

FEHÉRTÓ KÖZSÉG KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

9/2000.(X.01.)ÖR. SZÁMÚ

R E N D E L E T E

a Község Terület Rendezési Terve Építési-szabályozási előírásairól

Helyi Építési Szabályzat (ÉTV 13§/2)

Fehértó község Képviselőtestülete az építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§. (3) bekezdése alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében meghatározott feladat végrehajtása érdekében, továbbá a 253/1997.(XII.20.) sz. rendelettel közzétett Országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban (OTÉK) a 4.§. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotja a kötelező helyi építési szabályozásokat tartalmazó rendeletet.

I. FEJEZET

Általános előírások

1.§.

A rendelet hatálya

- (1) A rendelet hatálya *Fehértó község* közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területet felhasználni, továbbá bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján meghatározott településrendezési eszközöket, követelményeket tartalmazó 253/1997. számú kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint jelen rendelet és a (3) bekezdésben felsorolt tervlapok szerint szabad.
- (3) Jelen rendelet szerinti előírások csak az alábbi tervlapok hitelesített másolataival érvényesek:
 - Sop-Plan Központi belterületi szabályozási lapjai (B.2.1.T. kieg. szab. terv.)
 - Külterületi szabályozási lapok (B.2.2.T. szabályozási terv)

2.§.

Közigazgatási és belterületi határ

- (1) A község bel és külterületének (meglévő és tervezett) határvonalát a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A szabályozással belterületbe vonásra kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv határozza meg. E területek felhasználása a konkrét építési igények függvényében szakaszosan történik.
Ennek feltétele:
 - (a) Az önkormányzat egyetértő nyilatkozata, melynek megadása során vizsgálni kell, hogy :
 - a terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez
 - a terület felhasználásának infrastrukturális feltételei biztosítva legyenek.
 - (b) Az érintett tulajdonosok tegyenek eleget az 1994. évi LV. törvényben előírt kötelezettségeiknek.

A település szerkezeti tagozódása, területfelhasználás

- (1) Belterület: a település B/2 (1.T. és B.2.1.T. kieg.) belterületi szabályozási lapjain jelzett terület a szabályzat megvalósulásáig.
- (2) Belterület bővülés a B/2 (1.T. és B.2.1.T. kieg.) tervlapokon felvett terület a II. fejezetben feltüntetett jelek szerint.

- (a) 17 övezeti jelű terület: a 8503 KM útvonal északi oldalán, az úttengelytől számított 80 m mélységben osztott házhelyterület. Felhasználása nagy távlat III. ütem (10-30 év) Művelési ág alóli kivonás az igény megjelenése időpontjában.

Földrészletek: 038/1-2-3-4-5-6 hrsz. egészben
038/7 hrsz. részben

területnagyság: $35952 \text{ m}^2 = 3,02 \text{ ha}$ lakóövezeti
tömbelőírás:

FL	O	30	50
	4,5	1000	TAT

- (b) 16 övezeti jelű terület: a 8503 KM útvonal déli oldalán, az úttengelytől számított 78 m mélységben osztott házhelyterület. Felhasználása nagy távlat (10-30 év) Művelési ág alóli kivonás az igény megjelenése időpontjában.

Földrészletek: 029/20 hrsz. részben
034 hrsz. részben

területnagyság: $29900 \text{ m}^2 = 2,99 \text{ ha}$ lakóövezeti
 $6440 \text{ m}^2 = 0,65 \text{ ha}$ közlekedési terület
 $300 \text{ m}^2 = 0,03 \text{ ha}$ egyéb (vízelvezetési) övezet
tömbelőírás: (lakóövezeteknél)

FL	O	30	50
	4,5	1300	TAT

- (c) 14 övezeti jelű terület: a Kossuth Lajos és a Petőfi Sándor utcák délkeleti végei között a 018 hrsz-ú út délkeleti oldalán lévő, beépítésre nem szánt terület-közlekedési terület, valamint az útszakaszok 013/2 hrsz-ú külterületi oldalán fekvő házhelyterület. Felhasználási ütem II. ütem 5-10 éves távlat.

A külterületekből való kivonás az igény felmerülésekor.

Földrészletek: 018 hrsz-ú. út közlekedési terület részben
013/2 hrsz. részben
029/16-17 hrsz. részben

területnagyság: $28500 \text{ m}^2 = 2,85 \text{ ha}$ lakóövezeti
 $2420 \text{ m}^2 = 0,24 \text{ ha}$ közlekedési terület
tömbelőírás: (lakóövezeteknél)

FL	O	30	50
	6,0	1300	TAT

- (d) 21 övezeti jelű terület: A Kossuth Lajos és a Rákóczi Ferenc utcák kertjei mögött elhelyezkedő sportpálya. A belterületbe vonás a hozzá közlekedéssel együtt a 245 hrsz-ú út belterületi ingatlanal közlekedőterületté minősítésével párhuzamosan a tervjövahagyást követően hajtandó végre.

Földrészletek: 029/2 hrsz.
029/20 hrsz. részben

területnagyság: $13500 \text{ m}^2 = 1,35 \text{ ha}$
 $1200 \text{ m}^2 = 0,12 \text{ ha}$ hozzávezető út
tömbelőírás sportpályánál:

K	SZ	15	80
	9,5	10000	

- (e) 20 övezeti jelű terület: A Zsellér földek elnevezésű, a 8503 KM sz. út Györsövényház felé kijáratától északra fekvő, volt MGTSZ majorság. A területen nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és sport tevékenység folytatható. A belterületbe vonás I. ütemben.

Földrészletek: 02/1. hrsz. terület

területnagyság: $93500 \text{ m}^2 = 9,35 \text{ ha}$
 $5500 \text{ m}^2 = 0,55 \text{ ha}$ közlekedési terület

tömbelőírás:

KG	SZ	20	70
	9,5	10000	TAT

(3) A település belterületei összesen:

Jelenlegi	79	ha	634	m ²
3.§ /a	3	ha	020	m ²
3.§ /b	3	ha	670	m ²
3.§ /c	2	ha	630	m ²
3.§ /d	1	ha	470	m ²
3.§ /e	9	ha	350	m ²
Összesen a terv távlatában	99	ha	774	m ²

(4) A település igazgatási területe – függetlenül attól, hogy bel- vagy külterület – építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre oszlik.

(5) Fehértó beépítésre szánt területei – építési használatuk jellege szerint – a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- lakóterületek,
- vegyes területek,
- gazdasági területek,
- különleges területek.

(5) Fehértó beépítésre nem szánt területei:

- közlekedési és közműterületek,
- zöldterületek,
- erdőterületek,
- mezőgazdasági területek,
- egyéb területek

körébe tartoznak.

(6) A területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv és a szerkezeti terv, azok tagozódását – építési övezeteit – a szabályozási terv tünteti fel.

II. FEJEZET

A beépítésre szánt területek, építési övezetek felhasználásának, beépítésének feltételei és szabályai

4.§.

(1) A beépítésre szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.

(2) Az építési engedélyezési eljáráshoz a hatályos tartalmi előírások tartalmazzák a teljes körű listát.

(3) Az építési engedélyezési előírásokhoz egyéb feltételek:

- Ahol a terv az ET 23.§-ra hivatkozva a tömbelőírás névelőjében a TAT (telekalakítási terv) készítését irányozza elő, ott telekalakítási terv kell, hogy megelőzze az építési engedélyezési eljárást.
- A minimális építménymagasság meghatározása a hatóság helyszínelési hatásköre, a maximális építménymagasság kötelező.
- Architektórikus megkötés a területre nincs.

(4) A telekalakítás épület elhelyezés, építés, átalakítás általános szabályai:

- a) A település belterületén (a 9a, 10a, 14, 14a és 15 sz. tömbök kivételével) a Tóköz településeinél fel-lehető sajátos népi építészeti emlékektől tájidegen
 - településszerkezet kialakítást
 - épület elhelyezést és építészeti architektúra megjelenést
 - kerítéselemek alkalmazását
 nem szabad engedélyezni. (Fentiek jellemzése a helyi védelemre bemutatott 3. sz. melléklet 1-4 tételeivel.)
- b) A 9a, 10a, 14, 14a és 15 sz. tömböknél az a) pontokban jelölt feltételek csak ajánlás szinten értendők.

5.§.

Lakóterületek

- (1) A lakóterület a település beépítésre szánt területének elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.

A lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület
- b) szálláshely szolgáltató épület
- c) a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipar és egyéb
- f) gépjárműtároló

- (2) Lakóterület felosztása (OTÉK 10.§.)

- Nagyvárosi lakóterület
- Kisvárosi lakóterület
- Kertvárosi lakóterület
- Falusias lakóterület

melyből Fehértőn csak falusias lakóterület tömbalakítást irányozása szerepel.

6.§.

Falusias lakóterület

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, mező-, és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A magassági korlátozás csupán a lakóépületekre vonatkozik, hiszen a falusi gazdasági épületek (istállók, tárolók stb.) esetenként lényegesen magasabbak a lakóépületeknél. A használati funkciók esetleges rendeleti korlátozására vagy teljes kizárására az OTÉK elvi lehetőséget biztosít (7.§ (5) bek.1. pont).

- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület – szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület – sportlétesítmény
- üzemanyagtöltő.

- (3) A falusias lakóterület minősítést az 1-17 számú övezetekre írt elő a szabályozás.

- (4) Övezeti előírások

- (a) 1, 2, 3, 4; tömbre
Falusias lakóterület

Építési övezet jele:

FL ₁	O	30	55
	K	800	-

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 6.§ (2) bekezdés szerint

1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló O

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület l telekterület: 30%

egyéb helyen föld alatt-felett: 30%

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület 55%

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum Minimum K (kialakult)

2.5 Telekterület (Nevező második jegy): 800 m²
Kivétel: kialakult esetben minimum 600 m²

2.6 Egyéb igény: -

3. Közművesítési feltételek:

3.1 Közművesítetlen ☐

3.2 Részleges közművesítés: ☒

közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz, árokrendszerű csapadékvíz

3.3 Teljes körű: ☐

Fentieken túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület=

0,5

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképítmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-a pontok építhetők.

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:

21.§ (1-18) bekezdés szerint

4.6 Közműutárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése: OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés:

Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

6. A Rákóczi Ferenc utca 17. sz. 178. hrsz-ú teleknél 70 m², a Gyöngy utca 2 sz. 172. hrsz-ú teleknél 15 m² nagyságrendben a rendelet 27.§-a szerint kell eljárni.

(b) 5, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12; tömbre

Falusias lakóterület

Építési övezet jele:

FL ₂	O	30	55
	K	1000	-

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 6.§ (2) bekezdés szerint

1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy)

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló O

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület / telekterület: 30%

egyéb helyen föld alatt-felett: 30%

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület 55%

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum K

Minimum 4,5 m

2.5 Telekterület (Nevező második jegy):

1000 m²

Kivétel: kialakult esetben minimum

800 m²

2.6 Egyéb igény: LXXVIII. törvény 23.§ (1-4) bekezdés szerint

telekalakítási terv kötelező (tömbelőírás TAT)

3. Közművesítési feltételek:

3.1 Közművesítetlen ☐

3.2 Részleges közművesítés: ☒
közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz, árokrendszerű csapadékvíz

3.3 Teljes körű:

Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz ☐

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület = 0,5

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképítmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:

21.§ (1-18) bekezdés szerint

4.6 Közműtárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése:

OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés:

Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

4.10 Helyi igény: Magas talajvízszint miatt építménymagasság: 6,0 m

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

6. Közút céljára lejegyzés: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15. hrsz-ú ingatlanoknál

(c) 13; tömbre

Falusias lakóterület

Építési övezet jele:

FL ₃	O	30	55
	6	1000	-

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók

1.1 Alapelőírás szerint: 6.§ (2) bekezdés szerint

1.2 Kivételként elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei; (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló

O

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület / telekterület:

30%

egyéb helyen föld alatt-felett:

30%

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület

55%

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum

6,0 m

Minimum

4,5 m

2.5 Telekterület (Nevező második jegy):

1000 m²

Kivétel:

2.6 Egyéb igény:

-

3. Közművesítési feltételek:

3.1 Közművesítetlen

☐

3.2 Részleges közművesítés:

közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz,

☒

árokrendszerű csapadékvíz

3.3 Teljes körű:

☐

Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület = 0,5

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint; illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképítmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:

21.§ (1-18) bekezdés szerint

4.6 Közműtárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése:

OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés:

Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

4.10 Helyi igény: Magas talajvízszint miatt építménymagasság: 6,0 m

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

(d.) 14, 14a, 15, 16, 17; tömbökre

Falusias lakókörnyezet

Építési övezet jele:

FL ₄	O	25	60
	6,0	1300	TAT

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 6.§ (2) bekezdés szerint

1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló O

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület / telekterület: 25%

egyéb helyen föld alatt-felett: 30%

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület 60%

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum

6,0 m

Minimum 4,5 m

2.5 Telekterület (Nevező második jegy):

1300 m²

Kivétel: kialakult esetben minimum 1000 m²

2.6 Egyéb igény: LXXVIII. törvény 23.§ (1-4) bekezdés szerint

telekalakítási terv kötelező (tömbelőírás TAT)

3. Közművesítési feltételek:

3.1 Közművesítetlen ☐

3.2 Részleges közművesítés: ☒

közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz, árokrendszerű csapadékvíz

3.3 Teljes körű: ☐

Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület= 0,5

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképítmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték

21.§ (1-18) bekezdés szerint

4.6 Közműtárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése:

OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés:

Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

4.10 Helyi igény: magas talajvízszint miatt építménymagasság: 6,0 m

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

6. A 018 hrsz-ú út (14, 14a jelű övezetek) menti 013/2 és 029/17 hrsz-ú ingatlanokból a 037 hrsz-ú közút (Rákóczi Ferenc utca meghosszabbítása 17, 18 jelű övezetek) menti 038/1, 038/2, 038/3, 038/4, 038/5, 038/6, 038/17, 034/5 hrsz-ú ingatlanokból a rendelet 28.§-ának értelmezése szerint, helyi közút céljára történik lejegyzés.

Vegyes terület

7.§.

Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
- lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági használat az elsődleges
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület – sportlétesítmény
 - parkolóház, üzemanyagtöltő.
- (3) A településközpont vegyes területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (5) A településközpont vegyes terület a 18-19 számú tömbökre vonatkozik.
- (6) Övezeti előírások:

(a) 18; tömbre

Településközpont vegyes

Építési övezet jele:

TV	K	K	K
	K	K	-

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 7.§ (2e) bekezdés szerint

1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló SZ

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület / telekterület: - %

egyéb helyen föld alatt-felett: - %

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület - %

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum - m

Minimum - m

- 2.5 Telekterület (Nevező második jegy): - m²
 Kivétel: kialakult esetben minimum - m²
 2.6 Egyéb igény: Műemlék

3. Közművesítési feltételek:

- 3.1 Közművesítetlen ☐
 3.2 Részleges közművesítés: ☒
 közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz, árokrendszerű csapadékvíz
 3.3 Teljes körű: ☐
 Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

- 4.1 Szintterületsűrűség
 Területfelfoglalási egység terület / összes szintterület = 2,4
 4.2 Épületelhelyezés:
 Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m
 4.3 Tetőhajlásszög mértéke
 4.4 Melléképítmények:
 OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.
 4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:
 21.§ (1-18) bekezdés szerint
 4.6 Közműtárgyak elhelyezése:
 4.4 pont a-b szerint.
 4.7 Benapozás méretezése:
 OTÉK 36.§ szerint
 4.8 Kertépítés:
 Egyedi elbírálás szerint
 4.9 Járművek elhelyezése:
 OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.
 4.10 Helyi igény

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

(b)19; tömbre

Településközpont vegyes

Építési övezet jele:

TV	SZ	K	K
	K	K	-

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

- 1.1 Alapelőírás szerint: 7.§.(2e) bekezdés szerint
 1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

- 2.1 Beépítési mód (számláló első jegy)
 O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló SZ
 2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):
 Beépített terület / telekterület: -%
 egyéb helyen föld alatt-felett: -%
 2.3 Zöldterületi fedettség:
 Zöld terület / telek terület -%
 2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum - m
 Minimum - m
 2.5 Telekterület (Nevező második jegy): - m²
 Kivétel: kialakult esetben minimum - m²
 2.6 Egyéb igény: Iskolára vonatkozó előírások szerint

3. Közművesítési feltételek:

- 3.1 Közművesítetlen ☐
 3.2 Részleges közművesítés: ☒
 közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz, árokrendszerű csapadékvíz
 3.3 Teljes körű: ☐
 Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület = 2,4

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképtmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:

21.§ (1-18) bekezdés szerint

4.6 Közműtárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése:

OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés: Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

4.10 Helyi igény

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

8.§.

Gazdasági területek

(1) A gazdasági terület a település beépítésre szánt területének elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A település gazdasági területei jellegük szerint

- kereskedelmi, szolgáltató (OTÉK 19.§)

- ipari (OTÉK 20.§) (a területre nincs tervezve)

- mezőgazdasági üzemi (majorok) (OTÉK 29.§.) (a területre nincs tervezve) területbe tartoznak.

(3) A KG jelű kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhetők

a) kis- és nagykereskedelmi létesítmények

b) alapfokú ellátást nyújtó (kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató) létesítmények

c) üzemi jellegű szolgáltató építmények

d) sportlétesítmények

e) mindenfajta, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

f) a gazdasági tevékenységi célú épületeken belül a tulajdonos (használó) számára szolgáló lakás

g) iroda, szociális, közösségi létesítmények

h) gépjárműtárolók

j) üzemanyagtöltő állomás

j) védőfásítás, zöldterületek.

(4) Kivételesen elhelyezhetők:

a) egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület

b) egyéb közösségi, szórakoztató épület

(5) Övezeti előírások:

(a) 20; tömbre

Kereskedelmi, szolgáltató (gazdasági) terület

Építési övezet jele:

KG	SZ	20	70
	9,5		TAT

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 8.§ (a-j) bekezdés szerint

1.2 Kivételesen elhelyezhető: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló

SZ

- 2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):
 Beépített terület / telekterület: 20%
 egyéb helyen föld alatt-felett: 25%
- 2.3 Zöldterületi fedettség:
 Zöld terület / telek terület 70%
- 2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum 9,5 m
 Minimum 4,5 m
- 2.5 Telekterület (Nevező második jegy): - m²
 Kivétel: kialakult esetben - m²
- 2.6 Egyéb igény: LXXVIII. törvény 23.§ (1-4) bekezdés szerint telekalakítási terv kötelező tömbelőírás TAT)
3. Közművesítési feltételek:
- 3.1 Közművesítetlen. ☐
- 3.2 Részleges közművesítés: ☐
 közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz,
 árokrendszerű csapadékvíz
- 3.3 Teljes körű: ☒
 Fentieken túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz
4. Egyéb paraméterek:
- 4.1 Szintterületsűrűség
 Területfelhasználási egység terület / összes szintterület = 2,0
- 4.2 Épületelhelyezés:
 Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m
- 4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°
- 4.4 Melléképítmények:
 OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.
- 4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:
 21.§ (1-18) bekezdés szerint
- 4.6 Közműtárgyak elhelyezése:
 4.4 pont a-b szerint.
- 4.7 Benapozás méretezése:
 OTÉK 36.§ szerint
- 4.8 Kertépítés:
 Egyedi elbírálás szerint
- 4.9 Járművek elhelyezése:
 OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.
5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

9.§.

Különleges terület

- (1) Különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23.§-ok szerinti területektől eltérő területek.
- (2) Különleges területek célját és használatuk fajtáját, a beépítési előírásait minden esetben a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben meg kell határozni.
- (3) Különleges területek lehetnek:
- nagy bevásárló központok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú épületek
 - vásárok, kiállítások és kongresszusok területi
 - oktatási központok területei
 - egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.)
 - nagy kiterjedésű sportolási célú területek
 - a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területe (pl.: széles napenergia)
 - állat- és növénykertek, temetők területe
 - nyersanyaglelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek területei I) honvédelmi területek
 - hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.)
 - épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre

(4) Övezeti előírások:

(a) 13; övezet

Különleges, sportpálya

Építési övezet jele:

KS	9,5	5 10000	80 -
----	-----	------------	---------

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:

1.1 Alapelőírás szerint: 9.§ (7) bekezdés szerint

1.2 Kivétel: -

2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)

2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):

O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló

O

2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):

Beépített terület / telekterület:

5%

egyéb helyen föld alatt-felett:

-%

2.3 Zöldterületi fedettség:

Zöld terület / telek terület

95%

2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum

9,5 m

Minimum

4,5 m

2.5 Telekterület (Nevező második jegy):

1000 m²

Kivétel:

2.6 Egyéb igény:

-

3. Közművesítési feltételek:

3.1 Közművesítetlen

☐

3.2 Részleges közművesítés:

☒közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz,
árokrendszerű csapadékvíz

3.3 Teljes körű:

☐

Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz

4. Egyéb paraméterek:

4.1 Szintterületsűrűség

Területfelhasználási egység terület / összes szintterület= 0

4.2 Épületelhelyezés:

Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m

4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°

4.4 Melléképítmények:

OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők

4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:

18.§. szerint

4.6 Közműtárgyak elhelyezése:

4.4 pont a-b szerint.

4.7 Benapozás méretezése:

OTÉK 36.§ szerint

4.8 Kertépítés:

Egyedi elbírálás szerint

4.9 Járművek elhelyezése:

OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint.

4.10 Helyi igény:

5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

6. A Kossuth Lajos utca 10 sz. 245-1387 hrsz-ú valamint a mögöttes terület 029/20 hrsz-ú (1880 m²)
méretű ingatlanok esetében a rendelet 27.§-a szerint kell eljárni.

(b) 22; tömbre

Különleges-temető

Építési övezet jele:

KT	9,5	3 10000	- -
----	-----	------------	--------

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:
 - 1.1 Alapelőírás szerint: 9.§ (7) bekezdés szerint
 - 1.2 Kivételesen elhelyezhető: - .
2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)
 - 2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):
O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló
 - 2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):
Beépített terület / telekterület: -%
egyéb helyen föld alatt-felett: -%
 - 2.3 Zöldterületi fedettség:
Zöld terület / telek terület -%
2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum - m
Minimum - m
2.5 Telekterület (Nevező második jegy): - m²
Kivétel:
 - 2.6 Egyéb igény:
3. Közművesítési feltételek:
 - 3.1 Közművesítetlen ☐
 - 3.2 Részleges közművesítés: ☒
közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz,
árokrendszerű csapadékvíz
 - 3.3 Teljes körű: ☐
Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz
4. Egyéb paraméterek:
 - 4.1 Szintterületsűrűség
Területfelhasználási egység terület / összes szintterület= 0
 - 4.2 Épületelhelyezés:
Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m
 - 4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°
 - 4.4 Melléképítmények:
OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.
 - 4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:
18.§. szerint
 - 4.6 Közműtárgyak elhelyezése:
4.4 pont a-b szerint.
 - 4.7 Benapozás méretezése:
OTÉK 36.§. szerint
 - 4.8 Kertépítés:
Egyedi elbírálás szerint
 - 4.9 Járművek elhelyezése:
OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint
 - 4.10 Helyi igény:
5. Általános feltételek a 4.§ (4) a-b pontjai szerint.

(c) 23; tömbre

Különleges-kemping

Építési övezet jele:

KK	SZ	10	80
	4,5	3000	

Szabályai az alábbiak:

1. Elhelyezhető funkciók:
 - 1.1 Alapelőírás szerint: 9.§. (5) bekezdés szerint
 - 1.2 Kivételesen elhelyezhető: -
2. Beépítési mód paraméterei: (építési övezet)
 - 2.1 Beépítési mód (számláló első jegy):
O = oldalhatáron álló, SZ = szabadon álló SZ

- 2.2 Beépítés legnagyobb mértéke (számláló második jegy):
 Beépített terület / telekterület: 5 %
 egyéb helyen föld alatt-felett: -
- 2.3 Zöldterületi fedettség:
 Zöld terület / telek terület 80 %
- 2.4 Építménymagasság (nevező első jegy): Maximum 4,5 m
 Minimum - m
- 2.5 Telekterület (Nevező második jegy): 3000 m²
 Kivétel:
- 2.6 Egyéb igény:
3. Közművesítési feltételek:
- 3.1 Közművesítetlen ☐
- 3.2 Részleges közművesítés: ☒
 közműves villamosenergia, ivóvíz, közműpótló szennyvíz,
 árokrendszerű csapadékvíz
- 3.3 Teljes körű: ☐
 Fentiekén túl szennyvíz, fedett rendszerű csapadékvíz
4. Egyéb paraméterek:
- 4.1 Szintterületsűrűség
 Területfelhasználási egység terület / összes szintterület=
- 4.2 Épületelhelyezés:
 Szabvány szerint, előkert: szabályozás szerint, illetve 5 m
- 4.3 Tetőhajlásszög mértéke 35°-45°
- 4.4 Melléképítmények:
 OTÉK 1. számú melléklet 54. szerint a-n pontok építhetők.
- 4.5 Megengedett környezetterhelési határérték:
 18.§. szerint
- 4.6 Közműtárgyak elhelyezése:
 4.4 pont a-b szerint.
- 4.7 Benapozás méretezése:
 OTÉK 36.§. szerint
- 4.8 Kertépítés:
 Egyedi elbírálás szerint
- 4.9 Járművek elhelyezése:
 OTÉK 42.§ alapján készült települési önkormányzati rendelet szerint
- 4.10 Helyi igény:
5. Általános feltételek a 4.§. (4) a-b pontjai szerint.
5. Közút céljára lejegyzés: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14,15 hrsz-ú ingatlanoknál.

III. FEJEZET

A beépítésre nem szánt területek felhasználásának feltételei és szabályai

10.§.

- (1) A beépítésre nem szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A beépítésre nem szánt területek
- közlekedési és közműterületek
 - zöldterületek
 - erdőterületek
 - mezőgazdasági területek
 - egyéb területek.

Közeledési- és közmüterületek

- (1) Biztosítani kell a helyét a szomszéd települések felé még ki nem épített utaknak. Kóny és a 85. sz. út felé a Zrínyi Miklós utca folytatásában, Györsövényház felé (jobb vonalvezetésű útként) a Tó utca folytatásában és Tárnokrét felé a Rákóczi Ferenc utcai buszmegállótól kiinduló vonalon. A külterületi szabályozási lapon feltüntetett elvi nyomvonalakat és irányadó szabályozási szélességüket részletes, komplex műszaki tervvel kell pontosítani akkor, amikor valamely műszaki, jogi, stb. indok miatt erre szükség lesz. A nyomvonalak határ- és csatlakozási pontjai az érintett szomszédos községek településrendezési terveiben történő jóváhagyáskor válnak véglegessé.
- (2) A Fertő-Hanság Nemzeti Park kezelésében levő utak fejlesztését, átrendezését vagy törlését a természetvédelmi területre készítendő tájrendezési és üzemviteli terv alapján kell végrehajtani.
- (3) A többi külterületi mezőgazdasági útnak a mai mérettel történő szabályozása irányadó jellegű. Végleges méretüket a közlekedési és vízelvezetési igények, valamint a tájélelő és/vagy szélcsendesítő út menti növényzet telepítésének helyigénye alapján kell meghatározni.
- (4) A belterületi közterületek határvonalainak egyes helyeken szükséges helyszínrajzi módosítása a belterületi szabályozási lapok, illetve a mintakeresztszelvények figyelembevételével történhet. A szabályozási lapon alig érzékelhető, de a települési közérzetet előnyösen befolyásoló utcasarki kerítéslesarkításokat a kerítések építési vagy átépítési terveinél érvényesíteni kell. A lesarkítás mértéke a helyi adottságoktól függően 2-3 m befogó-hosszúságú háromszög.
- (5) Az ősi falumag környékén korábban megkezdett ésszerű épület és kerítés hátrébb építési folyamat a jelenlegi helyzet részletes felmérésével és az ezt figyelembe vevő szabályozási vonal pontosítással kell rendezett keretek közé terelni. E terv elkészültéig az új igényeknél a szomszédokat figyelembe véve, egyedileg kell meghatározni a szabályozási, illetve a beépítési vonalat. A felhagyott telekrészeket (a régebben felhagyottakat is) a közterülethez kell csatolni.
- (6) Az új épület és az új kerítés építési engedélyhez minden esetben meg kell határozni a közterület rendezési magasságát (magasságait) a telekhatáron. Ez a közúti közlekedés, a járdaépítés, a tereplejtés és a vízelvezetés szempontjainak figyelembe vételével történjen, szükség szerint szaktervező bevonásával.
- (7) A járdarekonstrukció illetve új járda építése az emberi igények, a vízelvezetés, a távlati közműfejlesztés és a jó megvilágíthatóság szempontjai szerint történjen. Az utcasarki járdákat az útburkolat széléig meg kell hosszabbítani az átkelés megkönnyítése érdekében. Közintézmények, nagyobb gyalogosforgalmú helyek, épületek előtt egyedileg meghatározott, szélesebb burkolat épüljön.
- (8) Az utcákban fokozatosan ki kell építeni a szabályozási lapokon, illetve a mintakeresztszelvényeken feltüntetett méretű út- és járdaburkolatokat. Az utcai vízelvezető rendszer felújításáról és folyamatos karbantartásáról azonban már előbb is gondoskodni kell, az útpályák élettartamának növelése és kultúrált használhatósága érdekében.
- (9) A község belterületére részletes csapadékvíz-elvezetési tanulmányt és intézkedési tervet kell készíteni.
- (10) A község belterületére el kell készíteni a meglévő közművezetékek egyesített helyszínrajzát. E helyszínrajz figyelembevételével el kell készíteni a térszín alatti szabályozási tervet, amely később az építendő közművek elrendezését határozza meg.
- (11) A község területén a szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig csak vízzáró szennyvízgyűjtőket, mint közműpótló berendezéseket szabad létesíteni és üzemeltetni.

Zöldterületek

- (1) A község zöldterületeit a belterületi és a külterületi szabályozási tervlapok jelölik. A zöldterületeken tilos épületek építése, és az utak és járdák létesítése is korlátozott. A növények szerepe a településen belül az oxigén termelése, a por felfogása, árnyékot adás és az élővilág védelme. Zöldterületi létesítmények a köztertek, a közparkok, a fasorok és bizonyos mértékben a magántulajdonú telkek kertjei és fái.
- (2) KS jelű zöldterület a községi sportpálya. A sportpályát folyamatosan karban kell tartani, mindenképp sportszakosztályokat kell működtetni a fiatalok értelmes szabadidő eltöltésének elősegítésére. Építeni csupán öltözőt és szociális blokkot tartalmazó épületet szabad.

- (3) KT jelű zöldterület a község temetője a Temető utcában: Gyalogútjait, kerítéseit és a ravatalozó épületet folyamatosan karban kell tartani, parkját fák ültetésével kell bensőségebbé tenni.
- (4) KP jelű zöldterület a községi közpark a Rákóczi Ferenc utca mellett – Rákóczi Park – a Dózsa György téren – Dózsa Park és a Temető és a Tő utca közötti gyalogút mellett található. Fejlesztésére kertészeti terv készítendő.
- (5) Közparkok, közkertek területén legfeljebb 2 %-os beépítettségig szabad építményeket elhelyezni, de csakis az érvényben lévő országos építési szabályzatban meghatározott építményeket.
- (6) Az utcákban mindkét oldalon fasorokat kell létesíteni, kivéve azokat a szakaszokat, ahol a meglévő vagy a kiépítendő közművek ezt nem teszik lehetővé. Egy-egy utca fásítását az ott lakók véleménye figyelembevételével kell megvalósítani. Az ültetendő fafajok megválasztásánál előnyben kell részesíteni az őshonos lombos fafajokat és a gyümölcsfákat. Az utcasarkokon élet- és forgalombiztonsági okokból a közúti látóháromszög területét szabadon kell hagyni.
- (7) A község értékes fái és más természeti értékei felmérésére az önkormányzat külön tervet készített, amelynek alapján 2001. június 30-ig elkészíthető és elfogadható a Fehértó helyi természeti értékei védelmére vonatkozó rendelet.

13.§.

Erdőterületek

- (1) Az erdőterület a település beépítésre nem szánt területének erdő céljára szolgáló része. Minden az erdő területekkel vagy erre a célra kijelölt területekkel kapcsolatos tevékenységhez figyelembe kell venni a Fertő-Hanság Nemzeti Park érvényes terveit és eseti előírásait.
- (2) A község erdőterületein az erdő tulajdonosának vagy kezelőjének (és szakfelügyeletének) biztosítani kell, hogy az őshonos fafajokkal természetes módon fokozatosan beerdősülő területeken csupán természetvédelmi célzatú erdőművelést alkalmazzanak, az erdők gyérítését, kitermelését csak szeptembertől márciusig végezzék és legyen tilos a tarvágás.
- (3) Az erdőterületek közé beékelődő vagy azokkal szomszédos szántók megszüntetését és helyükön a természetes úton való beerdősülést az önkormányzatnak, a tulajdonosnak és a természetvédelmi hatóságnak elő kell segíteni.
- (4) A védett területen levő erdőket a gazdasági, termelési típusból a védelmi rendeltetésbe át kell minősíteni. Védett területen nem telepíthető új gazdasági célú erdőállomány.
- (5) A külterületi üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (6) Az EG jelű területek övezetében az elsődleges rendeltetés fatermelés, gazdasági és egyéb járulékos elsődleges rendeltetéssel üzemtervezésére javasolt erdőterület.
- (7) Az EK jelű területek övezete az elsődleges rendeltetés szerint üdülési – közjóléti céllal üzemtervezésre javasolt erdőterületek.
- (8) Az EV jelű területek övezete az elsődleges rendeltetés szerint védelmi céllal üzemtervezett és ilyen célú üzemtervezésre javasolt meglévő és létesítésre javasolt erdőterületek.
- (9) Az ET jelű területek övezete az elsődleges rendeltetés szerint a természetvédelemnek alárendelt üzemtervezésére javasolt erdőterületek.
- (10) Ha a véderdőt valamely tevékenység káros környezeti hatásának a csökkentése érdekében kell létrehozni, a véderdő telepítéséről és fenntartásáról annak területén és költségén kell gondoskodni, aki az újabb területfelhasználási igények miatt a környezeti konfliktust előidézte.
- (11) Az erdőterületen belül az alábbiak szerint meghatározott építmények helyezhetők el a Fertő Hanság Nemzeti Park Igazgatóság jóváhagyásával:
 - a) szolgálati lakó- és szállásépület, biztonsági okokból szükséges őrház és ezek melléképületei, melléképítményei,
 - b) út- és a hozzátartozó létesítmények,
 - c) közművezetékek és létesítményei
 - d) a szabadidő eltöltését és a turizmust szolgáló létesítmény.

- (12) A legalább 1 ha nagyságú erdőként nyilvántartott, építésre igénybe vehető földrészleten az építési hatóság által kijelölt lakóudvaron (tanyaudvar) – kivéve a védelmi és természetvédelmi elsődleges rendeltetésű erdőket – a legalább 300 ha erdőterület fenntartásához szükséges, szolgálati jellegű, másként el nem idegeníthető egy lakást tartalmazó lakóépület létesíthető.

A földrészleten

- a max. beépítés 1 %, de legfeljebb 300 m²
- a max. homlokzatmagasság 4,5 m
- a max. tanyaudvar-terület az építésre igénybe vehető földrészlet 20 %-a.

- (13) A természetvédelem alatt nem álló erdőgazdasági területek művelésénél a területeken található védett állatok és növények élőhelyének megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását az üzemtervek felülvizsgálatakor a természetvédelmi hatóság véleményének érvényesítésével biztosítani kell.

- (14) A tervezett erdőtelepítés, illetve fásítás térségei külterületen:

- a) a közutak melletti tervezett véderdősávok és fasorok,
- b) a felszíni vízfolyások és vízfelületek menti védőfásítások.

- (15) A kül- és belterület erdőterületei más terület felhasználás számára nem szüntethetők meg, kivéve környezeti hatásvizsgálatban vizsgált és javasolt és a természetvédelmi hatóság által jóváhagyott tervet.

14.§.

Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, együttesen mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része. A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódik:

- (a) Az M₁ jelű általános mezőgazdasági övezet a nagyüzemi jellegű mezőgazdasági területek övezete, ahol az építés és a földrészalakítás feltételei a következők:

Az övezet jele, neve	M1 jelű övezet
Kialakítható földrészlet - min. területe: - min. szélessége:	6000 m ² 30,0 m
Gazdasági épülettel beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	1 ha (10000 m ²) 30,0 m 3 %
Tanyagazdasággal ¹ beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	20 ha (200000 m ²) 50,0 m 3%
Termesztő felület:	a beépítetlen term. min. 90%-a, kivéve intenzív állattartás

¹ tanyagazdaság: lakóépület(ek) és gazdasági épületek együttese

Az M₁ jelű mezőgazdasági övezet olyan nagyüzemi jellegű mezőgazdasági területek övezete, amelynek használata a környezetvédelmi-, és közegészségügyi hatóságok állásfoglalása szerint közegészségügyi okok miatt korlátozva van. Az építési és használati lehetőség, az ehhez szükséges építési engedély a szakhatóságok eseti állásfoglalása alapján adható meg.

- (b) Az M₂ jelű mezőgazdasági övezet jellemzően a belterülettel határos, felaprózódott, kisméretű földrészletek, kisüzemi jellegű területek övezete, ahol az építés és a földrészletalakítás feltételei a következők:

Az övezet jele, neve	M2 jelű övezet
Kialakítható földrészlet - min. területe: - min. szélessége:	3000 m ² 30,0 m
Gázdasági épülettel beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	1 ha (10000 m ²) 30,0 m 3 %
Tanyagazdasággal ¹ beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	6000 m ² 50,0 m 3%
Termesztő felület:	a beépítetlen term. min. 90%-a, kivéve intenzív állattartás

- (c) Az M_T jelű mezőgazdasági övezet, amely korlátozott építési lehetőséggel hasznosítható terület a Fertő-tavi nemzeti Park területén, valamint a védelemre javasolt természeti területeken belül, ahol a természetvédelmi hatóság eseti hozzájárulásától függően az építés és földrészletalakítás feltételei a következők:

Az övezet jele, neve	MT jelű övezet
Kialakítható földrészlet - min. területe: - min. szélessége:	6000 m ² 30,0 m
Gazdasági épülettel beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	3000 m ² 50,0 m 3 %
Tanyagazdasággal ¹ beépíthető földrészlet - min. területe: - min. szélessége: - max. beépítettsége:	50 ha (500000 m ²) 50,0 m 3%
Termesztő felület:	a beépítetlen term. min. 90%-a, kivéve intenzív állattartás

- (d) Az M_T mezőgazdasági terület a Nemzeti park határán belül
- A területek a mezőgazdasági művelésből a tájképi értékek megőrzése mellett, rét és legelő igény kielégítése lehetséges.
 - Beavatkozás a terület jelenlegi földrészlet rendszerébe a Nemzeti Park hozzájárulásával történhet.
 - A területre a 2. pontban felsorolt általános előírások nem vonatkoznak.
- (e) Az M_K jelű, meglévő kiskert
- Külterületi földrészleten a b) pontban foglalt feltételek fennállása esetén a tulajdonostársak számára tekintet nélkül egy 30 m² nettó alapterületet meg nem haladó, egyszintes, tájba illő, a földrészlet megműveléséhez szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, pince és árnyékszék helyezhető el. A földrészleten állattartás céljára szolgáló építmény is elhelyezhető.
 - Az a) bekezdésben említett építmények 1500 m²-nél kisebb földrészleten akkor helyezhetők el, ha
 - a meglévő külterületi földrészlet területe legalább 800 m²
 - az ingatlan szőlő- gyümölcs vagy kert művelési ágban tartják nyilván és így hasznosítják
 - a földrészlet szélessége min. 6 m
 - Ha a közvetlenül szomszédos földrészletek területe csak együttesen éri el a b) pontban előírt mértéket, azok tulajdonosi - megállapodás alapján - az a) pontnak megfelelően egy közös használatú gazdasági épületet, egy pincét és egy állattartás céljára szolgáló építményt helyezhetnek el.
 - A földrészleten a pince építmény a gazdasági épülettel egybeépítve, vagy attól különállóan, az árnyékszék és az állattartás céljára szolgáló pedig csak azzal egybeépítve helyezhető el. állattartásra szolgáló több építmény létesítése esetén azokat egy tömbben (közös lefedéssel) úgy kell elhelyezni, hogy külsőleg egy épülettömeget eredményezzen.

- Az M_k jelű külterületen - a közműlétesítmények elhelyezésére szolgálók kivételével 1500 m²-nél kisebb földrészlet kialakítása nem engedélyezhető.
- Haszonállat tartásának szabályait a vonatkozó külön önkormányzati rendelet tartalmazza.
- Az M_k jelű területen - amennyiben a földrészlet nagysága meghaladja az 1500 m²-t szakhatósági állásfoglalás alapján a szennyvíz egyedi kezelése, zárt gyűjtése mellett vízjogi engedéllyel a szikkasztás is megengedhető.

	Egyéni gazdaság	Gazdasági épület	Mellék-épület	Mellék-építmény
Elhelyezhető építmények	-			
Beépíthető földrészlet min. nagysága (m ²) meglévő: új:		800 ill. 720 1500		
Beépíthető alapterület max. (m ²)	-	30, ill. 12	-	-
Szélesség minimuma (m)	-	6	-	-
Termesztőfelület minimuma (%)	-	90	-	-

Új földrészlet min. szélessége (m)	12
Új földrészlet min. területe (m ²)	1500
Szikkasztás	szakhatósági állásfoglalás alapján 1500 m feletti terület esetén

(2) A mezőgazdasági területfelhasználás általános szabályai

- tanyagazdaságok területén - a közegészségügyi előírások betartása mellett - a gazdasági és lakófunkciójú épületek egy terület egységben, a kijelölt tanyaúdvarton helyezendők el a művetés alól kivett területek minimalizálása érdekében. A 6000 m² vagy ennél nagyobb földrészleten létesülő földrészleten csak egy tanyaúdvart jelölhető ki. A kijelölt tanyaúdvart területe nem haladhatja meg a földrészlet területének 20%-át.
- Az állattartást feltételeit az alábbi, külterületre vonatkozó kiegészítésekkel az önkormányzati állattartási rendelet határozza:
 - intenzív állattartás - mint elsődleges gazdasági tevékenység - csak tanyagazdaságban, legalább 6000 m² nagyságú földrészleten folytatható
 - üzemszerű állattartó gazdasági épület létesítése csak az állategészségügyi normák által meghatározott módon, az MG jelű övezetben, 1 ha-nál nagyobb földrészleten engedélyezhető
 - az állattartó épületek közegészségügyi és állategészségügyi szempontból meghatározott távolságait egyéb épületekből, illetve építményektől be kell tartani
 Az intenzív és üzemszerű állattartásnak minősülő állatlétszám nagyságrendjét az állattartási rendelet határozza meg.
- Belterületen, valamint a belterület körüli 500m-es területsávon belül nagyüzemi állattartásnak minősülő tevékenység ott folytatható, ahol a technológia a szakhatóságok állásfoglalása szerint zárt és környezetkímélő, a szakhatóságok állásfoglalása alapján egyedileg meghatározott védőtávolság a védendő létesítmények és az állattartó telep között biztosítható.
- A megengedett maximális beépítettségű földrészlet területe csak abban az esetben csökkenthető, ha ezáltal a beépítettség mértéke nem haladja meg a megengedett mértéket (arányos megosztással vagy bonntással egyidejűleg).
- A mezőgazdasági hasznosítású területként leszabályozott területeket más területfelhasználási egységbe sorolni csak a település helyi építési szabályrendeletének módosításával lehet.

15.§.

Egyéb terület

- A vízfolyások, patakok mentén a szükséges kezelési, fenntartási területeket szabadon kell hagyni.
- A vízi közművek létesítményeit illetően ki kell jelölni a rendeletben meghatározott hidrológiai védő idomokat és védő övezeteket.

IV. FEJEZET

Különböző célú közterületek felhasználásának és beépíthetőségének feltételei és szabályai

16.§.

- (1) A település más területfelhasználási egységbe nem sorolható része az egyéb rendeltetésű terület, amelyek jelentősége viszont Fehértó községben igen nagy.
- (2) Az egyéb rendeltetésű terület övezeteibe tartoznak a vízgazdálkodási területek (VT).
- (3) Az önkormányzat területén a kiemelkedő természetvédelmi értékek megvédésének szempontja mindenek előtt áll. A természetvédelmi hatóságnak biztosítania kell Fehér-tó vizes élőhelye mellett a szükséges védőterületek kialakítását és fenntartását. Jelenleg az 5/19994. (III.8.) KTM rendeletben találjuk a nemzeti park védett és fokozottan védett területeinek kimutatásait.
- (4) A Fertő-Hanság Nemzeti Parknak törekednie kell a Fehér-tó és a csatlakozó mély fekvésű területek és környezetük vízgazdálkodásában a természetvédelmi szempont elsődlegességének érvényesítésére. A szükséges vízmennyiség rendelkezésre állására az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatósággal közösen kell vízrendezési tervet készíteni. Figyelembe kell venni a térség mezőgazdasági termelésének kihatását és azt, hogy a vízrendezések céljaként lehetőleg minden esővíz maradjon a területen.
- (4) A vízkészlet használatával és a felszíni vagy felszín alatti vizek szennyezésével járó tevékenységeket fel kell deríteni, és meg kell szüntetni. Sürgősen kiépítendő a község szennyvízcsatornázása, a szennyvizet nem szabad tovább a talajba engedni, hanem az új regionális szennyvíztisztítóba kell eljuttatni.

V. FEJEZET

A helyi építészeti érdekvédelemmel kapcsolatos előírások

17.§.

A község védendő értékei az alábbi rendszerbe tartoznak:

- (1) Régészeti védelem
- (3) Műemlékvédelem
- (3) Helyi építészeti érték
- (4) Helyi táj- és természetvédelmi értékek védelme.

(1) Régészeti védelem

- a) A Kulturális Minisztérium Csornai Földhivatalnál bejegyzett területei régészeti védettség alatt állnak. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzékét a 1. számú melléklet tartalmazza, helyét pedig a rajz-számú külterületi szabályozási terv M 1:10000, valamint a belterületi szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- b) Az (a) bekezdésben meghatározott területek, lelőhelyek esetében az érvényes rendeletek (a muzeális emlékek védelméről szóló 1963. évi törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtására kiadott 2/1965. (I.8.) MM rendelet szerint kell eljárni.
- c) Ásatásnak kell tekinteni minden olyan tudományos szempontok szerint végzett kutatást, amelynek célja történeti (régészeti, éremtani) embertani vagy más természet- és társadalomtudományi jelentőségű muzeális emlék feltárása. Ásatásnak minősül a barlangokban, vizek medrében végzett ilyen célból végzett kutatómunka.
 - Ásatást csak a művelődési közoktatási miniszter, környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter és a Magyar Tudományos Akadémia elnöke által kinevezett Ásatási Bizottság engedélye alapján szabad végezni. Az ásatáshoz természetvédelem alatt álló területen (barlangban) az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.
 - A kiemelt beruházásokhoz kapcsolódó megelőző ásatást a művelődési és közoktatási miniszter rendeli el a beruházás szerinti illetékes miniszter, illetőleg országos hatáskörű szerv vezetőjének egyetértő véleménye alapján. A megelőző ásatás költsége a beruházási előirányzatot terheli.
- d) A földben, vizek medrében vagy máshol rejlő, illetőleg az onnan előkerülő muzeális vagy műemléki értékű tárgyak az állam tulajdonát képezik.
 - Ha az ásatás esetén kívüli munka (építkezés, földmunka, bányászati tevékenység, vízi munka stb.) során vagy egyéb ok következtében muzeális érték kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles

- a lelőhelyen folyó munkát azonnal abbahagyni
- az emléket a lelőhely szerint illetékes helyi önkormányzat jegyzőének haladéktalanul bejelenteni az emlék őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - átmenetileg gondoskodni, valamint az esetleges birtokba került emléket a jegyzőnek átadni.

(2) Műemlékvédelem

- a) A műemlék, a műemlék jellegű és településképi jelentőségű ingatlanokkal kapcsolatban az építésügyi igazgatási (hatósági) feladatokat első fokon az OMvH Műemlékfelügyeleti Igazgatósága gyakorolja.
- b) A műemléki környezetben - kivéve a műemlék, műemlék jellegű és településképi jelentőségű épületet - az építészeti örökség körébe sorolt és a természetvédelmi területen végzendő építési munka esetén az építészeti értékek védelme érdekében az építésügyi hatóság köteles kérni a területi főépítész szakmai állásfoglalását is.
- c) A műemléki környezetben bármilyen építmény, fő- vagy melléképítmény bontását az építtetőnek a területileg illetékes múzeumnak jelentenie kell. A bontási engedélyt egyedi elbírálás alapján lehet kiadni, ezen paragrafus (1) bekezdése szerint.
- d) A műemléki környezetben (MK) az alábbi előírások betartása kötelező:
 - A teljes védett területre építési tilalom áll fenn (kivéve az állagmegóvás és ideiglenes épület építés)
 - A műemléki környezetben építeni, épületátalakítást végezni csak a Műemléki Hatóság hozzájárulását tartalmazó építési engedély alapján lehet.
- e) A műemléki védelmet a 2. sz. melléklet szerint kell ellátni.

(3) Helyi védelem

- a) A helyi védelmet a 66/1999.(VIII.13.)FVM rendelet alapján az ETV 13.§-a szerint e rendelet keretében állapítja meg az önkormányzat.
- b) A védelem megállapításának alapja a rendelet 6.§-a szerinti és e terv 3. sz. mellékletében szereplő érték-vizsgálati feltárás alapján született védelmi előírás állapítja meg. - 4. sz. mellékletben.
- c) A védelem előírásait az önkormányzat a rendelet 7-8.§-a szerint
 - ingatlan nyilvántartásba kell venni
 - a nyilvántartást - indoklással
 - fotódokumentációval
 - védettségi kategória megnevezésével
 - pontos helyszín megjelölésével
 - használat módjával kell ellátni.
 - a területvédelem esetén áttekintésre alkalmasan a szabályozási tervbe kell helyezni.
- d) Egyebekben a 66/1999.(VIII.13.) FVM 8.§./4./ bekezdése szerint kell eljárni.

(4) Helyi táj- és természetvédelmi értékek védelme

- a) A helyi természeti értékek védelmét és védettségét külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
- b) Helyi védelemre javasolt természeti értékek rendelet előkészítéseként az önkormányzat felmérési tervet készített.
- c) Helyi természeti értékek védelmére listára javasoljuk a templomkert idős hársfáit, és a temető teljes mai növényzetét.

VI. FEJEZET

18.§.

A védett és a védőterületekkel kapcsolatos előírások

- (1) A külterületen és a belterületen elhelyezett mindenféle energetikai és hírközlési létesítményt (hálózatok, telephelyek és csomópontjai) csak a tájvédelmi és tájba illesztési követelményeknek megfelelően szabad létesíteni. Az építési korlátozásokat a létesítmény tervezése során környezeti hatásvizsgálat keretében kell meghatározni; elsődleges fontosságú a Fertő-Hanság Nemzeti Park szakvéleménye. A település területén új energetikai és hírközlési létesítmény kizárólag a környezeti és tájrendezési adottságokkal egyeztetett műszaki tervdokumentáció építéshatósági engedélyeztetése után létesülhet.
- (2) A védett területtel határos települések rendezetlen belterületi szegélyeinek tájba illesztése és a települések szennyező forrásainak megszüntetése (szeméttelep, állattartó telepek stb) szükséges a helyi önkormányzat tudatos település- és tájvédelmi tevékenységének részeként.

Táj és természetvédelem

- (1) A Fertő-Hanság Nemzeti Park fokozott védelem alatt álló területeit az 5/1994. (III.8.) KTM rendelet 4.sz. melléklete tartalmazza. A fokozottan védett területek látogathatóságát a természetvédelmi hatóság térben és időben korlátozza.
- (2) A Fertő-Hanság Nemzeti Park védett területeit a fenti rendelet 3.sz. melléklete sorolja fel. Ezek a területek a kijelölt gyalogútvonalakon és mezőgazdasági utakon szabadon megközelíthetők.
- (3) A Nemzeti Parkhoz tartozó területek övezeti besorolását a térségre készült területrendezési terv tartalmazza. Ennek megfelelően a védett területen A,B,C övezet és a védőövezetben D övezet kerül kijelölésre. A nemzeti park területén meg kell őrizni a táj természeti értékeit, a réteket, a nádasokat, az erdőket, a természetes növény- és állatvilágot, biztosítani kell a védett madarak háborítatlan fészkelését, életét és vonulását. A természetvédelemmel érintett területeken az építéshatósági eljárások során a Nemzeti Park regionális területrendezési terve előírásainak és a természetvédelmi hatóság eseti állásfoglalásainak megfelelően kell engedélyt kiadni, vagy más határozatot hozni.
- (4) Az általános tájvédelem körébe tartozóan védendő a ma még természetes vagy természetéhez közeli táj arculata, az 1996. évi LIII. számú, a természet védelméről szóló törvényben meghatározott természeti területek köre. A természeti területek körének földhivatali nyilvántartás szerinti miniszteri rendeletben történő rögzítése után ezen területek esetében az építéshatósági eljárásoknál a fenti törvény, valamint a vonatkozó további rendelkezések előírásai szerint kell eljárni.

Táj és természetvédelem

- (1) A települési önkormányzat környezetvédelmi feladatait önálló rendeletben határozza meg. A révélet célja, hogy biztosítsa a települési környezet tisztaságát és védelmét és a rendelet alapján elkészíthetők legyenek az éves környezetvédelmi programok.
- (2) A Fertő-Hanság Nemzeti Park fokozott védelem alatt álló területeit az 5/1994. (III.8.) KTM rendelet 4.sz. melléklete tartalmazza. A fokozottan védett területek látogathatóságát a természetvédelmi hatóság térben és időben korlátozza.
- (3) A Fertő-Hanság Nemzeti Park védett területeit a fenti rendelet 3.sz. melléklete sorolja fel. Ezek a területek a kijelölt gyalogútvonalakon és mezőgazdasági utakon szabadon megközelíthetők.
- (4) A Nemzeti Parkhoz tartozó területek övezeti besorolását a térségre készült területrendezési terv tartalmazza. Ennek megfelelően a védett területen A,B,C övezet és a védőövezetben D övezet kerül kijelölésre. A nemzeti park területén meg kell őrizni a táj természeti értékeit, a réteket, a nádasokat, az erdőket, a természetes növény- és állatvilágot, biztosítani kell a védett madarak háborítatlan fészkelését, életét és vonulását. A természetvédelemmel érintett területeken az építéshatósági eljárások során a Nemzeti Park regionális területrendezési terve előírásainak és a természetvédelmi hatóság eseti állásfoglalásainak megfelelően kell engedélyt kiadni, vagy más határozatot hozni.
- (5) Az általános tájvédelem körébe tartozóan védendő a ma még természetes vagy természetéhez közeli táj arculata, az 1996. évi LIII. számú, a természet védelméről szóló törvényben meghatározott természeti területek köre. A természeti területek körének földhivatali nyilvántartás szerinti miniszteri rendeletben történő rögzítése után ezen területek esetében az építéshatósági eljárásoknál a fenti törvény, valamint a vonatkozó további rendelkezések előírásai szerint kell eljárni.

Környezetvédelem

A föld védelme

- (1) Beruházás (építés, bányászat stb.) megkezdésekor gondoskodni kell a termőföld megfelelő letermeléséről, szakszerű tárolásáról (deponálásáról) és kizárólag termőtalajként történő újrafelhasználásáról.
- (2) A szabályozási tervben jelölt mezőgazdasági rendeltetésű területeket más célra felhasználni a termőföld védelme érdekében nem szabad, csak a település helyi építési szabályozási tervének kivételes módosításával, valamint a földhivatal és a természetvédelmi hatóság engedélyével.

- (3) A Fertő-Hanság Nemzeti Park védett és szigorúan védett területein és védő övezetében tilos a vegyszeres gyomirtás és a műtrágyázás.
- (4) Rétek, legelők használata során tilos a vegyszerezés.
- (5) A községben vagy a szomszédos községek összefogásával a nyesedékek és más szerves hulladékok gyűjtésére és kezelésére komposzttelepet kell létesíteni, ahol a szakszerű kezeléssel trágyázásra alkalmas komposztanyagot állítanak elő.
- (6) Dölgút részére a rendezési terv jelöl ki védő távolságokkal kiegészített helyet. Az ellenőrzött üzemű, fásított, elkerített dölgút használatát az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (7) Bármely termelő-szolgáltató-kereskedelmi tevékenység engedélyezésekor a környezeti tanulmányban igazolni kell, hogy a talaj és a föld nem szennyeződik.
- (8) Bármely termelő-szolgáltató-kereskedelmi tevékenység engedélyezésekor a környezeti tanulmányban igazolni kell, hogy a kommunális és kommunális jellegű hulladékok ártalmatlanítása megoldható.
- (9) A község bel- és külterületén tilos a közutak téli sózása.

A víz védelme

- (1) Épület felújítása, bővítése és új épület elhelyezése belterületen csak a kiépített szennyvízcsatornahálózatra történő rákötéssel engedhető meg. Amíg a közcatornahálózat egy területen nem épül ki, addig vízzáró szennyvízgyűjtő medence /közműpótló létesítmény/ átmeneti alkalmazása megengedhető. A szennyvízgyűjtő medence rendszeres ürítéséről a tulajdonosnak gondoskodnia kell, meg kell őrizni a vízfogyasztás és a szippantás számláit ellenőrizhetőség céljából.
- (2) Belterületen tilos a szennyvíz szikkasztása, külterületen a szennyvízelvezetés és tisztítás technológiáját egyedileg kell megtervezni, eközben ki kell kérni a szakhatóságok szakvéleményét.
- (3) Az ásott kutakba történő, vagy a közvetlenül az élővízfolyásba történő szennyvízbevezetés valamint az engedély nélküli szikkasztás a környezetvédelmi törvény alapján büntetendő.
- (4) A Fehér-tó természetvédelmi területén, a vízgyűjtő területen és környezetében a vízrendezési munkákat az ökológiai vízkészletek megőrzésének szempontjának kell alárendelni. A gazdálkodás és a természetvédelem összehangolásával biztosítani kell mély fekvésű terület időszakos vízhiánya okozta problémák megszűntét, biztosítani kell, hogy a csapadék-vizek és más felszíni vizek egy vízmegőrző gazdálkodás keretében megmaradjanak a területen illetőleg mód legyen a tavaszi bő vizek betározására, visszatartására.
- (5) A kisvízfolyások medreinek, védőgátjainak, árvízvédelmi töltéseinek karbantartását és üzemeltetését a vízügyi és természetvédelmi szerveknek együttesen és közösen kell ellátni.
- (6) A Fehér-tó csónakázásra, horgászatra, vadászatra nem vehető igénybe, használatát a Fertő-Hanság Nemzeti Park szabályozza.
- (7) A vízkészlet illegális használatával vagy a vízkészlet szennyezésével járó tevékenységeket hulladék illegális lerakását az önkormányzatnak fel kell deríteni és meg kell szüntetni.
- (8) A felszíni vízfolyások, élővizek rendezésénél meg kell tartani a természetes vízparti vegetációt és biztosítani kell a természetes élőhelyek védelmét.

A levegőtisztaság védelme

- (1) A település teljes közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a „védett II.” területi kategóriába tartozik.
- (2) Nyílt területen égetni csak önálló önkormányzati rendeletben szabályozott módon szabad.
- (3) Kereskedelmi-szolgáltatási vagy ipari tevékenység létesítése csak a fenti levegőtisztasági besorolás határértékeinek betartásával engedélyezhető, ezen előírást környezeti hatástanulmányban kell vizsgálni, amelyet a környezetvédelmi és természetvédelmi szakhatóságoknak kell jóváhagyni.
- (4) A Fehér-tó levegőtisztasága megőrzése szempontjából az önkormányzatnak figyelemmel kell kísérni a szomszédos településeken tervezett és megvalósuló fejlesztéseket, mivel a levegőszennyezés a széllal továbbterjedhet.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A község területén termelő-szolgáltató vagy kereskedelmi tevékenység csak akkor engedélyezhető, ha a környezeti hatástanulmány vagy a szakhatósági állásfoglalás alapján a zaj és rezgéskeltésre vonatkozó határértékeket nem lépi túl.
- (2) A település természetvédelem alatt álló területei zajvédelmi szempontból fokozottan védett területek, amelyekre vonatkozóan a természetvédelmi és környezetvédelmi szakhatóság egyedi határértékeket állapít meg.

Hulladékgazdálkodás

- (1) A kommunális hulladék kezelésének és gyűjtésének módját az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) A háztartási hulladékokat osztályozva kell gyűjteni, a különféle hulladékfajtákat elkülönítve kell tárolni lakóépületenként és a településen is. A település megfelelő helyen hulladékudvart létesít, ahol a különféle újrahasznosítható hulladék /fehér és barna üvegek, papírok, fémek, színes fémek, problémás hulladékok, műanyag palackok és anyagok, veszélyesnek minősülő hulladékok pl. akkumulátorok, elemek, vegyszerek és göngyölegeik stb. /összegyűjtését és tárolását, valamint továbbfeldolgozásra elszállítását biztosítja.

- (3) A szerves hulladékok gyűjtését és hasznosítását községi vagy regionális komposzttelepen kell biztosítani.
- (4) A település területén keletkező folyékony hulladékot zárt tárolómedencében kell tárolni, majd szippantással a rendeletben meghatározott szennyvíztároló helyre /Győrsövényház/.

22.§.

Közművek védőterületei

III. Vízellátás szennyvízelhelyezés

- (1) A közműveket egymástól, illetve épülettől, közúti híd, aluljáró, alapjától mért legkisebb vízszintes távolságait az MSZ 7487/2-80. sz. szabvány szerint kell kialakítani.

VII. FEJEZET

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények előírásai

23.§.

Építésjogi követelmények

- (1) Építési munkákat végezni, csak a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.
- (2) Beépítésre szánt területen épületet csak építési telken helyezhető el.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetés-szerű használatát megváltoztatni csak akkor lehet, ha
 - a) a terület rendeltetés-szerű használatot szolgálja
 - b) közérdeket nem sért
 - c) nem érinti károsan a természeti táji, építészeti, környezetvédelmi érdekeket
 - d) az építmény a terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe, illetve a felépítése a terület és környezetének rendeltetés-szerű használatát segíti
 - e) közösségi építmény vagy köztárgy.

24.§.

Tilalmak

- (1) A településrendezési feladatok megvalósítására egy-egy érintett területre változtatási telekalakítási, építési tilalom rendelhető el.
- (2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni.
- (3) A változtatási tilalom alá eső területen telket alakítani, új építményt építeni, átalakítani, bővíteni, elbontani, illetve más értéknövelő változtatást eszközölni az életveszély elhárításán kívül nem szabad.

25.§.

Telekalakítás

- (1) Telket alakítani csak úgy szabad, a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen.
- (2) A telekalakítást az építésügyi hatóság engedélyezi:
 - telekalakítási térkép készítése

- az állapotról jegyzék készítése
 - bejegyzett építési jogok feltüntetése esetén
 - tulajdonosokkal való tárgyalás
 - telekalakítás utáni ingatlanadatok
 - jogi korlátozások feltüntetése
- mellett.

(3) A telekalakítás költségei a kezdeményezőt terhelik.

- (4) A telekalakítás lehet:
- telekcsoporthoz, újraosztása
 - telekfelosztás
 - telekegyesítés
 - telekhatár-rendeztés.

26.§.

Elővásárlási jog

- (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban és szabályozási tervben meghatározott településrendezési célok megvalósításához.
- (2) A továbbiakban az 1997. LXXVII. törvény 35.§-a szerint kell eljárni.

27.§.

Kisajátítás

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlan igénybevétele esetén a külön jogszabályokban szabályozott módon kell eljárni 6.§. /4a/ 6. 178 és 172 hrsz-ú ingatlan(részek) valamint a 9.§. /4a/ 6. 245 és 029/20 hrsz-ú ingatlan(részek).

28.§.

Helyi közút céljára történő bejegyzés

- (1) Ha a szabályozási terv szerint helyi közút létesítése, bővítése, szabályozása az érintett tulajdonosok érdekében történik, az építési hatóság az ingatlanok helyi közút céljára a szükséges részét kisajátítási eljárás nélkül, az önkormányzat részére bejegyezheti az érdekeltek hozzájárulása nélkül.
- (2) E bejegyzés a 013/2, 029117, 03811, 03812, 038/3, 03814, 038/5, 038!6, 038/17, 034/5 hrsz-ú ingatlan(részek) területére vonatkozik. Közút céljára történő lejegyzés: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15 hrsz-ú ingatlanoknál.

29.§.

Településrendezési követelmények

- (1) A településrendezési kötelezettség a
- beépítés
 - helyreállítás és a
 - beültetési kötelezettséget jelenti.
- (2) A fenti körökben a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településképet előnyösebb kialakítása érdekében az építési hatóság elrendelheti bármelyik kötelezettséget.

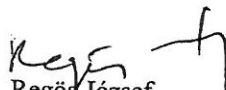
Kártalanítási szabályok

- (1) Bármely településrendezési intézkedés, amely a korábbi rendeltetés megváltoztatásával jár, kártalanítást von maga után.
- (2) A kártalanítás az 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§-a rendelkezéseit kell alkalmazni.

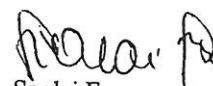
VIII. FEJEZET

Vegyes záró rendelkezések

- (1) E rendelet kihirdetése után az e szabályozási terv alapelemeinek betartása mellett részletes telekalakítási terv elkészítésére kötelezett, melyet majd a bejelölt tömböknél az alaprendelet keretébe kell beépíteni.
- (2) Fehértó község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 15/1996. (XI.18.)ÖR. rendelet e rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti.
- (3) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

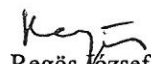

Regös József
körjegyző




Szalai Ferenc
polgármester

A rendelet kihirdetése 2000.október 1-én megtörtént.

Fehértó, 2000. október 1.


Regös József
körjegyző



1. számú melléklet

RÉGÉSZETI VÉDELEM			
	Helymeghatározás	Jelölés a B/3 tervben	Lelet tárgya
	- Dinnyés dűlő 9,5 – 9,6 km szelvény	1/2 1/3	Római kori edénytöredék
	- Dinnyés dűlő 9,8 – 10,2 km szelvény	1/1	Őskori cserép
	- Gázvezeték 10,3 – 11,1 km szelvény	2	Árpádkori cserepek
	- Tószárszegi dűlő	3	Őskori, római-kori leletek

2. számú melléklet

MŰEMLÉKI VÉDELEM			
	Helymeghatározás	Jelölés a B/2. tervben	Védendő alkotás
	- Dózsa Gy. tér		3484 sz. Római katolikus templom egyedi védelem
	- Dózsa Gy. tér		3485. számú Mária szobor egyedi védelem
	- Dózsa Gy. tér		Templomkert a 3484. sz. és a 3485. sz. műemlékkel

3. számú melléklet

A 66/1999.(VIII.13.)FVM. rendelet 5.§./2/ bekezdés szerint.

1999.10.18-án kelt helyszíni bejárás az alábbi megállapítást teszi – támaszkodva a Vizsgálat-programjavaslat 1.1. pontja önkormányzati koncepció, 3.5. Arculatelemzés fejezeteire.

A szabályozási terv szerint javasolt védendő építmények:

	<i>CÍMJEGYZÉK</i>	<i>A VÉDELEM LEÍRÁSA, HASZNOSÍTÁSA</i>	<i>HIVATKOZÁS</i>
1	Temető utca 14.; 56/1. hrsz. - 1. sz. fotó	Az épület az 1860-80.térkép szerinti jellegzetes szerkezeti elem, amely felújítottan lakófunkciót tölt be. A jelenlegi konfigurációt kell védeni. Felújítást nem igényel jelenleg.	6.§./1/ a,b 2.§. /4/a
2	Kis utca 4.; 293. hrsz. - 2. sz. fotó	Az épület az eredeti településszerkezetet idézi. A ház felújított lakás. Védendő az épület konfigurációja és utcafép megjelenése. Felújítást nem igényel jelenleg.	6.§./1/a,b 2.§. /4/a
3	Tó utca 11-12.; 324. hrsz. - 3. sz. fotó	Az eredeti településszerkezet utolsó háza, eredeti utcafép formában. (vizsgálat, archív anyag) felújítást jelenleg nem igényel. Védendő a lakóépület.	6.§./1/ a,b 2.§. /4/a
4	Zrínyi Miklós utca 48.; 146/3. hrsz. - 4. sz. fotó	Az évszázados karakteres házból csak a kontúrokban megmaradt épület – vizsgálati anyag – és a pártázatos homlokzat védendő. Most felújított.	6.§./1/ a,b 2.§. /4/a
5	Rákóczi Ferenc utca 12.; 258. hrsz. - 5 sz. fotó	Fájdalmas Szűzanya szobor – kőszobor. A kő architektúra megmentése – 1880. a készítés becsült időpontja – kibontása közterület felé ajánlott.	6.§./1/ a,b
6	Kis utca zöld terület 258. hrsz. - 6. sz. fotó	Szűz Mária szobor – kőszobor. Restaurálás szükséges. 1860 körüli – a tér meghatározó eleme.	6.§./1/ a,b
7	Györsövényházi út 08/16. hrsz.	Szent Család szobor – kőszobor Restaurálás szükséges	6.§./1/ a,b