Fejezet
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
2-3. §

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK
4. §

(1) - (4)

(5) Azon kialakult esetekben, ahol a kialakult oldalkert kisebb, mint az övezetre előírt érték, a meglévő épületek átalakítása, felújítása, korszerűsítése, állagmegóvása esetén az OTÉK szerinti telepítési távolság tartandó. Új építés, bővítés esetén jelen rendelet előírásai tartandók.

(6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet mellékletében meghatározott mértékű járműtárolót, gépkocsi várakozó helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(7) Beépítésre szánt területen állattartó építmény az alábbiak szerint helyezhető el:

a) A vegyes, gazdasági, üdülő, és különleges területeken (K-6mg jelű övezet kivételével), állattartáshoz kapcsolódó építmény nem helyezhető el;

b) Lakóterületen állattartáshoz kapcsolódó építményt elhelyezni, csak az övezet szerinti főépület létesítésével egyidőben, vagy a főépület használatbavételi engedélyének kiadása után lehet. Az ilyen céllal létesített építmények összes bruttó alapterülete az övezetben megengedett maximálisan beépíthető terület 20%-át nem haladhatja meg. Az építmény szellőzése, szellőztetése a szomszédos telek irányába nem történhet;

c) Kertvárosias lakóterületen állattartáshoz kapcsolódó építmény csak építési helyen belül helyezhető el úgy, hogy a saját és szomszédos telkeken álló, főfunkciójú épületektől minimum 18,00 m távolság tartandó. Amennyiben a létesítéssel érintett telek az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladja, a biztosítandó távolság 25,00 m;

d) Falusias lakóterületen állattartáshoz kapcsolódó építmény csak építési helyen belül helyezhető el úgy, hogy a saját és szomszédos telkeken álló, főfunkciójú épületektől minimum 12,00 m távolság tartandó. Amennyiben a létesítéssel érintett telek az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladja, a biztosítandó távolság 18,00 m.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

5. §

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

(2) A kötelező szabályozási elemek a következők:

- a terv határa, közigazgatási határvonal;
- beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa
 - külterületi határ,
 - belterületi határ,
- szabályozási vonal - közterületet nem közterülettől elválasztó vonal:
 - meglévő, megmaradó ingatlanhatár,
 - újonnan kialakított, módosított határok,
- eltérő terület-felhasználási módok, területegységek határa;
- építési vonal;
- építési övezet határa;
- területegységre, építési övezetre vonatkozó előírások;
- építési hely határa (az övezetenkénti előírások paraméterei szerint, a kialakult vagy kialakítandó telekhatárokhoz igazítva);
- kötelező fásítás, beültetési kötelezettség határa;
- övezeten belül be nem építhető kertrész (zöldfelület);
- védőtávolságok.

(3) Amennyiben terület-felhasználási egységgel vagy övezethatárral egybeeső telekhatár változik, vagy nem a tervben javasolt telekalakítás jön létre, akkor a terület-felhasználási -, illetve az övezeti határ értelemszerűen a változással egyezően alakul.

(4) Telekhatár(ok) kialakítása illetve megváltoztatása esetén, az építési hely és határvonala a tényleges határ(ok)tól mért kötelező elő-, oldal és hátsókerterek betartásával értelemszerűen alakítandó.

(5) A meglévő, megtartható épület (terven kitöltéssel jelölt) építési helyet is jelent.

(6) Az építési helyen kívül meglévő (terven kitöltés nélkül jelölt) épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt építési területen létesíthető.

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

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

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

(10) Ahol a terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott az OTÉK 25. §-ában meghatározott gye, cserje és lombkoronaszinten is zárt többszintes növényállomány telepítendő, ha a terv övezetenkénti előírása másképpen nem rendelkezik. A beültetési kötelezettséggel érintett területen épület, építmény nem helyezhető el, parkoló igen.

(11) Ahol a terv ligetes zöldfelületként kialakítandó telekrészről rendelkezik, ott az OTÉK 25 §-ában meghatározott gye, cserje és lombkoronaszinten részben zárt többszintes növényállomány telepítendő. A ligetesen fásítandó területeken sétaút, kerti bútorok, szobor, ivókút, pergola, tereplépcső, lelátó, színpad, legfeljebb 12 m² nagyságú esőbeálló, épített medence, szökőkút, a közvilágítás létesítményei, sportpálya, helyezhető el. Parkoló csak gyephézagos kialakítású várakozóhelyekkel létesíthető.

(12) Ahol a terv, kötelező védőfásítást ír elő, ott az OTÉK 25.§-ában meghatározott, lombkoronaszinten zárt növényállomány telepítendő, ha a terv övezetenkénti előírása másképpen nem rendelkezik.

(13) A növényesítés csak őshonos növényállomány telepítésével végezhető.

||Növénykiválasztás elvei ld.: jelen rendelet 1. 2. számú függelék

(14) Az övezeti jelekben előforduló "K" betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatot meghaladják –

a) a kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, zöldfelület, építménymagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is;

b) a kialakult előkert mindig egy utcavonal mentén, vagy legalább 8 egymás melletti telken nagyobb többségben előforduló kialakult méretet jelenti;

c) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közti távolság OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott értéknél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat az előírás szerint biztosítani kell (ld. még 4. §. (5) bekezdés).

(15) Az irányadó jellegű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részlettervezést igényel.

(16) Az irányadó szabályozási elemek a következők:

- irányadó szabályozási vonal,
- javasolt telekhatár,
- javasolt funkciók;
- megszüntető jel;

(17) Egy-egy terület (tömbbelső) feltárása magánút létesítésével is lehetséges.

(18) Amennyiben valamely övezetben magánút létesítésül, a magánút telkének kialakítására az övezeti előírásban rögzített, kialakítható telekméretre vonatkozó paraméterek nem vonatkoznak. A magánutat legalább 6,0 m széles építési területtel kell biztosítani, jelen szabályzat 11. számú melléklet szerint (Köu-5 jelű minta-keresztmetszelvény). Az út létéből építési jog akkor keletkezhet, ha a magánút telke útként van nyilvántartva.

(19)

II. Fejezet

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. §

(1) Hegykő község területe

-közigazgatási szempontból

- a) belterületre – és
- b) külterületre

-építésügyi szempontból

- a) beépítésre szánt területre és
- b) beépítésre nem szánt területre osztott.

(2) A közigazgatási terület beépítésre nem szánt területein – külterületen – tömör kerítés nem létesíthető, a kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, a kerítést tartó oszlopok keresztmetszeti mérete pedig a 10 cm-t nem haladhatja meg.ⁱ

(3) Hegykő a FERTŐ-TÁJ - KULTURTÁJ – VILÁGÖRÖKSÉG része, erre vonatkozóan „a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelkezik.

(4)

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

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért.

(6)

(7)

(8) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei

1. **lakó-,**

1.1. **kertvárosias lakó-,**

1.2. **falusias lakó-,**

Lke-1, Lke-2, Lke-3

Lf - 1, Lf - 2,

2. **vegyes**

2.1. **településközpont vegyes-,**

2.2. **központi vegyes terület**

Vt

Vk

3. **gazdasági területek**

3.1. **kereskedelmi, szolgáltató terület-,**

Gksz

4. **üdülő-,**

4.1. **üdülőházas -,**

4.2. **hétvégiházas-,**

Üü-1, Üü-2, Üü-3,

Üh

5. **Különleges területekre** tagolódnak.

5.1. Elsősorban szabadidő központ, szórakoztató-, kulturális-, sportolással kapcsolatos-, vendéglátó- és szolgáltató célú létesítmények épületeinek, illetve az azokhoz kapcsolódó szabadtéri rendezvények ideiglenes, kisebb fedett létesítményeinek elhelyezésére, továbbá azok kiszolgálására létesítendő építmények létesítésére szolgáló övezet.

K-1 Szk,Sp,V,Sz,

5.2 A település kistérségi szerepkörű strandja, amely elsődleges funkciója mellett, egészségügyi, vendéglátó-, szolgáltató létesítmények -, látványfürdő, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgáló övezet.

K-2 Str,Eü,V,Sz

5.3 Jelű övezet, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, elsősorban sportolással, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

K-3Sp

5.4 Jelű övezet elsősorban a horgászatra alapozott üdüléssel, pihenéssel kapcsolatos létesítmények, továbbá az azokhoz kapcsolódó ellátó-, vendéglátó-, kereskedelmi és szolgáltató célú létesítmények épületeinek elhelyezésére szolgál.

K-4 Hg,V,K,Sz.

5.5 Jelű övezet elsősorban nagykiterjedésű kereskedelmi célú, települési szintű vásárok, kiállítások, szabadtéri rendezvények-, ligetesen növényesített kertek területei, mely kisebb fedett -

ideiglenesen is- szabadidős létesítmények -, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál. **K-5_{Vá,Nk}**

5.6 a települést igénybe vevők ellátását szolgáló, elsősorban mezőgazdasági célú gazdasági épületek, állattartó létesítmények, turisztikai célú állattartással összefüggő építmények elhelyezésére szolgáló területek. **K-6_{Mg}**,

5.7. temető **K-7_{temető}**

5.8. településüzemeltetés létesítményeinek elhelyezésére szolgáló terület **K-8_{tü}**

(9) A beépítésre szánt területekre vonatkozó főbb szabályozási elemeket az alábbiakban értelmezett övezeti jel tartalmazza:

Övezeti jel Lf-1	Beépítési mód K(O,Sz,lkr)/O/Sz	Beépítettség (%) K/30
	Építménymagasság(m) K/4,5	Teleknagyság(m ²) K/800

a.) **Az övezeti jelben** a betűjel a terület-felhasználásra utal, a szám pedig az azonos terület-felhasználáson belül eltérő karakterű alövezetek számát jelöli.

b.) Az övezeti jelben indexszel feltüntetett betűjel az elsődleges használatra utal, melyek jelentése a következő:

- Sp**—sportolással kapcsolatos -,
- Kul**—kulturális-,
- V**—vendéglátó létesítmények,
- Szk**—Szabadidő központ,
- O**—oktatási-,
- E**—egészségügyi-, egészségmegőrzéssel kapcsolatos-,
- Sz**—szolgáltató-,
- Kut**—kutatási célú-,
- Str**—strand-,
- Hg**—horgászattal kapcsolatos-,,
- Nk**—növénykert, arborétum-,
- Vá**—vásárok, nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek,
- Mg**— mezőgazdasági célú gazdasági épületek, állattartó létesítmények,
- T**—temető,

c.) **A beépítési mód** sorában a “K” betűjel után zárójelben levő betűjelek az övezetben kialakult beépítési módokat mutatják, a betűjelek sorrendje többségi előfordulást is tükröz. A “/” jelekkel elválasztott betűjelek a beépítési módra vonatkozó, szabályozási tervben rögzített lehetőséget mutatják, a betűjelek sorrendje elsőbbséget is jelent, tehát a beépítési mód kizárásos alapon kerülhet meghatározásra a részletes övezeti előírás szerint.

d.) **A beépítettség(%)** sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 5. §. (14) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni első szám az övezet telkeinek maximális beépíthetőségét mutatja. Ahol második szám van, az valamely övezeti sajátosságra utal, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

e.) **Az építménymagasság(m)** sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 5. §. (14) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni szám az övezet létesíthető maximális építménymagasságát mutatja.

f.) **A teleknagyság(m²)** sorában a “K” betűjel kialakult állapotra utal (ld.: jelen előírás 5. §. (14) bekezdésének a.) pontját). A “/” jel utáni szám az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja.

(10) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területei

1. közlekedési- és közműelhelyezési-, **Köu₁, Köu₂, Köu₃, Köu₄, Köu₅, Köu₆, Köu₇, Köu₈, Kök**
2. zöld-, **Z-1, Z-2**
3. erdő-, **E**
 - 3.1. védelmi erdő, **Ev**
 - 3.2. gazdasági erdő, **Eg**

- 3.2. turisztikai célú erdő
4. mezőgazdasági-,
- 4.1. szántó-,
- 4.2. gyep, rét, legelő
- 4.3. szőlő, gyümölcs, kiskert
- 4.4. nagykeres mezőgazdasági terület

Et
M
Má₁
Má₂
Mk₁
Mk₂

5. egyéb -, vízgazdálkodási-,
- 5.1. csatorna, árok, vízfolyás
- 5.2. vízfelület-,
- 5.3. nádas területekre

V
V₁
V₂
V₃ tagolódnak.

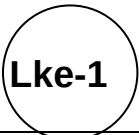
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

7. §

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

(2) A

	SZ	25/30
	4,5	700

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

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

•—Kivételesen elhelyezhető építmények akkor engedélyezhetők, ha a telekméret meghaladja az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret nagyságát.
—Kivételesen építmények az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével helyezhetők el.

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. § (6) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | 700 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | 18 m* |

|| *kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló | 25/30* | 50 |

|| * Saroktelken 30 % engedélyezhető;

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|---|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| elhelyezhető épületek száma | megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| ≤ 1400 m ² teleknagyság esetén csak egy, ≥ 1400 m ² teleknagyság esetén legfeljebb kettő, járműtároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető | 6,0 m | 3,0 m | 8,0 m | Szabadon álló |
6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | A tető legnagyobb szélessége | A tető héjazata |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Max. 4,5 m | Jellemzően magastető• lehet, | max. 10,0 m•• | |
- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;
 •• Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;
7. **Egyedi előírások**
-
8. **Sajátos jogintézmények: -**
- | | |
|-----|--|
| 8.1 | Építési tilalom: - |
| 8.2 | Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 08/79-, 08/123-, 08/96-, 08/73 hrsz-ok. |
| 8.3 | Elővásárlási jog: - |
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) örökségvédelem szerint:
1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 815/2-, /3-, 815/35-41-, 815/43-47-, 815/49-60-, 815/62-73-, 815/75-95-, 815/88-96-, 815/98-109-, 08/73-, /79-, 08/96-, /120-, /123 hrsz-ok.
13. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 548/2-, /3 hrsz-ok.
- b.) egyéb: -

(3) A

Lke-2	O	25/30
	4,5	700

jelű övezet laza beépítésű, összefüggő kiskertes lakóövezet, amely telkenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 13. § (2) bekezdés: 2, 3, 4, pontja szerinti, valamint (3) bekezdés 2, pontja szerinti építmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.
3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | |
|-------------------------------------|---|
| A kialakítható telek | Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. |
| legkisebb területe | 700 m ² |
| legkisebb utcai homlokvonala | 16 m• |

*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen.

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló	25/30*	50

* Saroktelken 30 % engedélyezhető;

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
≤ 1400 m ² teleknagyság esetén csak egy, ≥ 1400 m ² teleknagyság esetén több lehet, járműtároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető	6,0 m (saroktelek esetén, a hosszabbik közterületi határ mentén 4,0 m)	6,0 m	12- 36* m	Oldalhatáron álló

* Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsókert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklet szerint.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
Max. 4,5 m	Jellemzően magastető* lehet,	max. 10,0 m**	

* Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

** Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. Egyedi előírások
-

8. Sajátos jogintézmények: -

8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 815/111-, /145-, 08/40-, /41-, /68-, /75 hrsz-ok
8.3	Elővásárlási jog: -

9. Vonatkozó védelmi kategóriák
a.) örökségvédelem szerint:
1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 803/8-14-, 803/15-28-, 803/29-34-, 803/39-43-, 803/70-73-, 815/124-129-, 815/134-, /135-, 815/138-, /139-, /145-, 08/40-, /41-, /42-, /75 hrsz-ok.
b.) egyéb:-

(4) A

Lke-3	O	30
	4,5/6,0	900

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

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

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

* Kivételesen építmények az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével, továbbá akkor helyezhetők el, ha az építési telek meghaladja az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet másfélszeresét, azaz > 1350 m²

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

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

* A kialakult telek (K) akkor építhető be, ha nagysága legalább 900 m², legkisebb utcai homlokvonala, vagy szabálytalan telekforma esetén átlag telekszélessége pedig legalább 16 m.

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

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló	30	50

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
≤ 1400 m ² teleknagyság esetén csak egy, ≥ 1400 m ² teleknagyság esetén több lehet, járműtároló különálló épületben minden esetben elhelyezhető	6,0 m	6,0 m	12- 36* m	Oldalhatáron álló

* Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsókert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklet szerint.

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

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	A tető héjazata
Max. 4,5/6,0 m*	Jellemzően magastető** lehet,	max. 10,0 m***	

* Az övezetben saroktelken H=6,0 m is lehet.

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

*** Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. **Egyedi előírások**

-

8. **Sajátos jogintézmények:**
- | | |
|-----|--|
| 8.1 | Építési tilalom: - |
| 8.2 | Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 024/1-, ./27-, 034/8 hrsz-ok |
| 8.3 | Elővásárlási jog: |
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) örökségvédelem szerint:**
5/a.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 032/5-8-, 032/10-12-, 024/1-, 024/27-32-, 034/6-8 hrsz-ok.
5/b.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 034/8-, 024/27-36 hrsz-ok.
b.) egyéb: a 885-908/1-, ./2 hrsz-ú telkek 908 hrsz-ú árokra néző nem beépíthető kertjeinek vízelvezetésére fokozott figyelmet kell fordítani;

(5) Az

Lf-1	K(O,SZ)/O/Z	K/30-20
	4,5	K/1000

jelű övezet a település ősi lakóterületei, melyek a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek és mezőgazdasági építmények elhelyezésére szolgáló, összefüggő hosszú(nagy)kertes lakóterületek.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 14.§. (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5 és 6 pontja szerinti építmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | |
|---|-------------------------------------|
| Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető, nyeles telek létesíthető. | |
| legkisebb területe | K tartható ill. 1000 m ² |
| A kialakítható telek legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 16 m* |

* —kivéve: a.) nyeles telek esetén, ahol a teleknyúlvány szélessége legalább 4,0 m legyen,
b.) szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 16,0 m legyen
—Telekegyesítés esetén, az utcai beépítés a hagyományos oldalhatáron álló beépítést tükrözze, legalább az utcavonaltól 12 m-ig.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|---|---------------------------|
| Kialakult oldalhatáron álló ill. szabadon álló beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen* zárt sorúan csatlakozó beépítés is engedélyezhető * | K ≤ 1200 m ² 30% de max 300 m ²
1201-2000 m ² 25% de max 400 m ²
>2001 m ² 20% de max 500 m ² | 40
45
50 |

* —Az övezetben zárt sorú beépítés akkor engedélyezhető, ha

- ha a kialakult oldalhatáron álló beépítésnél, a kialakult oldalkert < 4,5 m;
- ha a kialakult telekszélesség ≤ 12,0 m,
- kialakult, mindkét oldalhatáron álló beépítés tartható, újjáépíthető, amikor az egymással szomszédos épületek a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint létesíthetők:
-tűzfalakkal egymáshoz építve, vagy
-jelen rendelet 5. számú melléklete, beépítési javaslata szerint, a kialakult beépítési hagyománynak megfelelő távolság tartásával;

- Zárt sorú beépítés esetén a zárt sorú csatlakozás csak az utcai homlokvonaltól beljebb, legalább 12 m-re hozható létre. Utcai oldalon a beépítés az oldalhatáron álló beépítés képét mutassa.
- Ha a kialakult telekmélység $\leq 25,0$ m, akkor a zárt sorú beépítés a hátsó telekhatáron is létrehozható.
- Az övezetben meglévő egytraktusos utcai épület bontása után, új építés esetén az utcai épület legfeljebb 9,0 m-es utcai homlokzatszélességben építhető vissza (kivéve helyi védett épületeket, ott jelen rendelet 19.§. előírásai tartandók), zárt sorú összeépítés vagy kereszt szárny az utcavonaltól beljebb, legalább 12,0 m-re létesíthető ("T" alakú beépítés).

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
több épület is lehet	K tartható ill. 0,0 m*	K** ill. 6,0/3,0 m	12- 36*** m	Oldalhatáron álló
		K** ill. 4,5/3,0 m		Zárt sorú
		K** ill. 3,0 m		Szabadon álló

- Saroktelken az oldalhatáron álló beépítés mentén is 0,0 m lehet.
- **—Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legalább 6,0 m legyen,
- Zárt sorú beépítés esetén, az udvari épületszárnyak között legalább 4,5 m tartandó,
- Bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló beépítésnél, zárt sorú összeépítést megszakító oldalkertnél, saroktelken, teleknyúlvány mellett) az oldalkert legalább 3,0 m lehet.
- Ahol a kialakult oldalkert –
- oldalhatáron álló beépítés esetén $<6,0$ m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság tartandó,
- bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló beépítésnél, szabadon álló beépítésnél, saroktelken, teleknyúlvány mellett), $< 3,0$ m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság fele tartandó.
- ***—Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsókert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklet szerint.
- Nyelstelken legalább két oldalkert 4,5 m, egy pedig a telek hosszabbik méretéből meghatározható hátsókert értékével legyen egyenlő.
- *A $<4,5$ m-es kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén, a $<2,25$ m-es kialakult oldalkert bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítésnél, saroktelken, teleknyúlvány mellett), OTÉK-ban foglalt határértéknél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 155-3/2007 számú szakvéleményében megadta

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
4,5 m			Cserépfedés lehet

- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;
- **—Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;
- Udvari kereszt szárny esetén max. 12,0 m lehet,

7. Egyedi előírások
-

8. Sajátos jogintézmények: -
8.1 Építési tilalom: -

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 282-283-, 285-286-, 288-, 290/3-, /5-, 294-, 295/1-, 297-, 303/1-, 304/2-, 306/2-, 309/2-, 337-338-, 346-, 348-, 351/1-, /2-, 352/8-, /9-, /7-, 356-357-, 359-, 530 hrsz.
------------	--

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

9. Vonatkozó védelmi kategóriák

a.) örökségvédelem szerint:

1.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 197-, 198/1-, /2-, 199/2-, /3-, /4 hrsz-ok.

2.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 20-, 21-, 35-37-, 48-51-, 56-67-, 72-75-, 81-83-, 88-, 90-93-, 113-, 116-, 118-122-, 125-127-, 130-133-, 139-, 140-, 143-, 144-146-, 147/1-, /2-, 149-151-, 154-156-, 184-187-, 188/1-, /2-, 189-191-, 071/1-, hrsz-ok.

8.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 83-, 114-, 115 hrsz-ok.

14.számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 197-, 198/1-, /2-, 192/2 hrsz-ok.

Helyi védett épületek az övezetben: Kossuth L.u. 11.sz. 31. hrsz./18.sz. 295/2. hrsz./ 20.sz. 296. hrsz./ 22.sz. 298/1, 298/2 hrsz./24.sz. 280 hrsz./ 26.sz. 279 hrsz./28. sz. 277 hrsz./ 31.sz. 68. hrsz./ 37.sz. 83. hrsz./34.sz. 272. hrsz./ 36.sz. 258 hrsz./ 44.sz. 245 hrsz./ 61.sz. 146 hrsz./ 58.sz. 232 hrsz./69.sz. 151 hrsz./ 79.sz. 187 hrsz./ 95.sz. 199/4 hrsz./ Szent M.u.2.sz.304/1 hrsz./3.sz. 273 hrsz./ 4.sz. 304/1 hrsz./9. sz. 243 hrsz./19. sz. 230/2 hrsz./22.sz. 530 hrsz./ 25. sz. 226. hrsz./ Petőfi S.u.6. sz. 325 hrsz.

Egyedi tájértékek az övezetben: -

b.) egyéb: a Kossuth L. utcától északra elhelyezkedő telkek nem beépíthető kertjeinek vízelvezetésére fokozott figyelmet kell fordítani;

(6) Az

Lf-2	K(O,SZ)/O/Z	K/30
	K/4,5	K/800

jelű övezet összefüggő nagykeres lakóterület, mely a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek és mezőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

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

2. A közművesítettség mértéke: 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
A kialakítható telek	legkisebb területe K tartható ill. 800 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala K tartható ill. 18 m*

*—kivéve: a.) nyeles telek esetén, ahol a teleknyúlvány szélessége legalább 4,0 m legyen,

b.) szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen,

—Telekegyesítés esetén, helyi védett épületeknél az utcai beépítés megtartandó, legalább az utcavonaltól 12 m-ig.

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
Kialakult oldalhatáron álló ill. szabadon álló beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen* zárt sorúan csatlakozó beépítés is engedélyezhető *	30	50

*—Az övezetben zárt sorú beépítés kialakult, mindkét oldalhatáron álló beépítés esetén engedélyezhető, amikor az egymással szomszédos épületek a zárt sorú beépítésre vonatkozó előírások szerint bővíthetők illetve újjáépíthetők:

- tűzfalakkal egymáshoz építve, vagy
- jelen rendelet 5. számú melléklete, beépítési javaslata szerint, a kialakult beépítési hagyománynak megfelelő távolság tartásával;
- A mindkét oldalhatáron álló beépítés között zárt sorú csatlakozás csak az utcai homlokvonaltól beljebb, legalább 12 m-re hozható létre. Utcai oldalon a beépítés az oldalhatáron álló beépítés képét mutassa.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
több épület is lehet	K tartható ill. 0,0 m*	K*** ill. 6,0/3,0 m	← 6- 36*** m	Oldalhatáron álló
		K*** ill. 4,5 m	←	Zárt sorú
		K*** ill. 3,0 m	←	Szabadon álló

- Saroktelken az oldalhatáron álló beépítés mentén is 0,0 m lehet.
- **—Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legalább 6,0 m legyen,
- Zárt sorú beépítés esetén, az udvari épületszárnyak között legalább 4,5 m tartandó,
- Bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítésnél, saroktelken) az oldalkert legalább 3,0 m lehet.
- Ahol a kialakult oldalkert –
- oldalhatáron álló beépítés esetén <6,0 m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság tartandó,
- bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló beépítésnél, szabadon álló beépítésnél, saroktelken), < 3,0 m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság fele tartandó.
- ***—Telekhosszúságok (TH) függvényében meghatározandó a hátsókert (HK) nagysága, jelen rendelet 4. számú melléklet szerint.
- *A <4,5 m-es kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén, a <2,25 m-es kialakult oldalkert bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítésnél, saroktelken), OTÉK-ban foglalt határértéknél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 155-3/2007 számú szakvéleményében megadta

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
4,5 m	Jellemzően magastető lehet, átlag 40°-os hajlásszögű tetőzettel*.	max.10,0/12,0**m	Cserépfedés lehet.

- —Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;
- Kivéve helyi védett épületek esetén, ott jelen rendelet 19.§. (10)-(13) bekezdései tartandók.
- **—Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;
- Udvari keresztszárny esetén max. 12,0 m lehet,

7.	Egyedi előírások
	-

8.	Sajátos jogintézmények:
----	--------------------------------

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

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő
-----	---

	ingatlanokat: 032/10-12, 206-, 544-, 603 hrsz-ok.
8.3	Elővásárlási jog:
9.	Vonatkozó védelmi kategóriák a.) örökségvédelem szerint: 6. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 394-401-, 414-421 hrsz-ok. 7. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 406-, 407 hrsz-ok. 9. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 470-472 hrsz-ok. 15. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 214-216 hrsz-ok. 17. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 467/1-, 447-449 hrsz-ok. Helyi védett épületek az övezetben: - Egyedi tájértékek az övezetben: Petőfi Sándor u. 81. sz. előkertjéhez kerítve Hétfájdalmas Szűzanya szobor, 466 hrsz. b.) egyéb:-

VEGYES TERÜLET

8. §

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

(2) A

	K(O,Z,SZ)/Z	K/60
	K/5,0/6,0	K/400

jelű övezet, az 5,0 m (kivéve templom) építménymagasságot meg nem haladó, lakó és elsősorban települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

- Elhelyezhető funkció:** OTÉK 16.§. (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, 6, pontja szerinti építmények.
- A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új légkábelt nem létesíthető.
- | | | | |
|------------------------------------|---|------------------------------------|--|
| A telekalakítás lehetőségei | Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető. | | |
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható ill. 400 m ² | |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 20 m* | |

|| *kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 20,0 m legyen,

- | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
| Kialakult oldalhatáron álló, zárt sorú ill. szabadon álló beépítés tartható, új beépítés zárt sorú legyen, | K tartható ill. 60* | 20* |

|| *Kivéve oktatási létesítmény elhelyezése esetén a beépítettség legfeljebb 25 % lehet.

- | A beépítés paraméterei | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| Az övezet telkein | | | | |
| elhelyezhető épületek száma | megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |

Több épület is lehet, de egységes tömegnek látszó épületegyüttes létesíthető	K tartható ill. 5,0/0,0 m*	K** ill. 6,0/3,0 m K*** ill. 6,0/3,0 m K*** ill. 3,0 m	← 6,0/0,0 m*** ← ←	Zárt sorú Oldalhatáron álló Szabadon álló
--	----------------------------	--	--------------------------	---

* Legalább 4,0 m széles földszinti árkádsor létesítése esetén 0,0 m is lehet;

**—Zárt sorú beépítés esetén, az udvari épületszárnyak között legalább 6,0 m tartandó, zárt sorú beépítést magszakító oldalkert a tényleges építménymagasságnak megfelelő távolság, de legalább 3,0 m legyen;

—Ahol a kialakult oldalkert –

-oldalhatáron álló beépítés esetén <6,0 m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság tartandó,

-bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló beépítésnél, szabadon álló beépítésnél, saroktelken), <3,0 m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság fele tartandó.

***Az övezet Termálfürdővel szomszédos telkein 0,0 m is lehet.

*A <5,0 m-es kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén, a <2,25 m-es kialakult oldalkert bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítésnél, saroktelken), a 0,0 m-es hátsókert, OTÉK-ban foglalt határértéknél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 155-3/2007 számú szakvéleményében megadta

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	A tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
5,0/6,0* m	Jellemzően magastető** lehet, átl.40°-os hajlásszögű tetőzettel.	12,0m***	Cserép vagy nádfedés lehet.

* Az övezetben saroktelken H=6,0 m is lehet.

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. Egyedi előírások

-

8. Sajátos jogintézmények:

8.1	Építési tilalom:
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 86-, 201/4-, 531-, 010/21-, /26 hrsz.
8.3	Elővásárlási jog:

9. Vonatkozó védelmi kategóriák

a.) örökségvédelem szerint:

1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 202/11-, 204/66-69-, 204/71-, /84-, /87-, 010/21-, /26 hrsz-ok.

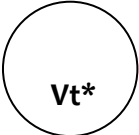
8. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 85-, 86 hrsz-ok

Helyi védett épületek az övezetben: -

Egyedi tájértékek az övezetben: Szent Antal-szobor (85 hrsz.)/ Szent Mihály-szobor (270 hrsz.)/

b.) egyéb:-

(2a) A

	Z	60
	7,5	1500

jelű övezet a 7,5 m építménymagasságot meg nem haladó, lakó és elsősorban települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

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

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. § (6) bekezdés a) pontja szerint biztosítandó.

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	1500 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 20 m*

*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 20,0 m legyen.

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
	Az épületek zárt sorú építési helyen belül helyezhetők el	60	20

5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület is lehet	5,0 m	K ill. 6,0/3,0 m	7,5 m	Zárt sorú
		K ill. 7,5 m		Oldalhatáron álló
		K ill. 3,5 m		Szabadon álló

*—Zárt sorú beépítés esetén, az udvari épületszárnyak között legalább 6,0 m tartandó, zárt sorú beépítést megszakító oldalkert a tényleges építménymagasságnak megfelelő távolság, de legalább 3,0 m legyen;

6. **Az övezetben megengedett maximális építménymagasság:** 7,5 m.

(3) A

Vk	K/SZ /O	K/40/30
	K/5,0/7,5	K/2500/800

jelű övezet, elsősorban központi oktatási, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 17.§. (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8. 9 pontja szerinti építmények, valamint kivételesen* (3) bekezdés 2. pontja szerinti lakóépület és látványtó is létesíthető.

*—Kivételesen építmények az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével, továbbá akkor helyezhetők el, ha az egyes lakóépületek számára legalább 800 m² nagyságú építési telek kialakított.

—Látványtó létesítése vízjogi engedélyhez kötött.

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,

3. A telekalakítás lehetőségei	Bármely, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető		
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 2500/800 m ² *	
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 18 m**	

* Lakóépületek számára legalább 800 m² nagyságú építési telek alakítandó.

**lakóépület számára kialakítandó teleknél tartandó, kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen,

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
szabadon álló legyen, kivételesen* oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető	40/30**	40/50**

* Oldalhatáron álló beépítés lakóépület építése esetén engedélyezhető;

**Lakóépület építése esetén a második érték tartandó;

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület is lehet, de egységes építészeti kivitelben létesíthető	K ill. 6,0 m	4,0/6,0* m 6,0 m	← 8,0 m →	Szabadon álló Oldalhatáron álló

* Árok, vízfolyás mellett legalább 6,0 m tartandó.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
5,0/7,5* m	Jellemzően magastető** lehet, átlag 40°-os hajlásszögű tetőzettel.	12,0*** m	Cserép vagy nádfedés lehet.

* Az övezetben központi épületnél, pl.: nagyterem építése esetén H=7,5 m is lehet, illetve eltérés jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése szerint is engedélyezhető;

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. **Egyedi előírások**
-
8. **Sajátos jogintézmények:**
- 8.1 **Építési tilalom:**
- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -**
- 8.3 **Elővásárlási jog:**
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) örökségvédelem szerint:
1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 803/49-52 hrsz-ok.
3. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 045/28 hrsz.
- b.) egyéb:-

GAZDASÁGI TERÜLET

9. §

(1) A gazdasági terület övezeti tagolódását a szabályozási terv tünteti fel és a következő táblázat tartalmazza a vonatkozó részletes előírásokat.

(2) A

	K(SZ)/SZ	50
	6,5	2000

jelű övezet elsősorban nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Elhelyezhető funkció továbbá:** OTÉK 19.§. (2) bekezdés: 1, 2, 3, 4, 5, pontja szerinti építmények.
2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,
3. **A telekalakítás lehetőségei** Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | 2000 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | 30 m* |

|| *kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 30,0 m legyen,

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítése | Legnagyobb Beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|
| Kialakult szabadon álló beépítés tartandó, új beépítés is szabadon álló legyen | 50 | 30 |
5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| elhelyezhető épületek száma | megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |

Több épület is lehet,	12,0 m fásított parkolóval	6,0 m takaró fásítással	6,0 m takaró fásítással	Szabadon álló
-----------------------	----------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építmény-magasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | A tető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 6,5 | Jellemzően magastető lehet, | - | Hullámpala nem lehet. |
7. **Egyedi előírások**
- | |
|---|
| - |
|---|
8. **Sajátos jogintézmények:**
- | | |
|-----|--|
| 8.1 | Építési tilalom: - |
| 8.2 | Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: |
| 8.3 | Elővásárlási jog: |
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- | |
|------------------------------|
| a.) örökségvédelem szerint:- |
| b.) egyéb:- |

ÜDÜLŐTERÜLETEK

10. §

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

(2) Az

	SZ	25
	8,5	7500

jelű övezetben olyan több üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, kialakításuk és felszereltségük, infrastrukturális ellátottságuk alapján, túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb üdülési célú tartózkodására alkalmasak.

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 22 §. szerinti építmények. Előzőeken túl a terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató illetve egészségügyi-, szociális létesítmények létesíthető.
2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új léghábel nem létesíthető.
3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|-----------------------------|--|---------------------|
| A kialakítható telek | Telekalakítás engedélyezhető jelen rendelet paraméterei szerint. | |
| | Legkisebb területe | 7500 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | 50 m* |

*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 50,0 m legyen,

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítése | Legnagyobb beépítettsége | Legkisebb zöldfelület (%) |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló | 25 % | 50 |

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület is lehet, de egységes építészeti kivitelben létesíthető	12,0 m*	6,0 m	12,0 m	Szabadon álló

*Előkertben fásított parkoló létesítendő, a létesítmény kapacitásának megfelelő nagyságrendben, fásítás őshonos fa fajokból telepítendő, jelen rendelt. 1. 2. számú függeléke szerint.

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető szélessége	Tető héjazata
8,5 m*	Jellemzően magastetős**, környezetébe illeszkedő tömeg létesíthető,	max. 12,0 m***	Cserép, fém ill. üveghatású egyéb fedés alkalmazható;

* Ettől eltérni kivételes esetben, jelen jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7.	Egyedi előírások
	-

8.	Sajátos jogintézmények:
8.1	Építési tilalom:
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
8.3	Elővásárlási jog: -

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.)örökségvédelem szerint:-
	b.)egyéb: kötelező védőfásítás őshonos növényállománnyal telepítendő (ld.:jelen rendelet 1.2.számú függelék).

(3) Az

	K(O)/SZ	30
	7,5	K/2000

jelű övezet túlnyomóan változó üdülői kör, hosszabb üdülési célú tartózkodására alkalmas, több üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1.	Elhelyezhető funkció: OTÉK 22 §. szerinti építmények, kivéve Camping, illetve üdültábor. Előzőeken túl a terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató illetve egészségügyi létesítmények is létesíthető.
2.	A közművesítettség mértéke: 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új légkabel nem létesíthető.

3.	A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás engedélyezhető jelen rendelet paramétereit szerint.	
	A kialakítható telek	Legkisebb területe	K tartható ill. 2000 m ²
		Legkisebb utcai homlokvonala	30 m*

*kivéve szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 30,0 m legyen.

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítése	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
	Kialakult oldalhatáron álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen	30	50

5.	A beépítés paramétereit			
	Az övezet telkein			
	elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb		
		előkert	oldalkert	hátsó kert
	Több épület is lehet, de egységes építészeti kivitelben létesíthető	8,0 m*	6,0 m** ← 8,0 m** ←	8,0 m
				Beépítési mód függvényében Szabadon álló Oldalhatáron álló

*—Ettől eltérő méret, a terven külön jelölt esetben tartandó.

—Előkertben kötelező védőfásítás telepítendő, őshonos fa fajokból, jelen rendelt 1.2.számú függeléke szerint.

**—Bármely olyan beépítés esetén, ahol az oldalkertek találkoznak (szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítésnél, saroktelken) az oldalkert legalább 6,0 m lehet.

—Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legalább 6,0 m legyen,

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető szélessége	Tető héjazata
	7,5 m*	Jellemzően magastetős**, környezetébe illeszkedő tömeg létesíthető,	max. 12,0 m***	Cserép, fém ill. üvegátadású egyéb fedés alkalmazható;

* Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7.	Egyedi előírások
	-

8.	Sajátos jogintézmények:
----	--------------------------------

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

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 202/5-, /6-, /11-, /12-, 205/5-, 010/13-, /14 hrsz.
-----	---

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

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) örökségvédelem szerint:
	1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 202/5-, /6-, /12-, 205/5-, 205/15-, 010/14-, 010/13 hrsz-ok-at.
	b.) egyéb:-

(4) Az

	SZ	20
	5,0	700/1200

jelű övezet jellemzően azonos üdülőkör, hosszabb tartózkodására alkalmas, üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

1. **Elhelyezhető funkció:** OTÉK 22 §. szerint, két illetve hat* üdülőegységes üdülőépületek, kivéve Camping, illetve üdültábor. Előzőeken a terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató illetve egészségügyi létesítmények létesíthető. OTÉK. 22. §. (1) bekezdése szerint. A területen elhelyezhető továbbá vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi rendeltetésű épületek.

- — két üdülőegységes üdülőépület $700 < 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén létesíthető;
- hat üdülőegységes üdülőépület $\geq 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén létesíthető;

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,

3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | |
|-------------------------------------|---|
| A kialakítható telek | Telekalakítás engedélyezhető jelen rendelet paramétereit szerint. |
| Legkisebb területe | 700 /1200 *m ² |
| Legkisebb utcai homlokvonala | 18/22 m** |

- * elhelyezhető üdülőegységek száma telekméret függvényében az 1. sor szerint változó;

- ** — $700 < 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén 18,0 m tartandó;
- $\geq 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén 22,0 m tartandó;
- szabálytalan telekforma esetén az értékek átlag telekszélességet jelentenek;

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítése | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló lehet | 20 | 60 |

5. **A beépítés paramétereit**
- | Az övezet telkein | | | | |
|--|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| elhelyezhető épületek száma | megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| $700 < 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén egy lehet,
$\geq 1200 \text{ m}^2$ teleknagyság esetén több épület is lehet, | 8,0 m* | 4,0 m | 12,0 m | Szabadon álló |

- *Előkertben kötelező védőfásítás telepítendő, őshonos fa fajokból, jelen rendelet 1.2.számú függeléke szerint.

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Tető szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|---|-----------------|--|
| 5,0 m | Jellemzően magastető* tömeg létesíthető | max.10,0 m** | Cserép, fém ill. üveghatású egyéb fedés lehet; |

- *Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.:jelen rend. Általános építészeti előírások 12.§(5)bek;

- **Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.:jelen rend.Általános építészeti előírások 12.§(8)bek;

7. **Egyedi előírások**
- | |
|---|
| - |
|---|

8. **Sajátos jogintézmények:**

- 8.1 **Építési tilalom:** -

- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** 010/21-, ./26 hrsz-ok

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

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
-----------	-------------------------------------

a.) örökségvédelem szerint:

1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 205/14 hrsz-ot.

b.) egyéb:-

(4a) Az

ÜÜ-4	SZ	25
	12,5	10.000

jelű övezet jellemzően hosszabb tartózkodására alkalmas, üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció: OTÉK 22. § szerint
-----------	---

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

3.	A kialakítható telek	legkisebb területe	10.000 m ²
		legkisebb utcai homlokvonala	40 m*

|| * — szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	szabadon álló	25	50

5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
	elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb		
		előkert	oldalkert	hátsókert
	több épület is lehet	12,0 m*	7,0 m	12,0 m

|| *Előkertben kötelező védőfásítás telepítendő, őshonos fafajokból, jelen rendelet 1.2 függeléke szerint.

6.	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
	Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Tető héjazata
	12,5 m	környezetébe illeszkedő	környezetébe illeszkedő

(5) A

Üh	K(O)/O	K/15
	K/4,0	K/360

jelű hétvégi házas üdülő övezet, legfeljebb egy üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

|| “K” betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

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

2. **A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,

3. **A telekalakítás lehetőségei** A <360 m² teleknagyságig csak olyan telekhatár rendezés engedélyezhető, amely során a telekalakításban részt vevő telkek együttes mérete nem változik. Telekegyesítés, telekcsoport újraosztás engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| A kialakítható telek | Legkisebb területe | K tartható ill. 360 m ² |
| | Legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 18 m* |

* Szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

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

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
oldalhatáron álló,	15	70

5. **A beépítés paraméterei**

Az övezet telkein				
elhelyezhető épületek száma	megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Csak egy épület is lehet,	K ill 5,0/0,0 m*	K** ill. 6,0 m	6,0 m	Oldalhatáron álló

* Saroktelken, az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m lehet;

**—Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legalább 6,0 m legyen,

—Ahol a kialakult oldalkert –

-oldalhatáron álló beépítés esetén <6,0 m, ott a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott távolság tartandó,

*A <4,0m-es kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén, OTÉK-ban foglalt határértéknél megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a Nyugat-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítésze 155-3/2007 számú szakvéleményében megadta.

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

Megengedett építménymagasság	Tetőzet	A tető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
4,0 m	Jellemzően magasteős*, környezetébe illeszkedő lehet	Legfeljebb 9,0 m**	Hullámpala nem lehet

* Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

**Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. **Egyedi előírások**

-

8. **Sajátos jogintézmények:**

8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:
8.3	Elővásárlási jog: -

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**

- a.) örökségvédelem szerint:-
b.) egyéb:-

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

11. §

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

(2) Az

K-1 Szk,Sp,V,Sz	K(Sz)/Sz	15+5
	K/6,5	K/25000

Jelű övezet elsősorban szabadidő központ, szórakoztató-, kulturális-, sportolással kapcsolatos-, vendéglátó- és szolgáltató célú létesítmények épületeinek, illetve az azokhoz kapcsolódó szabadtéri rendezvények ideiglenes, kisebb fedett létesítményeinek elhelyezésére, továbbá azok kiszolgálására létesítendő építmények létesítésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Az övezetben elhelyezhető továbbá:** A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szolgáltató, kereskedelmi, egészségügyi, fitness-welness célú létesítmények. Az övezet telkein látványtó, medence, szökőkút is létesíthető.

| • Látványtó létesítése vízjogi engedély kötele;

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új légkabel nem létesíthető.

3.

A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill.25000 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill.40 m*

| • Szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló *	15+5**	50/35***

| —Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve hátsókertek biztosítása után fennmaradt sávban, de legfeljebb átl. 80 m szélességű sávban lehet, a terv szerint.

| —Az övezetben az építési hely és az elő-, oldal-, hátsókert között fennmaradó területek be nem építhető, ligetesen fásított gyepszinten zárt kertrészek a terv szerint, melyek kialakítása jelen rendelet 5.§. (11) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

| **Ideiglenes létesítmény, sátor legfeljebb 5 % nagyságban telepíthető;

| ***Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 35 %-ot nem haladhatják meg.

5.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület lehet, egységes építészeti kivitelben	12,0/18,0 m*	12,0 m**	12,0 m**	Szabadon álló

•—Kétoldali fásított parkoló számára 18,0 m-es előkert biztosítandó, a létesítmény kapacitásának megfelelő nagyságrendben. Egyéb helyeken, illetve saroktelek további előkertjei esetében 12,0 m lehet.

••A 12,0 m-es elő-, oldal- és hátsókertre, beültetési kötelezettség vonatkozik, melyet OTÉK 25. §-ának, valamint jelen rendelet 5.§.(10) és (13) bekezdéseinek figyelembe vételével kell elvégezni őshonos növényállomány felhasználásával (ld.: még jelen rendelet 1. 2.számú függelék)

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető leg-nagyobb szélessége	Tető héjazata
K/max.6,5•m	Jellemzően magastető• legyen	max. 12,0••m	Cserép, fém vagy üvegghatású fedés lehet

• Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;

•• Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

•••Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7.	Egyedi előírások
— Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol: a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható. b.) belső útjai gyalogos forgalomra alkalmas, kőszegélyek között, kavicsburkolatúak lehetnek,	

8.	Sajátos jogintézmények:
----	--------------------------------

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

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 010/28-, /29-, /30-, /31-, /32-, /33-, 08/68-, 548/4-, 543-, 549 hrsz-ok,
-----	--

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

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
a.) örökségvédelem szerint: 1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 010/28-34-, 08/79 hrsz-okat. b.) egyéb: Beültetési kötelezettség, ligetes zöldfelületek kialakítása, kötelező védőfásítás őshonos növényállománnyal engedélyezhető (ld. jelen rendelet 1.2. számú függelék).	

(3) Az

K-2 Str,Eü,V,Sz	K(Sz)/Sz	8+7
	K/6,5	K/30000

jelű övezet a település kistérségi szerepkörű strandja, amely elsődleges funkciója mellett, egészségügyi, vendéglátó-, szolgáltató létesítmények -, látványfürdő, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Az övezetben elhelyezhető továbbá:** A terület rendeltetésével összhangban, a terület igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, egészségügyi ellátó, fitness-wellness, kereskedelmi célú létesítmények épületei, kivételesen* szálláshely szolgáltató létesítmény és kemping is létesíthetők. Az övezet telkein épített medence is létesíthető.

*—Kivételesen építmények az OTÉK 31.§.(2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével helyezhetők el.
 —Kivételesen elhelyezhető építmények akkor engedélyezhetők, ha a telekméret meghaladja az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret nagyságát, és a létesítmények az övezet folyamatos, szezonról független használatát segítik elő.

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új légkabel nem létesíthető.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill.30000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill.40 m ^{**} |

** Szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló | K/8+7** | 50/25*** |

* —Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve hátsókertek biztosítása után fennmaradt, átl. 50 m szélességű sávban lehet, kivéve a kialakult beépítések környezetét a terv szerint.

—Az övezetben az építési hely és az elő-, oldal-, hátsókert között fennmaradó területek be nem építhető, ligetesen fásított gyepszinten zárt kertrészek a terv szerint, melynek kialakítása jelen rendelet 5.§. (11) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

** A strand beépítésére vonatkozó további előírások:

- Az épített medencék felülete legfeljebb 7,0 % lehet;
- Az övezetben a burkolt felület legfeljebb 25 % lehet;
- Az egy főre számítandó zöldfelületi igény 10 m²;

***Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 25 %-ot nem haladhatják meg.

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|---|-----------------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület lehet, egységes építészeti kivitelben | 12,0 m* | K(6,0)/12,0 m** | 12,0 m** | Szabadon álló |

*Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben kötelező védőfásítás, határültetvény létesítendő, jelen rendelet 5.§. (12) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

**—Kialakult 6,0 m-es oldalkert tartható, új építés esetén a 12,0 m tartandó.

—A 12,0 m-es oldal- és hátsókert többszintes fásítását a terv szerinti helyeken, OTÉK 25. §-ának figyelembe vételével kell elvégezni őshonos növényállomány felhasználásával (ld.: még jelen rendelet 1. 2. számú függelék)

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| K/max.6,5*m | Jellemzően magastető** legyen | max. 12,0***m | Cserép, fém vagy üveghatású fedés lehet |

* Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;

- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;
 ***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. **Egyedi előírások**
 — Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol:
 a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.
 b.) belső útjai gyalogos forgalomra alkalmas, kőszegélyek közti, kavicsburkolatúak lehetnek.
8. **Sajátos jogintézmények:**
- 8.1 **Építési tilalom:** -
- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** -
- 8.3 **Elővásárlási jog:** 010/13 hrsz-ú területre önkormányzat javára elővásárlási jog írandó elő;
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
 a.) örökségvédelem szerint:-
 b.) egyéb:-

(4) Az

K-3 Sp,V,Sz	K(Sz)/Sz/O	K/20
	K/6,5	K/10000

jelű övezet, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, elsősorban sportolással, szabadidő eltöltéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Az övezetben elhelyezhető továbbá:** A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló vendéglátó, egészségügyi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, kulturális célú létesítmények, valamint a tulajdonos vagy bérelő, a személyzet, a karbantartás, felújítás, javítás céljából használók számára lakás. Az övezet telkein látványtő*, medence is létesíthető.
- | • Látványtő létesítése vízjogi engedély köteles;
2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó, új légkabel nem létesíthető.
3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 10000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | - |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| Kialakult beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen, kivételesen oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető * | 20 | 50/35** |

| —Az övezetben oldalhatáron álló beépítés térszín alatt engedélyezhető, illetve olyan

esetben, ha az oldalhatáron a talaj állékonyságát biztosító támfal szerkezet építése szükséges.

—Az övezetben az elő-, oldal- és hátsókert, valamint az építési hely beépített része között fennmaradó területek, ligetesen fásított, gypszinten zárt kertrészek, melyek kialakítása jelen rendelet 5.§. (11) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

—Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben kötelező védőfásítás, határültetvény létesítendő, jelen rendelet 5.§. (12) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

—Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 35%-ot nem haladhatják meg.

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület lehet, építészeti egységben	12,0m*	6,0 m**	6,5 m**	Szabadon álló

* A legalább 12,0 m-es előkertben fásított parkoló létesítendő, a létesítmény kapacitásának megfelelő nagyságrendben.

**Az övezet elő-, oldal-, és hátsókertjeiben optikai lehatárolást biztosító fásítás létesítendő jelen rendelt 1. 2. számú függeléke szerint;

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
max. 6,5 m*	Jellemzően magastető** legyen	-	Cserép, fém vagy üveghatású fedés lehet

* Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

7. Egyedi előírások
—Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol:
a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.
b.) belső úttjai gyalogos forgalomra alkalmas, kőszegélyek közti, kavicsburkolatúak lehetnek.
—Az övezetben max. 1,80 m magasságú növényzettel átszőtt (takart), illetve áttört kerítés létesíthető.
—A kapuzat és az előkertbe elhelyezett építmények a központi épülettel építészeti összhangban épüljenek.

— Az övezet zöldfelületeinek kialakítása ligetes növénykert legyen, többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol:

a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.

b.) belső úttjai gyalogos forgalomra alkalmas, kőszegélyek között, kavicsburkolatúak lehetnek.

8. Sajátos jogintézmények:
8.1 Építési tilalom: -
8.2 Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
8.3 Elővásárlási jog: -

9. Vonatkozó védelmi kategóriák
--

a.) örökségvédelem szerint:

1. számú nyilvántartott régészeti terület érinti az övezet következő ingatlanjait: 200/2-, /3hrs-okat.

b.) egyéb: Ligetes zöldfelületek kialakítása, kötelező védőfásítás őshonos növényállománnyal engedélyezhető (ld. jelen rendelet 1.2. számú függelék).

(5) A

K-4 Hg,V,K,Sz	SZ	15
	4,5	5000

Jelű övezet elsősorban a horgászatra alapozott üdüléssel, pihenéssel kapcsolatos létesítmények, továbbá az azokhoz kapcsolódó ellátó-, vendéglátó-, kereskedelmi és szolgáltató célú létesítmények épületeinek elhelyezésére szolgál.

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció:** A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szálláshely szolgáltató, fitness-welness célú létesítmények, a tulajdonos vagy bérlő, a személyzet, a karbantartás, felújítás, javítás céljából használók számára lakás, kereskedelmi-, vendéglátó-, egyházi-, egészségügyi-, szociális épületek. Az övezet telkein horgászto* is létesíthető.

• Horgászto létesítése vízjogi engedély kötele;

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6.§.(6) bekezdés b.)pontja szerint biztosítandó.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | 5000 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | 30 m* |

• Szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló* | 15 | 70/15** |

—Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve hátsókertek biztosítása után fennmaradt területen, de legfeljebb, átl. 30 m szélességű sávban lehet, a terv szerint.

—Az övezetben az építési hely és az elő-, oldal-, hátsókert között fennmaradó területek be nem építhető, ligetesen fásított gypszinten zárt kertrészek a terv szerint, melynek kialakítása jelen rendelet 5.§. (11) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

—Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben kötelező védőfásítás, határültetvény létesítendő, jelen rendelet 5.§. (12) és (13) bekezdése szerint engedélyezhető.

**Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 15 %-ot nem haladhatják meg.

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető | 6,0 m | 6,0 m | 6,0 m | Szabadon álló |

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megköötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a magastető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|---|---------------------------------|-----------------------|
| 4,5 m* | Környezetéhez illeszkedő, jellemzően magastető** legyen | max. 8,0 m*** | Szürke pala nem lehet |

- Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (6) bekezdése alapján lehet;
- Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;
- Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. **Egyedi előírások**
- Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol:
- a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.
 - b.) belső útjai gyalogos forgalomra alkalmas, kőszegélyek között, kavicsburkolatúak lehetnek.
- Az övezetben max. 1,80 m magasságú növényzettel átszőtt (takart), illetve áttört kerítés létesíthető.
- A kapuzat és az előkertbe elhelyezett építmények a központi épülettel építészeti összhangban épüljenek.
8. **Sajátos jogintézmények:**
- 8.1 **Építési tilalom:** -
- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** 038/59 hrsz.
- 8.3 **Elővásárlási jog:** -
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) örökségvédelem szerint:-
 - b.) egyéb:-

(6) A

K-5 Vá,Nk,	SZ	10+5
	6,0	K/5000

jelű övezet elsősorban nagyterjedésű kereskedelmi célú, települési szintű vásárok, kiállítások, szabadtéri rendezvények-, ligetesen növényesített kertek területei, mely kisebb fedett -ideiglenesen is- szabadidős létesítmények -, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények elhelyezésére szolgál.

|| “K” betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** A terület rendeltetésével összhangban, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szálláshely szolgáltató létesítmények, a tulajdonos vagy bérlo, a személyzet, a karbantartás, felújítás, javítás céljából használók számára lakás, kereskedelmi-, vendéglátó-, egyházi-, egészségügyi-, szociális épületek. Az övezet telkein horgásztó* létesíthető is létesíthető.
- Horgásztó létesítése vízjogi engedély kötele;
2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó.
3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Telekalakítás az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető. | | |
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 5000 m ² * |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 30 m* |
- Szabálytalan telekforma esetén az érték átlag telekszélességet jelent;
- Kialakult állapot esetén a ≤1500 m² nagyságú telek, illetve a ≤ 20 m szélességű telek, csak e táblázat paramétereinek megfelelő telekalakítás után építhető be.

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló	10+5	50/35*

*—Az övezetben építés az elő-, oldal- illetve hátsókertek betartása mellett fennmaradó területen, de legfeljebb 30,0 m széles sávban lehet, a terv szerint.

—Az övezetben, a +jellel jelölt érték csak ideiglenes, időszakos létesítmények elhelyezésére vonatkozik.

— A burkolt felületek mindösszesen a telek 35 %-át nem haladhatják meg

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület létesíthető	50 m/18,0/8,0*	4,0/6,0 m**	8,0 m	Szabadon álló

*— Az előkert 50,0 m-nél kisebb akkor lehet, ha a 30,0 m-es építési sáv és a hátsókert másképpen nem biztosítható, de az előkert legalább 18,0 m maradjon.

—Az előkertben fásított parkoló számára 18,0 m biztosítandó, kivéve:

- saroktelek esetén, ahol az egyik oldalkert 8,0 m lehet;

- azon telkek esetében, ahol a létesítmény kapacitásához számított parkolási igény, a közvetlen feltárási út mentén biztosítható.

—Az előkert kialakítása, kivéve a fásított parkolók területét, ligetesen kialakítandó legyen, erre vonatkozó rendelkezést ld.: jelen rendelet 5.§ (11), és (12) bekezdéseit.

**Vízfolyás, árok mentén 6,0 m legyen.

***A hátsókertre beültetési kötelezettség vonatkozik, melyre vonatkozó rendelkezést ld.: jelen rendelet 5.§ (10) bekezdésében

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a magastető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető héjazata
6,0 m*	Környezetéhez illeszkedő, jellemzően magastető** legyen	max. 12,0 m***	Szürke pala nem lehet

*Ettől eltérni kivételes esetben, jelen rend. Általános építészeti előírások 12.§(6) bek. alapján lehet;

** Jellemzően magastető fogalmának meghatározását ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (5) bekezdés;

***Magastető legnagyobb szélességének értelmezését ld.: jelen rendelet Általános építészeti előírások 12.§ (8) bekezdés;

7. Egyedi előírások
—Az övezet ligetesen kialakítandó zöldfelületei többfunkciós szabadtéri rendezvények színtere, ahol:
a.) rendezvények idejére ideiglenes jellegű szerelt szerkezetű építmény (sátor, pavilon) felállítható.
b.) belső útjai gyalogos forgalomra alkalmas, köszegélyek között, kavicsburkolatúak lehetnek.
—Az övezetben max. 1,80 m magasságú növényzettel átszőtt (takart), illetve áttört kerítés létesíthető.
—A kapuzat és az előkertbe elhelyezett építmények a központi épülettel építészeti összhangban épüljenek.

8. Sajátos jogintézmények:	
8.1	Építési tilalom: -
8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: 038/16-24-, 038/3-, ./5-11 hrsz-ok

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

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
- a.) örökségvédelem szerint:-
- b.) **egyéb:** az övezet nagyrészt „kiemelten fontos érzékeny természeti terület” övezetébe tartozik az OTvT szerint (A terven jelöl területeken művelési ág változtatásához a természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges).

(7) A

K-6 mg	K(SZ)/SZ	K/30
	K/7,5	K/5000/1000

a települést igénybe vevők ellátását szolgáló, elsősorban mezőgazdasági célú gazdasági épületek, állattartó létesítmények, turisztikai célú állattartással összefüggő építmények elhelyezésére szolgáló területek.

|| “K” betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

1. **Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** a tulajdonos vagy bérlő, a személyzet, a karbantartás, felújítás, javítás céljából használók számára szolgáló lakóépületek, igazgatási és egyéb irodaépület, sportépítmény, kereskedelmi, vendéglátó célú létesítmények épületei illetve mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület. Látványtő is létesíthető.

|| •Látványtő létesítése vízjogi engedély kötele;

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés b.) pontja szerint biztosítandó.
3. **A telekalakítás lehetőségei**
- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill.5000/1000• m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható ill. 50 m•• |

| • Az övezetben, lakóépülethez kialakítható telek, legkisebb nagysága 1000 m² legyen.

|••Szabálytalan telekforma esetén átlag telekszélességet jelent.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| szabadon álló beépítés tartható, új beépítés szabadon álló legyen, | K tartható, ill. 30 | 50/20• |

| • A burkolt felületek mindösszesen a telek 20 %-át nem haladhatják meg,

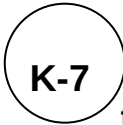
5. **A beépítés paraméterei**
- Az övezet telkein**
- | Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több épület létesíthető | K tartható ill. 8,0 m | 6,0 m•• | 12,0 m | Szabadon álló |

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a magastető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|---|---|--|----------------------|
| K tartható, új épület esetén legfeljebb 7,5•m lehet | Egységes építészeti együttesben épülhet. | - | - |

||•Kivéve toronyszerű építmény esetén, amikor jelen szabályzat 12. §. (6) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

7. **Egyedi előírások**
-
8. **Sajátos jogintézmények:**
- 8.1 **Építési tilalom:** -
- 8.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** -
- 8.3 **Elővásárlási jog:** -
9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
a.) örökségvédelem szerint:-
b.) egyéb:-

(8) A

 temető	SZ	K tartható legfeljebb 500 m² új építés engedélyezhető
	K/6,0	K védendő, illetve terv szerint bővíthető

jelű különleges övezet, a község temetője számára kijelölt terület.

1. **Általános előírások**
A temető bővítési területét a szabályozási terv szerint biztosítani kell. A temető tényleges bővítéséig a jelenlegi használat folytatható, más célra nem változtatható.
2. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a magastető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| K/6,0 *m | Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen. | max. 14,0 m | Cserép-, fém- és üvegfedés alkalmazható |
- || *Ravatalozóhoz, kápolnához torony, stb. építése esetén ettől el lehet térni jelen szabályzat 12.§.(6) bek).
3. **Egyedi előírások**
-
4. **Vonatkozó védelmi kategóriák**
a.) örökségvédelem szerint, helyi védelem alatt áll: temetői kereszt
b.) egyéb: -
5. **Sajátos jogintézmények:**
- 5.1 **Építési tilalom:** -
- 5.2 **Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat:** -
- 5.3 **Elővásárlási jog:** Önkormányzat számára elővásárlási jog jegyezendő be a 032/3-./8 hrsz-ú telkekig.

(9) A

K-8 tü	K/SZ	K/40
	K/7,5	K/10000

jelű különleges övezet, elsősorban települési szintű, település üzemeltetési, szolgáltató, karbantartó létesítmények elhelyezésére szolgál.

|| "K" betű jelentését ld.: jelen rendelet 5.§ (14) bekezdésében

- Az övezetben elhelyezhető funkció:** vízmű telephely, szennyvíztisztító telep, átemelő, hulladékudvar, valamint nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- A közművesítettség mértéke:** 6. §. (6) bekezdés a.) pontja szerint biztosítandó,

- | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| A telekalakítás lehetőségei | A kialakult telekméret tartható, új telek az alábbi paraméterek szerint alakítható. | |
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható ill. 10000 m ² |
| | Legkisebb homlokvonala | K |

- | Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett | | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
| Szabadon álló | K vagy 40 % | 40/20 •% |

|| •Az övezet telkeinek burkolt felületei, a 20 %-ot nem haladhatják meg.

- | A beépítés paraméterei | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Az övezet telkein | | | | |
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| több létesíthető | K tartható ill. 12,0 m• | K tartható ill. 12,0• m | K tartható ill. 12,0 m• | Szabadon álló |

|| •Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeire beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen szabályzat 5. § (10) és (13) bekezdéseinek figyelembe vételével kell elvégezni őshonos növényállomány felhasználásával (ld. még jelen rendelet 1. 2. számú függelék).

- | Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések | | | |
|--|--|--|-----------------------|
| Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a magastető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
| 7,5 m | Környezetéhez illeszkedő szerkezet legyen. | max. 14,0 m | Szürke pala nem lehet |

- | |
|--|
| Egyedi előírások |
| —A szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettségről az üzemeltető gondoskodik. |

- Sajátos jogintézmények:**

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

8.2	Helyi lakó és kiszolgáló utak számára történő lejegyzés érinti a következő ingatlanokat: -
------------	---

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

- | |
|-------------------------------------|
| Vonatkozó védelmi kategóriák |
| a.) Örökségvédelem szerint:- |
| c.)Egyéb: - |

ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

12. §

(1) A főfunkció építményét/építményeit (továbbiakban: főépület(ek)) kiegészítő épületek, építmények elhelyezhetősége, beépítési mód szerint:

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

b.) Szabadon álló beépítés esetén a főépület takarásában helyezhető el, azzal építészeti egységet alkotva, az övezeti előírás szerinti oldalkertet tartva.

c.) A főfunkciót kiegészítő épületek homlokzat-, illetve gerincmagassága a főépületét nem haladhatja meg, tömegarányaival annak méreteit kell követni.

d.) Lakókocsi és/vagy konténer egy hónapnál hosszabb idejű tárolása, csak a főépület takarásában lehetséges.

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

(3) Előkerter csak a kialakult állapot és az övezeti előírás szerint engedélyezhető, a 8,0 m-nél kisebb előkerter esetén az épületek utcai homlokzatán erkély vagy loggia nem létesíthető.

(4) A kerítés vonalában, azzal építészeti összhangban, legfeljebb 30 m² nagyságban porta épület létesíthető.

(5) Az új épületeket a természeti illetve az épített környezethez igazodóan, jellemzően magastetővel kell kialakítani. Jellemzően magastetőnek számít az a tetőzet, ahol az épület vagy építmény bruttó alapterületének legalább 70 %-át magastető fedi, így terasz, torony stb. létesítése nem kizárt.

(6) A tervezési terület bármely övezetében, a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a település történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal vagy technológiai okok miatt, stb. torony, torony szerű építmény létesítésének igénye merül fel. Ilyen esetben a helyi építési hatóság a tervezett ingatlan táji- ill. épített környezetbe illeszkedését igazoló utcafépi fotómontázzsal vagy látványtervvel egészítse ki az építési engedélykérelmet.

(7) A tervezési terület beépítésre szánt területein föld alatti építmény létesíthető (pince, mélygarázs, egyéb), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 20 %-al haladhatja meg, kivéve azon eseteket, ahol mélygarázs is létesül, ott a telek 80 %-a is lehet.

(8) Az övezeti előírásokban meghatározott magastető szélessége, a magastető tetőidomainak legnagyobb fesztávolságát jelenti.

(9)

(10) Telekalakítás:

a.) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő telkek esetében -

- telekhatár-rendezés akkor engedélyezhető, ha a telekalakításban érintett telkek együttes nagysága nem csökken.

- telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az így megnövekedett nagyságú új telek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.

b.) A fennmaradó telek esetében is be kell tartani a kialakítható telekre vonatkozó paramétereket.

c.) Amennyiben a kialakult teleknagyság az övezetre előírt legkisebb telekméret többszöröse, de közút számára lecsökken, úgy a telekalakítás az eredeti nagysághoz viszonyítva engedélyezhető.

(11) Tömbbelső feltárása közút vagy magánút létesítésével, illetve ahol az övezeti előírás erről külön rendelkezik, nyeles telek kialakításával lehet.

(12) Magánút létesítése esetén, a magánútra nem vonatkozik az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekméret, de a magánutat a 11. számú melléklet Köu-5 jelű mintakeresztszelvénye szerint kell kialakítani, a teljes tömbre elkészített telekalakítási terv alapján.

(13) Ahol az övezeti előírásban a kialakítható telek legkisebb homlokvonala meghatározott, az minden esetben utcai homlokvonalra vonatkozik, kivéve:

— nyelestelek, ahol a teleknyúlvány szélessége legalább 4,0 m,

- zsákutca végén elhelyezkedő, legalább 4,0 m közterületi kapcsolattal rendelkező telek, valamint
- szabálytalan telekforma esetén, ahol az átlagos telekszélességre vonatkozik.

(14)-(15)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK 13. §

- (1) A közutak számára a tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell.
- (2) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:
- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. főút | KÖu |
| 2. forgalmi út , összekötő út, | KÖu ₁ |
| 3. gyűjtőút | KÖu ₂ |
| 4. fontosabb kiszolgáló utak | KÖu ₃ |
| 5. kiszolgáló utak | KÖu ₄ |
| 6. vegyesforgalmú utak | KÖu ₅ |
| 7. gyalogos és kerékpárutak | KÖu ₆ |
| 8. földutak | KÖu ₇ |
| 9. vasút | KÖk |
- (3) A közutak közterületnek minősülő építési területein minden esetben elhelyezhetők az OTÉK. 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények, valamint:
- a.)
 - b.) közúti közlekedés várakozóhelyei,
 - c.) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
 - d.) szobor, díszkút,
 - e.) távbeszélő fülke.
- (4) A közterületek építési területén a közművek a 11. számú melléklet mintakeresztmetszelvényei alapján helyezhetők el.
- (5) Útépítéskor, felújításkor vagy javításkor a felszínt rendezni kell:
- a.) a megbolygatott területek füvesítendőek,
 - b.) az érintett fasorok favédelemmel ellátandók.
 - c.) a rendezés a mindenkori kivitelező feladatköre.
- (6) Közterületi parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek.
- (7) Egyedi tájértékek:
Köu-2 jelű övezetben: kökereszt Kossuth u. 52. / kökereszt Kossuth u. 204/73 hrsz. / Szent Család Petőfi S. u. 27./ Szt. György szobor 024/74 hrsz.
Köu-3 jelű övezetben: Piéta 043 hrsz.

A TELEPÜLÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERE 14. §

- (1)
- (2) A **Z-1 jelű övezet** elsősorban a területet igénybe vevők pihenését- és szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- a.) Az övezetben a beépítettség 0% lehet, már kialakult beépítés esetén, a beépítettség 2%-ig bővíthető.
 - b.) Az övezetben elhelyezhető építmények hirdető, reklám berendezés, szobor, díszkút, pihenő pad, köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, hulladékgyűjtők, továbbá pihenés céljára szolgáló műtárgyak, szökőkút, tereplépcső, OTÉK. 1. számú melléklet Fogalom meghatározások 54. melléképítmény c.) e.) f.) g.) h.) m.) n.) pontja szerint;

c.) Az övezetben elhelyezhető építmények magassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

(3) **A Z-2 jelű övezet** elsősorban a területet igénybe vevők pihenését-, sport- és szabadidő eltöltését szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

a.) Az övezetben a beépítettség 2 % lehet.

b.) Az övezetben elhelyezhető építmények hirdető, reklám berendezés, szobor, diszkút, pihenő pad, köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, hulladékgyűjtők, továbbá pihenés céljára szolgáló műtárgyak, szökőkút, tereplépcső, OTÉK. 1. számú melléklet Fogalom meghatározások 54. melléképítmény c.) e.) f.) g.) h.) m.) n.) pontja szerint, továbbá –

- vendéglátó épület,
- a terület fenntartásához szükséges épület,
- távbeszélő fülke,
- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
- fix árusító pavilon,
- illemhely, pihenő és elsősegélynyújtó helyiséggel, szociális blokkal (kerékpáros, gyalogos pihenőhelyek).

c.) Az övezetben épületek szabadon állóan létesíthetők.

d.) Az övezetben létesítendő épületek építménymagassága a 4,5 m-t, az elhelyezhető építmények magassága pedig a 6,0 m-t nem haladhatja meg.

(4) A szabályozási tervlapon jelölt kötelező védőfásítás, a zárt lombszerkezet biztosítására min. 1 sor 5 m-enként telepítendő lombos fasorból, és 2 sor min. 50 cm-enként telepítendő cserjesávból kell kialakítani.

(5) A fásított parkolóknak 4 parkolónként min. 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni. A fatörzs körül min. 1 m² burkolatlan felületet kell biztosítani.

(6) Az alkalmazott növényzetet az 1. sz. függelékben ismertetett elvek és 2. sz. függelékben felsorolt növényfajok figyelembe vételével kell összeválogatni. Fenyőfélék telepítése kerülendő.

(7) Az zöldterületi övezetekben csak természetes anyagú (kő, fa, gyöngykavics, stb.) ill. nemes felületű kiselemes és műkö burkolatok építése engedélyezhető. Beton, ill. bitumenes burkolatok nem létesíthetők.

(8)

(9) Egyedi tájértékek:

Z-1 jelű övezetben: Pestis szobor Kossuth u. 271/1 hrsz. / Szentháromság szobor Hősök tere 281/2 hrsz. / Hősök szobra Hősök tere 281/1 hrsz.

ERDŐTERÜLETEK

15. §

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

- | | |
|-----------------------------|----|
| 1. védett ill. védelmi erdő | Ev |
| 2. gazdasági erdő | Eg |
| 3. turisztikai erdő | Ee |

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőben -

- legfeljebb 0,5 % beépítés akkor hozható létre, ha az erdő nagysága meghaladja a 10 ha-t, és 50 m-nél minden irányban szélesebb terjedelmű;
- ha az erdőterület nagysága a 10 ha többszörösét is meghaladja, a 0,5 %-os beépítés 10 ha-ént megbontva, külön-külön helyezhető el;
- a kialakítható funkció az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági épület, az ott dolgozók ellátását, pihenését szolgáló szállás, ellátás lehet;
- létesíthető építmények a következő paraméterek betartása mellett engedélyezhetők:
 - az építménymagasság legfeljebb 4,5 m magas lehet;
 - az épületet magastetővel kell kialakítani, legfeljebb 10,0 m tetőszélesség tartásával.

(3) A turisztikai rendeltetésű erdőben -

a.) horgászattal kapcsolatos és turisztikai építmények, legfeljebb 5 %-os beépítéssel helyezhetők el akkor, ha az erdő nagysága legalább a 25000 m²-t eléri és 50 m-nél minden irányban szélesebb terjedelmű.

|

b.) Amennyiben egy telek területe nem éri el az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot, úgy a közvetlen szomszédos telkek (038/54-, 038/55-, 038/2-, 042/1-, 042/2 hrsz-ok) együttes területe vehető figyelembe.

c.) A 038/54-, 038/55-, 038/2-, 042/1-, 042/2 hrsz-ok használatba vétele azonban csak a 038/2 hrsz-ú volt dögtér rehabilitációja után lehetséges.

d.) A turisztikai rendeltetésű erdőben továbbá -

- ☐ beépítés a terv szerinti építési helyen, a 10. számú melléklet telepítési vázlata szerint létesíthető;
- ☐ építési engedély legalább részleges közművesítés esetén adható;
- ☐ építhető építmények a következő paraméterek betartása mellett engedélyezhetők:
 - az építménymagasság legfeljebb 3,5 m magas lehet;
 - az épületet magastetővel kell kialakítani, legfeljebb 4,8 m tetőszélesség tartásával;
 - az épületek héjazata nád, vagy zsindely lehet, de egy-egy 4-es egység (ld. 10. számú melléklet) csak egyféle fedést kaphat.

e.) építési engedély legalább egy négyes együttesre adható.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

16. §

(1) A mezőgazdasági rendeltetésű területek elsősorban növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és – tárolás építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.

(2)

(3) A Fertő-Hanság Nemzeti Park területébe eső területeken-

a.)

b.) csak a vízlevezető árkok, meglévő utak, földutak, közművek karbantartásával, rekonstrukciójával járó építési tevékenység engedélyezhető.

(4) Az Má₁ jelű szántóterületeken, kivéve a Fertő Hanság Nemzeti Park területébe eső szántókat:

a.) 2000 m²-nél kisebb telken építményt elhelyezni nem szabad,

b.) A 2000 m²-t meghaladó teleknagyság esetén 3 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű gazdasági épület helyezhető el,

c.) A 6000 m²-t meghaladó nagyság esetén 2 %-os beépítettséggel, egy gazdasági épület, és lakóépület helyezhető el.

d.) Az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m legyen, magastetővel készüljenek,

e.) A lakóépületek tetőszélessége legfeljebb 10,0 m legyen,

f.) A gazdasági épület tetőszélessége legfeljebb 14,0 m legyen,

g.) A tető héjazata szürke pala, hullámpala nem lehet.

(5) Az Má₂ jelű gyepterületi ágban nyilvántartott területeken építmény nem létesíthető.

(6) Az Mk₁ jelű szőlő és kiskert művelési ágban nyilvántartott területeken épület csak OTÉK 29. § (3) bekezdése szerint engedélyezhető, de a területeken elhelyezhető épület építménymagassága legfeljebb 4,0 m legyen.

(7) Az Mk₂ jelű nagygyepterületi ágban -

a.) terménytároló és horgászattal kapcsolatos építmények létesíthetők, az OTÉK 29. §. (5) és (6) bekezdése szerint.

- b.) Ha a terület nagysága a 10000 m² többszörösét is meghaladja, a 3%-os beépítés 10000 m²-ként, a terv szerinti építési területen létesíthető
- c.) Az övezetben építési engedély legalább részleges közművesítés esetén adható.
- d.) Az övezetben a telekalakítás lehetőségei:
- e.) A szabályozási terven jelölt építési területen az útvonaltól számítva legalább 18 m mélységű és legalább 54,0 m szélességű telek alakítható ki. Két telek között legalább 32 m-es szabad terület biztosítandó.
- f.) A telken belül épületet elhelyezni a 10. számú melléklet telepítési vázlata szerint lehet.
- g.) építhető építmények a következő paraméterek betartása mellett engedélyezhetők:
 - az építménymagasság legfeljebb 3,5 m magas lehet.
 - az épületet magastetővel kell kialakítani, legfeljebb 4,8 m tetőszélesség tartásával.
 - az épületek héjazata nád, vagy zsindely lehet, de egy-egy 4-es egység (ld. 10. számú melléklet) csak egyféle fedést kaphat.
- h.) Építési engedély legalább egy négyes együttesre adható.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

17. §

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

- Vízfelület – Fertő - V_1
- Csatorna, árok, vízfolyás- V_2
- Nád - V_3

(2)

(3) Vízfolyások szabályozásánál figyelemmel kell lenni:

- a.) az élőhelyek védelmére,
- b.) a partvonalak kialakítása növényzettel fedett legyen, beton meder kialakítás nem megengedhető a tervezési területen,
- c.)

KÖZTERÜLETEK

18. §

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

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos hozzájárulása szükséges.

(3)

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

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

(5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:

- a.) árusító pavilon legfeljebb 15 m² alapterülettel, legfeljebb 3,00 m építménymagassággal, magastetős kialakításban létesíthető,
- b.) közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek az egész településben egységes kialakításúak lehetnek,

- c.) az építmények közműellátása csak földkábelrel történhet,
- d.) közterületen építmény elhelyezés miatt fa kivágás nem engedélyezhető.

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

III. FEJEZET ÖRÖKSÉGVÉDELEM 19. §

(1) Hegykő természetvédelmi és kultúrtörténeti értékeit, azok határait a Sza-1 és Sza-2/1, Sza-2/2 és Sza-2/3 jelű tervlapok tüntetik fel, melyek a következők:

a.) régészeti területek határa.	-R-
b.) régészeti érdekű terület határa	-R-
c.) műemlék	M
d.) műemlék védett környezetének határa,	-Mk-
e.) helyi védett épület	HV
f.) helyi védett utca sor	he
g.) helyi jelentőségű természetvédelmi terület	-ht-
h.) egyedi tájérték	T

(2) A szabályozási tervlapok külön számmal Hegykő ismert régészeti lelőhelyeit jelölik. Jelen szabályzat övezetenként tartalmazza a lelőhellyel érintett ingatlanokat helyrajzi számok szerint. A 6. számú melléklet pedig a régészeti lelőhelyek összesített listáját tartalmazza.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden 30 cm-t meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatást csak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint lehet végezni.

(4)
(5)

(6) A település közigazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatóságát és az illetékes örökségvédelmi hatóságot.

(7) Hegykő műemlékeit a szabályozási terv határvonallal feltüntetik, a 7. számú melléklet pedig, az érintett ingatlanokat tartalmazza.

(8) Az országosan védett emlékek esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. rendelkezései szerint kell eljárni.

(9) -

(10) -

(11) -

(12) –

(13) A település egyedi építészeti karakterének megőrzése érdekében a 9. számú melléklet szerinti hagyományos építészeti arányok a helyi védett épületeken esetén is betartandók, egyéb területeken követésük javasolt.

(14) A tervezési terület országosan védett természetvédelmi területeit a tervlapok ábrázolják, a 8. számú melléklet pedig, összefoglalót tartalmaz.

IV. FEJEZET

A KÖRNYEZET VÉDELME, ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK

20. §

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. ⁱⁱⁱ
- (2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. ^{iv}
- (3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltatói tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírásai szerint. ^v
- (4) Az új területek beépítésének előfeltétele az adott övezetben előírt mértékű közművesítés. ^{vi}
- (5) A csapadékvíz elvezetésről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell.
- (6) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról” szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (7) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (8) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- (9) A térség fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

KÖRNYEZETTERHELÉSI HATÁRÉRTÉK

21. §

- (1) Az új létesítmények kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- (2) A tervezési területen a légszennyezettség ökológiai határértékeit kell alkalmazni.
- (3) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.
- (4) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket.
- (5) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (6) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.
- (7) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.
- (8)

(9) A település nagyüzemű állattartásra szánt területei a szabályozási terv tünteti fel (Má3 jelű övezetek). Új állattartó telep létesítése esetén a szükséges környezeti vizsgálatok alapján, a tartani kívánt állatok fajtájának, számának, az állattartás módjának ismeretében a védőtávolságokat a közegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi hatóságok állapítják meg.

(10)

(11) A keletkező állati tetemeket fehérje-feldolgozójába kell szállítani, helyben elásni tilos!

(12) A speciális eljárási szabályokat az 5. számú függelék tartalmazza.

V. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
23. §

(1) Ez a rendelet 2007. október 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg *a helyi építési szabályzatról szóló 7/2002. (VI. 20.) rendelet* hatályát veszti.

(3) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő és a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

MELLÉKLETEK

1.számú melléklet

2. számú melléklet

3.számú melléklet

4.számú melléklet

hátsókert méretének meghatározása

Hátsókert méretének meghatározása

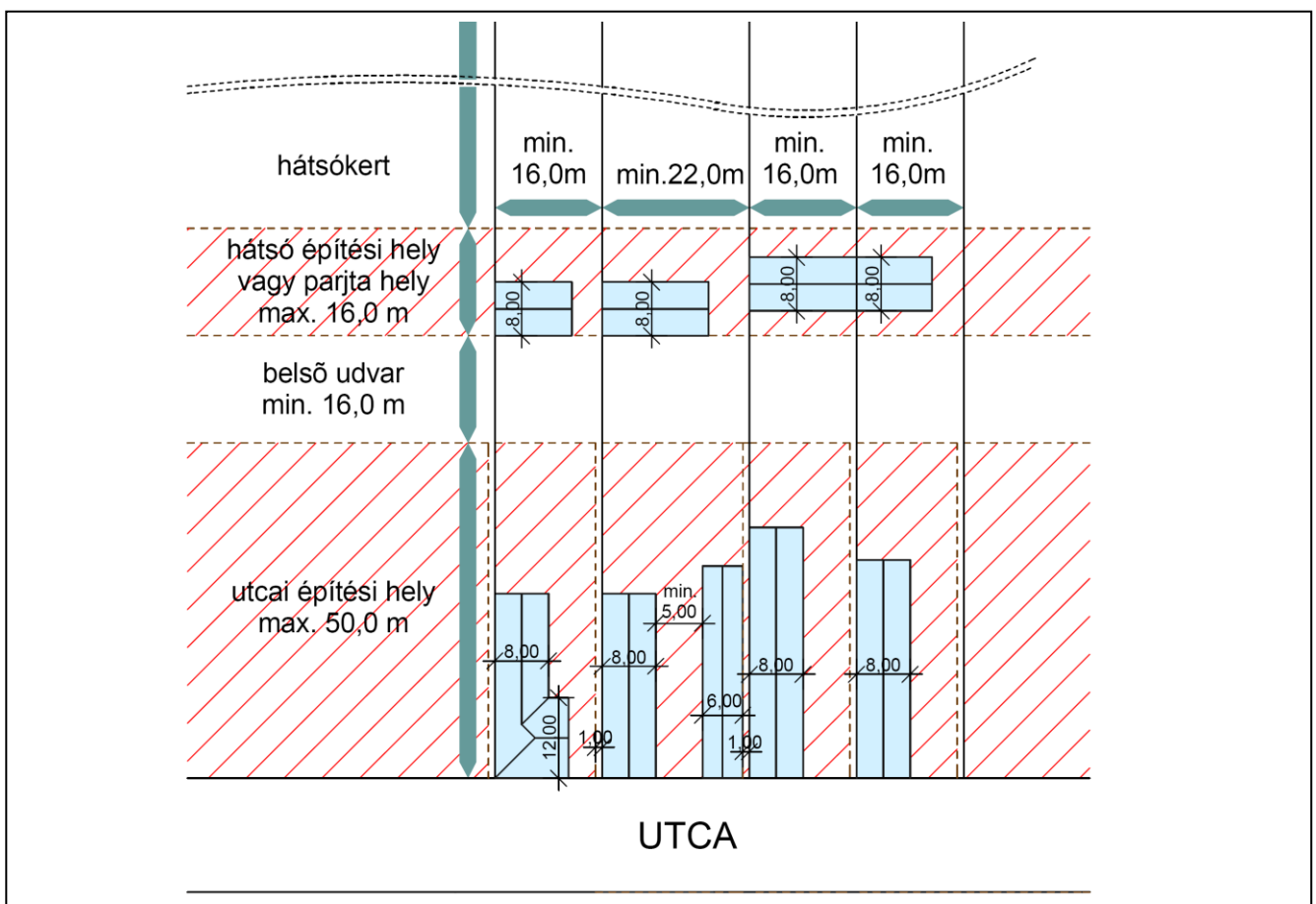
- Ha $TH \leq 25$ m akkor HK legalább 6,0 m,
- Ha $25 \text{ m} < TH \leq 50$ m akkor HK legalább 12,0 m,
- Ha $50 \text{ m} < TH \leq 75$ m akkor HK legalább 18,0 m,
- Ha $75 \text{ m} < TH \leq 100$ m akkor HK legalább 36,0 m,
- Ha $100 \text{ m} < TH$ akkor az építési hely mélysége legalább 50 m legyen.

TH = telekhossz

HK= hátsókert

5.számú melléklet

Mindkét oldalhatáron álló hagyományos beépítés



6.számú melléklet**Régészeti értékvédelem**

1. Hegykő, Kertészet, Konyhaalja /Névváltozat: Kisér/ (Lke): Ő, Brk, H, Kk
A régészeti lelőhely érinti az alábbi ingatlanokat: 08/40-, /41-, /42-, /73-, /75 /79-, 08/96-, /120-, /123-, 197-, 010/14-, /13-, /21-, /26-, /28-34-, 198/1-, /2-, 199/2-, /3-, /4-, 200/2-, /3-, 202/5-, /6-, /11-, /12-, 204/66-69-, 204/71-, /84-, /87-, 205/5-, /14-, /15-, 803/8-14-, 803/15-28-, 803/29-34-, 803/39-43-, 803/49-52-, 803/70-73-, 815/2-, /3-, 815/35-41-, 815/43-47-, 815/49-60-, 815/62-73-, 815/75-95-, 815/88-96-, 815/98-109-, 815/124-129-, 815/134-, /135-, 815/138-, /139-, /145-, hrsz-ok.
2. Hegykő, Kossuth Lajos út, Kertek alja (Lf): Ő, Brk, H, LT, Ák, Kk
20-, 21-, 35-37-, 48-51-, 56-67-, 72-75-, 81-83-, 88-, 90-93-, 113-, 116-, 118-122-, 125-127-, 130-133-, 139-, 140-, 143-, 144-146-, 147/1-, /2-, 149-151-, 154-156-, 184-187-, 188/1-, /2-, 189-191-, 071/1-, hrsz-ok.
3. Hegykő, Alsó- és Felső-sziget (Vk): Kk
045/28 hrsz.
4. Hegykő, Homokbánya (Névváltozatok: -Téglástó, Téglástói homokbánya, Kavicsbánya): Ő, Brk, H, LT, R, Kk
045/39 hrsz.
- 5/a. Hegykő, Nyugati Marci-völgy (Vt, Lf, Lke): Ő, Brk, LT, Ák, Kk
032/5-8-, 032/10-12-, 024/1-, 024/27-32-, 034/6-8 hrsz-ok.
- 5/b. Hegykő, Keleti- Marci-völgy (Lko): Ő, Kk
034/8-, 024/27-36 hrsz-ok.
6. Hegykő, Mező u. (Lf, Lke): Ő, N
394-401-, 414-421 hrsz-ok.
7. Hegykő, Mező u. 3.(Lf): N
406-, 407 hrsz-ok.
8. Hegykő, Régi templom (Lf): R, Ák, Kk
83-, 114-, 115 hrsz-ok. 85-, 86 hrsz-ok
9. Hegykő, Petőfi u. 73. (Lf): R
470-472 hrsz-ok.
10. Hegykő, Eresztény-erdő I. (Má1): Ú
024/5 hrsz.
11. Hegykő, Eresztény-erdő II. (Má1): Ú
024/5 hrsz.
12. Hegykő, Félhold-dűlő (Má1)
024/52-57 hrsz-ok.
13. Hegykő, Határőrség épülete (Vt, Lke): N
548/2-, /3 hrsz-ok.
14. Hegykő, Szent Mihály-domb (Névváltozatok: Tégláégető, Téglavető): Ő
197-, 198/1-, /2-, 192/2 hrsz-ok.
15. Hegykő, Kertész Géza telke (Lf): Ő?, N?
214-216 hrsz-ok.
16. Hegykő, Bánhossza-dűlő (Má1): R
045/30 hrsz.
17. Hegykő, Hipságh Mihály háza (Lf): Brk
467/1-, 447-449 hrsz-ok.
18. Hegykő, Kokashalom-dűlő (Má1): Ú
0203/7 hrsz.
19. Hegykő, Vízmű (Má1, közelében Gksz): Brk, Ák, Kk
0203/4-, /5-, /7-, 0205/1 hrsz-ok.
20. Hegykő, Bajcsai-dűlő (Má1): Brk
0174/4-/14-, /20, /21 hrsz-ok.

7.számú melléklet
Műemlékek:

Műemlékvédelem

Védett épület	Cím	hrsz.
Pestis-szobor	Kossuth utca	271/ hrsz.
Szt.Mihály-szobor	Kossuth utca	270 hrsz.
Pieta szobor	Kossuth utca	043 hrsz

8.számú melléklet

természetvédelem

Hegykő Natura 2000 által érintett területei

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található különleges madárvédelmi területek

Fertő-tó, Hegykő

0160, 0161/2, 0250/-0348/

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található jelölt kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek

Fertőmelléki-dombsor, Hegykő

0162/2-3, 0162/5-6, 0165, 0166, 0167/1-2, 0168/1-2, 0169, 0170/1

Fertő-tó, Hegykő

200/2, 200/3, 047/4, 047/6-7, 047/9, 047/12-18, 048, 049, 050/1, 050/3, 050/5-12, 050/15-16, 051, 066, 068, 069/2-7, 070, 071/1, 083, 084/1-70 084/72-80, 085, 088/2-5, 096/2, 096/4-12, 0100, 0102, 0106/1-12, 0106/14-16, 0124, 0125/2, 0125/4, 0125/6-16, 0132/2, 0133/1-3, 0134/-0138, 0144/1-2, 0148, 0150/-0152, 0153/1-2, 0155/1-2, 0156, 0157/1-2, 0160, 0161/2, 0250/-0348/

Egyedi tájértékek

Pestis – szobor Kossuth u.(271/1 hrsz.)

Szent Antal – szobor (85 hrsz.)

Szenháromság – szobor Hősök tere (281/2 hrsz.)

Hősök – szobra Hősök tere (281/1 hrsz.)

Szent Mihály – szobor (270 hrsz.)

Pieta (043 hrsz.)

Petőfi S. u. 81. sz. előkertjéhez kerítve Hétfájdalmas szűzanya – szobra (466 hrsz.)

Szent család – szobra Petőfi S. u. 27. (523 hrsz.)

Kőkereszt Kossuth u. (204/73 hrsz.)

Kőkereszt a Kossuth utca 52 előtt (224/1 hrsz.)

Szent György szobor (024/74 hrsz.)

Temetői kereszt (363/1 hrsz.)

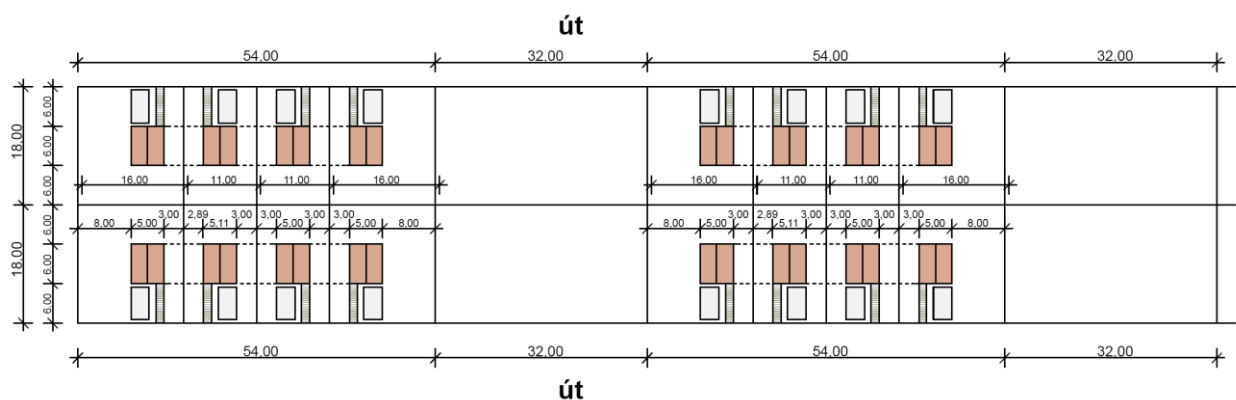
9.számú melléklet

Követendő épületterányok



10.számú melléklet

Halásztanyák telepítési vázlata



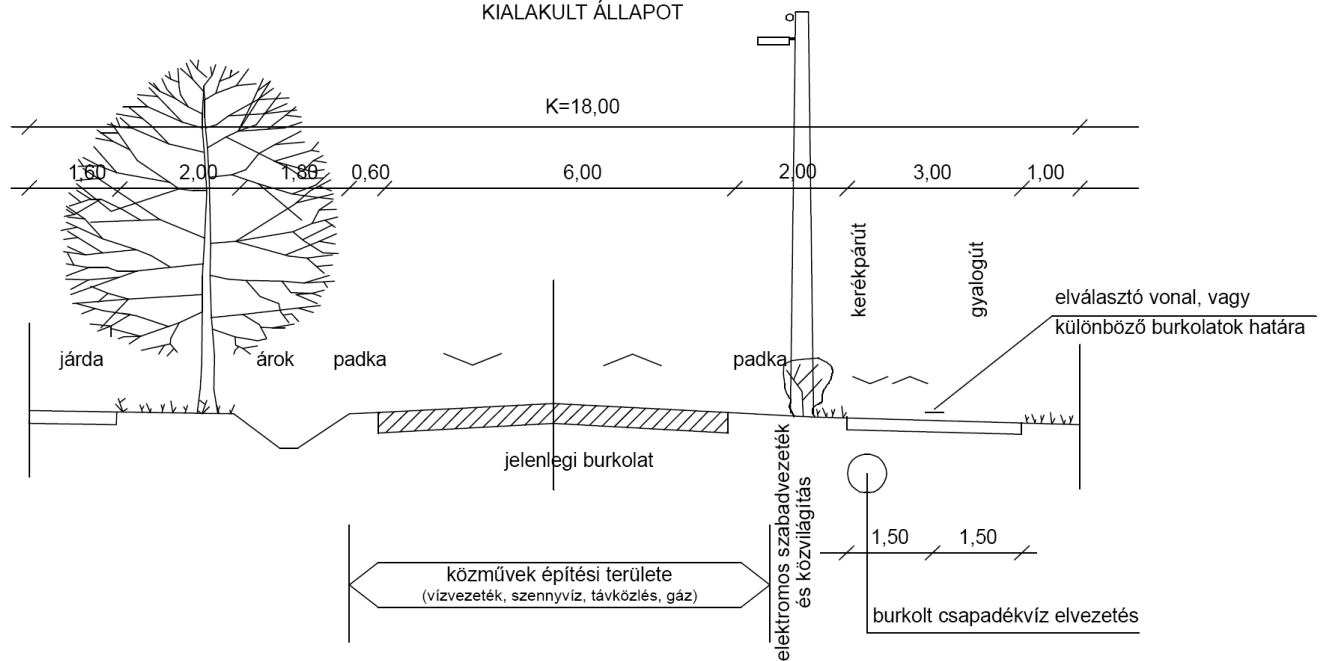
11.számú melléklet

Utak mintakeresztmetszésvényei

Köu-1, Köu-2

B.III.b. belterületi mellékút

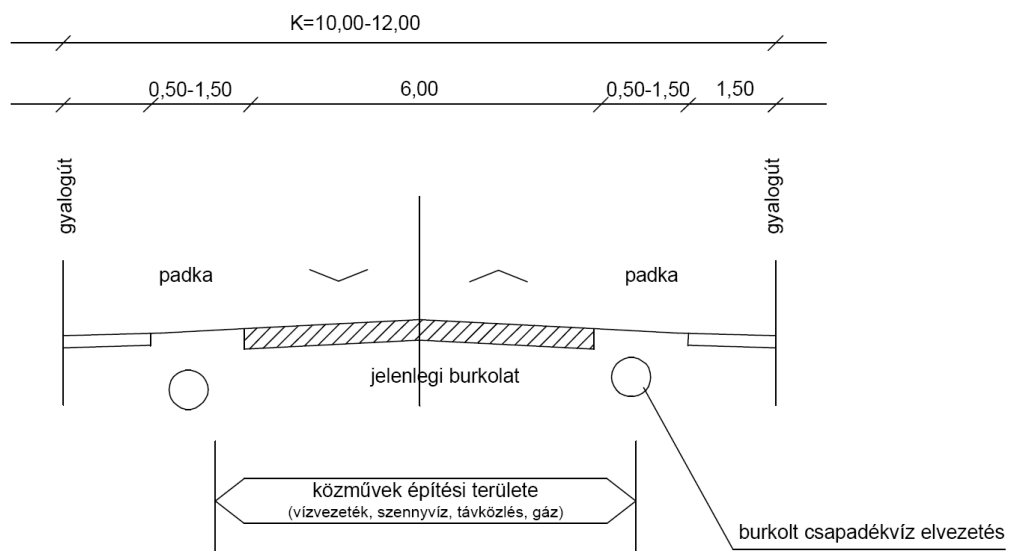
KIALAKULT ÁLLAPOT



Köu-3, Köu-4

B.III.b. belterületi mellékút

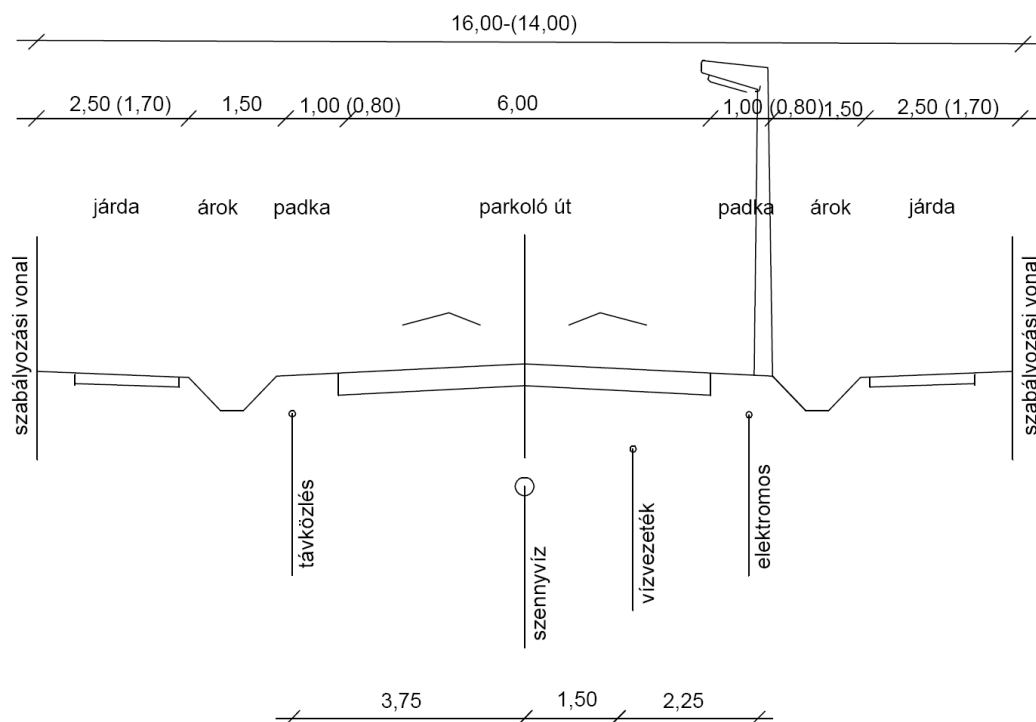
KIALAKULT ÁLLAPOT



Köu-2

B.III.b belterületi mellékút

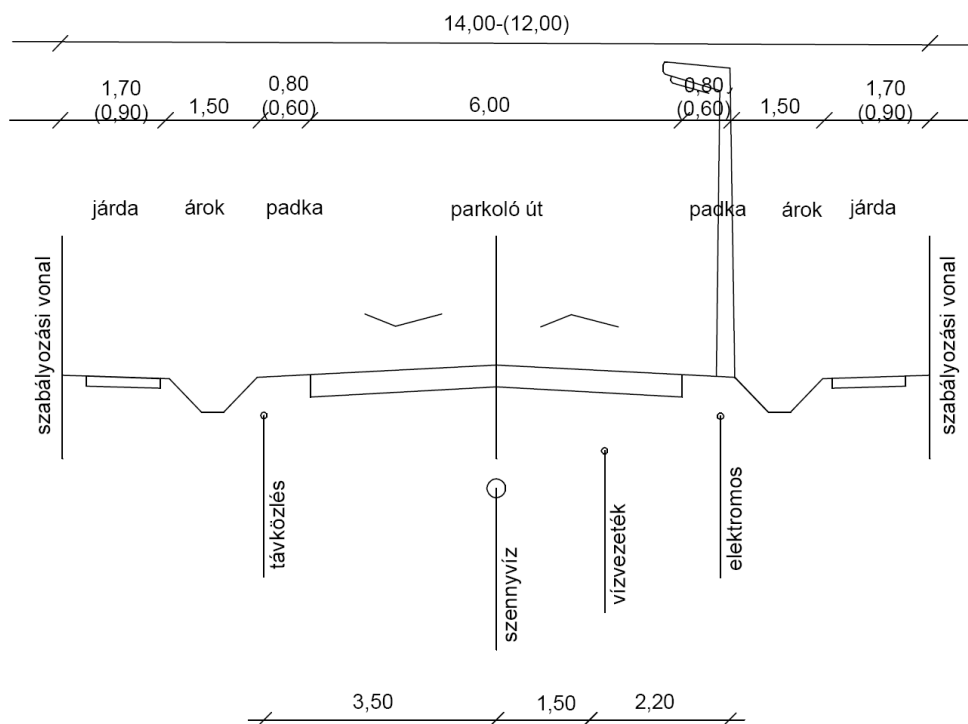
16,00-14,00 m szabályozási szélességgel, nyílt rendszerű
csapadékvíz elvezetéssel



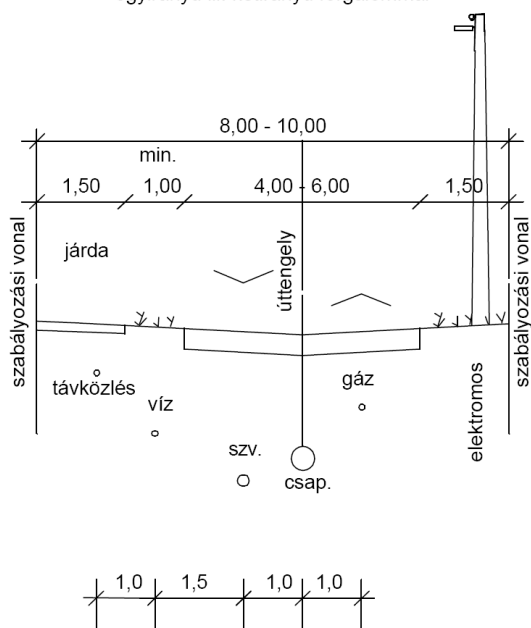
Köu-3, Köu-4

B.III.b. belterületi mellékút

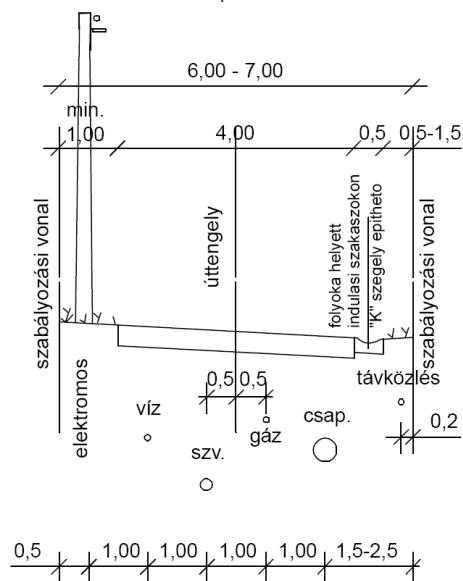
14,00-12,00 m szabályozási szélességgel, nyílt rendszerű
csapadékvíz elvezetéssel



Köu-6 vegyes forgalmú út, 8,00 - 10,00 m szabályozási szélességgel, zárt rendszerű csapadékvíz elvezetéssel egyirányú ill. kétirányú forgalommal



Köu-5 gyalogos, kerékpáros és magánút, 6,00 - 7,00 m szabályozási szélességgel, egyirányú forgalommal zárt rendszerű csapadékvíz elvezetéssel



FÜGGELÉK:

1. Növényalkalmazás elvei:

A faj kiválasztás szempontjai:

- ökológiai- fitocönológiai elv: megközelítően azonos ökológiai viszonyok közül származó növények általában harmonikus egységet alkotnak;
- műemléki elv: a történeti hagyománnyal rendelkező udvar, utca, tér, kert történeti jellegéhez igazodó, azt hangsúlyozó fajok alkalmazása;
- funkcióelvé: az udvar, utca, tér, kert jelenlegi használatához alkalmazkodó, azt elősegítő vagy legalább azt nem akadályozó kiültetés, tekintettel bizonyos intézmények speciális igényeire;
- bizonyos ún. Karakterfajok használata ismétlődéssel;
- fenntartási szempontok: a fenntartás intenzitásához, szakmai felkészültségéhez, színvonalához, anyagi lehetőségeihez való alkalmazkodás.

2. Alkalmazandó őshonos növényállomány:

Természetközeli területeken, ill. közelükben telepíthető erdők, zöldterületek fás növényzete a természetet közelítő kell legyen. E területeken elsősorban fűzfélék (*Salix purpurea*, *Salix triandra*, *Salix fragilis*, stb.), nyárfélék (*Populus alba*, *Populus nigra*, stb.), éger (*Alnus glutinosa*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* sp. *pannonica*), vénic szil (*Ulmus laevis*), kocsányos tölgy (*Quercus robur*), cserjeszinten *Viburnum opulus*, *Acer tataricum*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus oxycantha*, *Frangula alnus* telepítendő.

Frekvenciált területeken a felsorolt növényzet mellett ezek nagy díszértékű változatai (nyárok oszlopos változatai, fűzek közül: szomorúfűz, a keskenylevelű parti fűz, stb.), a terület jellegzetes növényei, valamint a vízparti fűzfélék jellegzetes hangsúlyozó nagy díszértékű (elsősorban nyáron virágzó) fás növényzet alkalmazandó. Ennek megfelelően tömegesen ültethetők a platánfélék (*Platanus* sp.), vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), hársak (*Tilia* sp.), tölgyek (*Quercus* sp.), kőrisek (*Fraxinus* sp.), mint a századfordulón létesített patinás parkállomány alkotó növényei, de javasolt a virágzó csörgőfa (*Koeleruteria paniculata*), japán akác (*Sophora japonica*), tulipánfa (*Liriodendron tulipifera*), császárfű (*Paulownia tomentosa*) mellett, a papírerfa (*Brassonecia papyrifera*), berkenyék (*Sorbus* sp.), májusfa (*Prunus padus*), csepleszmegegy változatok (*Pr. cerasifera*), de a mocsári ciprus (*Taxodium distichum*) telepítése is.

Cserjeszinten a virágos cserjék: nyári rokona (*Buddleia*), mályvacserje (*Hybiscus*), gyöngyvirág cserje (*Exochorda*), jezsamen (*Phyladelphus*), a *Spiraea*-félék és *Lonicera*-félék, valamint színes, ill. örökzöld lomblevelű, illetve mediterrán cserjék: vörös mogyoró (*Corylus*), babérmeggy (*Lanoscercus*), védett helyeken: füge (*Ficus carica*), gránátalma, időszakosan az oleanderek alkalmazandók.

Örökzöldek elsősorban kiemelt pontokon kaphatnak helyet. Délies hatásuk miatt a lomblevelű örökzöldek ültetése javasolt, fenyőfélék telepítését kerülni kell.

Virágfelületek intenzív színfoltok a legexponáltabb területeken alkalmazandók. Uralkodó növénynek a rózsza (tömegesen és hosszan virágzó parkrózsza) javasolható. A rózságyak szegélynövényekkel (tatárvirág, sarkantyúvirág, viola, cipruska, stb.) gazdagíthatók.

Évelők közül a vízjelzők, főképp a díszfüvek, dísznádak gazdagíthatják a közterületeket.

E területeken nem szabad megelégedezni a mediterrán jellegű erősítő omló, kúszó növények (vadszőlők, borostyán, stb.), de elsősorban a virágos kúszó növények (loncfélék, klemátisok, a lila akác, a trombita folyondár és a futórózsák, stb.) tömeges telepítéséről.

3. Hegykő Község építészeti örökségeinek helyi védelméről szóló rendelet tartalmazza a következőket

A helyi védett utcavonalakkal kapcsolatos rendelkezések:

a.) A helyi védett utcavonalak mentén:

a.a.) az utcavonalak fésűs beépítése nem változtatható, előkert nem létesíthető, az új épület a lebontott régi ház utcavonalát kövesse.

a.b.) az utcavonalak mentén, telekegyesítés esetén utcai oldalon a hagyományos oldalhatáron álló beépítés tartandó, nagyobb tömeg csak az utcavonaltól beljebb legalább 12 m-re építhető (utcára nyitott félkeretes beépítés létrehozásával).

b.)A helyi védett portákkal és épületekkel kapcsolatos rendelkezések:

b.a.)a benyújtott engedélyezési tervek dokumentációját, az építészeti és településképi követelmények előzetes tisztázása céljából be kell mutatni az illetékes területi tervtanácson (A területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 40/1999. (IV.23.) FVM rendelet alapján, a központi tervtanáccsal közösen működtetett helyi tervtanács - a Fertő-táj Világörökség Magyar Tanácsa Egyesület Titkársága, Fertőszéplak, Nagy Lajos u. 43.);

b.b.)a tervtanács elnökének szakvéleménye vagy a tervtanács állásfoglalása alapján az építési engedélyezési dokumentáció szükség szerint kiegészítendő az épület(ek) történeti kutatását leíró tervanyaggal;

b.c.)a kialakult épület eredeti állapot szerint rekonstruálandó, régi fotók ill. falkutatás alapján a homlokzati részletek is visszaállítandók:

- a homlokzatokon látszó műanyag-nyílások, redőnyök nem létesíthetők;
- a homlokzat vakolt meszelt felületű legyen;
- az építési engedélyhez színterv és legalább két-két szomszédot bemutató utcakép vagy fotómontázs is készítenő;

c.)A helyi védett épületekre vonatkozó megkötések:

c.a.) A védett épületek magassága, lehetőség tartandó, homlokzatmagasságuk és gerincmagasságuk egyaránt.

c.b.) Utcai oldalon a hagyományos kétablakos osztás tartandó, illetve visszaépítendő.

c.c.) Utcai oromzat megtartandó, az oromfalban lévő szellőző nyílások nem nagyobbíthatók.

c.d.) A vakolt homlokzati felületeken a homlokzati díszítések rekonstruálandók, ablakok profilált vagy egyszerű szalagkeretelése, egyéb homlokzati díszek (pilaszterek, oromfalat keretező szalagok) visszaállítandók.

c.e.) Utcai homlokzaton csak faszerkezetű nyílászáró létesíthető.

c.f.) A kialakult tömör, vakolt kerítés és fa kapuzat jellege megőrzendő.

c.g.) A tetőzet hajlásszöge nem változtatható, udvar felé helyiségenként legfeljebb egy kiemelt tetőablak létesíthető.

c.h.)A tető héjazata égetett agyagcserép lehet.

4. Hegykő helyi védelem alá javasolt kulturális örökségei:

Hegykő, Kossuth L. u. 39. sz. 86.hrsz. Volt iskola

Hegykő, Kossuth L. u. Templom tér 85.hrsz. templom

Hegykő, Szent Mihály utca 548/4 hrsz. Régi kiskastély épülete és parkja

Hegykő, 0163/4 hrsz. Magtár

„L” alakúvá bővülő, polgáriasodó lakóházak:

Hegykő, Kossuth L. u. 24. sz. 280 hrsz. Nagyporta, saroktelken, „L” alakú lakóházzal;

Hegykő, Kossuth L. u. 26. sz. 279 hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Kossuth L. u. 28. sz. 277 hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Kossuth L. u. 69. sz. 151 hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Kossuth L. u. 79. sz. 187 hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Kossuth L. u. 95. sz. 199/4 hrsz. „L” alakú lakóház és pajta;

Hegykő, Szent Mihály u. 22.sz. 530 hrsz. Saroktelken álló „L” alakú lakóház és pajta;

Hegykő, Kossuth L. u. 34.sz. 272. hrsz. Saroktelken álló „L” alakú lakóház;

Hegykő, Petőfi S. u. 41. sz. 487. hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Petőfi S. u. 77. sz. 468. hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Iskola u. 3. sz. 534 hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Iskola u. 2. sz.539. hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Jókai M. u. 5. sz. 496. hrsz. „L” alakú lakóház;

Hegykő, Jókai M.u.50. sz. 595. hrsz. „L” alakú lakóház;

Egytraktusos, hagyományos népi lakóházak:

Hegykő, Kossuth L..u.18. sz. 295/2. hrsz. Egytraktusos népi lakóház;

Hegykő, Kossuth L.u. 20. sz. 296. hrsz. Egytraktusos népi lakóház;

Hegykő, Kossuth L.u. 11. sz. 31. hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Kossuth L.u. 31. sz. 68. hrsz. Egytraktusos népi lakóház, ikerépülettel;
 Hegykő, Kossuth L.u. 37. sz. 83. hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Kossuth L.u.36. sz. 257/1 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Kossuth L.u.44. sz. 245 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Kossuth L.u.61. sz. 146 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Kossuth L.u.58. sz. 232 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Szent Mihály u. 25. sz. 226. hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Szent Mihály u. 19. sz. 230/1 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Szent Mihály u. 9. sz. 243 hrsz. Egytraktusos népi lakóház,
 Hegykő, Szent Mihály u. 3. sz. 273 hrsz. Egytraktusos népi lakóház, saroktelken.
 Hegykő, Szent Mihály u. 4. sz.304/1 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Szent Mihály u. 2. sz.303/2 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Kossuth L. u. 22. sz.298/1,298/2 hrsz Lakóház az egységes fésűs beépítésben;
 Hegykő, Petőfi Sándor u. 6. sz.325 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Petőfi Sándor u. 57. sz.478 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Mező I. u. 5. sz.405 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Mező I.u.27. sz.394 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Jókai M. u.12. sz. 566 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Béke u.4. sz.345 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Béke u.10. sz.352/8 hrsz. Egytraktusos népi lakóház;
 Hegykő, Masinaház, Fertő utca, 084/74 hrsz.

5. Speciális eljárási szabályok:

(1) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

|| *Jóváhagyáskor: A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.*

(2) A tervezési terület a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségű területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

|| *Jóváhagyáskor: A kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.*

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

|| *Jóváhagyáskor: A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és kijelölésükről szóló 240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet szerint.*

(4) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

|| *Jóváhagyáskor: Az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.*

(5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a "helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

|| Jóváhagyáskor: A 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet és a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.

(6) A települést érintő vizekre és vízfolyásokra tekintettel a hullámterek, partisávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani.

|| Jóváhagyáskor: A vízügyi követelményeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmazza.

(7) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.

|| Jóváhagyáskor: A „telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999.(VI. 11.) Korm. rendelet határozza meg.

(8) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.

|| Jóváhagyáskor: Az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a szerint.

(9) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell:

- a.) A kommunális hulladékot szervezeten kell gyűjteni, majd a tervezési területről el kell szállítani a kijelölt és fogadókész lerakó helyre.
- b.) Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.

|| Jóváhagyáskor: A hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

(10) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

|| Jóváhagyáskor: Az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.

ⁱ Bírósági hatáskörbe tartozik a szomszédos telkeket elválasztó kerítés létesítése, illetőleg visszaállítása tárgyában keletkezett jogvita elbírálása. Az építésügyi hatóság csak városrendezési, közbiztonsági, továbbá más közérdekből, illetőleg a használat módja miatt rendelhet el, vagy tilthatja meg az építési telek határán kerítés létesítését [Ptk. 103. § (1), (2) bek. OTÉK 44. §.]

ⁱⁱ A meglévő és a telepítendő erdők elsődleges rendeltetéseinak megállapítására az 1996. évi LIV. tv. II. fejezet 18. §. a, b, c, d, e pontja és a végrehajtására kiadott 29/1997.(IV. 30.) FM rendelet 22. § a, pont alkalmazásával az erdészeti hatóság jogosult.

ⁱⁱⁱ Jóváhagyáskor: A követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.

^{iv} Jóváhagyáskor: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint

^v Jóváhagyáskor: A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.

^{vi} Jóváhagyáskor: A felszín alatti vizek védelméről szóló, a 367/2004. (XII.26.) Korm. rendelettel módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.