



ÁGFALVA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



Munkaszám: Rp.I.128-7

ÁGFALVA KÖZSÉG TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes

településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Szabó Lilla

okl. településmérnök

Településrendezés

.....

Pekkerné Szabó Piroska

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

.....
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

.....
Tervezői névjegyzék szám: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

Réder Tibor

okl. építőmérnök
okl. közlekedéscső
szakmérnök

Közlekedési szakág

.....
Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

Ügyvezető igazgatók

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2019.08.

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

Munkaszám: Rp.I.128-7

ÁGFALVA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Településfejlesztési koncepció

Határozat a településszerkezeti tervet megalapozó településfejlesztési koncepció és tervezési programról elfogadásáról

Településszerkezeti terv

Határozat a településszerkezeti tervről

Területfelhasználás	TSZ-J1	M 1: 10 000
Közlekedésszerkezet	TSZ-J2	M 1: 20 000
Területfelhasználási, szabályozási korlátozó elemek	TSZ-J3	M 1: 20 000

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzatról

Szabályozási és övezeti terv I.	SZ-J1	M 1 : 4 000
Szabályozási és övezeti terv II.	SZ-J2	M 1 : 10 000

**Munkaszám: Rp.I.128-7****Á G F A L V A K Ö Z S É G****TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK
FELÜLVIZSGÁLATA****VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ****HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI
KONCEPCIÓ ÉS TERVEZÉSI PROGRAM ELFOGADÁSÁRÓL**

Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének**..... ágfalvi kt. határozata****a településszerkezeti tervét megalapozó településfejlesztési koncepcióról és tervezési programról****Ágfalva hosszú távú jövőképe:**

Ágfalva község Sopron város agglomerációs zónájának határszéli települése. Az alapellátó intézményeket helyben biztosítja, lakói a térségi intézményeket Sopronban veszik igénybe. Alapvető cél, hogy a község gazdaságilag fenntartható méretű, de jó települési környezetet biztosító lakóhely legyen, ezért lakónépességének optimális számát 2500-3000 főben határozza meg.

A térségi kapcsolatokat az országos közutak településen kívüli fejlesztésével, a települést érintő vasútvonal kihasználásával, kerékpárutak kiépítésével kívánja biztosítani.

Példát mutat a környezeti elemek kíméletes hasznosítására. Az adottságokhoz igazodó harmonikus területhasználatra törekszik, ezért az erdőterületek és a mezőgazdasági területek közötti egyensúlyt meg kívánja tartani, biztosítva ezzel a mezőgazdálkodásból élők számára a gazdálkodási lehetőségeket.

Ágfalva Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a határozat 1.számú mellékletében foglaltak szerint a község településszerkezeti tervét megalapozó településfejlesztési koncepciót és tervezési programot.

Felelős: Pék Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

K. m. f.

Pék Zsuzsanna sk
polgármester

Dr. Szováti Júlia s.k.
jegyző

.....határozat 1. számú melléklete

STRATÉGIAI CÉLOK	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ALAPELVEK	TERVEZÉSI PROGRAM
A. A helyi identitás megőrzése	1. A kialakult településszerkezet, telekhasználat megőrzése	1.1. A meglévő belterületen kívül új lakóterületek ne kerüljenek kijelölésre.
B. A környezeti elemek, adottságok fenntartható használata, kihasználása	1. Mintaadó, a környezetet kímélően használó fejlesztési terület kijelölése és kialakítása	1.1. Az önkormányzati tulajdonú 072/1 hrsz-ú telken és környezetében öko, -bio gazdálkodású üdülőterület kijelölése
	2. A külterület túlzott mértékű beépítésének megakadályozása	2.1. A mezőgazdasági területek beépíthetőségének differenciálása 2.2. A mezőgazdasági területen lakás csak a gazdálkodás által indokoltan épülhessen, elsősorban a vasúttól délre eső területeken. 2.3. A kertés területeken lakás csak a Magyar földektől északnyugatra lévő területen épülhessen.
	3. A területfelhasználás differenciálásával az egészséges települési környezet megőrzése	3.1. Az ipari területek a vasúttól északra helyezkedjenek el.
STRATÉGIAI CÉLOK	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ALAPELVEK	TERVEZÉSI PROGRAM
C. Erős, életképes település	1. Munkahelyteremtés, munkahelymegőrzés	1.1. Új ipari területek kijelölése
	2. Az intézményi ellátás biztosítása	2.1. Az intézményi fejlesztések (óvoda, bölcsőde) számára terület kijelölése az iskola mellett
D. A térségi adottságok kihasználása	1. Schattendorf adottságaihoz kapcsolódó fejlesztési területek kijelölése	1.1. A határátkelő térségében rekreációs terület, mezőgazdasági kertterület kijelölése.
E. A települési környezet minőségének javítása	1. A közúti közlekedési települési környezetre gyakorolt káros hatásainak csökkentése	1.1. Települést elkerülő mellékút kijelölése a soproni észak-nyugati elkerülő úthoz csatlakozva a Nyugati-majortól vezető mezőgazdasági utak felhasználásával.

Munkaszám: Rp.I.128-7

Á G F A L V A K Ö Z S É G

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRŐL

Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő - testületének**..... kt. határozata****Ágfalva község településszerkezeti tervéről**

1. Ágfalva Község Önkormányzatának Képviselő - testülete Ágfalva község közigazgatási területének területfelhasználási rendjét és az annak érvényesülését elősegítő intézkedéseket a határozat mellékletei szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. A határozat mellékletei:
 1. számú melléklet: Területfelhasználás
 2. számú melléklet: Közlekedésszerkezet
 3. számú melléklet: Területfelhasználási, szabályozási korlátozó elemek
 4. számú melléklet: Ágfalva község településszerkezeti tervének leírása
 5. számú melléklet: Szabályozási ajánlások
 6. számú melléklet: Településrendezési intézkedések
3. A határozat 1. - 4. mellékletében foglaltakat a szabályozási tervek és helyi építési szabályzat készítésénél (módosításánál) figyelembe kell venni.
4. A határozat 5. számú mellékletében foglaltaktól eltérni szakmai indokok alapján lehet.
5. A határozat 6. számú mellékletében foglaltakat a megyei területrendezési terv felülvizsgálatánál és a településszerkezeti tervben foglaltak érvényre juttatásánál figyelembe kell venni.

Felelős: Pék Zsuzsanna polgármester

Határidő: azonnal

K. m. f.

Pék Zsuzsanna sk
polgármester

Dr. Szováti Júlia s.k.
jegyző

A i kt. határozat 4. számú melléklete

Ágfalva község településszerkezeti tervének leírása

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Ágfalva község közigazgatási területe közigazgatási szempontból külterületre és belterületre, építésjogi szempontból beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területre tagolódik.

BEÉPÍTETT VAGY BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

A beépített vagy beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei:

- a) Lakóterület
 - falusias lakóterület
- b) Vegyes terület
 - intézmény terület
- c) Üdülőterület
 - hétvégi házas
- d) Gazdasági területek
 - Ipari terület
- e) Különleges terület
 - turisztikai központ területe
 - egészségügyi, szociális intézmény területe
 - rekreációs, sport terület

LAKÓTERÜLETEK

FALUSIAS LAKÓTERÜLET

Meglévő, megmaradó területek

- a település lakóházakkal és alapellátó szolgáltató építményekkel beépített területei

Újonnan kialakítandó, belterületi lakóterületek

- a Soproni utca keleti vége
- Lépesfalvi utca nyugati vége

VEGYES TERÜLETEK

INTÉZMÉNYI TERÜLET

Meglévő, megmaradó területek

- a templomok területei
- az iskola terület
- az óvoda és községháza területe
- az iskola melletti fejlesztési terület

TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

Meglévő, megmaradó területek

- volt művelődési ház területe
- a Soproni út elején lévő üzlet és a mellette lévő telek területe

GAZDASÁGI TERÜLETEK

IPARI TERÜLETEK

Meglévő, megmaradó területek

- az Ágfalva-Sopron bekötőút melletti területek
- a volt TSZ majori és környéki területek

Külterület bevonásával kialakítható új területek

- a volt TSZ majortól északra fekvő területek

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

TURISZTIKAI KÖZPONT

Meglévő, megmaradó területek

- az un. Vadon lovascentrum terület

Fejlesztési terület

- a volt Fehér úti laktanya területe

EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY

Meglévő, megmaradó területek

- Flandorffer Ignác Szociális Intézmény Sopron - Pszichiátriai Betegek Otthona Ágfalva területe

REKREÁCIÓS, SPORT TERÜLET

Fejlesztési terület

- a somfalvi határmetszési pontnál lévő terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei:

- a) Közlekedési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület
- f) Különleges terület
 - temetőterület
 - kegyeleti park
 - sportterület

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FŐ ELEMELI

Térségi kapcsolatok

Mellékutak:

- a 86108 jelű Sopron-Ágfalva bekötő út
- Ágfalva – Schattendorf (Somfalva) települési mellékút
- Ágfalva – Loipersbach (Lépesfalva)
- a Sopron – Ágfalva – Schattendorf (Somfalva) tervezett országos mellékút

A belső közúthálózat

Mellékutak:

- a 86108 jelű Sopron-Ágfalva bekötő út belterületi szakasza,

Gyűjtőutak:

- Lépesfalvi út
- Somfalvi út
- Kosbor utca – Röhring utca együttes
- Patak utca – Magyar utca együttes
- Hidegvízvölgy út

Szerkezeti jelentőségű kiszolgáló utak

- 0138 hrsz-ú út
- 0125 hrsz-ú út
- 071 hrsz-ú út

Önkormányzati külterületi utak:

- a belterület - tervezett országos mellékút közötti tervezett szakasz a volt TSZ majori területen keresztül.
- a Magyar utca – Hidegvízvölgy út közötti hiányzó, tervezett útszakasz

A VASÚTI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT ELEMELI

Egyéb országos törzshálózati vasútvonalak:

- a 15 számú Mattersburg – Sopron - Szombathely vasútvonal
- a tervezett Ausztria-Sopron vasútvonal
-

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Országos kerékpárút törzshálózati elemek:

- a tervezett Ausztria-Sopron kerékpárút

Helyi kerékpárút-hálózati elemek:

- a Fő utca menti kerékpárút
- a temető melletti kerékpárút
- a tervezett Ágfalva-Schattendorf (Somfalva) kerékpárút

ZÖLDTERÜLET

TELEPÜLÉSI SZINTŰ KÖZKERT

- a Patak utca melletti terület, elsősorban sport, játék, pihenő funkcióval
- a 0197/25 hrsz-ú terület, elsősorban sport, játék, pihenő funkcióval
- a Luther Márton téri és a tér melletti terület elsősorban díszkerti funkcióval

TELEPÜLÉSRÉSZ SZINTŰ KÖZKERT

- a tervezett hétvégi házas üdülőterület közkertje

ERDŐTERÜLET

VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK

- az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területek
- a tervezett erdőterületek

GAZDASÁGI ERDŐTERÜLETEK

- az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területek

KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLETEK

- az Országos Erdőállomány Adattár szerinti területek

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- a meglévő zártkertek területe
- a Schattendorfi határátkelő térségében tervezett terület

KORLÁTOZOTT FELHASZNÁLÁSÚ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Természetvédelmi oltalom alatt álló korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület

- természetvédelem alatt álló területek.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- a többi terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- a Liget patak, a Rák patak, a Fehér úti tó területe

KÜLÖNLEGES TERÜLET

TEMETŐ

- a meglévő temető

KEGYELETI PARK

- a volt temető

SPORTTERÜLET

- a sportpálya

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, SZABÁLYOZÁSI KORLÁTOZÓ ELEMEEK

Műemlékek

- evangélikus templom és műemléki környezete
- katolikus templom és műemléki környezete
- vadászház

Régészeti értékek

- az ismert régészeti lelőhelyek

Természeti értékek

- NATURA 2000 védettségű területek
- védett természeti terület
- földvár

-
- lapterület
 - egyedi tájértékek
 - természeti területek
 - nemzeti ökológiai hálózat

Helyi értékvédelem

A településkép védelméről szóló rendelet szerint.

Az..... ..ágfalvi kt. határozat 5. számú melléklete

Szabályozási ajánlások

LAKÓTERÜLETEK

1. A lakóterületek kiszolgáló útjain kétoldali fasor ültetésének lehetőségét biztosítani kell az utak szabályozási szélességének meghatározásánál.
2. A falusias lakóterületen telkenként egy legfeljebb kétlakásos lakóépületet lehessen építeni.
3. A Liget utca környéki lakóterületen a lakó és azt kiegészítő funkción kívül más rendeltetésű épület ne épülhessen.
4. A kertvárosias és a falusias lakóterület kiszolgáló útjain a csapadékvízet lehetőleg nyílt árokba kell gyűjteni, a csapadékvíz helyi beszivárgását lehetővé kell tenni, az árok tárolási kapacitásán túli vízmennyiség elvezetéséről gondoskodni kell.
5. Lakásonként két darab gépjármű elhelyezését biztosítani kell.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

1. A mezőgazdasági területen lakóház építése csak a gazdálkodás által indokoltan legyen lehetséges.
2. Természetvédelmi okokból korlátozott felhasználású mezőgazdasági területen a védelem szempontjait érvényesíteni kell, a területen birtokközpont ne legyen kialakítható.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

1. A turisztikai területen vendéglátás, szálláshelyszolgáltatás, szolgálati lakó és egyéb kiszolgáló rendeltetésű épületek építhetők. Az un. Vadon lovascentrum területén intenzívebb, a Fehér úti volt határőr laktanya területén kevésbé intenzív beépítés legyen.
2. A schattendorfi határátkelő térségében kijelölt rekreációs, sport terület ekként való szabályozása későbbi időpontban történjen.

HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET

1. A tervezett hétvégi házas üdülőterületen az öko-bio gazdálkodás, építkezés, területhasználat legyen a jellemző.
2. Első ütemben a 072/1 hrsz-ú telek kerüljön szabályozásra.
3. A telek az első ütemű fejlesztési területen a fő feltáró út mellett legalább 400m², a többi tömbben legalább 600m² területűek legyenek. A második ütemben 800, a harmadik ütemben legalább 1000m² területű telkeket kell alakítani.
4. A fő feltáró út szélességét úgy kell meghatározni, hogy kétoldali fasor ültethető legyen.
5. Az épületek energia ellátása egyedi megújuló energiaforrásból, vagy közüzemi elektromos vezetékekkel történjen. A szennyvízelbánás egyedi, vagy csoportos kistisztítókkal valósuljon meg. Az ivóvíz ellátást egyedi megoldással kell biztosítani.

Az ágfalvi kt. határozat 6. számú melléklete

Településrendezési intézkedések

1. Győr - Moson - Sopron megye Területrendezési tervét érintő intézkedések
 - a. Győr - Moson - Sopron megye Területrendezési tervének módosításánál kezdeményezni kell a Sopron-Ágfalva-Schattendorf útvonal országos mellékútként való kijelölését, a vasúttól északra kijelölt Loipersbach irányú mellékút törlését.
 - b. Győr - Moson - Sopron megye Területrendezési tervének módosításánál kezdeményezni kell az erdőgazdálkodási térség területei kiterjedésének felülvizsgálatát, a mai mezőgazdasági területeket érintő erdőgazdálkodási térség törlését.



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL.: 96/529-751, 311-304
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.128-7

ÁGFALVA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK FELÜLVIZSGÁLATA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

RENDELET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Ágfalva Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról

Ágfalva Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Általános rendelkezések

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Ágfalva község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendeletet mellékleteivel együtt kell alkalmazni.
- (4) A rendelet mellékletei:
 - a) 1. számú melléklet: Szabályozási és övezeti terv I. (továbbiakban SZ-J terv)
 - b) 2. számú melléklet: Szabályozási és övezeti terv II. (továbbiakban SZ-J terv)
- (5) A rendelet függelékei:
 - a) 1. számú függelék: Természeti értékek

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Alakítható legkisebb telekszélességnél a telekszélesség:* a telek utcai határvonalának mérete.
2. *Az övezeti jel értelmezése:*

Lf	//	O	//	30/50	//	6,5/7,5	//	-/-/800	
területfelhasználási elem		beépítési mód (O=oldalhatáron álló SZ=szabadonálló Z=zártsorú K=kialakult)		megengedett legnagyobb beépítettség (%) / kialakítandó legkisebb zöldfelület (%)		megengedett legkisebb épületmagasság (m) / megengedett legnagyobb épületmagasság (m)		alakítható legkisebb telekszélesség (m) / telekmélység (m) /telekterület (m ²)	

3. *Haszonállat:* azok a háziállatok, amelynek húsát, tejét, tojását élelmiszerként használják fel, vagy azok az igás és háta állatok, amelyek munkavégzésre használatosak.
4. *Javasolt szabályozási elem*
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
5. *Kialakult beépítési mód:* Annak a telektömbnek a beépítési módja, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
6. *Kialakult beépítésű telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a fő funkciójú épülettel beépített.
7. *Kialakult megengedett legnagyobb beépítettség:* Beépítetlen telek esetén az építési övezetben lévő telkek legnagyobb beépítettsége, beépített telek esetén a beépítettség nem növelhető.
8. *Kialakult telekosztású telektömb:* Az a telektömb, melyben a telkek több mint 50%-a az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított.
9. *Korlátlan közhasználatú telekrész:* A teleknek az a része, amelyen a külön megállapodás szerinti célra és módon korlátlan közhasználatot kell biztosítani. A telekrész a telek területeként számítható.
10. *Kötelező szabályozási elem*
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
11. *Más jogszabály által elrendelt szabályozási elem*
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
12. *Tájékoztató elem*
Az SZ-J terv jelmagyarázatában megjelölt elemek.
13. *Település védendő területe:* lakóterület, üdülőterület, vegyes terület, zöldterület, különleges terület.

3. Szabályozási elemek

3. §

- (1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez – kivéve az a) pontban szabályozott esetet – a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.
 - a) Az eltérő építési övezetbe tartozó azon telkek telekhatárai, amelyek az eltérő építési övezet felé esnek, az érintett telekkel határos telkeket érintően, az övezeti határvonal helyétől függetlenül, az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett elmozdíthatók.
 - b) A tervezett belterületi határvonallal körülhatárolt, vagy a tervezett belterületi határvonal és a meglévő belterületi határvonal közé eső területeket az SZ-J terv szerinti célra felhasználni a belterületbe vonással egyidőben, vagy azt követően lehet.
 - c) A belterületbe vonás szakaszosan, a mindenkori igényeknek megfelelően történhet.
 - d) Ahol a helyi építési szabályzat, vagy az SZ-J terv építési vonalat határoz meg, a telken az építési vonal felőli telekhatárhoz legközelebb álló épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre a vonalra.
- (2) A javasolt szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (3) A tájékoztató elem helyének megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása nem szükséges.
- (4) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek helyének megváltoztatásához, vagy ilyen új elem beillesztéséhez a szabályozási terv és szükség esetén a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

4. A telekalakítás szabályai

4. §

- (1) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A kialakult telekosztású telektömbben, a kialakítható telek legkisebb szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (3) Az SZ-J terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára való lejegyzést, a telekhatár kiigazítást.
- (4) Lakó- és vegyes területfelhasználású területen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkei vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakítható. Ebben az esetben a telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 400 m². A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési teleknek kiszolgáló lakóutcáról megközelíthetőnek kell lennie. Amennyiben az új telek csak mezőgazdasági útról lesz megközelíthető, a telekalakításra a saroktelek alakítás szabályai nem alkalmazhatók. A telekalakítás lehetséges módjait az 2. számú függelék tartalmazza.
- (5) Lakó és vegyes területfelhasználású területen nyeles telek nem alakítható.
- (6) A meglévő, megmaradó közterületi határvonal jellel nem jelölt közterület határok megszüntethetők.

5. A telek beépítésének általános szabályai

5. §

- (1) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett beépítetlen telek csak az SZ-J terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (2) Közterület bővítéssel vagy kialakítással érintett, beépített teleknek azon a részén, amely a közterület bővítése vagy kialakítása után is beépített marad, a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása nélkül is építhető épület. A beépíthetőség és a zöldfelületi arány mértékének megállapításánál a közterület bővítés vagy kialakítás végrehajtása utáni telekméretet kell figyelembe venni.
- (3) A nem telekhatáron vezető övezeti határvonal által érintett építési telek az övezeti határ vonala által jelölt tervezett telekmegosztás végrehajtása nélkül is beépíthető, amennyiben az övezetre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelel. A beépíthetőségnél a telek övezeti határvonallal leválasztott

telekrésze nem vehető figyelembe. Az építési hely hátsókerti határát az övezeti határvonalától kell számítani.

- (4) Az (1)-(3) bekezdés hatálya alá nem tartozó (kialakult) telek, ha az érintett telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt telekméreteknél nem felel meg, a telket magába foglaló övezetre, építési övezetre előírt beépítési szabályok és az építményekre vonatkozó előírások betartásával beépíthető, kivéve, ha a részletes övezeti előírások másként rendelkeznek.
- (5) A telket kiszolgáló közút 33.§ (7) b) pontja szerinti, úttengellyel párhuzamos szakaszos megvalósítása esetén a telek beépítése csak a teljes útkeresztszelvény kiépítésével történhet.
- (6) Az SZ-J terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt épületmagasság kialakult állapotot jelent. Új épület építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságot az övezetben lévő legmagasabb épületmagasságú épület épületmagassága jelenti, kivéve, ha részletes övezeti előírások másként rendelkeznek.

6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

6. §

- (1) Kialakult beépítésű lakó és vegyes területfelhasználású telektömbökben az építési hely előkerti határvonala a telekkel szomszédos, vagy ahhoz legközelebbi beépített telkek előkertjeinek mérete. Méretbeli eltérés esetén a két méret valamelyikével megegyező, vagy a kettő közötti tartomány. Az előkerti építési hely határvonalhoz legközelebb álló főépítményt erre a határvonalra, vagy attól a telek belseje felé legfeljebb 3,0m távolságra kell építeni. Előkert nélküli beépítésnél az építési hely előkerti határvonala egyben beépítési vonal.
- (2) Saroktelek megosztásából létrejövő új, beépítetlen telkek építési helyének határai:
 - a) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve, előkert kialakult, vagy 5,0 m, oldalkert 4,0 m, hátsókert 6,0 m.
 - b) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége, az építési hely szabadon álló, az előkert kialakult, vagy 5,0 m, az oldalkert 3,0 m, a hátsókert 4,0 m.
- (3) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll. Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.
- (4) Az övezeti előírásokban előírt beépítési mód új épület építésére vonatkozik. Ettől eltérő, meglévő beépítés esetén a meglévő épület felújítható, lakóépület új, önálló lakást nem eredményező módon átalakítható.
- (5) Kialakult beépítésnél, ha meglévő épületrész az építési helyen kívül áll, az megtartható, felújítható.
- (6) Zárt sorú beépítés az épület utcai homlokzata oldalhatárig való kiépítésével, vagy az utcai homlokzat folytatásában legfeljebb 2,5 m magas, teljesen tömör, falazott, vakolt kerítéssel teljesülhet.
- (7) Falusias lakóterületen melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, az övezetben megengedett lakásszám kétszeresét meg nem haladó mennyiségű gépkocsi elhelyezésére alkalmas garázs és egyéb tároló épület – kivéve a haszonállattartó épületet – főépítmény nélkül is építhető.
- (8) Főépítmény nélkül épülő melléképítmény, mosókonyha, nyárikonyha, garázs és egyéb tároló épület az építési hely előkerti határvonalától 15m-en túl építhető.
- (9) A telek be nem építhető része jellel megjelölt területen pince kivételével épület nem építhető.

7. §

- (1) Gazdasági, különleges és mezőgazdasági területen technológiai építmény megengedett legnagyobb magasságára az építési övezet, övezet megengedett legnagyobb épületmagassága nem vonatkozik.
- (2) Különleges és ipari területen a telekhatárhoz épület a telekhatárra néző, attól legfeljebb 10m-en belül álló homlokzat épületmagasságának mértékénél közelebb nem építhető.

7. Haszonállattartó épületek építése

8. §

- (1) Haszonállattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek:
 - a) intézmény terület

- b) ipari terület
 - c) különleges terület, kivéve, ha a részletes övezeti előírások másként rendelkeznek
 - d) üdülőterület
- (2) Haszonállattartó épület legfeljebb 10m² nettó alapterülettel és 30m³ térfogattal építhető:
- a) falusias lakóterületen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
 - b) A települési védőterület határán belül a mezőgazdasági övezetben a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken.
- (3) Haszonállattartó épület legfeljebb 200m² nettó alapterülettel és 600m³ térfogattal építhető:
- a) falusias lakóterületen - kivéve a (2) a) pontot- az utcai telekhatártól legalább 50m, a szomszédos telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20m távolságban
 - b) A települési védőterület határán belül a mezőgazdasági övezetben, kivéve a (2) b) pontot.
- (4) Haszonállattartó épület legfeljebb 1000m² nettó alapterülettel és 4500m³ térfogattal építhető:
- a) különleges turisztikai központ területen a részletes övezeti előírásokban megjelölt övezetben – a lakóterülettel szomszédos kiszolgáló utcai telekhatártól legalább 50m távolságban
- (5) Haszonállattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető:
- a) A települési védőterület határán kívüli mezőgazdasági övezetben.

8. Közművek előírásai

9. §

- (1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken – eltérő rendelkezés hiányában - a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
- | | |
|----------------|--|
| térszín alatt: | ivóvíz vezeték |
| | szennyvíz vezeték |
| | gázvezeték |
| | távbeszélő földkábel |
| | villamos energia vezeték |
| | telefon vezeték |
| | kábel TV vezeték |
| | nyílt árok vagy zárt csapadékvíz elvezető csatorna és műtárgyaik |
- (2) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.
- (3) Az építési övezeteket – kivéve, ha a részletes övezeti előírások ettől eltérően rendelkeznek - teljes közművel kell ellátni.

9. Gépjárművek elhelyezése

10. § A rendelet hatálya alá tartozó területen a lakófunkciót is tartalmazó telkeken lakásonként két darab személygépjármű elhelyezését biztosítani kell.

II. Fejezet

Korlátozó elemek

10. A rendelet által elrendelten

11. §

- (1) Települési védőterület a település védendő területe körüli 500m széles terület.
- a) A védőterületen belül állattartó épület a 8.§ szerint építhető.
- (2) Vízgazdálkodási terület 50,0m széles védőterülete
- a) A védőterületre eső mezőgazdasági övezeti telekrészen épület nem építhető.

11. Külön jogszabályban elrendelten

12. §

- (1) Közlekedési létesítmények védőterülete

- | | |
|---|---------------|
| a) országos mellékutak külterületi szakaszának tengelyétől mért | 50,0 – 50,0 m |
| b) országos főutak külterületi szakaszának tengelyétől mért | 50,0 – 50,0 m |
| c) vasútvonal szélső vágányától mért | 50,0 – 50,0 m |
- (2) Vízgazdálkodási területek védőterülete
- a) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás 6,0-6,0m széles parti sávja
- b) egyéb vízfolyás, vízfelület, közcélú vízellátási távvezeték 3,0-3,0m széles parti sávja
- (3) Közművek védőterülete
- a) közép- és magasfeszültségű elektromos szabadvezeték: a felfüggesztéstől függően a szélső vezetékcsatlakozástól 5,0 - 5,0 m, vagy 2,5 - 2,5 m széles védőterülete
- b) középnyomású gázvezeték csőtengelytől mért 4,0-4,0 m széles védőterülete
- c) A telkeket érintő szennyvíz gerincvezeték, ivóvíz gerincvezeték, távbeszélő földkábel, optikai vezeték mellett építmény 2,0-2,0 m távolságon belül nem helyezhető el.
- (4) Régészeti lelőhely építési tevékenységgel történő érintése feltételekhez kötött.

III. Fejezet

Az épített és természeti értékek és a környezeti elemek védelme

12. Épített értékek

13. §

- (1) A műemlékeket és a műemléki környezet határát az SZ-J terv tartalmazza.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területeket a településkép védelméről szóló 17/2017.(XII.31.) önkormányzati rendelet tartalmazza.
- (3) A helyi védelem elemeit a településkép védelméről szóló 17/2017.(XII.31.) önkormányzati rendelet alapján az SZ-J terv tartalmazza.
- (4) A régészeti lelőhelyeket az SZ-J terv tartalmazza.

13. Természeti értékek

14. §

- (1) A NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek felsorolását a rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (2) A védett természeti területek felsorolását a rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (3) A fokozottan védett természeti területeket, a láápterületeket, a földvár területet, az országos ökológiai hálózatba tartozó területeket, az egyedi tájértékeket a rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.

14. Zöldfelületek

15. §

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J terven és a részletes övezeti előírásokban megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.
- (4) Lakóterületen az előkertnek és az oldalkert előkerttől mért 20,0 m-es sávja területének legfeljebb 60%-a burkolható le. A fennmaradó területrészt növényzettel borított felületként kell kialakítani.

15. Környezetvédelem

16. §

- (1) Levegőtisztaságvédelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna.
- (2) Vízvédelmi besorolás:
- a) felszín alatti víz állapota szempontjából: fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület,

- b) felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett befogadó
- (3) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai, kivéve, ha a részletes övezeti előírások másként rendelkeznek:
- a) Hulladékékelbánás: Kötelező hulladékelszállítás a városi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
- b) Szennyvízelvezetés: Kötelező szennyvízcsatorna rákötés, vagy környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi elbánás.
- (4) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

MÁSODIK RÉSZ

Területfelhasználási, övezeti előírások

IV. Fejezet

Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

17. §

- (1) A település igazgatási területének tagolódása:
- a) beépített és beépítésre szánt terület,
- b) beépítésre nem szánt terület,
- (2) Beépített és beépítésre szánt terület
- a) Lakóterület
1. falusias Lf.
- b) Vegyes terület
1. intézményi Vi
2. településközpont Vt
- c) Ipari terület Gip
- d) Különleges terület
1. turisztikai központ Ktk
2. egészségügyi, szociális intézmény Ksz
- (3) Beépítésre nem szánt terület
- a) Különleges terület
1. temetőterület Kbt
2. kegyeleti park Kbkp
3. sportterület Kbsp
- b) Közlekedési terület
1. közútterület
2. vasútterület KÖk
- c) Zöldterület
3. közkert Zkk
- d) Erdőterület
1. védelmi erdő Ev
2. gazdasági erdő Eg
3. közjóléti erdő Ek
- e) Mezőgazdasági terület
1. általános mezőgazdasági terület M
2. kertes mezőgazdasági terület Mk
3. korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület Mkf
- f) Vízgazdálkodási terület V

V. Fejezet
Beépítésre szánt terület

16. Lakóterület

18. §

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) falusias lakóterület Lf

(2) A lakóterületi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben			Beépítetlen tömbben		
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Zártsorú, kapuzattal zártsorúsodó	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	Zártsorú, kapuzattal zártsorúsodó
Előkert	0m azzal, hogy a legközelebb lévő beépített telkeken álló főépületek utcai homlokzati síkjainak összekötésével kialakuló vonal és az utcai telekhatár közötti teletsávban csak a főépülettel egybeépített, vagy attól különálló, fedett, nyitott személygépjármű beálló építhető.			0m azzal, hogy az építési hely utcai telekhatártól mért 5,0m széles sávjában csak a főépülettel egybeépített, vagy attól különálló, fedett, nyitott személygépjármű beálló építhető.		3,0 m
Oldalkert	3,0 m	4,0m	-	a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0m	4,0 m	-
Hátsókert	6,0 m (4,0 m*)			6,0 m (4,0 m*)		

* amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

17. Falusias lakóterület, Lf

19. §

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül – kivéve, ha a részletes övezeti előírások másként rendelkeznek:

a) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A falusias lakóterületen telkenként legfeljebb egy darab, egy tömbben épített két lakásos lakóépület lehet.

(3) A falusias lakóterület telkein lakóépület megléte vagy egyidejű építése esetén építhető:

a) főépítmények közül a mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület,

b) melléképítmények közül állattartó épület – figyelemmel a 8.§ (2)-(3) bekezdésekre -, állatkifutó, trágyatároló, gépjármű és egyéb tároló.

(4) A falusias lakóterületen azokban az építési övezetekben, ahol a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5m, az utcai telekhatártól 20,0m-en túl épülő mező- és erdőgazdasági építmények megengedett legnagyobb épületmagassága: 5,0m.

(5) A falusias lakóterület telkein a megengedett legnagyobb beépítettség számításánál, amennyiben a telek mérete az építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladja, az építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület kétszerese vehető figyelembe.

(6) Részletes övezeti előírások

Övezet jele	Előírás
Lf1	Az övezetben lakó és azt kiszolgáló funkción kívüli rendeltetésű épület nem építhető.

18. Vegyes terület

20. §

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) településközpont terület Vt
b) intézményi terület Vi

(2) A vegyes területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Kialakult beépítésű telektömbben		
	Szabadonálló	Oldalhatáron álló	
Előkert	kialakult		
Oldalkert	kialakult	4,0m	
Hátsókert	6,0 m		

19. Településközpont terület, Vt

21. §

(1) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat

20. Intézményi terület, Vi

22. §

(1) Az intézmény terület igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) hitéleti és
e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A terület telkein a (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Önálló lakóépület nem építhető.

21. Ipari terület, Gip

23. §

(1) Az ipari területen az energiaipar, a feldolgozóipar, a gépipar, az építőipar, az élelmiszeripar, a nagykereskedelem, a javítás, szállítás, raktározás, a mezőgazdasági és erdőgazdasági termények feldolgozása, tárolása céljára szolgáló építmények, az ezeket kiszolgáló igazgatási, szociális, kereskedelmi, egészségügyi, oktatási épületek építhetők.

(2) Az ipari területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) Az ipari területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 100 m²-ként egy lombos fát kell elültetni. Nem kell a faültetés szempontjából beszámítandó területek között figyelembe venni a későbbi beruházási ütemekben megvalósuló, átmenetileg zöldfelületként kialakítandó területeket.

- (4) A terület telkei kiszolgálására magánút létesíthető.
 (5) Az ipari területi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Beépített tömbben	Beépítetlen tömbben
	Szabadonálló	Szabadonálló
Előkert	kialakult	országos közút felől 10,0m, egyéb út felől 5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	6,0 m	

22. Üdülőterület

24. §

- (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) hétvégi házas üdülőterület Üh

23. Hétvégi házas üdülőterület, Üh

25. §

- (1) A hétvégi házas övezetben elhelyezhető egy darab egy üdülőegységes üdülőépület.
 (2) A hétvégi házas övezet építési hely határai:

	Oldalhatáron álló
Előkert	3,0 m
Oldalkert	6,0m
Hátsókert	3,0m

- (3) Részletes övezeti előírások

Övezet jele	Előírás
Üh1	Az épületek közművi ellátása egyedi közműpótló berendezésekkel lehetséges.

24. Különleges terület

26. §

- (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:
 a) turisztikai központ Ktk
 b) egészségügyi, szociális intézmény Ksz

25. Turisztikai központ területe, Kt

27. §

- (1) A turisztikai központ különleges övezetben elhelyezhető
 a) vendéglátó épület,
 b) szolgáltató épület,
 c) szállás jellegű épület,
 d) kiskereskedelmi épület
 e) egészségügyi épület,
 f) szociális épület,
 g) egyéb sportépítmény,
 h) gazdasági célú épületen belül legfeljebb két szolgálati lakás
 i) a részletes övezeti előírásokban megjelölt övezetben haszonállattartó épület

- (2) A turisztikai központ övezet építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

(3) Részletes övezeti előírások

Övezet jele	Előírás
Ktk1	Az övezetben használat tartó épület építhető. Az állattartó épületek és a trágyatároló műtárgyak legkisebb megengedhető távolsága a szomszédos lakóterületek telkeinek legközelebbi telekhatárától és a saját telken épülő egyéb funkciójú épülettől 50,0 m, kivéve a lovaspanzió, amely az istálló mellett (felett) védőtávolság betartása nélkül elhelyezhető, közöttől 30,0 m.

26. Egészségügyi, szociális intézmény, Ksz

28. §

(1) Az egészségügyi, szociális intézmény övezetben elhelyezhető

- a) egészségügyi épület,
- b) szociális épület
- c) az alapfunkciót kiszolgáló épület

(2) Az egészségügyi, szociális intézmény övezet építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0m
Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

VI. Fejezet**Beépítésre nem szánt terület****27. Különleges terület**

29. § A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) temetőterület Kbt
- b) kegyeleti park Kbkp
- c) sportterület Kbs

28. Temető terület, Kbt

30. §

(1) A területen a sírkert és a temető működéséhez szükséges igazgatási, fenntartó épületek építhetők.

(2) A temető területi építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m
Oldalkert	5,0m
Hátsókert	5,0m

29. Kegyeleti park, Kbkp

31. §

(1) A területen épület nem építhető.

30. Sportterület, Ksp

32. §

(1) A területen sportolási, vendéglátó, szociális épületek építhetők.

(2) A sportterületi építési hely határai, ha az SZ-J terv nem jelöli:

	Szabadonálló
Előkert	5,0 m

Oldalkert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele
Hátsókert	a megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele

31. Közút terület

33. §

- (1) A közút területek szabályozási szélessége:
 - a) az SZ-J terveken jelöletlen esetben meglévő, megmaradó
 - b) az SZ-J terveken számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű területeknél a számadatnak megfelelő.
- (2) A közút területek besorolása az úthálózatban betöltött szerepük szerint:
 - a) Országos közút
 1. mellékút K.V.A.80.
 - b) Helyi közút
 1. településközi mellékút K.V.A.50,
 2. települési gyűjtőút B.V.b.A.50,
 3. kiszolgáló út B.VI.d.A.50,
- (3) Közterületi tömbparkoló az SZ-J terven P jellel jelölt terület. A közparkoló területén épület nem építhető. A parkolót fásítani kell.
- (4) Kerékpárút az SZ-J terveken megjelölt terület.
- (5) Keresztmetszeti elrendezések tervezett közutak esetén:
 - a) Gyűjtőút:
 - legalább 7,0 m széles útburkolat,
 - kétoldali, legalább 1,5-1,5 m széles járda,
 - legalább egyoldali, árnyékadó növényzet (fasor),
 - az útkorona és a járda között legalább 3,5-3,5 m széles zöldsáv.
 - b) Kiszolgálóút:
 - legalább 6,0 m széles útburkolat,
 - kétoldali beépítés esetén kétoldali legalább 1,5-1,5 m széles járda,
 - egyoldali beépítés esetén legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
 - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
 - kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó legalább 2,0-2,0 m széles zöldsáv.
- (6) A rendelet hatálya alá tarozó területen 150 m-nél hosszabb zsákutca nem alakítható, kivéve a szakaszosan megépítendő, végső kiépítésében nem zsákutca utcaszakaszokat.
- (7) A közutak telkének kialakítása szakaszosan is történhet az alábbiak szerint:
 - a) Hossztengelyére merőleges szakaszolás az egy időben kiszorgálandó telkek, építési telkek helyzetének megfelelően azzal, hogy átmenetileg kialakuló zsákutca 250,0 m-nél hosszabb nem lehet. Ha a szakaszosan kiépítendő út egyszerre egy oldalon kettőnél több telek kiszorgálására létesül a zsákutca végén 16,0 x 16,0 m méretű ideiglenes végfordulót kell kiépíteni. Az ideiglenes járműforduló külön megállapodás alapján az útterülethez csatlakozó telken is kialakítható. A telek járműforduló céljára ideiglenesen igénybe vett területét a telek beépítésének számításánál és az építési hely meghatározásánál a telek területeként kell figyelembe venni.
 - b) Hossztengelyével párhuzamos irányú szakaszolás
 1. kerékpárút,
 2. kerékpáros és gyalogos út,
 3. gyalogjárda,
 4. árok számára.

32. Magánút

34. §

- (1) Lakóterületen magánút nem alakítható ki.
- (2) A magánút keresztmetszeti elrendezése:
 - a) gazdasági terület
 - legalább 6,0 m széles útburkolat,
 - legalább egyoldali, 1,5 m széles járda,
 - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor),
 - kétoldali, az útkorona és járda között szabadon hagyandó, legalább 2,0-2,0 m zöldsáv.
 - b) mezőgazdasági terület
 - legalább 3,5 m széles útburkolat,
 - legalább kétoldali 1,5-1,5 m széles padka,
 - legalább egyoldali, legalább 1,5 m széles árok,
 - legalább egyoldali árnyékadó növényzet (fasor).

33. Vasút terület, KÖk

35. §

- (1) A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építményei építhetők.
- (2) Az építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	3,0m
Oldalkert	3,0m
Hátsókert	3,0m

34. Közkert, Zkk

36. §

- (1) A közkertben vendéglátó és szociális épület építhető.
- (2) A megengedett legnagyobb beépítettség 5%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0m.
- (3) A közparki építési hely határai:

	Szabadonálló
Előkert	3,0 m
Oldalkert	3,0m
Hátsókert	3,0m

35. Erdőterület

37. §

- (1) Erdőterületek a Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terven E jellel jelölt területek.
- (2) Az erdőterület övezeti felosztása az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
 - a) védelmi erdő Ev
 - b) gazdasági erdő Eg
 - c) közjóléti erdő Ek

38. §

- (1) A védelmi erdők övezetében erdei kilátó, magasles, vadászház, a természetvédelmi korlátozással érintett területeken, a természetvédelmet szolgáló épület, a természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. A huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 m. Közművezeték a szükséges legrövidebb szakaszon érintheti.
- (2) A gazdasági erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. A huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 m.

-
- (3) A közjóléti erdők övezetében a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el. A huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 m.

36. Mezőgazdasági terület

39. §

- (1) A mezőgazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) általános mezőgazdasági terület Má
 - b) korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület Mkf
- (2) Az övezetben az emberi tartózkodásra szolgáló építmények elhelyezésének feltételei
- a) a villamosenergia (közüzemi, vagy helyi) ellátás biztosított,
 - b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz (közműves, vagy saját kútról táplált) – szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,
 - c) a keletkező szennyvíz elvezetése egyedi szennyvíztisztító alkalmazásával, vagy közüzemi szennyvízcsatornával biztosított,
 - d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - e) a használat során keletkező hulladékok elszállítása biztosított,
 - f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel kútról, vagy magánútról közvetlenül megközelíthetők).

37. Általános mezőgazdasági terület, Má

40. §

- (1) Má1 övezet
- a) Az övezetben birtokközpont alakítható.
 - b) Az övezetben a 6000m²-t elérő vagy meghaladó nagyságú földrészleteken építhető épület.
 - c) Az övezetben gazdasági célú épületként a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények és a gazdasági célú épület építésével egyidejűleg, vagy annak megléte esetén lakás, lakóépület helyezhetők el.
 - d) Az állattartás és állattenyésztés épületeinek elhelyezésénél a 8.§ (3)-(4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kell lenni.
 - e) Az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0m, lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5m.
 - f) Az épületeket a földrészlet határától legalább 3,0 m-re kell építeni, a szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15m távolságot kell biztosítani.
 - g) A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (2) Má2 övezet
- a) Az övezetben birtokközpont alakítható.
 - b) Az övezetben – kivéve a birtokközpontot – a 2 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú földrészleteken építhető épület.
 - c) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
 - d) A birtokközponton kívül lakás nem építhető.
 - e) Az állattartás és állattenyésztés épületeinek elhelyezésénél a 8.§ (3)-(4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kell lenni.
 - f) Az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0m, lakóépület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5m.
 - g) Az épületeket a földrészlet határától legalább 3,0 m-re kell építeni, a szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15m távolságot kell biztosítani.
 - h) A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

38. Korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület, Mkf

41. §

(1) Mkf övezet

- a) Az övezetben a turizmust szolgáló bemutató, vendéglátó, szállás helyszolgáltató és a természetvédelmet bemutató, vagy a természetvédelmi gazdálkodást szolgáló épületek építhetők.
- b) Az övezetben önálló lakóépület nem építhető, lakás az a) pont szerinti épületekben kialakítható.
- c) Az állattartás és állattenyésztés épületeinek elhelyezésénél a 8.§ (3)-(4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kell lenni.
- d) Az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5m.
- e) Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re kell építeni.
- f) A megengedett legnagyobb beépítettség 10%.

39. Kertes mezőgazdasági terület, Mk

42. §

- (1) A terület a szőlő, gyümölcs és kertművelési ágú területek kialakítására, és az ezzel kapcsolatos terményfeldolgozás, tárolás és vendéglátás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak kert, gyümölcsös, szőlő művelési ágú telken építhető épület.
- (3) A területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) A területen az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5m.

43. §

(1) Mk1 övezet

- (2) Az övezetben telkenként egy tároló, pihenő rendeltetést tartalmazó épület és egy pince és prэшáz építhető.
- (3) Az övezetben lakóépület, vagy lakást is magába foglaló épület nem helyezhető el.
- (4) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 5%. Telkenként az épületek összes alapterülete legfeljebb 60m² lehet, pince és a hozzá kapcsolódó prэшáz legfeljebb 50m² lehet.
- (5) Az épületeket szabadonállóan, 3,0-3,0m oldalkert elhagyásával, a feltároló út melletti 10-30m-es sávban lehet elhelyezni. Pince és hozzá kapcsolódó prэшáz 3,0-3,0m oldalkert, 10,0m előkert és 10,0m hátsókert elhagyásával kialakuló telekterületen belül építhető. Ettől eltérni, a telek morfológiai adottságaira tekintettel, településképi véleményezési eljárás keretében lehet.
- (6) A beépíthető telek legkisebb szélessége 12,0m lehet.

44. §

(1) Mk2 övezet

- (2) Az övezetben telkenként egy tároló, pihenő rendeltetést tartalmazó épület építhető.
- (3) Az övezetben lakóépület, vagy lakást is magába foglaló épület nem helyezhető el.
- (4) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 5%. Telkenként az épületek összes alapterülete legfeljebb 75m² lehet.
- (5) Az épületeket szabadonállóan, 3,0-3,0m oldalkert elhagyásával, a feltároló út melletti 10-30m-es sávban lehet elhelyezni.

45. §

(1) Mk3 övezet

- (2) Az övezetben telkenként egy terményfeldolgozó, tároló, pihenő, vendéglátó, lakás rendeltetést tartalmazó épület és egy pince és prэшáz építhető.
- (3) Lakás 4000m²-et elérő, vagy azt meghaladó területű telken építhető.
- (4) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%.
- (5) Telkenként az épületek összes alapterülete:
 - a) Vendéglátó rendeltetést is tartalmazó épület esetén legfeljebb 150m² lehet.
 - b) Vendéglátó rendeltetést nem tartalmazó épület esetén legfeljebb 60m² lehet.
 - c) A pince és a hozzá kapcsolódó prэшáz esetén legfeljebb 50m² lehet.
 - d) Lakóház esetén 120m² lehet.

-
- (6) Az épületeket szabadonállóan, 3,0-3,0m oldalkert elhagyásával, a feltárási út melletti 10-50m-es sávban lehet elhelyezni.

46. §

- (1) M4 övezet
- (2) Az övezetben telkenként egy tároló, pihenő rendeltetést tartalmazó épület építhető.
- (3) Az övezetben lakóépület, vagy lakást is magába foglaló épület nem helyezhető el.
- (4) A telek megengedett legnagyobb beépítettsége 5%. Telkenként az épületek összes alapterülete legfeljebb 75m² lehet.
- (5) Az épületeket szabadonállóan, 3,0-3,0m oldalkert elhagyásával, a magánút melletti 10-30m-es sávban lehet elhelyezni.
- (6) Az alakítható telek legkisebb területe 1500m².

40. Vízgazdálkodási terület, V

47. §

- (1) A vízgazdálkodási területen épület nem építhető.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

48. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatályba lépésével hatályát veszti Ágfalva község Helyi Építési Szabályzatáról és a község Szabályozási Tervéről szóló 6/2006. (IV.28.) számú rendelete.

Pék Zsuzsanna sk
polgármester

Dr. Szováti Júlia s.k.
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Ágfalva, 2019.

Dr. Szováti Júlia s.k.
jegyző

1. számú függelék aönkormányzati rendelethez

TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Nemzetközi egyezmény alá tartozó területek

Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (NATURA 2000)

Soproni-hegység

(HUFH20012)

02/1, 02/3, 02/4, 02/5, 02/6, 02/7, 02/8, 02/9, 02/10, 02/12, 02/13, 02/15, 02/16, 02/17, 02/18, 02/19, 02/20, 03, 024/12, 024/14, 024/15, 024/18, 024/19, 024/20, 024/21, 024/22, 024/23, 024/24, 024/25, 024/26, 024/27, 024/28, 024/29, 024/30, 024/31, 024/32, 024/33, 0164/1, 0164/2, 0165, 0166, 0167, 0168, 0169, 0197/39, 0198/2, 0198/3, 0198/4, 0198/5, 0199, 0200, 0201/5, 0202, 0203/1, 0203/2, 0204/1, 0204/2, 0205, 0206/1, 0206/2, 0206/3, 0207, 0208/1, 0208/2, 0208/3, 0208/4, 0208/5, 0208/6, 0208/7, 0208/8, 0208/9, 0208/10, 0208/11, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214/1, 0214/2, 0214/3, 0214/4, 0214/5, 0214/6, 0215/1, 0215/3, 0215/4, 0215/5, 0216/2, 0216/3, 0216/4, 0216/5, 0216/6, 0216/7, 0217, 0218, 0219, 0220/1, 0220/2, 0221/1, 0221/2, 0222/1, 0222/2, 0223, 0225, 0229, 0230, 0232/2, 0232/3, 0232/5, 0232/6, 0232/8, 0232/9, 0233, 0234/7, 0235/3, 0236/2, 0237/2, 0238/2, 0238/3, 0238/4, 0238/5, 0238/8, 0238/9, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246/1, 0246/5, 0247/3, 0248/2, 0249/2, 0250, 0251/2, 0252, 0253/3, 0253/8, 0253/9, 0253/12, 0253/13, 0253/16, 0253/17, 0253/18, 0253/19, 0253/20, 0253/21, 0253/23, 0253/26, 0253/33, 0253/34, 0254/1, 0254/3, 0254/4, 0254/5, 0254/6, 0255, 0256, 0257, 0258, 0259, 0260, 0261, 0262, 0263, 0264/1, 0264/2, 0265, 0266, 0267, 0268/1, 0268/2, 0269, 0270, 0271, 0272/1, 0272/2, 0272/3, 0272/4, 0272/7, 0272/8, 0272/9, 0272/10, 0273, 0274, 0275/1, 0275/2, 0275/3, 0275/4, 0275/5, 0275/6, 0275/7, 0275/8, 0275/9, 0276, 0277, 0278, 0279, 0280, 0281/1, 0281/2, 0281/3, 0282, 0283/1, 0283/2, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2832, 2833, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935/1, 2935/2, 2935/3

Országos jelentőségű védett területek

Soproni Tájvédelmi Körzet területei:

Védett:

0199, 0200, 0201/5, 0202, 0203/1, 0203/2, 0204/1, 0204/2, 0205, 0206/1, 0206/2, 0206/3, 0207, 0208/1, 0208/10, 0208/11, 0208/2-9, 0209-0213, 0215/1, 0215/3, 0215/4, 0215/5, 0216/2-7, 0217, 0218, 0219, 0220/1, 0220/2, 0221/1, 0221/2, 0222/1, 0222/2, 0223, 0225, 0229, 0230, 0233, 0234/7, 0235/3, 0236/2, 0237/2, 0238/2, 0238/3, 0238/4, 0238/5, 0238/8, 0238/9, 0242-0245, 0246/1, 0246/5, 0247/3, 0248/2, 0249/2, 0250, 0251/2, 0252, 0253/12, 0253/13, 0253/16-21, 0253/23, 0253/26, 0253/3, 0253/33, 0253/34, 0253/8, 0253/9, 0254/1, 0254/3, 0254/4, 0254/5, 0254/6, 0255-0263, 0264/1, 0264/2, 0265, 0266, 0267, 0268/1, 0268/2, 0269, 0270, 0271, 0272/1, 0272/10, 0272/2, 0272/3, 0272/4, 0272/7, 0272/8, 0272/9, 0273, 0274, 0275/1-9, 0276-0280, 0281/1, 0281/2, 0281/3, 0282, 0283/1, 0283/2, 2801-2829, 2832, 2833, 2838-2843, 2901-2927, 2929, 2930, 2931

Fokozottan védett:

0237/2, 0238/2, 0238/3, 0238/4, 0238/5, 0238/8, 0238/9, 0242, 0243, 0244, 0245, 0248/2, 0249/2, 0250, 0251/2, 0252, 0253/12, 0253/13, 0253/16, 0253/17, 0253/18, 0253/19, 0253/20, 0253/21, 0253/23, 0253/26, 0253/3, 0253/33, 0253/34, 0253/8, 0253/9, 0254/1, 0254/3, 0255, 0256, 0257, 0258, 0259, 0260, 0261, 0262, 0263, 0264/1, 0264/2, 0265, 0266, 0267, 0268/1, 0268/2, 0269, 0270, 0271, 0272/1, 0272/10, 0272/2, 0272/3, 0272/4, 0272/7, 0272/8, 0272/9, 0273, 0274, 0275/1, 0275/2, 0275/3, 0275/4, 0275/5, 0275/6, 0275/7, 0275/8, 0275/9, 0276, 0277, 0278, 0279, 0280, 0281/1, 0281/2, 0281/3, 0282/, 0283/1, 0283/2

Láp

0164/1, 0168

Földvár

Ház-hegyi zártkertek

Egyedi tájértékek

NEV	AZONOSI TO	HELYSZI N	HRSZ	TULAJDON OS	KEZELO	LEIRAS	KOR
emlékmű	fh-etaje- 20041/9		021/A	Ágfalvi Önkormány- zat	Ágfalvi Önkor- mányzat	A település határában a rég i templom helyét jelöli	1822
Kilátópont a Ház- hegyen	fh-etaje- 20041/10	Ház-hegy	2585	magán	magán	Ausztriára és Sopronra nyílik kilátás	
Vöröshídi közettani feltárás	fh-etaje- 20031/77	Vöröshíd	0220	Magyar Állam	Tanulmá- nyi Erdőgazda- ság	Régi felhagyott csillámpala fejtő	
Fehér úti tó	fh-etaje- 20031/83	Hidegvíz völgy	0238/8a, 0238/3 0238/4	Magyar Állam	FHNP Igazgató- ság	mestersé- ges víztározó	