

**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 18/2017. (VI. 30.)
önkormányzati rendelete**

a Fertői Vízitelep Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában 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 (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze véleményének kikérésével, valamint a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, partnerek, Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat és a szomszéd települések önkormányzatai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet területi hatálya az 1. mellékletben megjelölt területre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, a rendeltetését megváltoztatni, elmozdítani (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint az általános érvényű hatósági előírások és a jelen rendeletben előírtak szerint szabad.

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

2. § (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elem

- a) a szabályozási terv határa,
- b) a tervezett szabályozási vonal,
- c) az építési övezet és övezet határa,
- d) a szabályozási szélesség,
- e) az építési övezet és övezet jele, valamint
- f) a telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része.

(2) A szabályozási vonal és az övezeti határvonal az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett a szabályozási terven jelölttől 10,0-10,0 mértékig, a partvonalak mentén 20,0-20,0 mértékig elmozdítható.

(3) A szabályozási terven rögzített keretek között a vízitelepi bekötő út közlekedési területének helye és mérete pontosítható. Az útépítési tervekkel pontosítottan az eltérés $\pm 5,0$ m lehet.

(4) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elem a javasolt megszüntető jel.

(5) Az irányadó szabályozási elem a szabályozási terv módosítása nélkül változtatható.

3. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

3. § (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, úgy a közterület alakítására a szabályozási tervben rögzített előírások az irányadóak.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, úgy a közterület alakítására a közterület-alakítási tervben és a szabályozási tervben rögzített előírásokat együttesen kell alkalmazni.

(4) A közterületek használatával kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet tartalmazza.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. § (1) Az országos ökológiai hálózathoz és a magterülethez tartozó terület, az országosan védett természeti terület és a Natura 2000 terület (a továbbiakban: védett terület) megóvását biztosítani kell. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek és a jellemző természetes rendszerek megóvását.

(3) A szabályozási terv területi hatályán belül az építési hatósági eljárások során az épület és építmény tájképi követelményeinek való megfelelést látványtervvel kell igazolni.

(4) A vízitelepre vezető úton a kétéltűek védelmét szolgáló terelő-áteresz rendszert kell kiépíteni.

5. A környezet védelmének általános előírásai

5. § (1) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, a rendeltetésmód megváltoztatása, valamint a telepengedély alapján gyakorolható tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése és a határértékek betartása mellett, a környezetvédelmi és szakhatósági előírások alapján történhet.

(2) Az újonnan kijelölt építési övezet területe használatbavételének előfeltétele a részleges közművesíttetés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére.

(3) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának vagy használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

(4) A nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, és az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

(5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz. Tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(6) A telek területének övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

6. § Az új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.

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

(2) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(3) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

8. § (1) A közműveket közterületen vagy szolgálmi jog bejegyzésével magánterületen keresztül lehet vezetni, illetve elhelyezni.

(2) A beépítésre szánt beépített területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz-elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) Önálló, 6,0 m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a területen.

(4) A használatbavétel feltétele a részleges közművesítés.

(5) A területen közművezeték csak terepszint alatti kialakítással létesíthető, léghézag nem létesíthető.

(6) A területen szélkerék nem létesíthető. Napelem és napkollektor épület vagy építmény tetején, illetve homlokzati falán, az adott épületrészek síkjában helyezhető el. Napelem és napkollektor önálló szerkezeten nem létesíthető.

7. Telekalakítás általános szabályai

9. § Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit jelen rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott kisebb, kialakult telek a vonatkozó rendelkezések betartása mellett beépíthető.

10. § (1) Az övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai az építési telek méretére vonatkoznak, az övezetben létesülő magánútra, közmű-elhelyezési telekre nem vonatkoznak.

(2) Magánút minimális szélessége 6,0 m.

11. § Ahol a szabályozási terv között szélesítését, új közút kialakítást írja elő, az önkormányzati tulajdonba kerülésig a kialakított út, magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként létesíthető.

8. Építés általános szabályai

12. § (1) A rendelet területi hatályán belül csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ágat és használatot meg kell tartani, illetve a vonatkozó törvények és rendeletek figyelembe vétele mellett akkor változtatható meg, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza és nem lehetetleníti el.

(3) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de bontás esetén újra nem építhető.

(4) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre vonatkozó előírástól eltér, az épület megtartható, felújítható, egyéb bővítése azonban csak az építési helyen belül történhet.

(5) A telek szabályozási terven jelölt be nem építhető részének 80%-án zöldfelületet kell kialakítani. Fennmaradó részén sétatút, pihenőhely és játszóhely is létesíthető. A strand

területén jelölt be nem építhető részen zöldfelület helyett egyéb anyagú (kavicsos, homokos) plázs is kialakítható.

(6) Terepszint alatti építmények csak az építési helyen belül létesíthetők.

(7) A szabályozási terv területi hatályán belül a főfunkciót kiegészítő funkciót tartalmazó építményeket és melléképítményeket a főfunkciót tartalmazó épület kialakításával, megjelenésével összhangban kell kialakítani. Ezen épületek magassága a főépület magasságát nem haladhatja meg.

(8) A szabályozási terven jelölt helyen vagy annak környezetében, a cölöpházak megközelítését szolgáló stég északi vége és a szárazulat között híd, nyitható híd létesíthető.

9. Állattartó épület, építmény és trágyatároló elhelyezésének szabálya

13. § Állattartó épület és építmény kizárólag a Kb-2 jelű övezetben, a táj élővilágát bemutató, oktatáshoz, neveléshez kapcsolódóan helyezhető el.

10. Járművek elhelyezésének szabálya

14. § Az övezetekben és építési övezetekben az OTÉK 4. számú melléklete szerinti gépjármű elhelyezés saját telken vagy a vízitelep területén e célra kialakított parkolóban egyaránt biztosítható.

II. FEJEZET *BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*

11. Beépítésre szánt terület területfelhasználási egysége

15. § A település területének beépítésre szánt területe különleges beépítésre szánt terület.

12. K-1 jelű beépítésre szánt különleges strandterület

16. § (1) Az övezetben a strandolást, sportolást, egészségmegőrzést, pihenést, testedzést szolgáló, vendéglátó vagy szálláshelyként funkcionáló létesítmény, illetve az azt kiszolgáló vagy a terület fenntartását, üzemeltetését biztosító létesítmény helyezhető el.

(2) Az övezetben

- a) újonnan kialakítható telek minimális mérete: 50.000 m²,
- b) a telek maximális beépíthetősége: 15%,
- c) a telken épület a szabadon álló építési helyen belül helyezhető el,
- d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága: 9,0 m,
- e) a kialakítható előkert minimális mérete: 0,0 m,
- f) a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke: 40%.

13. K-2 jelű beépítésre szánt különleges vitorlássport és szálláshely-szolgáltatás területe

17. § (1) Az övezetben a vitorlázással, csónakozással kapcsolatos tevékenységek, kikötők szárazulati létesítménye, sportolást, egészségmegőrzést, pihenést, testedzést szolgáló, vendéglátó vagy szálláshelyként funkcionáló létesítmény, az azt kiszolgáló, valamint a terület fenntartását, üzemeltetését biztosító létesítmény helyezhető el.

(2) Az övezetben

- a) újonnan kialakítható telek minimális mérete: 5000 m²,
- b) a telek maximális beépíthetősége: 20%,
- c) a telken épület a szabadon álló építési helyen belül helyezhető el,
- d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága: 10,0 m,

- e) a kialakítható előkert minimális mérete: 0,0 m,
- f) hátsóker, oldalkert mérete vízfelület felé 0,0 m lehet,
- g) a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke: 20% (az OTÉK előírásaitól megengedőbb érték, Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész a GYD-02/290-8/2017. számú levelében hozzájárulását megadta).

14. K-3 jelű beépítésre szánt különleges kemping területe

18. § (1) Az övezetben kemping, egyéb szálláshely, vendéglátó, sportolással, rekreációval kapcsolatos létesítmény, valamint az azt kiszolgáló létesítmény helyezhető el.

(2) Az övezetben

- a) újonnan kialakítható telek minimális mérete: 10.000 m²,
- b) a telek maximális beépíthetősége: 15%,
- c) a telken épület a szabadon álló építési helyen belül helyezhető el,
- d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága: 6,0 m,
- e) a kialakítható előkert minimális mérete: 0,0 m,
- f) a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke: 40%.

15. K-4 jelű beépítésre szánt különleges cölöpházak elhelyezésére szolgáló terület

19. § (1) Az övezetben a vízitelep sajátos arculatát és identitását meghatározó üdülőépület, vendéglátó, valamint egyéb szolgáltató épület és építmény, továbbá a létesítmény megközelítését szolgáló közlekedési építmény helyezhető el.

(2) A létesítmény a vízfelület felett, épített, lábakon álló szerkezeten helyezhető el.

(3) Az övezetben

- a) a felépítménnyel összesen lefedhető vízfelület maximális nagysága: 40%,
- b) egy felépítmény maximális területe 600 m²,
- c) egy felépítmény legfeljebb 80%-át foglalhatja el épület,
- d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága, a felépítmény padlósíkjától számítva: 4,5 m,
- e) az épületekben legfeljebb egyszintes tetőtér alakítható ki.

III. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

16. Beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységei

20. § A rendelet területi hatályán belül a beépítésre nem szánt terület

- a) közlekedési terület (Köu),
- b) zöldterület (Zkk),
- c) vízgazdálkodási terület (V-1, V-2, V-3) vagy
- d) különleges beépítésre nem szánt terület (Kb-1, Kb-2).

17. Közlekedési és közmű-elhelyezési terület

21. § (1) A szabályozási terv a közlekedési és közmű-elhelyezési területen (Köu) belül megkülönböztet gyalogos közlekedési felületet, ahol a gyalogos és kerékpáros közlekedés elsőbbségét kell biztosítani.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető kilátó, vizesblokk és üzemeltetési épület is.

(3) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél vagy átalakításánál biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(4) A közlekedési terület csapadékvíz-elvezetéséről, -gyűjtéséről, -tisztításáról és a helyben történő csapadékvíz-felhasználásáról gondoskodni kell.

18. Zkk jelű zöldterület - közkert

22. § (1) A közkert (Zkk) a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Az övezet telkein megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(3) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.

19. V jelű vízgazdálkodási terület

23. § (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos terület

a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, illetve medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval (V-1),

b) a vitorlás- és csónakkikötők vízfelületi létesítményei (V-2) és

c) a hajóállomás vízfelületi létesítményei (V-3).

(2) A területen építményt elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg.

(3) A vitorlás- és csónakkikötők, valamint a hajóállomás területén csak a rendeltetéshez kapcsolódó létesítmény helyezhető el.

(4) Vízgazdálkodási területeken a vízben lábakon álló, a vízfelület fölé nyúló felépítmények, sétautak, járdák, teraszok, hidak, egyéb építmények elhelyezhetők.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot megváltoztatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

a) a biztonságos felszíni vízvezetést szolgálja, azt ne veszélyeztesse,

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását és

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét, valamint újak kialakulását.

20. Kb-1 jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület

24. § (1) Az övezetben a sportolással, testedzéssel, pihenéssel, oktatással, neveléssel, valamint azok kiszolgálásával kapcsolatos létesítmény és szálláshely helyezhető el.

(2) Az övezetben

a) újonnan kialakítható telek minimális mérete: 10.000 m²,

b) a telek maximális beépíthetősége: 5%,

c) a telken épület a szabadon álló építési helyen belül helyezhető el,

d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága: 7,5 m,

e) a kialakítható előkert minimális mérete: 0,0 m,

g) a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke: 50%.

21. Kb-2 jelű különleges beépítésre nem szánt ökopark terület

25. § (1) Az övezetben a táj, a térség adottságait, növény- és állatvilágát, történelmét bemutató, ismeretterjesztő, oktatással, neveléssel, pihenéssel, valamint azok kiszolgálásával kapcsolatos létesítmény, táborhely és szálláshely helyezhető el.

(2) Az övezetben

- a) újonnan kialakítható telek minimális mérete: 10.000 m²,
- b) a telek maximális beépíthetősége: 5%,
- c) a telken épület a szabadon álló építési helyen belül helyezhető el,
- d) az elhelyezhető létesítmény maximális épületmagassága: 7,5 m, de kilátó az épületmagasság előírásától függetlenül létesíthető,
- e) a kialakítható előkert minimális mérete: 0,0 m,
- f) a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke: 80%.

IV. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. § Jelen rendelet 2017. július 31. napján lép hatályba.

27. § Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének a Külterület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 36/2012. (XII. 1.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

28. § A 27. § 2017. augusztus 1-jén hatályát veszti.



Dr. Fodor Tamás
polgármester



Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző