

Fertőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének

13/2010.(XII.01.) önkormányzati rendelete

Fertőd város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról

Fertőd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Általános előírások

1. §

A rendelet

a) az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I., (továbbiakban: SZ-J1 terv című,) Rp.I.146-16 munkaszámú, (Belterület)¹

b) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II., (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.I.146-3,4/II. munkaszámú,

c) az SZ-J3 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz III., (továbbiakban: SZ-J3 terv) című, Rp.I.146-12 munkaszámú

tervlapokkal, mint 1. melléklettel együtt alkalmazandó.

Az 1. melléklet területi hatálya a Szabályozott terület határa jellel körülhatárolt területre terjed ki.²

2. §

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

3. §

(1) A város területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 tervek tartalmazzák.

¹ Módosította a 16/2018. (XI.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. *Hatályos:* 2018.11.16-tól.

² Módosította a 6/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a *Hatályos:* 2018.04.27-től.

- (2) Ahol az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

2. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Irányadó szabályozási elem*: az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek közötti meglévő telekhatár, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt telekhatár.
2. *Kötelező szabályozási elemek*
 - a) a beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa
 - b) a belterület határa
 - c) a szabályozási vonal
 - d) az építési övezet, övezet határa
 - e) az építési hely határa
 - f) az építési vonal
 - g) a szélerőművek elhelyezésére vizsgálható terület határa
3. *szélerőművek telepítési helye kiválasztásának, illetve egyes területek telepítésből való kizárásának meghatározásánál*
 - a) kellő indoklásnak tekinthetők:
 - aa) a szélerőművek telepítésének műszaki kritériumai(a széltornyok egymástól és egyéb akadályoktól való távolsága),
 - ab) a földtani, talajmechanikai adottságok,
 - ac) a területek régészeti érintettsége,
 - ad) az egyes szakhatóságok előírásainak való megfelelés.
 - b) kellő indoklásnak nem tekinthetők:
 - ba) az egyes területek vételára,
 - bb) az egyes területek tulajdonviszonyai,
 - bc) az egyes területek megszerzhetősége.
4. *Illeszkedés*:
 - a) Telekalakítás: a telekalakításba vont telkek utcai szélessége legfeljebb 25%-nyi mértékben változtatható meg.
 - b) Építménymagasság: az építési hely előkerti vonalától számított 10m-en belül álló épületek, épületrészek párkánymagassága és tetőgerinc magassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
 - c) Beépítési mód: kialakult, foghíjtelek esetén a szomszédos telkek beépítési módja.
 - d) Előkerti építési hely határa: a szomszédos telkeken álló épületek által meghatározott, egyben építési vonal.
 - e) Épületek alakítása: anyaghasználat, szín- és formavilág a szomszédos telkeken álló épületekhez igazodik .
5. *Cégtábla*: Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás célját szolgáló helyiség, helyiségegyüttes nevét és az ott folyó tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla.
6. *Címtábla*: intézmény, vállalkozás nevét, esetleg adatait feltüntető tábla
7. *Intenzív kert*: min. 1 lombos fa/100m², min. 20 cserje/100m², min 60 % gyepfelület.
8. *Település védendő területe*: lakóterület, üdülőterület, vegyes terület, zöldterület, kereskedelmi, szolgáltató terület, különleges terület - kivéve a hulladéklerakók és – kezelők területét, valamint a nyersanyaglelőhelyeket - .

3. Szabályozási elemek

5. §

- (1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2) bekezdésben szabályozott esetet – a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló jogszabályi előírásokat.
- (2) Az övezeti határvonal a SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett a telekalakítással kialakuló telekhatárra történő illesztés céljából elmozdítható.
- (3) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztathatók.

4. A telekalakítás szabályai

6. §

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) Egy építési övezeten belüli telkeket keresztirányban megosztani csak ott lehet, ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár jellel jelöli.
- (3) Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt méretének alakításánál az illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.
- (4) Lakó- és vegyes terület-felhasználású területen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelkek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható, az alábbiak szerint:
A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe, ha az övezetben megengedett alakítható legkisebb telek területe egyébként nagyobb, 400 m².
- (5) Az SZ-J1 és SZ-J2 terven szabályozott területen építési telek kiszolgálása céljából magánút csak ott létesíthető, ahol a rendelet előírásai külön megengedik.
- (6) A közútként szabályozott telekterületet az SZ-J1 és SZ-j2 terven jelölt szabályozási vonalakkal akkor kell kialakítani, amikor az út által kiszolgálandó telkek alakítása történik. Az útterület alakításával is érintett telek(telkek) SZ-J1 és SZ-J2 terv szerinti alakításánál a telek útként kijelölt részét kell csak önálló telekként, útként az ingatlan-nyilvántartásba lejegyezni.

5. A telek beépítésének általános szabályai

7. §

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából tervezett szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a tervezett szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonaltól kell számítani.

6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

8. §

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, ha az SZ-J1 terv másként nem jelöli. Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.
- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága, amennyiben nem egybeépülnek, nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- (6) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége és az utcai homlokzatmagassága a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

9. §

(1) Kerítésépítés

- a) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra, vagy az épület utcai homlokzati vonalának folytatásában építendő.
- b) Lakó-, és vegyes területen
 - ba) Előkert nélküli zárt sorúsodó beépítésnél az épület utcai homlokzati falának folytatásában a telek teljes szélességében legfeljebb 2,5 m magas, tömör, falazott, vakolt kerítés is építhető.
 - bb) Előkertes beépítésnél az utcai kerítés legfeljebb 1,8 m magas és legfeljebb 75%-ban tömör lehet. Ettől eltérni csak különösen indokolt esetben, vagyonvédelmi szempontokra figyelemmel³ lehet. Ez esetben a kerítés tömör, magassága legfeljebb 2,5 m lehet.
- c., A gazdasági terület telkeinek telekhatárán legfeljebb 2,5 m magas, tömör kerítés is építhető.

- (2) Oldalhatáron álló beépítési módú telkeken klímaberendezés az épület beépítési oldal felé eső homlokzatán nem helyezhető el.

7. Környezetvédelem

10. §

- (1) Levegőtisztaság-védelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna
- (2) Vízvédelmi besorolás:
 - a) felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület
 - b) felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett befogadó
- (3) Nitrátérzékenységi szempontból nitrátérzékeny terület.
- (4) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai:
 - a) Hulladékékebbítés
Kötelező hulladékékebbítés a városi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
 - b) Szennyvízelvezetés
Kötelező szennyvízcsatorna rákötés

³ Módosította a 11/2016 (VI.23.) fertődi Ör. 1. § a) pontja. *Hatályos:* 2016. 06.24-től.

- (5) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

11. §

- (1) A település védőterülete a védendő terület határvonalától számított 1000 m széles területsáv.
- (2) A települési védőterületen belül bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

8. Táj- és természetvédelem

12. §

- (1) A nemzeti ökológiai hálózatba tartozó területeket az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 tervek tartalmazzák. A területeken a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, mocsár, erdő) nem változtathatók meg, művelési ág változtatás csak intenzívebb művelési ágakból természetszerű ágak irányába engedélyezhető. Új erdő csak őshonos fafajok alkalmazásával telepíthető.
- (2) A külterületi építmények, a védőfásítások, a beépítésre szánt területek telken belüli fásításának növényzetét legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fafajokból kell kialakítani. Az ültethető, tájra jellemző fafajokat az 1. függelék tartalmazza.
- (3) Az SZ-J3 terven védendő fasorként megjelölt fasor egyedeit meg kell tartani, azok csak élet és balesetveszély esetén vágathatók ki, pótlásukról gondoskodni kell.

9. Épített értékek védelme

13. §

- (1) A műemléki védettségű telkeket a 2. függelék tartalmazza.
- (2) Műemléki környezet az SZ-J1 terven jelölt terület.
- (3) A műemléki védelem alatt álló és a műemléki környezetbe tartozó területeken a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályban meghatározottakat figyelembe kell venni.
- (4) A fő kilátópontokból a védendő látványelemek védelmét biztosítani kell.
- a) Fő kilátópontok:
- aa) a pomogyi út tengelyének és a kastély tengelyének metszéspontja a kastély irányába
 - ab) kastély kerti főhomlokzatának tengelypontja a kert irányába
 - ac) a Gábor Áron utca keleti végpontja nyugati irányba
 - ad) a Madách sétány nyugati végpontja keleti és nyugati irányba
 - ae) a Széchenyi utca tengelyének törési pontja keleti és nyugati irányba

- af)* a pomogyi út északi bevezető egyenes szakasza és a tervezett gyűjtőút metszéspontja déli irányba
- b)* Védendő látványelemek:
 - aa)* az Eszterházy kastély főbejáratának szabad feltárulása
 - ab)* az Eszterházy kastélykert tengelyeinek szabad feltárulása
 - ac)* a Madách sétány és a Gábor Áron utca, mint fő kerti keresztengely szabad feltárulása
 - ad)* a fertőszéplaki templom látványának szabad feltárulása
 - ae)* a süttöri templom látványának szabad feltárulása
 - af)* a Széchenyi utcai szobor látványának szabad feltárulása

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

14. §

- (1) Helyi védett az SZ-J1 terven jelölt utcaszakasz.
- (2) Új épület építésénél igazodni, meglévő épület átalakításánál közelíteni kell a kialakult jellegzetes beépítési módhoz, a meglévő tömegarányokhoz, tetőformákhoz és tetőfedő anyagokhoz, a meglévő épületek anyaghasználatához, festéséhez, a nyílászárók kialakult rendjéhez.
- (3) A településkép-védelmi terület határát az SZ-J1 terv tartalmazza.
- (4) A településkép-védelmi területen
 - a)* Cégtáblán, címtáblán és útbaigazító táblarendszeren kívül hirdető berendezés nem helyezhető el.
 - b)* A közművekre vonatkozó előírások:
 - ba)* A közterületeken, közlekedési területeken a közművezetéseket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek a föld alatt:
 - ivóvíz vezeték
 - szennyvíz vezeték
 - középnomású földgáz vezeték
 - távbeszélő földkábel
 - kábel TV vezeték
 - középfeszültségű villamos földkábel
 - kisfeszültségű villamos földkábel.
 - bb)* A területen légvezetékes megoldás alkalmazása nem lehetséges, a meglévő légvezetéseket legkésőbb rekonstrukciójuk során föld alá kell helyezni.
 - bc)* A csapadékvíz elvezetését zárt csapadékvíz csatornával kell megoldani.
 - bd)* Kisnyomású gázvezetéseket az épületek utcai homlokzatán nem szabad vezetni.
 - c)* Közterületről látható homlokzaton, tetőfelületen nem helyezhető el:
 - ca)* szerelt kémény
 - cb)* antenna
 - cc)* klímaberendezés

- d) Az SZ-J1 terven telepítendő fasor jellel megjelölt utcaszakaszon a közművezetékek fektetésénél, a burkolati rend kialakításánál biztosítani kell egymástól legalább 8,0m tőtávolságú fasor kialakításának lehetőségét.

15. §

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását az 3. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél:
- a) A védett épületek jellegzetes tömegét, formáját, eredeti arányaiban kell fenntartani. Bővítés csak úgy végezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai, formái, anyaghasználata illeszkednek egymáshoz.
- b) A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
- ba) a homlokzat felületképzése
- bb) a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei
- bc) a nyílászárók elhelyezése, mérete és formája, keretezése, jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok osztása
- bd) a tornác kialakítása
- c) Az alaprajzi elrendezésnél a fő tartószerkezetek, főfalak megőrzendők.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzatán a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben igazoltan az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.
- (4) Tetőtéri ablak csak a tetőhéjazat síkjában alakítható ki. A közterületről hangsúlyos látványként megjelenő véghomlokzaton tetőtéri ablak nem alakítható ki.
- (5) A tetőzet héjazata hagyományos típusú agyag cseréptető lehet.
- (6) A védett épület közterületről látható homlokzatán kereskedelmi célú reklám, légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.
- (7) A helyi védelem alatt álló építménynek és telkének használata a védett értéket nem veszélyeztetheti.
- (8) Helyi védett építményre bontási engedély kiadása csak rendkívül indokolt esetben részletes felmérési- és fotódokumentáció készítése, valamint a helyi védelem feloldása után lehetséges.

16. §

- (1) A helyi védelem alatt álló szobor 15 méter sugarú környezetébe eső terület helyi védelem környezetének minősül.
- (2) A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja.

- a) a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek az elhelyezése,
 - b) nem közterületi építménynek az építése.
- (3) A helyi jelentőségű védett természeti területek jegyzékét a 4. függelék tartalmazza.
- (4) A helyi jelentőségű védett természeti területek növényzetének megtartása, fokozatos rekonstrukciója a védelem célja.
- (5) Az Eszterházy kastélykert felhasználása e rendelet szabályai szerint történhet.
- (6) A Sírdomb területén kegyeleti építmények építhetők.

17. §

- (1) A régészeti lelőhelyeket az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terv és az 6. függelék tartalmazza.
- (2) Régészeti lelőhely 30cm-nél mélyebb földmunkával való érintése, régészeti értékek előkerülése esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint kell eljárni.

10. Zöldfelületek

18. §

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 és SZ-J2 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) Azokon a telkeken, ahol két lakásnál több lakás épül, telkenként 25m²/lakás intenzív, pihenő- és játszókertként kialakított zöldfelületet kell kialakítani.
- (4) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (5) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.
- (6) Az SZ-J1 terven kötelező fásítás jellel megjelölt területeken intenzív takaró védőfásítást kell létrehozni. Ahol meglévő közművezeték miatt a fásítás nem lehetséges, ott a fásítás szélességét legfeljebb 6,0m-ig csökkenteni lehet, amennyiben a kijelölt területen a 6,0m széles fásítás sem hozható létre, akkor azt a lehető legközelebb eső területrészen kell megvalósítani.⁴

⁴ Módosította a 15/2017. (VII.20.) fertődi ör. 2. §-a. *Hatályos:* 2017.08.18-tól

- (7) Lakóterületen az előkertnek és az oldalkertnek az előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 35%-a burkolható le. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani.

II. Fejezet

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

11. Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

19. §

A település igazgatási területe

- a) beépített és beépítésre szánt terület,
 - b) beépítésre nem szánt terület,
- terület-felhasználási egységekre tagolódik.

20. §

Beépített és beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület
 - aa) kisvárosias Lk
 - ab) kertvárosias Lke
 - ac) falusias Lf
- b) Vegyes terület
 - ba) településközponti Vt
 - bb) központi Vk
- c) Gazdasági terület
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató Gksz
 - cb) egyéb ipari Gip
- d) Különleges terület
 - da) Eszterházy kastély területe Kk
 - db) Mezőgazdasági major Km
 - dc) hulladékudvar Kh
- e) Üdülőterület
 - ea) hétvégiházás Üh

21. §

Beépítésre nem szánt terület

- a) Különleges beépítésre nem szánt terület K
- aa) temető Kt

<i>b)</i> Közlekedési és közműterület	
<i>ba)</i> közútterület	KÖu
<i>bb)</i> vasútterület	KÖk
<i>bc)</i> közműterület	Kö
<i>c)</i> Zöldterület	Z
<i>d)</i> Erdőterület	E
<i>e)</i> Mezőgazdasági terület	M
<i>f)</i> Vízgazdálkodási terület	V

22. §

A rendeletben alkalmazott övezeti jel értelmezését a 2. melléklet tartalmazza.

12. Beépítésre szánt terület

13. Lakóterület

23. §

A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

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

24. §

- (1) A beépíthető legkisebb telek területe 300 m².
- (2) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

14. Kisvárosias lakóterület

25. §

- (1) A kisvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető egy vagy több, egy- vagy többlakásos lakóépület.

- (2) A lakóépületek alsó szintjén a közút melletti homlokzatról nyitottan a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, egészségügyi, oktatási, szociális, kézműipari tevékenység számára önálló rendeltetési egység alakítható ki.
- (3) Az övezeti előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

15. Kertvárosias lakóterület

26. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) egy kétlakásos, vagy két egylakásos lakóépület kivéve, ha az övezeti előírások másként rendelkeznek,⁵
 - ab) *önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kulturális épület,*⁶
 - ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
 - b) a fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba) gépjármű és egyéb tároló.
- (2) Az övezeti előírásokat a 4. melléklet tartalmazza.

16. A falusias lakóterület

27. §

- (1) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - ab) *önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmény*
 - ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági, ipari) épület
 - b) a fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba) gépjármű és egyéb tároló
 - bb) állattartó épület
 - bc) kisipari műhely
- (2) A telken a ba)-bc) alpontokban felsorolt épületek csak a fő funkciójú épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

⁵ Módosította a15/2017. (VII.20.) fertődi ör. 3. §-a. *Hatályos:* 2017.08.18-tól.

⁶ Módosította a 3/2013. (III.14.) fertődi Ör. 2. §-a. *Hatályos:* 2013.03.15-től.

(3) Az építési helyen belül az építési hely előkert határvonalára vagy ahhoz legközelebb az aa)-ac) alpontokban felsorolt épületek építhetők.
Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31. §. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

(4) Az övezeti előírásokat az 5. melléklet tartalmazza.

17. Vegyes terület

28. §

A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) településközponti vegyes terület Vt
- b) központi vegyes terület Vk

18. Településközponti vegyes terület

29. §

(1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.

(2) Az övezeti előírásokat a 6. melléklet tartalmazza.

19. Központi vegyes terület

30. §

(1) A központi vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató gazdasági épületek és ezeken belül lakások építhetők.

(2) Az övezeti előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.

20. Gazdasági terület

31. §

A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:

- a) kereskedelmi, szolgáltató Gksz
- b) egyéb ipari Gip

21. Kereskedelmi, szolgáltató terület

32. §

- (1) A területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú termelő, tároló, szolgáltató, kereskedelmi épület építhető.
- (2) Lakás nem építhető.
- (3) Az övezeti előírásokat a 8. melléklet tartalmazza.

22. Egyéb ipari terület

33. §

- (1) A területen ipari termelő, raktározó és az ezeket kiszolgáló szociális és igazgatási építmények építhetők.
- (2) Az övezeti előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.

23. Üdülőterület

34. §

- (1) Az üdülő terület besorolása sajátos használat szerint:
 - a) hétvégi házas üdülőterület Üh

24. Hétvégi házas üdülőterület

35. §

- (1) Az övezetben legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek építhetők.
- (2) Az övezeti előírásokat a 10. melléklet tartalmazza.

25. Különleges terület

36. §

- (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:
 - a) Eszterházy kastély területe Kk
 - b) Mezőgazdasági major Km

26. Eszterházy kastély területe

37. §

- (1) A területen a meglévő-megtartandó és történeti kutatások alapján újjáépítendő épületek idegenforgalmi – turisztikai célú szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltatási, kulturális, oktatási, kereskedelmi, igazgatási és az ezek működését szolgáló fenntartási tevékenységek folytathatók.
- (2) A területen a történeti kutatásokkal igazolhatóan létező építmények újjáépítésén, rekonstruálásán kívül – kivéve a (3) bekezdésben foglaltakat – építmények nem építhetők.
- (3) *A területen új építmény építhető*⁷
- a) *a kertészet övezetben a történetileg igazolható építmények területének kétszeres mértékéig.*
- b) *a kulturális, igazgatási övezetben kulturális, igazgatási rendeltetéssel, valamint személygépjárművek várakozóhelyeként.*
- (3a) *Övezeti előírások*⁸
- | | |
|--|--|
| a) <i>beépítési mód:</i> | <i>szabadonálló</i> |
| b) <i>Megengedett legnagyobb beépítettség:</i> | <i>40%</i> |
| c) <i>Kialakítandó legkisebb zöldfelület:</i> | <i>40%</i> |
| d) <i>Megengedett legnagyobb építménymagasság:</i> | <i>6,0 m (földszint + emelet)</i> |
| e) <i>Alakítható legkisebb telekterület:</i> | <i>2000m²</i> |
| f) <i>Építési hely:</i> | <i>előkert: 0 m</i> |
| | <i>hátsóker: 6,0m</i> |
| | <i>oldalkert: 3,0 m</i> |
| g) <i>Egyéb:</i> | <i>Az övezet telkein épülő épületek OTÉK szerint számított parkolási igénye 50%-kal csökkenthető és 500m-en belüli közterületi parkoló felhasználásával is biztosítható. Önálló személygépkocsi várakozóhelyet a környezetbe nagy koronájú lombos fák és magas cserjék alkalmazásával kell a környezetbe illeszteni.</i> |
- (4) A területen korszerű, megújuló energiaforrások felhasználásán alapuló energiaellátásra építmény építhető (kivéve szélerőmű).
- (5) A terület telkei összevonhatók, szükség esetén magánutakkal oszthatók.

⁷ Módosította a 3/2013. (III.14.) fertői Ör. 3. §-a. Hatályos: 2013.03.15-től.

⁸ Beiktatta a 3/2013. (III.14.) fertői Ör. 4. §-a. Hatályos: 2013.03.15-től.

- (6) Az SZ-J1 terven jelölt övezetek az újrahasznosítás elsődleges funkcióját jelölik. Az elsődleges funkción túl a területre megengedett más funkciók is helyet kaphatnak.
- (8) Az angolkert és kert övezetben épület nem építhető, gyalogos burkolatok létesíthetők.⁹
- (9) A műemléki parkerdő övezetben rekonstruálni kell az erdő eredeti nyiladékrendszerét, az övezetben a történeti kutatásokkal igazolhatóan létező építmények visszaépíthetők. A parkerdő turisztikai, idegenforgalmi célra használható.
- (10) Az út, kisvasút övezetben a kisvasút helyreállításának lehetőségét meg kell tartani.

27. Mezőgazdasági major

38. §

- (1) A mezőgazdasági major területen a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos termelő és tároló építmények, védelmi övezetet nem igénylő kapacitású állattartó épületek építhetők.
- (2) Az övezeti előírásokat a 11. melléklet tartalmazza.

28. Hulladékudvar

39. §

- (1) Hulladékudvar az SZ-J1 terven Kh jellel jelölt terület.
- (2) A területen a szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők:
- (3) Övezeti előírások
- | | |
|---|--------------------|
| a) beépítési mód: | szabadonálló |
| b) Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| c) Kialakítandó legkisebb zöldfelület: | 40% |
| d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m |
| e) Alakítható legkisebb telekterület: | SZ-J1 terv szerint |
| f) ¹⁰ | |

29. Beépítésre nem szánt terület

30. Közlekedési és közműterület

40. §

Közlekedési és közműterület az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terven Köu jellel jelölt közútterületek, Kök jellel jelölt vasútterület és a Kö jellel jelölt közműterület.

41. §

⁹ Utolsó mondatát hatályon kívül helyezte a 11/2016 (VI.23.) fertői Ör. 1. § c) pontja. *Hatályos:* 2016.06.24-től

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (VII.20.) fertői ör. 12. §-a. *Hatálytalan:* 2017.08.18-tól

- (1) A közlekedési területek szabályozási szélessége:
- a) az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terven jelöletlen esetben meglévő, megmaradó
 - b) Az SZ-J1 és SZ-J2 terven számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű területeknél a számadatnak megfelelő, vagy a szabályozási vonalak által meghatározott. A szabályozási vonalak útépitési tervekkel pontosítottan legfeljebb $\pm 5,0\text{m}$ mértékkel elmozdíthatók.¹¹
- (2) Az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terven Köu jelű területek az úthálózatban betöltött szerepük szerint az alábbi út- és tervezési kategóriákba tartoznak.
- a) Köu^M országos mellékút
 - b) Köu^{GY} települési gyűjtőút, B. V. C. A. 50
 - c) Köu kiszolgáló út, B. VI. d. A. 40
- (3) Közúti zöldfelület az SZ-J1 terven Köu^{ZF} jellel jelölt terület.
- a) A közúti zöldfelületek a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt területei, melyeken a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.
 - b) A közúti zöldfelületek határvonala a közlekedési létesítmények területigényének függvényében elmozdítható.
- (4) Közterületi tömbparkoló az SZ-J terven P jellel jelölt terület. A közparkolók területén épület nem építhető, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik. A parkolót fásítani kell.
- a) P_k az Eszterházy kastély látogatóinak parkolója min. 12 db autóbusz és 100 személygépkocsi befogadóképességgel.
 - b) P_b autóbusz parkoló
 - c) P+K személygépkocsi parkoló
- Az övezetben közúti kiszolgáló és a közlekedéshez kapcsolódó szolgáltató építmények építhetők.
 Alakítható legkisebb telek: SZ-J1 terv szerint.
 Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%.
 Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m.
 Beépítési mód: szabadonálló.
 Építési hely határai: a telekhatároktól mért 5,0m.¹²
- (5) Főgyalogút az SZ-J1 terven gyalogút jellel megjelölt terület. A gyalogutak közforgalom elől el nem zárhatók.
 Kieépítettség: legalább 6,0 m széles burkolat, térvilágítás, fasor
- (6) Kerékpárút az SZ-J1 terven kerékpárút jellel megjelölt terület.
 Kieépítettség. legalább 3,0 m koronaszélesség, 2,0 m széles kétirányú forgalmú burkolat, térvilágítás
- (7) Keresztmetszeti elrendezések
- a) Gyűjtőút:
 - aa) legalább 7,0 m-es útburkolat
 - ab) kétoldali, legalább 2,0-2,0 m széles járda

¹¹ Módosította a 13/2016 (X.27.) fertődi Ör. 2. §-a. Hatályos: 2016.10.28-tól

¹² Módosította a 15/2017. (VII.20.) fertődi ör. 4. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól

- ac*) legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor)
 - ad*) az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m sáv.
 - b*) Kiszolgálóút:
 - ba*) legalább 6,0 m széles útburkolat
 - bb*) kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 2,0-2,0 m széles, egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 2,0 m széles járda
 - bc*) legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor)
 - bd*) kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m zöldsáv
- (8) Az új közutak területén az 5. függelékben ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető utépítési elemeket kell kialakítani.

42. §

- (1) Vasúti terület az SZ-J1 és SZ-J3 terven Kök jellel jelölt terület.
- (2) A vasúti területeken csak a vasúti közlekedési műtárgyak helyezhetők el.

43. §

- (1) Közlekedési létesítmények védőterülete
 - d*) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől számított 50,0 – 50,0 m
 - e*) vasútvonal szélső vágányától számított 50,0 – 50,0 m
- (2) Az országos közutak és az országos közforgalmú vasútvonal védőterületére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályt kell figyelembe venni.

44. §

- (1) Közműterület az SZ-J1 terven Kö jellel jelölt terület.
- (2) A közműterületként megjelölt árok folyamatoságát, a csapadékvíz elfolyásának lehetőségét biztosítani kell.

31. Zöldterület

45. §

- (1) Zöldterület az SZ-J1 és SZ-J 2 terven Z jellel megjelölt terület.
- (2) A zöldterület övezetei:
 - a*) közpark Zkp
 - b*) közkert Zkk

46. §

- (1) A közparkban vendéglátó és fenntartó épületek, sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, kerti építmények, szobrok helyezhetők el.

- (2) A közkertben épület nem építhető, kerti építmények, kültéri műalkotások helyezhetők el.
- (3) Az övezeti előírásokat a 12. melléklet tartalmazza.

32. Erdőterület

47. §

- (1) Erdőterületek a földhivatali és az erdészeti nyilvántartás szerinti, valamint az SZ-J1 és SZ-J3 terven E jellel jelölt területek.
- (2) Az erdőterület erdészeti nyilvántartás szerinti felosztása:
 - a) védő erdő Ev
 - b) gazdasági erdő E
- (3) Az erdőterületen épület nem építhető, közművezeték, közmű műtárgy a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti. Az erdőterületeken az erdők felújításánál, új erdő telepítésénél őshonos fa és cserjefajokat kell alkalmazni.

33. Mezőgazdasági terület

48. §

- (1) Mezőgazdasági terület az SZ-J3 terven M jellel jelölt terület.
- (2) A mezőgazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:
 - a) Általános mezőgazdasági övezet M₁
 - b) Korlátozott mezőgazdasági övezet M₂

49. §

- (1) Az M₁ jelű övezetben a 20ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú, szántó művelési ágú telken, annak legfeljebb 3%-os beépítésével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek (géptárolószín, terménytároló épület, állattartó épület) építhetők. Lakóház nem építhető.
- (2) Az M₂ jelű övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§.-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeti előírásokat a 13. melléklet tartalmazza.

34. Vízgazdálkodási terület

50. §

Vízgazdálkodási terület az SZ-J1, SZ-J2 és SZ-J3 terveken V jellel jelölt terület.

51. §

- (1) A vízfolyások fenntartási sávja a partélektől számított 3,0-3,0 m széles területsáv.
- (2) A vízfolyások fenntartási sávján belül építmény nem építhető, fa nem ültethető, azt gyepesítetten kell fenntartani.

35. Beépítésre nem szánt különleges terület

52. §

A beépítésre nem szánt különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) temető Kt
- b) bányaterület Kb

53. §

- (1) Temető terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven Kt jellel jelölt terület.
- (2) A temető területét kizárólag a temető céljára lehet felhasználni.
- (3) A területen csak a sírkert és a temető működéséhez szükséges fenntartó épületek és sírkőkészítő kisüzem építményei építhetők. A beépítés mértéke legfeljebb 2%, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A sírkerten és az épületen kívül eső területen fásszárú növényzetet kell telepíteni. A növényzet számára fenntartott terület 10%-a leburkolható.
- (5) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.

54. §

- (1) Bányaterület az SZ-J1 terven Kb jellel jelölt terület.
- (2) A terület mindaddig bányaterület, míg a bányát egyedi hatósági határozattal be nem zárják és a bányatelket nem törlik. A bányaterületen épület nem építhető. Rekultivációs cél: közpark. A bányabezárás után a közpark a szabályok szerint kialakítható.
- (3) Amennyiben egyedi hatósági eljárás keretében az SZ-J1 terven jelölt megszűnő bányatelek törlésre kerül, úgy a bányatelek jelölés és a bányaterületi besorolás hatályát veszti.

55. §

- (1) Az SZ-J3 terven szélerőművek elhelyezésére vizsgálható területként megjelölt területen belül, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, szélerőművek állíthatók fel az alábbiak szerint:
- (2) A szélerőművek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150 m lehet.
- (3) A szélerőművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 3000 m² lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva.
- (4) A szélerőművek helykijelölésénél fotomontázzsal igazolni kell:
 - a) a szomszédos települések templomainak látványa a főhomlokzat/fő nézőpont felől nézve,
 - b) az Eszterházi kastélykert vue-ből való északi irányú látványtengelyei
 - c) az Eszterházi kastély parterre-ből a kastélyépület zavarásmentes látványát, úgy hogy az épületek sziluettjébe, valamint a tengelybe széltorony és azok tartozékai nem nyúlhatnak bele.

Kellő igazolás hiányában, illetve zavaró látvány esetén az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

- (5) Szélerőműveket a négyzethez közelítő formában kell telepíteni. A nem négyzetes formában történő telepítést meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.
- (6) Szélerőműveket a lombkoronaszint felett matt, világosszürke színűre, a lombkoronaszint alatt zöld színűre kell festeni.
- (7) A működtetéshez szükséges transzformátorházak tájbaillesztését a tájra jellemző, őshonos növényzet telepítésével kell megoldani.

56. §

- (1) A szélerőművek helykijelölésénél a terület régészeti érintettségét vizsgálni kell. A régészeti lelőhelyeket a beruházással el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos külön jogszabályok ¹³ szerint kell eljárni.
- (2) A szélerőművek az átlagos, vagy az átlag alatti minőségű termőföldeken kerüljenek elhelyezésre.
- (3) A mezőgazdasági tábláknak a szélerőműveket megközelítő utakkal történő szétszabdalását el kell kerülni. A nem táblahatáron vezetett utak nyomvonalának kiválasztását meg kell indokolni. Kellő indoklás hiányában az építési hatóság az engedélyt megtagadhatja.

¹³ Módosította a 11/2016 (VI.23.) fertődi Ör. 1. § b) pontja. *Hatályos:* 2016. 06.24-től.

- (4) A szélérőműveket megközelítő utakat a megkülönböztető jelzést használó járművek számára alkalmas paraméterekkel, legalább 3,0 m széles megerősített burkolattal kell kialakítani.
- (5) A szélérőművek által megtermelt energiát földkábelben kell elvezetni, összegyűjteni.
- (6) A szélérőműveket a település védendő területétől a lehető legtávolabb kell elhelyezni. A telepítés helyének kiválasztását indokolni kell. Kellő indokolás hiányában az engedélyt az építési hatóság megtagadhatja.
- (7) Szélérőművek területének védőterülete az SZ-J3 terven megjelölt terület.
- a) I jelű védőterület: védőterületen belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épület nem építhető,
- b) II. jelű védőterület: védőterületen belül gazdasági célú épület nem építhető.

36. Közműellátás

57. §

- (1) A lakó, a vegyes, a különleges, az üdülő és a gazdasági területek telkeit el kell látni:
- a) villamos energiával
- b) ivóvízzel
- c) közműves szennyvízelvezetéssel
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal vagy zárt csapadécsatornával.

58. §

- (1) Közművek védőterülete
- | | |
|--|-------------|
| a) nagyközépnomású gázvezeték csőtengelytől mért | 9,0 – 9,0 m |
| b) középnomású gázvezeték | |
| ba) 90 mm átmérő felett csőtengelytől mért | 5,0-5,0 m |
| bb) 90 mm átmérő alatt csőtengelytől mért | 4,0-4,0 m |
| c) 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért széles területsáv. | 5,0- 5,0 m |
- (2) A gázvezetékek védőterületére vonatkozóan a szénhidrogén szállítóvezetékek biztonsági követelményeiről szóló jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (3) Az elektromos vezeték védőterületére vonatkozóan a villamosmű biztonsági övezetéről szóló jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (4) A közműves ivóvíz hálózatot az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló jogszabályban előírtak figyelembevételével kell kialakítani.
- (5) Új gyűjtő- és kiszolgáló utakon föld feletti közművezeték nem létesíthető.
- (6) A lakótelkekről közterületekre csapadékvíz nem vezethető.

III. Fejezet
Záró rendelkezések

59. §

(1) Ez a rendelet 2011.01.01-én lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Fertőd Város Önkormányzatának

- a)* a helyi építési szabályzatról szóló 11/1999.(V.20.) rendelete,
- b)* a helyi építési szabályzatról szóló 11/1999.(V.20.) rendelet módosításáról szóló 12/2008. (XI.28.) rendelete,
- c)* a helyi építési szabályzatról szóló 11/1999.(V.20.) rendelet módosításáról szóló 8/2010.(V.27.) rendelete.

Kocsis Ferenc
polgármester

Dr Füzi Norbert
jegyző

1. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez¹⁴

SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I., (Belterület)

SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II., (Tőzeggyármajor)

SZ-J3 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz III., (Külterület)

¹⁴ Módosította a 16/2018. (XI.15.) önkormányzati rendelet 3. §-a: „ E rendelet hatályba lépésével a rendelet SZ-J1 jelű, Rp.I.146-15 munkaszámú, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (Belterület) című 1. mellékletén az e rendelet 1. számú mellékletét képező SZ-J1/M jelű, Rp.I.146-16 munkaszámú, Szabályozási és övezeti terv I/M című terven módosítással érintett terület határa jellel körülhatárolt területre vonatkozó szabályozás átvezetésre kerül, egyúttal e melléklet munkaszáma Rp.I.146-16-ra változik.” *Hatályos:* 2018.11.16-tól.

2. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Az övezeti jel értelmezése

sajátos használat szerinti területfelhasználás	beépítési mód (oldalhatáron álló szabadonálló zárt sorú.)	megengedett legnagyobb beépítettség%	legkisebb kötelező zöldfelület %	elsődleges funkció
	megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb telekszélesség (m) legkisebb telekmélység (m) telekterület (m ²)		
(K= kialakult, vagy az SZ-J tervek szerint kialakítandó - = értelem szerint)				

3. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Kisvárosias lakóterület övezetei

		Lk_1
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	illeszkedés szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	illeszkedés szerint
	mélység /m/	
	telekterület /m ² /	
Egyéb		Telkenként legfeljebb 2 lakás építhető.

		Lk_2	Lk_3
		K 40/40 K 350	K 30/50 K K/350
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	illeszkedés szerint	illeszkedés szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%	30%

	legkisebb zöldfelület %	40%	50%
Épület	legkisebb építménymagasság	illeszkedés szerint	illeszkedés szerint
	legnagyobb építménymagasság		
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	- - 350 m ²	illeszkedés szerint - 350 m ²
	Egyéb		A telkek keresztirányú megosztása lehetséges.

Lk₄ tábla¹⁵

		Lk ₅ SZ 40/30 K; 5,5 K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint
	oldalkert	SZ-J1 terv szerint
	hátsó kert	SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	40% 30%
	Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	- - illeszkedés szerint
Egyéb		Az övezetben közösségi célú új épület építhető.

		Lk ₆ Z 50/30 7,5 -/720
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 5,0m, egyben építési vonal
	oldalkert	-
	hátsó kert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2017. (VII.20.) fertői Ö. 12. §-a. *Hatálytalan:* 2017.08.18-tól.

	legkisebb zöldfelület %	30%
Épület	legkisebb építménymagasság	6,5m
	legnagyobb építménymagasság	7,5m
Legkisebb kialakítható telekméreték	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	25m - 720m ²
	Egyéb	<p>Legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető.</p> <p>Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni. Ennek értelmében:</p> <p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatszíntésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>Az övezet telkein a személyek és a gépkocsik számára külön bejáratot kell készíteni, a telkekhez kialakítható kapubehajtók összes szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t. A telkekre a kapubehajtót ki kell építeni. Az övezet telkein garázs közvetlenül gyűjtőútról nem tárható fel, az épület utcai homlokzatán garázskapu nem nyitható.</p>

16		Lk ₇
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	illeszkedés szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint
Legkisebb kialakítható telekméreték	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	illeszkedés szerint
Egyéb		

¹⁶ Beillesztette a 9/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. *Hatályos:* 2016. május 27-től.

¹⁷		Lk ₈ $\frac{Z}{6,5} \mid \frac{40/40}{350}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	zárt sorú SZ-J1 terv szerint - SZ-J1 terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	40% 40%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	- - 350m ²
Egyéb		

4. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Kertvárosias lakóterület övezetei

		Lke ₁ ¹⁸
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	illeszkedés szerint, kivéve, ahol az SZ-J1 terv másként jelöli
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%
	legkisebb zöldfelület %	50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	illeszkedés szerint
Egyéb		

		Lke ₂ $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/-/800}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0m, egyben építési vonal 6,0m 10,0m

¹⁷ Módosította a 6/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018. április 27-től.

¹⁸ Módosította a 16/2018. (XI.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2018. november 16-tól.

Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	- 4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	18m - 800m ²
Egyéb		<p>Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni. Ennek értelmében:</p> <p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatdíszítésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>f) befordított keresztzárny a főépület utcai homlokvonalától számított 5,0 m-t meghaladóan építhető.</p> <p>Kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t, a kapubehajtót ki kell építeni.</p>

		Lke ₃ $\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{20/40/800}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0m, egyben építési vonal 6,0m 10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	- 4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	20m 40m 800m ²
Egyéb		Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni.

		<p>Ennek értelmében:</p> <p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatszíntésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>f) befordított keresztzárny a főépület utcai homlokvonalától számított 5,0 m-t meghaladóan építhető.</p> <p>Kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t, a kapubehajtót ki kell építeni.</p>
--	--	---

		Lke ₄ $\frac{K}{K} \mid \frac{30/50}{800}$	Lke ₅ $\frac{K}{K} \mid \frac{30/50}{500}$	Lke ₆ $\frac{SZ}{5,5} \mid \frac{30/50}{K}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	illeszkedés szerint	illeszkedés szerint	szabadonálló 10,0m 5,0m 10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint	illeszkedés szerint	5,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	- - 800m ²	- - 500m ²	- - illeszkedés szerint
Egyéb				

Az ÖR 4. melléklete Lke₅ övezetre vonatkozó előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:¹⁹

		Lke ₅ $\frac{K}{6,5} \mid \frac{30/50}{500}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	illeszkedés szerint

¹⁹ Módosította a 3/2013. (III.14.) fertői Ör. 5. §-a. Hatályos: 2013.03.15-től.

Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30, ha a kialakult beépítettség ennél nagyobb, a meglévő épület befoglaló méretén belül 50, ha kialakult beépítésnél, vagy a megengedett legnagyobb beépítettség kihasználása esetén a zöldfelület ennél kisebb, akkor legalább 30.
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	- 6,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m²/	- - 500m²
Egyéb		Az övezet területét középnyomású gázvezeték érinti. Az övezet telkein épülő épületek parkolási igénye 500m-en belüli közterületi parkoló felhasználásával is biztosítható.

		Lke ₇ <table border="1"><tr><td>O</td><td>30/50</td></tr><tr><td>7,5</td><td>-/-/800</td></tr></table>	O	30/50	7,5	-/-/800	Lke ₈ <table border="1"><tr><td>O</td><td>30/50</td></tr><tr><td>4,5</td><td>18/50/900</td></tr></table>	O	30/50	4,5	18/50/900
O	30/50										
7,5	-/-/800										
O	30/50										
4,5	18/50/900										
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	oldalhatáron álló 5,0m 6,0m -	oldalhatáron álló 5,0m 6,0m 10,0								
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%								
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	- 7,5m	- 4,5m								
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	- 400m ²	18,0m 50,0m 900m ²								
Egyéb		építési övezetben többlakásos lakóház is építhető.	ózsa György utca végi és a József Attila utca végi építési övezetekre külön-külön vonatkozóan az azonos építési övezetbe tartozó telektömbök telkeit egyidejűleg legfeljebb két telektömbre kiterjedően, ütemezetten kell kialakítani. ²⁰								

²⁰ Beillesztette a 15/2017. (VII.20.) fertői ör. 6. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól

5. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Falusias lakóterület övezetei

		Lf ₁
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	illeszkedés szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%
	legkisebb zöldfelület %	50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	illeszkedés szerint
	mélység /m/	
	telekterület /m ² /	
Egyéb		

		Lf ₂
		O 30/50 4,5 18/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	oldalhatáron álló illeszkedés szerint, vagy 5,0m, egyben építési vonal 6,0m 10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság	- 4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /	illeszkedés szerint, vagy 18m - 800m ²
Egyéb		Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni. Ennek értelmében: a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni. b) a homlokzatszíntésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható. c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet. d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz

		<p>hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>f) befordított keresztzárny a főépület utcai homlokvonalától számított 5,0 m-t meghaladóan építhető.</p> <p>Kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t, a kapubehajtót ki kell építeni.</p>
--	--	---

		Lf ₃	$\frac{K}{K} \mid \frac{30/50}{800}$
Az építési hely	<p>elhelyezkedése előkert</p> <p>oldalkert</p> <p>hátsó kert</p>	illeszkedés szerint	
Beépíthetőség	<p>legnagyobb beépítettség /%/</p> <p>legkisebb zöldfelület %</p>	30%	50%
Épület	<p>legkisebb építménymagasság</p> <p>legnagyobb építménymagasság</p>	illeszkedés szerint	
Legkisebb kialakítható telekmérete	<p>szélesség /m/</p> <p>mélység /m/</p> <p>telekterület /m²/</p>	-	-
Egyéb		800m ²	

		Lf ₄	$\frac{O}{4,5} \mid \frac{30/50}{18/-/1000}$
Az építési hely	<p>elhelyezkedése előkert</p> <p>oldalkert</p> <p>hátsó kert</p>	<p>oldalhatáron álló</p> <p>5,0m, egyben építési vonal</p> <p>6,0m</p> <p>10,0m</p>	
Beépíthetőség	<p>legnagyobb beépítettség /%/</p> <p>legkisebb zöldfelület %</p>	30%	50%
Épület	<p>legkisebb építménymagasság</p> <p>legnagyobb építménymagasság</p>	-	4,5m
Legkisebb kialakítható telekmérete	<p>szélesség /m/</p> <p>mélység /m/</p> <p>telekterület /m²/</p>	18m	-
Egyéb		1000m ²	
		Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni. Ennek értelmében:	

		<p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatszíntésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>f) befördített keresztzárny a főépület utcai homlokvonalától számított 5,0 m-t meghaladóan építhető.</p> <p>Kapubehajtó össz-szélessége nem haladhatja meg az 5,0 m-t, a kapubehajtót ki kell építeni.</p>
		<p>Lf5 O 30/50</p> <p> 4,5 18/-/800</p>
Az építési hely	<p>elhelyezkedése előkert</p> <p>oldalkert</p> <p>hátsó kert</p>	<p>oldalhatáron álló 5,0m,</p> <p>6,0m</p> <p>6,0m</p>
Beépíthetőség	<p>legnagyobb beépítettség /%/</p> <p>legkisebb zöldfelület %</p>	<p>30%</p> <p>50%</p>
Épület	<p>legkisebb építménymagasság</p> <p>legnagyobb építménymagasság</p>	<p>-</p> <p>4,5m</p>
Legkisebb kialakítható telekméret	<p>szélesség /m/</p> <p>mélység /m/</p>	<p>18,0</p> <p>-</p>
Egyéb		Az építési övezetben magánút létesíthető. ²¹

6. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

A településközpont vegyes terület övezetei

		Vt ₁
Az építési hely	<p>elhelyezkedése előkert</p> <p>oldalkert</p> <p>hátsó kert</p>	illeszkedés szerint
Beépíthetőség	<p>legnagyobb beépítettség /%/</p> <p>legkisebb zöldfelület %</p>	<p>50%</p> <p>30%</p>

²¹ Beillesztette a 15/2017. (VII.20.) fertődi ör. 7. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól

Épület	legkisebb építménymagasság	illeszkedés szerint
	legnagyobb építménymagasság	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	illeszkedés szerint
	mélység /m/	
	telekterület /m ² /	
Egyéb		

		V _{t2} SZ 50/30 5,5-6,5 25/-/1500
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint, egyben építési vonal
	oldalkert	6,0m
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%
	legkisebb zöldfelület %	30%
Épület	legkisebb építménymagasság	5,5
	legnagyobb építménymagasság	6,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	25m
	mélység /m/ telekterület /m ² /	- 1500m ²
Egyéb		<p>Az épületek gyűjtőút felőli homlokzatának szélessége a homlokzat síkjától mért 20m távolságig legfeljebb 20m lehet.</p> <p>Az épületek között a homlokzat síkjától mért 20m távolságig legalább 30m távolság legyen.</p> <p>Az övezet telkein a személyek és a gépkocsik számára külön bejáratot kell készíteni, a telkekhez kialakítható kapubehajtók összes szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t. A telkekre a kapubehajtót ki kell alakítani. Az övezet telkein garázs közvetlenül gyűjtőútról nem tárható fel, az épület utcai homlokzatán garázskapu nem nyitható.</p> <p>Az épületek arányaikban, utcaképileg, anyag-használatban és formai jegyekben a süttőri laktanyai legénységi épületek formajegyeihez igazodjanak.</p>

		V _{t3} Z 40/40 4,5 10/-/500
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	zárt sorú SZ-J1 terv szerint, egyben építési vonal

²² Utolsó 2 mondatot törölte a 15/2017. (VII.20.) fertői ö. 12. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól.

	oldalkert	-
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	10m
	mélység /m/ telekterület /m ² /	- 500m ²
Egyéb		<p>Az övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és lakás építhető.</p> <p>Az övezetben csak lakófunkciójú épület nem építhető. Az épületek összes szintterületének legalább 50%-án egyéb – kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó - funkciójú rendeltetési egységeket kell kialakítani .</p>

		Vt ₄ $\frac{SZ}{7,5} \mid \frac{60/20}{50/50/3000}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 10,0m
	oldalkert	10,0m
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	60%
	legkisebb zöldfelület %	20%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	7,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	50m
	mélység /m/ telekterület /m ² /	50,0m 3000m ²
Egyéb		<p>Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni.</p> <p>Ennek értelmében:</p> <p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatzsízítésben a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet</p>

		<p>síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>Az övezet telkein a személyek és a gépkocsik számára külön bejáratot kell készíteni, a telkekhez kialakítható kapubehajtók összes szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t.</p> <p>A telkekre a kapubehajtót ki kell építeni.</p> <p>Az övezet telkein garázs közvetlenül gyűjtőútról nem tárható fel, az épület utcai homlokzatán garázskapu nem nyitható.</p>
--	--	--

		V_{t_5} <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>SZ</td> <td>60/20</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>50/50/3000 int</td> </tr> </table>	SZ	60/20	7,5	50/50/3000 int
SZ	60/20					
7,5	50/50/3000 int					
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 10,0m				
	oldalkert	10,0m				
	hátsókert	10,0m				
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	60%				
	legkisebb zöldfelület %	20%				
Épület	legkisebb építménymagasság	-				
	legnagyobb építménymagasság	7,5m				
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	50m				
	mélység /m/	50,0m				
	telekterület /m ² /	3000m ²				
Egyéb		<p>Az övezet telkein kizárólag az alábbi települési intézmények helyezhetők el: óvoda, bölcsőde, orvosi rendelő.</p> <p>Az épületeket a hagyományos építészeti jegyekre figyelemmel kell építeni.</p> <p>Ennek értelmében:</p> <p>a) a tető formájánál toronytető, kupola és kúptető nem alkalmazható. Összetett tetőforma alkalmazása során nyugodt, kiegyensúlyozott tömegformálásra kell törekedni.</p> <p>b) a homlokzatzsíkításban a homlokzatot vízszintesen és függőlegesen tagoló, valamint a nyílászárókat határoló elemek kivételével más elem nem alkalmazható.</p> <p>c) az épületek tető hajlásszöge 38°-45° között lehet.</p> <p>d) a tető fedésének anyaga beton, vagy agyagcserép, színe vörös (piros), barna, kivételesen antracit, vagy azokhoz hasonló árnyalatú lehet. Az élénk, kirívó színek használatát kerülni kell.</p> <p>e) tetőtéri ablak az ökörszem ablak kivételével csak a tetőzet síkjában alakítható ki, tetőtéri ablak az utca felőli tetősíkon nem nyitható.</p> <p>Az övezet telkein a személyek és a gépkocsik számára külön bejáratot kell készíteni, a telkekhez kialakítható kapubehajtók összes szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t.</p> <p>A telkekre a kapubehajtót ki kell építeni.</p> <p>Az övezet telkein garázs közvetlenül gyűjtőútról nem tárható fel, az épület utcai homlokzatán garázskapu nem nyitható.</p>				

		V_{t_6} <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>SZ</td> <td>50/30</td> </tr> </table>	SZ	50/30
SZ	50/30			

		12,0 2000	idegenforgalmi fogadóépület
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker		szabadonálló SZ-J1 terv szerint azzal a kikötéssel, hogy az építési hely határa vonalra néző homlokzat magasságánál közelebb a telekhatárhoz az építmény nem állhat.
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %		50% 30%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság		- 12,0m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /		50m 50,0m 3000m ²
Egyéb			Az övezetben az Eszterházy kastélyhoz és kastélykerthez kapcsolódó idegenforgalmi építmények építhetők. 23

		V _{t10}	$\frac{SZ}{4,5} \mid \frac{40/30}{1500}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker		szabadonálló 5,0m 10,0m 10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %		40% 30%
Épület	legkisebb építménymagasság legnagyobb építménymagasság		- 4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekterület /m ² /		- - 1500m ²
Egyéb			Az övezetben Tőzeggyár-major közösségi, igazgatási, szolgáltató, kereskedelmi, ellátó funkciójú épületei és lakóházak építhetők.

		V _{t7}	$\frac{O}{8,5} \mid \frac{35/35}{4000}$
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert		oldalhatáron álló SZ-J terv szerint SZ-J terv szerint

²³ Utolsó mondatot hatályon kívül helyezte a 11/2016 (VI.23.) Ör. 1. § d) pontja. *Hatályos:* 2016.06.24-től

	hátsókert	-
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	35%
	legkisebb zöldfelület %	30%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	8,5m
Legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	4000m ²
Egyéb		vezet tagolására közforgalom számára megnyitott magánutak létesíthetők. ²⁴

7. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

A központi vegyes terület övezetei

		Vk	<u>SZ</u> <u>40/30</u> 6,5 2000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint, vagy 5,0m	
	oldalkert	6,0m	
	hátsókert	6,0m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%	
	legkisebb zöldfelület %	30%	
Épület	legkisebb építménymagasság	-	
	legnagyobb építménymagasság	6,5m	
Legkisebb kialakítható telekméretek	szélesség /m/	-	
	mélység /m/	-	
	telekterület /m ² /	2000m ²	
Egyéb			

²⁴ Beillesztette a 15/2018. (VII.28.) fertődi ör. 8. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól

8. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetei

		Gksz ₁ <u>SZ</u> <u>60/25</u>		Gksz ₂ <u>SZ</u> <u>60/25</u>	
		6,5	18/-/1500-5000	6,5	18/-/1500
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 5,0m		szabadonálló 5,0m	
	oldalkert	5,0m		5,0m	
	hátsókert	5,0m		5,0m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	60%		60%	
	legkisebb zöldfelület %	25%		25%	
Épület	legkisebb építménymagasság	-		-	
	legnagyobb építménymagasság	6,5m		6,5m	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	18,0		18,0	
	mélység /m/	-		-	
	telekterület /m ² /	1500m ²		1500m ²	
Legnagyobb alakítható telekméret	telekterület /m ² /	5000m ²		-	
Egyéb					

		Gksz ₃ <u>SZ</u> <u>30/50</u>		Gksz ₄ <u>O</u> <u>60/25</u>	
		10,0	1500	6,5	18/-/1500-5000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 5,0m		oldalhatáron álló 5,0m	
	oldalkert	10,0m		5,0m	
	hátsókert	10,0m		3,5m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%		60%	
	legkisebb zöldfelület %	50%		25%	
Épület	legkisebb építménymagasság	-		-	
	legnagyobb építménymagasság	10,0m		6,5m	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-		-	
	mélység /m/	-		-	
	telekterület /m ² /	1500m ²		1500m ²	
Legnagyobb alakítható telekméret	telekterület /m ² /			5000m ²	
Egyéb					

9. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Egyéb ipari terület övezetei

		Gip	<u>SZ</u> <u>50/25</u>
			6,5 5000
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	
	előkert	} SZ-J1 terv szerint, ahol az nem jelöli,	5,0m
	oldalkert		4,0m
	hátsó kert		5,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%	
	legkisebb zöldfelület %	25%	
Épület	legkisebb építménymagasság	-	
	legnagyobb építménymagasság	6,5m	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-	
	mélység /m/	-	
	telekterület /m ² /	5000m ²	
Egyéb		pítési övezetben magánút létesíthető. ²⁵	

10. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Hétfélig házas üdülőterület övezete

		Üh	<u>SZ</u> <u>20/60</u>
			5,5 K
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	
	előkert	5,0m	
	oldalkert	5,0m	
	hátsó kert	10,0m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	20%	
	legkisebb zöldfelület %	60%	
Épület	legkisebb építménymagasság	-	
	legnagyobb építménymagasság	5,5m	
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-	
	mélység /m/	-	
	telekterület /m ² /	illeszkedés szerint	
Egyéb			

²⁵ Módosította a 15/2017. (VII.20.) fertői ör. 9. §-a. Hatályos: 2017.08.18-tól

11. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Mezőgazdasági major övezet

		Km
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló illeszkedés szerint
	oldalkert	
	hátsókert	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	illeszkedés szerint
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	illeszkedés szerint
Egyéb		

		Km ₁
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 6,0m
	oldalkert	4,0m
	hátsókert	6,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	6,0m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	5000m ²
Egyéb		Az építési övezet telkeit ütemezetten, a mindenkori igények szerint kell felhasználni.
		Km ₁
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló 6,0m
	oldalkert	4,0m

	hátsókert	6,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	6,0m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	5000m ²
Egyéb		Az építési övezet telkeit ütemezetten, a mindenkori igények szerint kell felhasználni. ²⁶

²⁷		Km ₂
Az építési hely	elhelyezkedése előkert	szabadonálló illeszkedés szerint
	oldalkert	10,0m
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%
	legkisebb zöldfelület %	40%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	18,0m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	illeszkedés szerint
Egyéb		építési övezetben épület a telekhatárhoz tényleges homlokzatmagasságának megfelelő távolságon belül nem építhető. beültetési kötelezettséggel érintett területként megjelölt teleksávban legalább 10,0m széles, háromszintű fásítást kell létrehozni a tájra jellemző őshonos fafajok alkalmazásával.

12. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Közpark övezet

		Zkp
	elhelyezkedése	szabadonálló

²⁶ Beillesztette a 15/2017. (VII.20.) fertői ör. 10. §-a *Hatályos:* 2017.08.18-tól

²⁷ Beillesztette a 17/2017. (XI.10.) fertői Ör. 2. §-a *Hatályos:* 2017.11.24-től.

Az építési hely	előkert	10,0m
	oldalkert	10,0m
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	2%
	legkisebb zöldfelület %	80%
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	4,5m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	SZ-J1 terv szerint
Egyéb		

13. melléklet a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Általános mezőgazdasági övezet

		M ₁
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló
	előkert	10,0m
	oldalkert	10,0m
	hátsókert	10,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	3%
	legkisebb zöldfelület %	-
Épület	legkisebb építménymagasság	-
	legnagyobb építménymagasság	6,0m
Legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/	-
	mélység /m/	-
	telekterület /m ² /	-
Egyéb		<p>Az építmények elhelyezésének feltétele:</p> <p>a) a működéshez szükséges energia és víziközművel való ellátottság</p> <p>b) a környező mezőgazdasági területekre káros hatással a létesítmény és a benne folyó tevékenység nem lehet.</p> <p>Kerítés csak a gazdasági épületek körül, azoktól legfeljebb 15,0m távolságban építhető. A kerítés legfeljebb 2,5m magas, lábazat nélküli, dróthálós, fém-, vagy fapálcás mezőjű, áttört lehet.</p>

1. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Ültethető és nem ültethető fafajok

Ültethető fajok:

- Cser tölgy (*Quercus cerris*)
- Csöregefűz (*Salix fragilis*)
- Egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- Fehér fűz (*Salix alba*)
- Fehér nyár (*Populus alba*)
- Fekete nyár (*Populus nigra*)
- Hegyi juhar (*Acer pseudoplatanus*)
- Kányabangita (*Viburnum opulus*)
- Kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- Kőkény (*Prunus spinosa*)
- Kutyaabenge (*Frangula alnus*)
- Magaskóris (*Fraxinus excelsior*)
- Piramistölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*)
- Szomorúfűz (*Salix alba hibridfaj*)
- Szürkenyár (*Populus canescens*)
- Veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*)

Nem ültethető fajok:

- Akác (*Robinia pseudoacacia*)
- Amerikai kóris (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Bálványfa (*Ailanthus altissima*)
- Ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*)
- Fenyőfajok (*Pinus species, Picea species*)
- Gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
- Zöld juhar (*Acer negundo*)”

2. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Műemléki védettségű területek

M I 3596 Fertőd

Bartók Béla u.

hrsz: 015; 016; 017; 018; 019/2; 020; 021/1; 021/2; 022; 023/1; 023/2; 023/3; 024; 025/1; 025/2; 026; 027/1; 027/2; 0202; 0223/1; 0224; 126; 127/2; 128; 129; 130; 131; 132; 134; 135; 136; 137/1; 137/2; 138; 139; 140; 141; 142; 143; 144; 145; 225; 227/1; 322; 324/1; 327/2; 327/4; 327/6; 327/7; 328; 329; 330/1; 330/2; 330/3; 331; 332; 333; 334; 335; 336; 337; 338/1; 338/2; 339/2; 340; 341; 342/5; 342/6; 343; 344/1; 345; 346/2; 346/2; 346/4; 347; 348/1; 348/3; 348/4; 350; 1229/1

Erdészeti és Faipari Egyetem Továbbképző Intézet és Haydn Múzeum, volt Eszterházy-kastély, 17. sz.-i eredetű vadászkastélyból kiépítve barokk stílusban a 18. sz-ban.

Dísztermében és egykori kápolnájában falképek, barokk, 1764-ből ill. 1766-ból; J.J. Milldorfer alkotása, nagyjából elpusztult falambériája a 18. sz-ból. Barokk park.

M I 3598 Fertőd

Bartók Béla u.

hrsz: 334

Magtár, volt Marionett-színház, barokk, 18. sz.

M I 3599 Fertőd

Bartók Béla u.

hrsz: 192 vagy 143

Híd, 18. sz.

M K 4325 Fertőd

Bartók Béla u.

A volt Esterházy-kastély műemléki környezete.

M I 3597 Fertőd

Bartók Béla u. 1.

hrsz: 128

Eszpresszó, egykori őrségépület, barokk, 18.sz.

M I 9939 Fertőd

Bartók Béla u. 2.

hrsz: 131

Áruház, egykor őrségépület, barokk, 18.sz.

M III 3602 Fertőd

Bartók Béla u. 19.

hrsz: 1005

A ház kertjében Szent Család-szobor, barokk, 1740.

M III 3601 Fertőd

Béke u. 83. előtt

hrsz: 526

A ház előtt Szentháromság-oszlop, barokk, 1725.

3. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló épületek

Helye	Hrsz.	Épület jellege
Fő u. 21.	212	lakóház
Fő u. 2.	79	lakóház
Béke u. 15.	532	lakóház
Béke u. 21.	528	lakóház
Béke u. 23.	527	lakóház
Béke u. 35.	521	lakóház
Béke u. 95. 28	438	lakóház
Béke u. 18.	827	lakóház
Béke u. 48.	983	lakóház
Széchenyi u. 50.	728	pajta
Mentes M. u. 1.	726	süttőri templom és kerítése
	724/18 és 724/19	volt óvoda épülete
	724/37	kapuházak épületei (volt sz. laktanya)
	724/25	tiszti kaszinó és víztorony (laktanya)
Tőzeggyár	1110	pince
volt szovjet laktanya legényszállásainak épületei, Vízmű-ház		Esterházy-major
helyi védett utcások: Széchenyi u. mindkét oldala, Béke u. 11-27.		

²⁸ A Béke u. 101. (433 hrsz., lakóház) szövegrész hatályát veszti a 7/2011. (III. 31.) fertődi Ör. 1. §-a alapján. Hatálytalan: 2011. április 1-jétől.

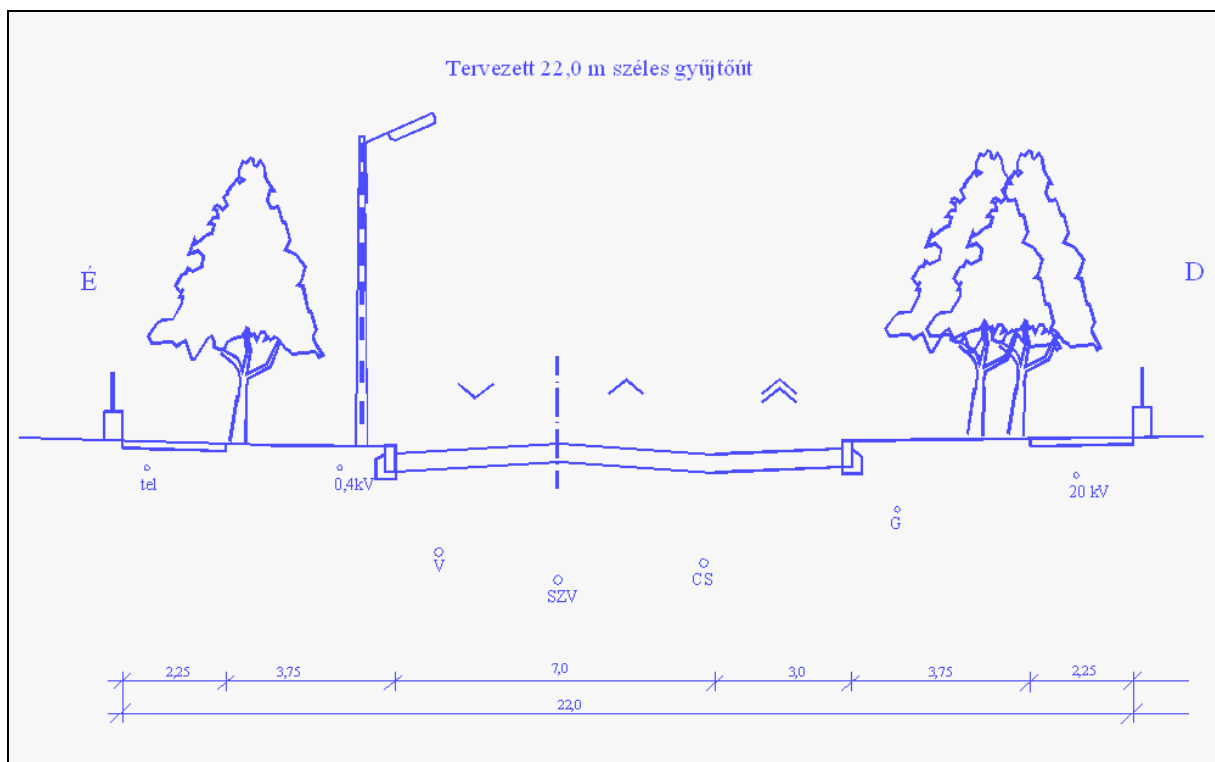
4. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

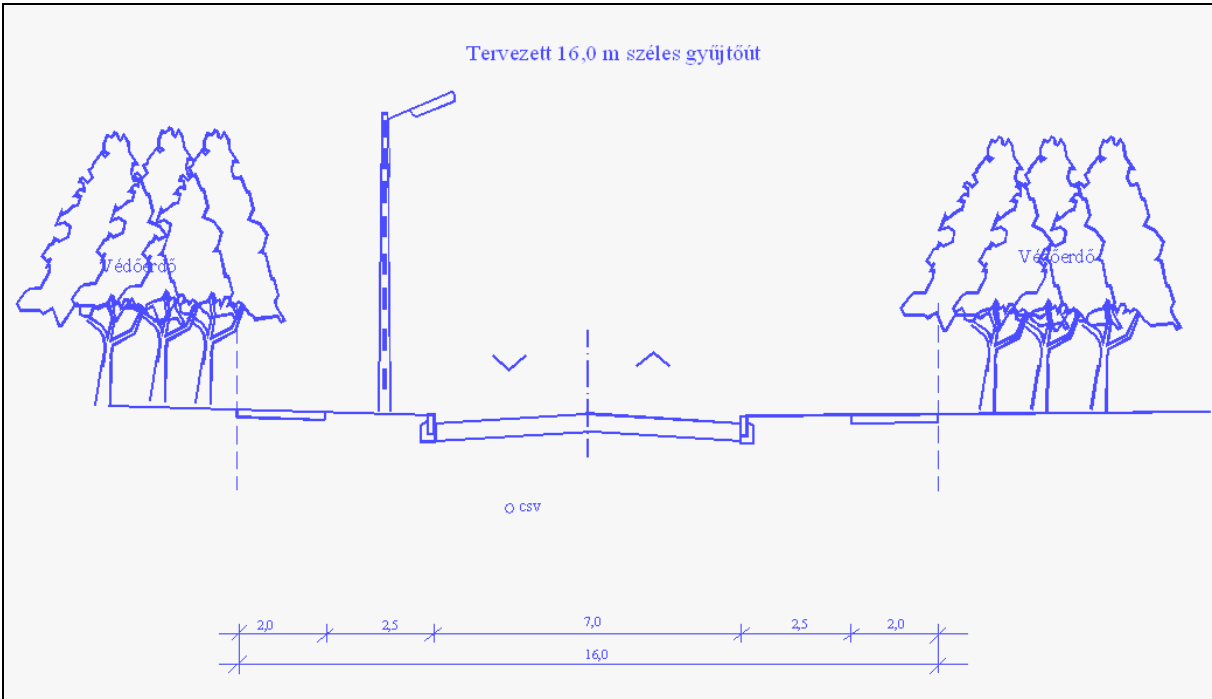
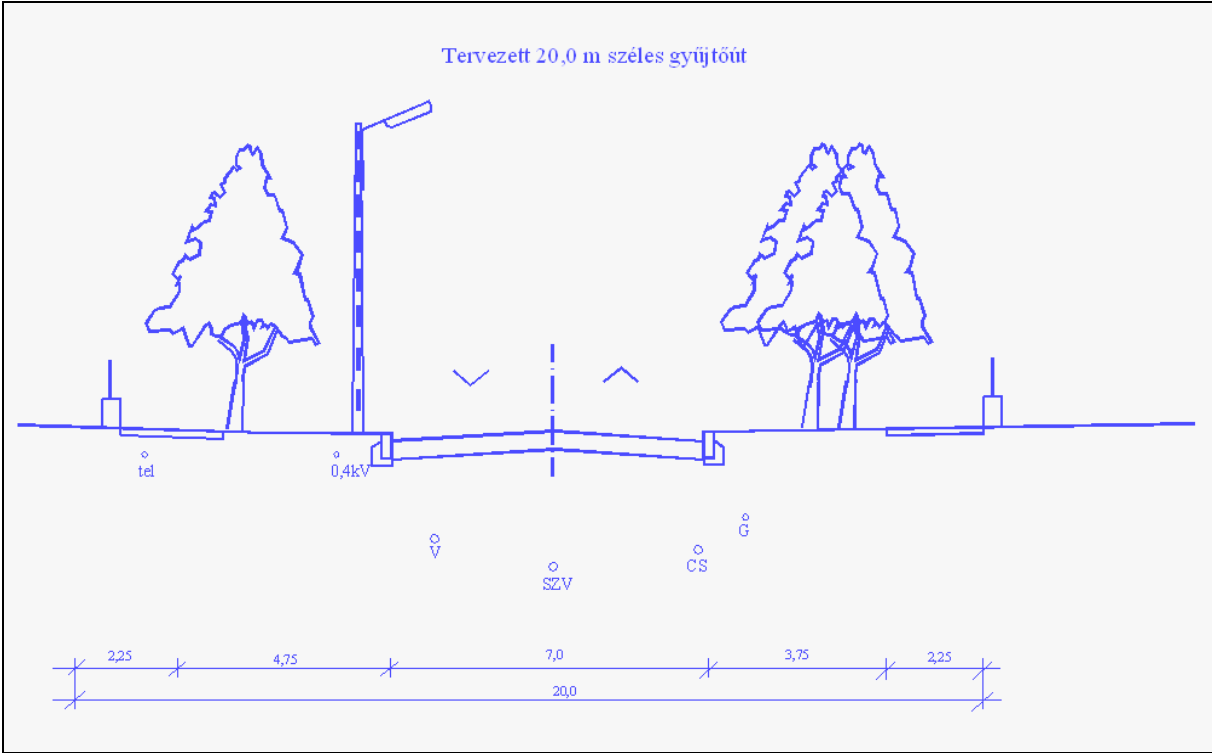
A helyi jelentőségű védett természeti területek

127/2, 130, 144, 146, 147, 148,
131A, 131B, 330A,
330B,
139, 140, 332, 333, 336,
127/1,
327A, 141, 142, 143, 0215, 0216,
327B, 327C, 327D, 327G, 327H,
327F, 327L, 327N, 327V, 327Z,
027/2,
015A, 017B, 017D, 017G, 019, 021A, 023A, 023C, 023F, 023H, 025/1, 025/2, 025/2C,
025/2F, 025/2H, 027/1,
015B, 017C, 017F, 018, 020, 021C, 022, 023G, 024, 025/2G, 026,
021B,
023B, 023D, 025/2B, 025/2C, 025/2D,
023J,
016, 1229, 0226,
0476/1,
0471

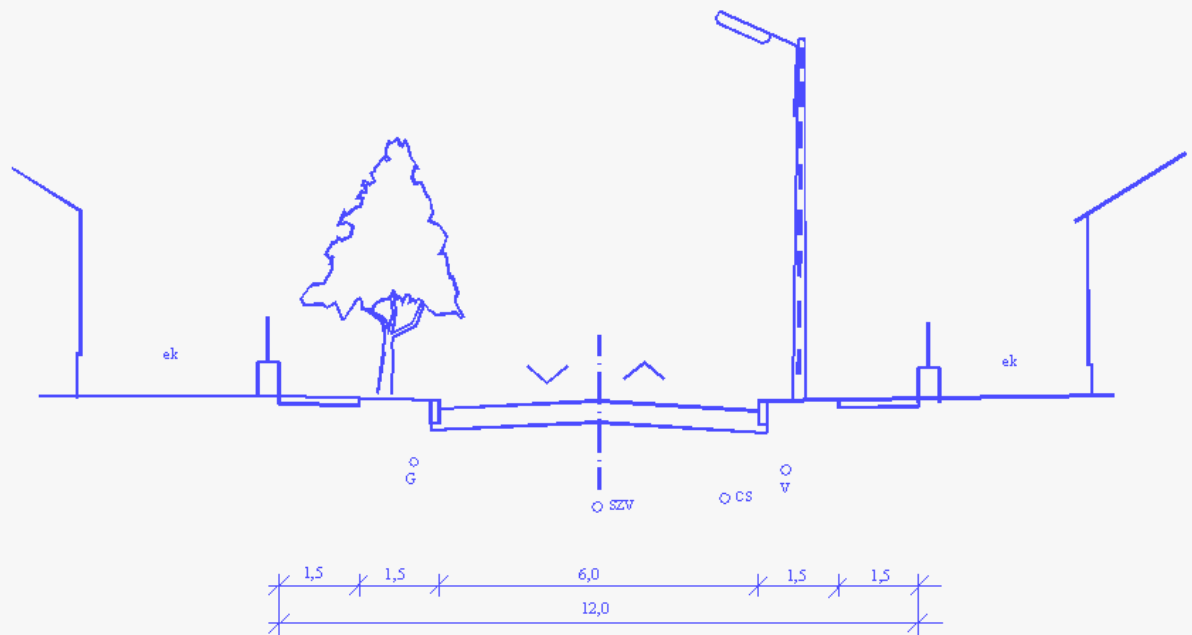
5. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Út mintakereszt-szelvények

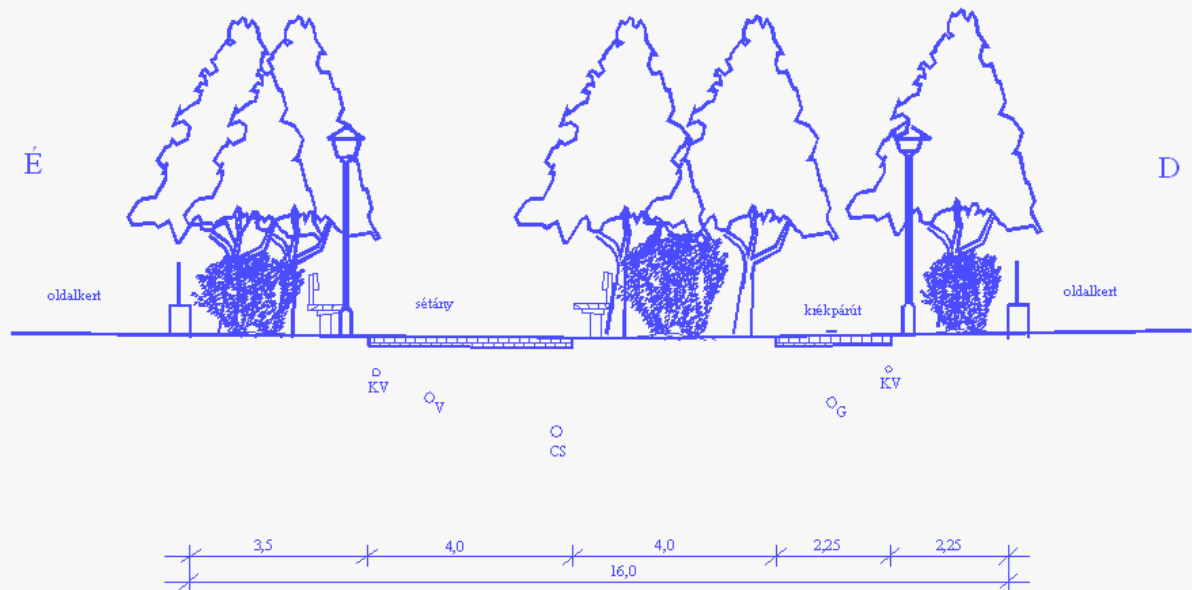


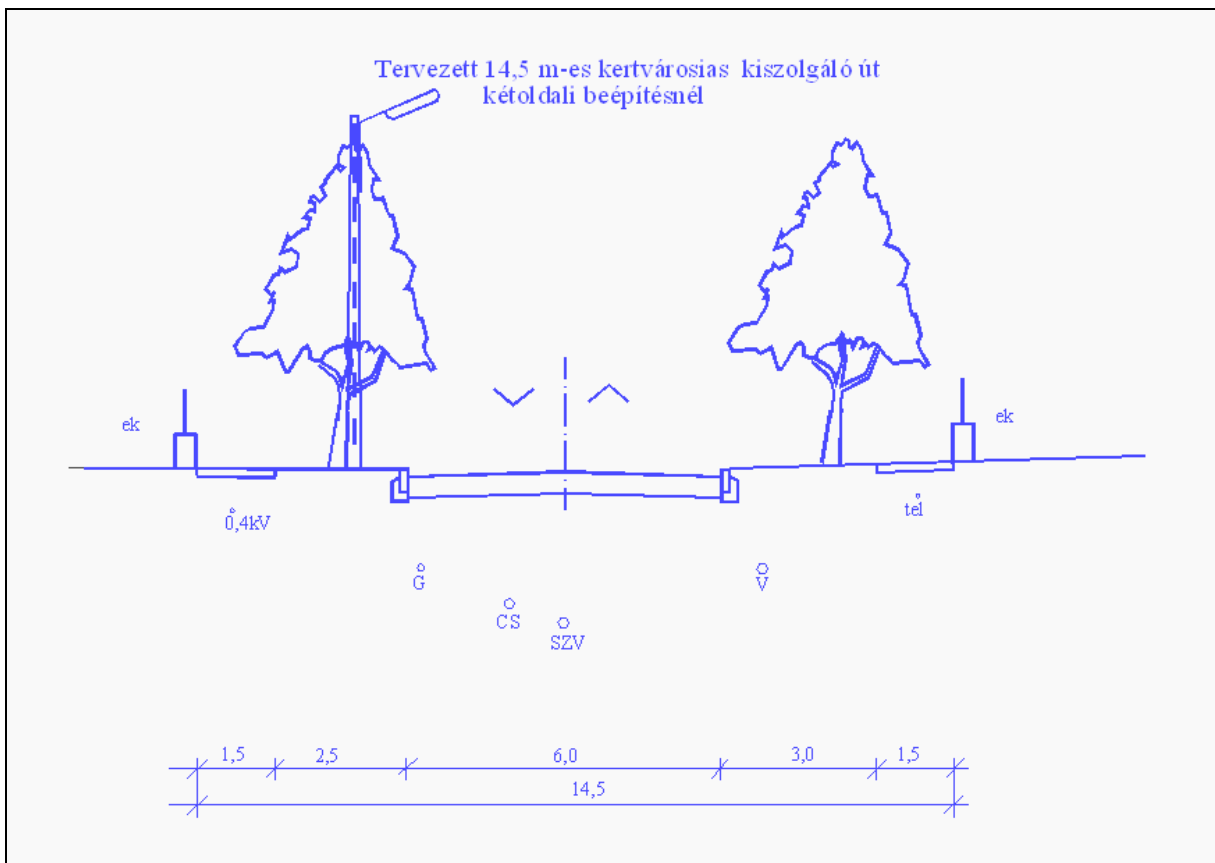
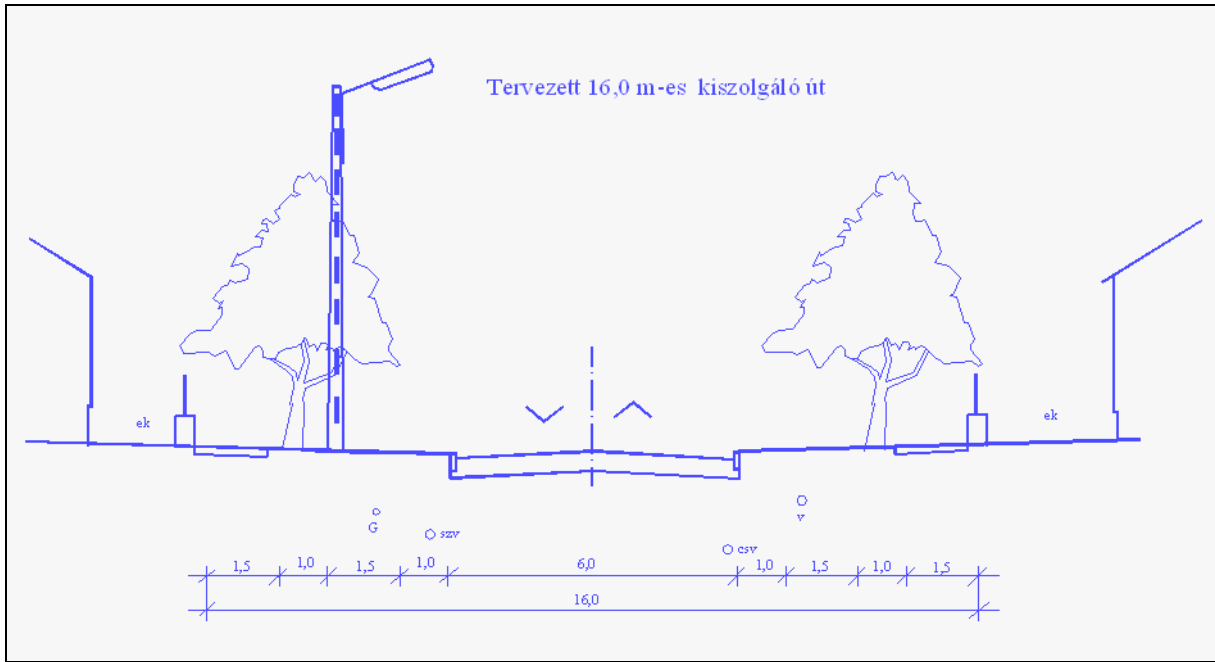


Tervezett 12,0 m-es kiszolgáló út

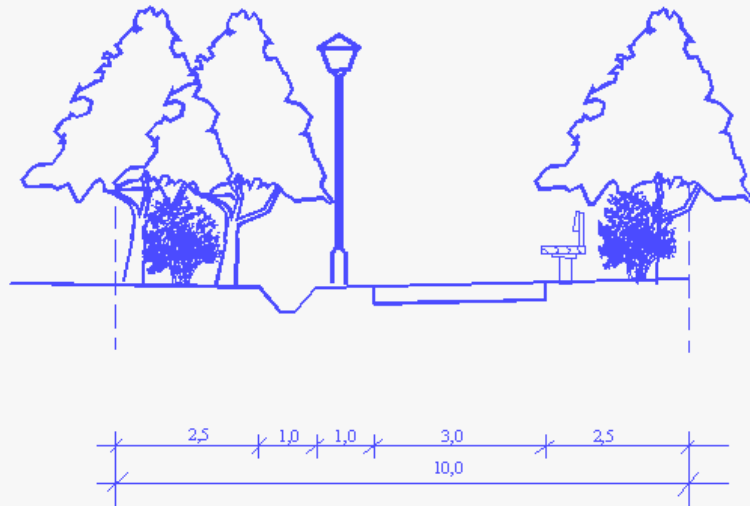


Tervezett 16,0 m-es sétány kerékpár úttal





Tervezett 10 m széles gyalogos út



6. függelék a 13/2010. (XII.01.) Ör. rendelethez

Régészeti lelőhelyek

0416/3, 0418, 0420/1, 0420/2, 0419, 0430/4, 0430/5, 0430/6, 0438, 0439, 0440/3, 0416/4,
0405/3, 0390/31,
0376/2, 0359/1,2,3,4,5,
0250, 0253/2, 0254, 0255/1-10, 0258, 0259, 0260/1-2,
0400/2-10, 0248/1,2, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115/1,3,4, 1116, 1110/2-4,6-17, 1101, 1102,
1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109,
0409/1-3, 0409/7, 0412, 0413, 0447/1,
0328/1-3, 0338/1-3, 0335/10-11, 0325, 0326, 0327, 0336, 0335/18,
0276/1, 0269/31,
0283/3-4, 0281, 0280/3-17, 0288/17-21, 0288/5-7,
0138/1-3, 0138/6, 0136/1-10,
0131/1-5, 0131/9-14, 0150/1-2, 150/19, 0146,
0184/4, 0184/18-23, 0208, 0209, 0210, 0179, 0172/10-21, 0176, 0173, 0177/2,
0183/1-4, 0184/5-14, 0184/1,
095/16-18, 0191/1-8, 0190, 097, 098, 099,
088/1-12,
0104/5-8, 080/2-7,
072/8-11, 080/6-8, 073, 072/9, 083/2,
069/5-9,
1023/3-15,
053/5-13,
0203/7-11, 0191/17-18, 0207, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217/1-2,
095/8-9,
0188,
0198/53, 0196/1,5,
0198/1-74,
0202, 0223/1, 0224, 130, 131, 129,
141, 331, 330/1-3, 025/1, 329, 023/1, 019/1, 328, 327/6-7, 143, 144,
03/6-11, 03/39,
05/25-30, 05/35,
052/2-3,