

ÚJRÓNAFŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Újrónafő község Önkormányzata Képviselő-testületének**12/2003.(XII.12.) ÖR. számú rendelete****A helyi építési szabályzatról**

Újrónafő község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya**1.§**

- /1/ A rendelet hatálya Újrónafő község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket 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 rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások**2.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (a továbbiakban: SZ-J1 terv)-;
 - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (a továbbiakban: SZ-J2 terv)-;
- című, Rp.I.-153-2 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

3.§

- /1/ A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /2/ Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek**4.§**

- /1/ Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - a belterület határvonala
 - a módosított belterület határvonala
 - a szabályozási vonal
 - a területfelhasználási egységek határvonala
 - az építési hely határvonala
- /2/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály¹ szerinti előírásokat.
- /3/ Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /4/ Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

A telekalakítás általános szabályai**5.§**

- /1/ Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- /2/ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a., Az új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek aránya nem lehet több 1,5-nél.
- b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legalább 1,5 lehet. Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.
- Kivételek a telekszerkezet védelmével érintet telkek, amelyek átalakítására a 10.§ /1/ bekezdése vonatkozik.

¹ 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/

- /3/ A külön² rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- /4/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „SZT” jellel jelölt telekméret az SZ-J1 terv szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
- /5/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelölt. Az így jelölt övezetbe tartozók telkek „K” jellel jelölt méretei nem változtathatók, kivéve az út céljára történő lejegyzését, a telekhatár kiigazítást.

A telek beépítésének általános szabályai

6.§

- /1/ A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait a tervezett közterület határtól kell számítani.
- /2/ Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7.§

- /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/ A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatszélessége* és utcai homlokzatmagassága*□ a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

Kivétel az utcakép védelemmel érintett telkeken álló épületek, amelyekre a 10.§ /1/ bekezdése vonatkozik.

² 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

□ *Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszészvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztiszárnyat nem kell beleszámítani.*

□* *Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszészvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztiszárnyat nem kell beleszámítani.*

- /4/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- /5/ Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a /4/ bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- /6/ Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.

Környezetvédelem

8.§

- /1/ Vízvédelmi besorolás:
a., felszín alatti vizek: „A” fokozottan érzékeny terület³
b., felszíni vizek: általános védett terület⁴
- /2/ A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.⁵
- /3/ A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpór mennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
- fák, bokrok 100 pollen/m³
 - fűfélék 30 pollen/m³
- /4/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /5/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- /6/ Levegőtisztaság védelmi kategóriák:
- Fertő-Hanság Nemzeti Park területei: ökológiailag sérülékeny terület⁶

³ 33/2000.(II.17.) Korm.r.

⁴ 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.

⁵ 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

⁶ 14/2001.(V.9.)KöM-EüM-FVM r.

/7/ Zajvédelmi övezetek a hatályos rendelet⁷ szerint:

a.) - 1. övezet:

- Fertő-Hanság Nemzeti Park területei
- Központi vegyes terület

- 2. övezet

- a meglévő és tervezett belterület kivéve a gazdasági területeket

- 3. övezet (csendes övezet)

- a 3. sz. függelékben csendes övezetként jelölt terület

b.) A csendes övezet telkein – a lakóépületek és a lakótelek rendeltetésszerű használatán kívül – a környezetbe zajt kibocsátó tevékenység és létesítmény nem engedélyezhető, a külső környezetbe zajt bocsátó intézményi funkció nem telepíthető.

/8/ A közigazgatási terület felszíne szennyeződéserzékenységi szempontból érzékeny kategóriába esik.

Táj- és természetvédelem

9.§

/1/ Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban⁸ meghatározottan a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek. (1. sz. függelék.)

/2/ A védett területeken a Nemzeti Park utasításaiban foglaltakat kell betartani.

/3/ Az SZ-J2 terven **(Má) Gyep** –ként megjelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható.

/4/ A roncsolt felületek rekultivációs célja: erdősítés.

⁷ 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelete

⁸ 1/1999.(I.18.) KöM rendelet

Értékvédelem

10.§

/1/ Településszerkezeti védelem

- a., Megőrzendő érték a telepesfalut jellemző utca és telekszerkezet.
- aa., A merőleges rendszerű utcahálózatot meg kell tartani, a régi telepesfaluhoz közvetlenül csatlakozó fejlesztési területek utcahálózatát a meglévő jellegzetességet magán viselő módon kell kialakítani.
- ab., A telekszerkezet megőrzése érdekében a telektömbbelsőket feltárni nem lehet, csak a saroktelkek megosztásával lehet a telekformáción változtatni.
- ac., Az utcaképet meghatározó kialakult telek és épületritmus megőrzése érdekében a meglévő telekszélességet az eredeti mérethez képest legfeljebb 10%-nyi mértékben lehet telekhatárrendezéssel megváltoztatni.
- b., A telepesfalu eredeti utcaképi stílusjegyeit magán viselő utcakép megőrzése érdekében a védendő utcaképi utcaszakaszokon új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, átépítése, bővítése esetén a településképi követelményeket külön jogszabály⁹ szerinti elvi építési engedélyezési tervdokumentációban kell tisztázni.
- Az illeszkedés szabályainak alkalmazásánál az eredeti tömegarányokat, tetőformákat, homlokzati nyílás arányokat és ritmust kell alapul venni.

/2/ Helyi védelem

- a., Újrónafő közigazgatási területén a helyi védelemről szóló külön rendelet megállapításáig átmeneti védettség alatt áll:
- a 2. hrsz-ú telek, a rajta álló kastély és kertjének növényzete
 - a 32/5 hrsz-ú telken álló volt vadászkastély épülete és telkének növényzete
 - a 32/2 hrsz-ú telek növényzete
 - a 020b/5 hrsz-ú telek a rajta álló kúria épülete és telkének, valamint a 020 hrsz-ú telek növényzete
 - a 029/2 hrsz-ú telken álló magtár épülete
 - a Felszabadulás úti 61/3 hrsz-ú telken álló lakóház
 - a Kossuth L. u. 110 hrsz-ú telken álló lakóház
 - a Petői utcai 64 hrsz telken álló iskola épülete
 - a 3 hrsz-ú telken álló víztorony
 - a 0329 hrsz-ú földrészleten álló fák (Hársfamajor)
 - a 0140, 0155, 0156 hrsz-ú földrészleten álló idős platán fasor (Gulyaállás)
- b., A külön¹⁰ jogszabályban meghatározottakon túl építési engedély köteles a helyi védett épület külső megjelenését megváltoztató mindennemű építési, felújítási munka.

⁹ 45/1997.(XII.29.) KTM r. 4.§ /2/ bekezdés

¹⁰ 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet

- c., 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.
- d., A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
- az épület homlokzatainak felületképzése
 - az épület nyílásai, azok elhelyezése a homlokzaton, a nyílások mérete, keretezése, a nyílászárók kialakítása, azok jellegzetes szerkezete, anyaghasználata, az ablakok üvegosztása
 - a lábazat, a lábazati párkány
 - a függőleges tagoló elemek (pl. oszlopok)
 - a nyitott és zárt erkélyek, az azokat tartó szerkezetek, a faragott, illetve fűrészelt díszítő elemek
 - a díszítő elemek, a párkány díszei, a vakolt-, gipsz-, kerámiaelemek, a tégladíszítések
 - a díszes esőcsatornák
 - a tetők eredeti burkolata, anyaghasználata, a tetőablakok, a kémények és azok díszítményei.
- e., Helyi védett épületre bontási engedély csak indokolt esetben (életveszély elhárítása) a helyi védelem feloldása után adható ki.
- f., A védett növényzet (fasor, kert, park) folyamatos fenntartása csak kertrekonstrukciós terv alapján történhet.
- g., A védett növényzetet csak szakértő által megállapított életvédelmi és balesetmegelőzési okból lehet kivágni.

/3/ Régészeti értékek védelme

Császárrét beépítésre szánt területén és a kertvárosias lakóterületen a terepfelszint 30 cm-nél mélyebben megbolygató földmunka végzése esetén régészeti megfigyelést kell biztosítani.

Zöldfelületek

11.§

- /1/ A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- /2/ A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

Védőtávolságok, védőterületek

12.§

- /1/ A település védendő területének védőterülete az annak határától számított 1000,0 m széles területsáv. A védőterületen belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak az építető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- /2/ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- 20 kV-os vezeték: 5,0 – 5,0 m.
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹¹ jogszabályok tartalmazzák.
- /3/ Gázvezetékek védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- nagyközépnomású gázvezeték: 7,0-7,0 m
 - középnomású gázvezeték: 4,0-4,0 m
- /4/ A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- /5/ Egészségügyi, oktatási intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- /6/ A 029/10 hrsz-ú ingatlanon lévő ivóvízkút védőterületére vonatkozó előírásokat a hatályos jogszabály¹² tartalmazza:
- a vízműkút belső védőövezete a kút tengelyétől márt 10 m sugarú kör
 - a vízműkút külső védőövezete a belső övezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű
- /7/ A vízfolyások partéltől mért 6,0-6,0 m-es területsávját vízügyi fenntartósávként kell figyelembe venni¹³.
- /8/ A 0368/2 hrsz-ú földrészleten üzemelő lokátorállomás (Magyar Honvédség) védőterülete a telekhatártól számított 500 m, 1000 m, 1500 m, illetve 2000 m széles területsáv. A lokátorállomás építmények területétől mért
- a., 2000 m távolságon belül vasszerkezetű építmény, vasút, nagyforgalmú közút
 - b., 1500 m távolságon belül csatornahálózat, árokrendszer, villamos szabadvezeték
 - c., 100 m távolságon belül épület és távbeszélő szabadvezeték
 - d., 500 m távolságon belül közút nem helyezhető el.
 - e., A lokátorállomás építmények területétől mért 200 m távolságon belül fásítani, vagy erdőt telepíteni csak a Honvédelmi Minisztérium hozzájárulásával szabad.

¹¹ 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

¹² 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet

¹³ 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint 13.§

/1/ A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület

- kertvárosias Lke
- falusias Lf

Vegyes terület

- településközpont Vt
- központi Vk

Gazdasági terület

- kereskedelmi, szolgáltató Gksz
- ipari egyéb Gipe

Különleges terület K

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület

- közút terület KÖ
- közműterület Köm

Zöldterület Z

Erdőterület E

Mezőgazdasági terület

- általános Má

Vízgyűjtőterület V

Az övezeti jel értelmezése
14.§

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %	
	megengedett legnagyobb építménymagassá g (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélessé g (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület
15.§

/1/ A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)
- kertvárosias lakóterület (Lke)

/2/ Telekméretek

a., A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

/3/ Beépítés

- a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- b., Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.
- c., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

- /4/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli – kivéve az utcakép védelemmel érintett telkeket, amelyekre a 10.§ /1/ bekezdése vonatkozik.

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb

Az oldalhatáron álló beépítési módú tömbben amennyiben egy telek mindkét oldalhatárához hozzáépültek a szomszédos telkek épületei, az érintett telek szabadonállóan beépíthető.

A 16,0 m széles, vagy annál keskenyebb telken az építési hely ez esetben a tömbre jellemző beépítési oldaltól 1,0 m, a másik oldalhatártól 3,0 m.

- /5/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni, - kivéve az utcakép védelemmel érintett telkeket, amelyekre a 10.§ / 1/ bekezdése vonatkozik.
- /6/ A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energia vezetékkel,
 - közműves ivóvíz vezetékkel,
 - közüzemi szennyvízvezetékkel,
- /7/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a., zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
- b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

A falusias lakóterület építési előírásai**16.§**

/1/ A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

- fő funkciót hordozó épületként
 - a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó kézműipari létesítmény,
 - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.

- a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d., gépjármű és egyéb tároló
 - e., állattartó épület
 - f., kisipari műhely

/2/ A telkeken a d., e., f. pontokban felsorolt épületek csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

/3/ Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

/4/ Övezeti előírások

		Lf	O	30/50	Lf	SZ	K/K
		3,5	20/35/700			K	SZT
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló		az illeszkedés szabályai szerint		szabadonálló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%		30% 50%		30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	3,5 m		az illeszkedés szabályai szerint		kialakult	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 35,0 m 700 m ²		az illeszkedés szabályai szerint		szabályozási terv szerint	
Egyéb		A területre vonatkozó értékvédelmi követelményeket, a külön rendelet ¹⁴ szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. Az értékvédelmi szempontok között a területen található fák felméréséről, értékük megőrzésének módjáról különösen gondoskodni kell.		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b., pontját a 7.§ /3/ bekezdés, és a 10.§ /1/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.			

¹⁴ 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /4/ bekezdés

Kertvárosias lakóterület

17.§

- /1/ A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető
- egy kétlakásos lakóépület
 - önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület a fő funkciót kiegészítő épületként
 - gépjármű és egyéb tároló.

- /2/ Övezeti előírások

		Lke ₁	O	30/50	Lke ₂	O	30/50
		3,5		20/40/800	4,5		20/40/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Oldalhatáron álló			Oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%			30% 50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	3,5 m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 40,0 m 800 m ²			20,0 m 40,0 m 800 m ²		
Egyéb		Az övezet telkein épülő fő funkciójú épületek tervezésénél a Szabadság utcai nyugati épületsorához illeszkedni kell. Illeszkedési szabályok alkalmazásánál figyelembe kell venni a Szabadság utca Ny-i oldalát képező lakóházak építmény magasságát, melytől az eltérés legfeljebb 20% lehet, tetőhajlását melytől az eltérés legfeljebb 5% lehet, anyaghasználatát és tömegformálását.					

Vegyes terület
18.§

/1/ A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület Ⓟ
- központ vegyes terület Ⓟ

/2/ Telekméreték

a., A kialakítható telek legkisebb átlagos méreteit az övezeti jel tartalmazza.

/3/ Beépítés

- a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni
- b., Az oldalhatáron álló építési hely a tömbre jellemző beépítésű oldalhatáron áll.

/4/ A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékkel,
- közműves ivóvíz vezetékkel,
- közüzemi szennyvízvezetékkel,
- a csapadékvíz elvezetésére szolgáló legalább nyílt árokkal.

/5/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- | | | |
|---|---|----------------|
| a., zajvédelem: településközpont vegyes terület | Ⓟ | |
| üzemi zaj megengedett értéke: | | nappal 55 dB/A |
| | | éjjel 45 dB/A |
| központi vegyes terület | | |
| | Ⓟ | |
| üzemi zaj megengedett értéke: | | nappal 45 dB/A |
| | | éjjel 35 dB/A |

b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

/6/ A terület telkein építendő átlagos lakóház méretét meghaladó középületek településképi okokból jelentősek, ezért azok építészeti-műszaki terveit a külön jogszabályok¹⁵ szerinti tervtanácson be kell mutatni.

¹⁵ 40/1999.(IV.29.) FVM rendelet

Településközpont vegyes terület
19.§

- /1/ A településközpont vegyes területen
- fő funkciót hordozó épületként
 - a., több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb kétlakásos lakó, valamint nem csak a helyi lakosságot szolgáló intézményi, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, igazgatási, egészségügyi, szociális, szórakoztató épületek és sportépítmények építhetők.
 - fő funkciót kiegészítő épületként
 - b., a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és telken folyó tevékenységből adódó tároló épület.
- /2/ Az /1/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek közül az intézményi – oktatási, egészségügyi, szociális – épülettel beépített, vagy beépítésre kerülő telken az intézmény működtetéséhez kapcsolódó, legfeljebb két lakás építhető úgy, hogy a lakások az intézménnyel egy épületben kerülnek kialakításra.
- /3/ Egyéb, az /1/ bekezdés a., pontjában felsorolt épületek a beépítés szabályai között a telkeken egymástól különálló épületként is építhetők.
- /4/ Melléképület csak a saját szükséglet kielégítésére szolgáló állattartó épület és a telken folyó tevékenységből adódó tároló épület építhet.
- /5/ Az építési hely határai, ha az SZ-J1 terv nem jelöli

	beépített tömbben		beépítetlen tömbben, vagy legalább három egymás melletti beépítetlen teleknél	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 m (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 16,0 m-nél kisebb

/6/ Övezeti előírások

		(Vt) O 6,0	40/40 20 /50/1000	(Vt) SZ 6,0	50/30 40/40/1600	(Vt) SZ 12,0	60/30 SZT templom
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként		oldalhatáron álló		szabadonálló		szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/		40% 40%		50% 30%		60% 30%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		6,0 m		6,0 m		12,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		20,0 m 50,0 m 1000 m ²		40,0 m 40,0 m 1600 m ²		SZ-J terv szerint
Kizárólagos használat							templom
Egyéb							Az övezetben egyházi építmény és annak kertje létesíthető. A megengedett építménymagasságot a templom torony /tornyok/ magassága jelentősen meghaladhatja.

Központi vegyes terület
20.§

- /1/ A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- /2/ A központi vegyes területen elhelyezhető:
- igazgatási épület, egészségügyi, szociális, egyházi, oktatási építmény és az ezek működtetését végző személyzet és a tulajdonos számára lakások
- /3/ Övezeti előírások

		√k	SZ	20/70
			4,5	K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként		Szabadonálló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/		20%	70%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/		meglévő épület bővítése esetén: kialakult új épület építése esetén: 6,0 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /		kialakult	kialakult kialakult
	előkert oldalkert hátsókert		10,0 m	SZ-J1 terv szerint 10,0 m
Egyéb			A területre vonatkozó értékvédelmi követelményeket, a külön rendelet ¹⁶ szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. Az értékvédelmi szempontok között a területen található fák felméréséről, értékük megőrzésének módjáról különösen gondoskodni kell.	

¹⁶ 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /4/ bekezdés

Gazdasági terület
21.§

/1/ A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület **Gksz**
- egyéb ipari terület **Gipe**

Kereskedelmi, szolgáltató terület
22.§

/1/ A kereskedelmi, szolgáltató területen kereskedelmi, szolgáltató, raktározó és jelentéktelen mértékben zavaró hatású termelő létesítmények építhetők.

/2/ A **Gksz** jelű övezetben a gazdasági épületben a tevékenység folytatásához szükséges legfeljebb egy lakás létesíthető.

/3/ Övezeti előírások

		Gksz₁ SZ 30/40 6,0 50/70/3500	Gksz₂ SZ 30/40 6,0 60/90/6000	Gksz₂ SZ 30/40 6,0 50/70/3500
Az építési hely	elhelyezkedése	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 40%	30% 40%	30% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	6,0 m	6,0 m	6,0 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	50,0 m 70,0 m 3500 m ²	60,0 m 90,0 m 6000 m ²	50,0 m 70,0 m 3500 m ²
Egyéb		Mezőgazdasági tevékenységhez, terményfeldolgozáshoz, terménytároláshoz kapcsolódó épületek és építmények építhetők.	Ipari, kistermelői, kereskedelmi raktározási, szolgáltatások épületei, építményei építhetők.	

/4/ A kereskedelmi, szolgáltató terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - közüzemi ivóvízvezetékkel,
 - közműves szennyvízvezetékkel
- A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

/5/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület
 - kötelező hulladékszállítás,
 - kötelező szennyvízesatorna rákötés.
- /6/ A kereskedelmi, szolgáltató terület telkein, ahol az SZ-J1 terv jelöli 10,0 m szélességű takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák. Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

Egyéb ipari terület 23.§

- /1/ A területen (jele: **Gipe**) kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.
- /2/ Az ipari területen raktározási, termelési építmények építhetők. Lakás nem építhető.
- /3/ Övezeti előírások:

övezeti besorolás	Gipe	
	SZ	50/30
beépítési mód	9,0	50/100/5000
megengedett legnagyobb beépítettség:	szabadonálló	
kialakítandó legkisebb zöldfelület	50%	
megengedett legnagyobb építménymagasság	30%	
kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	9,0 m	
építési hely határai:	50,0 m 100,0 m 5000 m ²	
előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/	10,0 m 10,0 m 10,0 m	

- /4/ Az ipari terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - közüzemi ivóvízvezetékekkel,
 - közműves szennyvízvezetékekkel,
- A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

- /5/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,
 - kötelező hulladékszállítás,
 - kötelező szennyvízcsatornára rákötés.
- /6/ Az ipari terület É-i és K-i oldalhatárán legalább 10,0 m szélességű takaróvédőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.
Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

Különleges terület 24.§

- /1/ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint
- temető (Kt)
 - sportterület (Ksp)
 - lokátorállomás (Klk)
- /2/ A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- | | |
|--|------------------------------|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 3% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | kialakult |
| Építési hely határai: | minden telekhatártól 20,0 m. |
- /3/ A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.
- | | |
|--|---------------------------|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 5% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | szabályozási terv szerint |
| Építési hely határai: | a telekhatároktól 10,0 m |
- /4/ A lokátorállomás területét kizárólag a honvédségi tevékenység céljára lehet felhasználni.

/5/ A különleges terület telkeit el kell látni:

- közműves villamosenergia vezetékkel,
- közműves ivóvízvezetékekkel,
- közműves szennyvízvezetékekkel
- a lokátorállomás telkénél legalább zárt szennyvíztárolóval
- a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

25.§

/1/ Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- közúti útterület (KÖu)
- közúti zöldfelületek terület (KÖz)
- közúti parkolók területe (KÖp)
- közműterület (Köm)

/2/ A közúti területek az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapokon (KÖu) jellel ellátott terület.

a., A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

b., A szabályozási tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a., Országos közúthálózatba tartozó utak

- országos mellékút KÖu ~~M~~

b., Helyi utak

- települési mellékút (településközi út) KÖu ~~TE~~
- mezőgazdasági út KÖu ~~MG~~
- kiszolgálóút KÖu
- gyalogút (KÖu) ~~GYA~~
- gyalogos és kerékpáros út KÖu ~~KP+GYA~~

c., A közutak területén az 2. sz. függelékben /mintakeresztelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

d., Újrónafő közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utakat az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

da., Külterületi utak

- Jánossomorja - Újrónafő - Mosonmagyaróvár települési mellékút: K.VIII.A.60
- Császárrét . 86. sz. főút települési mellékút: K. VIII.A.60

db., Belterületi utak

dba., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A,B. 40

dbb., Gyalogutak

- B. X.

/3/ Közúti zöldfelületek az SZ-J1 tervlapon (KÖz) jellel ellátott területek.

a., A közúti zöldfelületek a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt területe, melyen a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.

/4/ Közterületi parkolók az SZ-J1 tervlapon (KÖp) jellel ellátott területek.

/5/ Közműterületek a (Köm) jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

a., a vízműutak számára kijelölt terület (Köm) vízmű jellel ellátott telek területe.

b., a víztorony számára kijelölt terület a (Köm) víztorony jellel ellátott telek területe.

c., a szennyvízátemelők számára jelölt terület a (Köm) szennyvízátemelő jellel ellátott telek területe.

d., a gázfogadó számára jelölt terület a (Köm) gázfogadó jellel ellátott telek területe.

Zöldterület

26.§

/1/ A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint

a., közpark (Zkp)

b., díszkert (Zdk)

c., játszótér (Zjt)

/2/ A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.

/3/ A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

Erdőterület
27.§

- /1/ Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint
- a., Védelmi erdő (Ev)
 - b., Gazdasági erdő (Eg)
 - c., Egészségügyi szociális erdő (Ee)
- /2/ Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- /3/ Védelmi erdő (Ev)
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- /4/ Gazdasági erdő (Eg)
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.
- /5/ Egészségügyi szociális erdő (Ee)
Az erdő területén az erdei pihenést, testedzést szolgáló melléképítmények építhetők.

Vízgazdálkodási terület
28.§

- /1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven (V) jellel jelölt terület.

Mezőgazdasági terület
29.§

/1/ Az általános mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint

- általános mezőgazdasági terület (Má)
- gazdálkodási terület (Má) G

/2/ Általános mezőgazdasági terület (Má)
A területen épület nem építhető.

/3/ Mezőgazdasági gazdálkodási terület (Má) G

Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.

Az övezetben nagy energia- és vízfogyasztású, valamint nagy külső forgalmat indukáló létesítmény nem helyezhető el.

/4/ Gyepgazdálkodási terület (Má) gyep

A gyep művelési ágú területeken épület nem, állattartó karán, szénatároló építhető.

Közműellátás
30.§

- /1/ A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- föld alatt: ivóvíz vezeték,
szennyvíz vezeték,
gázvezeték,
távbeszélő földkábel.
- föld felett: villamos energia vezeték,
telefon vezeték,
kábel TV vezeték,
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.
- /2/ a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.
- b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Hatályba léptető és záró rendelkezések
31.§

- /1/ Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 9/1996.(IX.14.) ÖKT. számú rendelet, valamint az 5/2003.(VIII.11.) ÖKT. számú rendelet hatályát veszti.
- /2/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Újrónafő, 2003. december 12.

Kovács Péterné
polgármester

Bán Balázs
körjegyző

A rendelet kihirdetése 2003. december 12-én megtörtént.

Bán Balázs
körjegyző

1. sz. függelék

A Fertő-Hanság Nemzeti Park ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:

0200, 0201, 0202/1, 0202/2, 0203