Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 17/2022. (IX. 14.) önkormányzati rendelete

Sopron, Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida - Tómalom - Kistómalom dűlő - Sand dűlő Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlésének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Sopron Megyei Jogú Város Sopronkőhida - Tómalom - Kistómalom dűlő és Sand dűlő néven nevezett területeire, valamint a 84. sz. országos főút, a Pozsonyi út, az M85 jelű tervezett gyorsforgalmi út és a Pihenőkereszt és környéke lakóterület keleti határa által körbezárt területre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), Sopron településképi rendeletének és ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

(3) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az övezeti előírások a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág tartandó, illetve az egyéb, vonatkozó törvények és rendeletek figyelembevétele mellett akkor változtatható, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

a) Kötelező szabályozási vonal: a terv távlatában megvalósítandó kötelező közterület-szabályozást jelzi.

b) Javasolt telekhatár: az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó, illetve a telekalakítás során pontosítandó az övezeti előírások betartása mellett.

c) Telekmélység: a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekmélységre vonatkozó paraméterét.)

d) Telekszélesség: a telek oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között. (Ezek közül a legnagyobbnak kell teljesítenie az övezeti előírások minimális telekszélességre vonatkozó paraméterét.)

e) Javasolt megszüntetés: az érintett tulajdonosok szándékától függő, nem kötelezően megvalósítandó, a továbbtervezés során pontosítandó és azt követően kötelezővé váló szabályozási javaslat.

f) Övezeti határ: a szabályozási terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdíthatók. Amennyiben egy telket egy övezeti határvonal elvág, úgy a beépítés feltétele az övezeti határ 5,0-5,0 méteres sávjában történő telekalakítás végrehajtása.

g) Szolgálati lakás: a fő funkciót hordozó épületben a létesítmény tulajdonosa/üzemeltetője, vagy személyzete számára szolgáló lakás.

h) Egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelület: a teleknek az a növényzettel fedett része, amelynek bármelyik oldala legalább 5,0 m, ahol játszószerek, (homokozó, hinta, mászóka stb.) és pihenőszerek (pad stb.) a rendeltetésszerű használatra alkalmas módon elhelyezhetők, megközelítése és használata az összes lakás használója számára biztosított.

i) Helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés: A lakosság napi, általános ellátásához szükséges, a lakosság helyi igényeit kiszolgáló, nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, szociális, oktatási, vendéglátó rendeltetetés – a közúti járműjavítást, benzinkutat és autómosót kivéve. A szolgáltatás nyújtásával egészségre káros, veszélyes sugárzás, anyag nem keletkezhet, bűzös vagy veszélyes anyag a környezetbe nem kerülhet, a tevékenységből származó zaj és rezgés nem haladhatja meg az erre vonatkozó felsőbbrendű jogszabályokban meghatározott határértékeket.

j) Toronyszerű építmény: az építési helyen belül elhelyezett olyan technológiai célú építmény, amelynek épületmagassága az övezetben előírt maximális épületmagasságot meghaladja.

k) Hézagosan zártsorú összeépítés értelmezése: A hézagosan zártsorú beépítés az oldalhatáron álló és a zártsorú beépítési mód között átmenetet képező - általában az utca vonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló - sajátos beépítési mód. Hézagosan zártsorú beépítés esetén két, legalább kétszintes épület között, legalább 3,0 m szélességű legfeljebb 3,5 m homlokzatmagasságú, sík tetőszerkezettel fedett építményrész építhető.

l) Hátsókert méretének meghatározása:

la) ha th. 40,0 m, akkor hk. legalább a megengedett legnagyobb épületmagasság, de legalább 6,0 m,

lb) ha 40,0 m<th. 60,0 m, akkor hk. legalább 12,0 m,

lc) ha 60,0 m<th. 100,0 m, akkor hk. legalább 18,0 m,

ld) ha th. 100,0 m, akkor az építési hely legfeljebb 50,0 m mély, de az építési hely nagysága nem lehet kisebb, mint a telek megengedett legnagyobb beépítettségének megfelelő terület.

m) Jelmagyarázat:

ma) th. = telekhossz, szabálytalan telekforma esetén a hátsókert mindig az átlagos telekhosszhoz számítandó.
mb) hk. = hátsókert.

II. Fejezet
A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. §

Sopron Megyei Jogú Város jelen Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: Rendelet) az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
1. melléklet – TH-21-02-13 munkaszámú **SZ-A** jelű Belterület Szabályozási terv
2. melléklet – TH-21-02-13 munkaszámú **SZ-T** jelű Belterület Szabályozási terv
3. melléklet – TH-21-02-13 munkaszámú **SZ-J** jelű Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek
4. melléklet – TH-21-02-13 munkaszámú **SZ-0** jelű Átnézeti Szabályozási terv
5. melléklet – Építési övezeti tagolások, telekalakítási és beépítési előírások
6. melléklet – Vízműkutak, vízvezetékek védőtávolságai
7. melléklet – Út-mintakeresztszelvények

4. §

(1) Jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven (a továbbiakban: terv) kötelező előírásként kell figyelembe venni:
1. a kötelező szabályozási vonalat és a szabályozási szélességet,
2. az építési helyet,
3. az előírt elő- oldal- és hátsókertek méretét, az övezeti besorolást és az övezeti jellemzőket,
4. az övezeti határokat,
5. a védőterületeket,
6. a kötelező megszüntetéseket,
7. beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határát,
8. a belterületi határvonalat,
9. építési vonalat,
10. területegységre, építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásokat,
11. védelmi kategóriákat és védelmi határokat,
12. beültetési kötelezettséget és határát,
13. ligetesen növényesítendő kertfelületeket,
14. kötelező védőfásításokat,
15. zajvédelmi-műszaki létesítmények helyeit.

(2) Jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terven az irányadó szabályozási elemek a következők:
a) irányadó szabályozási vonal,
b) javasolt telekhatár,
c) beépítési javaslatok, kapuáthajtó, árkádsor terven jelölt megoldásai,
d) távlatban kialakítandó kiszolgáló-, magánutak, illetve gyalogutak javasolt vonalvezetése.

5. §

A szabályozási terv a tervezési területet az 1., 2. és 5. mellékletben szabályozott övezetekre bontja.

6. §

A csillaggal jelölt szabályozási elemek az övezetre jellemző egyedi értékeket határoznak meg.

7. §

A szabályozási tervlapokon kötelező erejű szabályozási elemek módosítása a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

8. §

Telekhatár(ok) kialakítása, illetve megváltoztatása esetén az építési hely és határvonala a tényleges határ(ok)tól mért kötelező elő-, oldal- és hátsókertek betartásával értelemszerűen alakítandó.

9. §

Az építési helyen kívül meglévő (a szabályozási terven kitöltés nélkül jelölt) épületek megtarthatók, de bontás esetén új építés csak a jelen előírás szerint lehatárolt építési területen létesíthető.

10. §

A védelmi kategóriák és védelmi határok változása, illetve megszűnés esetén a védelem alá eső területek nagysága a változással megegyezően változik, illetve védettségük megszűnik a vonatkozó jogszabályok, illetve az illetékes szakhatóságok előírásai alapján.

11. §

(1) Az övezeti jelekben előforduló „K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paraméterektől a kialakult állapot szerinti adatok eltérnek:

a) a kialakult állapot tartható, telekméret, beépítettség, zöldfelület, épületmagasság, előkert vonatkozásában újjáépítés esetén is,

b) oldal- és hátsókert vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közti távolság az OTÉK-ban meghatározott értéknél kisebb, ez az érték csak átépítés esetén tartható. Új építésnél a távolságokat az előírás szerint biztosítani kell a hatályos tűztávolságok betartása mellett.

(2) Az övezeti jelekben előforduló „szabályozási terv szerint” megnevezés a vonatkozó melléklet szerint kialakítandó telekállapotot, beépítési módot, építési helyet jelent.

12. §

Ahol a szabályozási terv beültetési kötelezettséget ír elő, ott a vonatkozó jogszabályokban meghatározott gyep, cserje és lombkoronaszinten is zárt többszintes növényállomány telepítendő, ha a terv övezetenkénti előírása másképpen nem rendelkezik.

13. §

Ahol a szabályozási terv ligetes növényesítést javasol, ott a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, gyep, cserje és lombkoronaszinten is részben zárt növényállomány telepíthető, kivéve a villanyvezetékek védőtávolságában, ott gyep és cserje szinten részben zárt növényállomány telepíthető.

14. §

A 3. melléklet szerinti **SZ-J** jelű tervlapon jelölt, jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében a telkek építési telekké vagy építési telkekké történő alakítása az érintett telekcsoport legalább (tervezett) telektömbönként történő újraosztásával kell megvalósítani.

4. Az egyes telkek beépítésének és az épületek elhelyezésének szabályai

15. §

Bontásból eredő új építéseknél a kötelező erejű utcai építési vonal a lebontott épület utcai homlokvonalával azonos, ha az 1. és 2. melléklet másképp nem rendelkezik.

16. §

(1) Ahol az építési határvonal és építési hely csak előkert és hátsókert határt jelöl, ott az oldalkert a beépítési mód függvényében, jelen szabályzat övezeti előírásaiban foglaltak szerint biztosítandó.

(2) Előkert csak a kialakult állapot és az övezeti előírás szerint engedélyezhető.

17. §

A jelen rendelet által érintett területen az elő-, az oldal- és a hátsókertre vonatkozóan általában az OTÉK szerint kell eljárni, az attól eltérő előírásokat a vonatkozó övezeti előírások tartalmazzák, valamint a szabályozási terv (építési hely) tünteti fel.

18. §

Ha a telek oldalhatárai melletti, szomszédos telkek beépítési módja azonos, akkor a tervezett épületet is aszerint kell elhelyezni, kivéve, ha a telek mindkét oldalhatárán épület áll. Ebben az esetben ikres vagy zártsorú beépítés is engedélyezhető, mérlegelve a rendezett utcakép és a városépítészeti minőség érdekét.

5. Telekalakítás

19. §

Az egyes övezetekre előírt legkisebb telekméretet el nem érő telkek esetében a telekméret növekedést eredményező bármely telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az így megnövekedett nagyságú új telek mérete továbbra is az övezeti határérték alatt marad.

20. §

Az övezetre előírt legkisebb telekmérettől eltérni legfeljebb 10%-kal abban az esetben lehet, ha a telekméret út területének biztosítása miatt csökken a megengedett méret alá.

21. §

(1) Ahol a terv a tömbbelsők vagy egyéb területek feltárásának lehetőségét magánút létesítésével tartalmazza, a magánutat egy optimális nyomvonallal ábrázolja. Amennyiben az a telektulajdonosok szándékával nem egyezik, a nyomvonal értelemszerűen módosítható, de a magánutat legalább 12,0 m-es szélességgel kell kialakítani, kivéve a (3) pontban foglaltakat.

(2) Magánutat akkor lehet kialakítani, ha:
a) a magánút közforgalom elől el nem zárt magánútként kerül kialakításra,
b) a magánút közterületre, közútra csatlakozik,
c) a biztonságos közlekedés feltételei fennállnak és a közművek elhelyezése biztosítható.

(3) A magánút szélessége abban az esetben, ha a magánútról feltárt telkek száma max. 4 telek, minimum 6,0 m széles lehet.

22. §

Ahol az övezeti előírásban a kialakítható telek legkisebb homlokvonala meghatározott, az minden esetben utcai homlokvonalra vonatkozik, kivéve:
a) zsákutca végén elhelyezkedő telek, amelynek legalább 4,0 m közterületi kapcsolattal kell rendelkeznie.
b) szabálytalan alakú telkek esetében, amelyeknek legalább 12,0 m közterületi kapcsolattal kell rendelkezniük.

23. §

Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

24. §

Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások iránya meg kell, hogy egyezzen a javasolt telekhatár vonal irányával, attól eltérni még telekalakítás során sem lehet.

6. Kerítés, támfal, pince létesítésére vonatkozó előírások

25. §

Kerítés és támfal létesítésére vonatkozó általános előírásokat az OTÉK tartalmazza, az attól eltérő előírásokat a vonatkozó övezeti előírások, valamint a hatályos településképi rendelet tartalmazzák.

26. §

A tervezési terület beépítésre szánt területein föld alatti építmény létesíthető (pince, mélypince, mélygarázs), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 15%-kal haladhatja meg, amennyiben az érintett övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

27. §

Saroktelek esetében homlokvonali kerítés legalább 50%-ban áttört, a kereszteződés beláthatóságát – közlekedés-biztonsági okokból – lehetővé tevő módon készülhet.

7. Gépjármű elhelyezés

28. §

(1) Valamennyi lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után 1 db gépjármű elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

(2) Egy telken a kettőnél több lakó rendeltetés feletti lakó rendeltetési egységek után – a műemléki jelentőségű terület kivételével – a lakó rendeltetésszám 50%-ának megfelelő számú – felfele történő kerekítésével – gépjárműveket gépjárműtárolóban, a fennmaradó gépjárműveket telken belül, felszínen kell elhelyezni, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Zársorú beépítés esetén amennyiben a telek műszaki adottságai miatt a gépjárművek elhelyezésére az épület saját telkén teljes egészében nincs lehetőség, és utcaképi szempontok miatt indokolt, a lakó rendeltetési egységek után számítandó parkolóhelyek közül maximum 2 db parkolóhelyet – a gépjármű várakozó helyek (parkolók) kialakításáról szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint – közterület megváltással, közterületen lehet biztosítani.

(4) A gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út, valamint a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjárművek épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 25,0 m^2, amibe a közlekedési út és a gyalogos közlekedésre alkalmas terület nem számítható be.

(5) A (4) bekezdésben szabályozott gépjárműbeállók megközelítését szolgáló közlekedési út minimális szélessége 2,50 m, a gyalogos közlekedési alkalmas terület minimális szélessége 90 cm, egy telken kettőnél több lakó rendeltetési egység fölött 1,50 m.

(6) Kizárólag lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület esetén egynél több gépjármű elhelyezése az előkertben nem lehetséges.

(7) Egy telken 4-nél több gépjármű felszíni elhelyezése esetén a beállók használatához a személygépkocsi megfordulási lehetőséget biztosítani kell, melyet útburkolati jellel, táblával is jelölni szükséges.

8. A zöldfelületek kialakítási módjának közös szabályai

29. §

A lakóterületi, üdülő és vegyes területfelhasználási lakótömbök telkein a településrendezési eszköz által előírt minimális zöldfelület 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

30. §

A bármelyik irányban 1,5 m-t meg nem haladóan kialakított zöldfelület területének a településrendezési eszköz által előírt zöldfelületbe történő beszámítása nem megengedett.

31. §

A zöldfelület számítása során a gyephézagos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.

32. §

A telek gépjárművel történő közterületi, magánutas megközelítésére szolgáló burkolt felületek a telekhatár és az előkerti határvonal között mért összesített szélessége maximum 5,5 méter lehet.

9. A közművekre vonatkozó rendelkezések, közművesítés, közműlétesítmények

33. §

A közművezetékek és létesítmények helyét és védőtávolság igényét a vonatkozó jogszabályok és előírások figyelembevételével kell biztosítani.

34. §

A meglevő és a tervezett közműhálózatok és műtárgyaik: a vízellátás, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia-ellátás, a vezetékes gázellátás, a távközlés, a kábel TV és azok biztonsági övezete számára a helyigényt közterületen, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell biztosítani. Ahol az adottságok miatt a villamosenergia-ellátás biztonsági övezetét nagyobb terjedelme miatt teljes egészében nem lehet közterületen biztosítani, ott legalább a szabadvezeték szélső vezetékszálának kell még közterületre esnie. Erősáramú szabadvezeték (20 kV felett) nyomvonalánál a szolgalmi jog alkalmazását kerülni kell.

35. §

Jelen rendelet hatálya alá tartozó terület külterületi részein a közművesítettségnek OTÉK-ban meghatározott mértékűnek kell lennie, továbbá új légkábel nem létesíthető.

36. §

A szennyvizek szikkasztása a területen nem megengedett.

37. §

A tervezett új vízvezetékekre csak földfeletti tűzcsap szerelhető.

10. Természetvédelem, Nemzeti Ökológiai Hálózatokra vonatkozó előírások

38. §

Védett természeti területen:

a) a művelési ág megváltoztatása csak az adott területre érvényes természetvédelmi előírások szerint lehetséges,

b) távközlési magasépítmény nem építhető,

c) kommunális hulladék lerakó, szennyvízürítő és dögkút nem üzemeltethető, nem létesíthető, a meglévő illegális és legális lerakókat szükséges megszüntetni és rekultivációjukat lehetőleg a természetszerű állapot visszaállításával szükséges megoldani.

39. §

Védett természeti terület védőövezetében:

a) csak olyan tevékenység folytatható, ami a védett természeti területeket, mint háttérterületeket, a védőövezet természeti értékeket és a hagyományosan kialakult tájhasználatot nem veszélyezteti,

b) kommunális hulladéklerakó nem létesíthető és nem üzemeltethető.

11. Örökségvédelem

40. §

Régészeti lelőhelyek által érintett területeken a földmunkával járó tevékenységek megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.

41. §

Régészeti értékek előkerülése esetén a külön jogszabály szerint kell eljárni.

42. §

Az országosan védett építmény és annak műemléki környezete esetében a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezései szerint kell eljárni.

III. Fejezet
Építési övezeti előírások – beépítésre szánt területek

12. Beépítésre szánt területek

43. §

Jelen rendelet hatálya alá tartozó területek beépítésre szánt részei a beépítés jellemzői alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

1. **lakóterület: L**
- *a)* kisvárosias lakóterület: Lk
- *b)* kertvárosi lakóterület: Lke

2. **vegyes terület: V**
településközpont vegyes terület: Vt

3. **gazdasági terület: G**
kereskedelmi, szolgáltató terület: Gksz

4. **üdülőterület: Ü**
- *a)* üdülőházas: Üü
- *b)* hétvégiházas: Üh

5. **különleges terület: K**
- *a)* elsősorban oktatási-, kutatási-, egyházi célú létesítmények építményei helyezhetők el: K-1 B, Okt, Kut
- *b)* elsősorban gyógyászati célú-, gyógyszálló-, szálló-, gyógyüdülő, valamint vendéglátó rendeltetésű építmények helyezhetők el: K-2 B, Gy, Sz, V
- *c)* ligetesen növényesített, összefüggő nagy kertes szabadidő központ, illetve sportterület helyezhető el: K-3 B, Sp
- *d)* gyermekotthon, intézményi terület: K-4 Gyo

e) temető területe: K-5 temető
f) büntetésvégrehajtási intézményi terület: K-6 BV
g) strandterület: K-7 S
h) strandfejlesztés területe: K-8 SF

44. §

(1) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(2) Az övezeti jelben a betűjel a terület-felhasználásra utal, a szám pedig az azonos terület-felhasználáson belül eltérő karakterű, illetve használatú al-övezetek számát mutatja.

45. §

A beépítési mód sorában a „K” betűjel után zárójelben levő betűjelek az övezetben kialakult beépítési módokat mutatják, a betűjelek sorrendje többségi előfordulást is tükröz. A „/” jelekkel elválasztott betűjelek a beépítési módra vonatkozó, szabályozási tervben rögzített lehetőséget mutatják, a betűjelek sorrendje elsőbbséget is jelent, tehát a beépítési mód kizárásos alapon kerülhet meghatározásra a részletes övezeti előírás szerint.

46. §

A beépítettség (%) sorában a „K” betűjel kialakult állapotra utal. Amennyiben a „K” betűjel után zárójelben két szám következik, ott az a kialakult teleknagyság függvényében meghatározott legkisebb és legnagyobb beépíthetőséget mutatja. A „/” jel utáni első szám az övezet újonnan kialakítható telkeinek maximális beépíthetőségét mutatja. Ahol második szám van, az saroktelek eltérő beépíthetőségére, vagy más övezeti sajátosságra utal, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

47. §

Az épületmagasság (m) sorában a „K” betűjel és ahol előfordul, a zárójelben levő szám kialakult állapotra utal. A „/” jel utáni első szám az övezetben létesíthető maximális épületmagasságot mutatja. Ahol második szám is van, az általában a kialakítható épület/építmény legnagyobb vagy legkisebb homlokzatmagasságát jelenti, melyet a szabályzat övezetenként részletez.

48. §

A teleknagyság (m^2) sorában a „K” betűjel kialakult állapotra utal. A „/” jel utáni szám az övezetben kialakítható teleknagyság legkisebb méretét mutatja.

13. Lakóterületek

49. §

A lakóterületek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

14. Kisvárosias lakóterület

50. §

A kisvárosias lakóterületen
a) új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
b) lakó/iroda funkciót eredményező rendeltetésmód változás,
c) bővítéssel, vagy átalakítással új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
esetén a módosításokat követően kialakuló lakó/iroda rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – legalább 150 m^2 telekterület biztosítandó.

51. §

A kisvárosias lakóterületen
a) legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
b) legalább 3 lakó/iroda rendeltetési egység létrejöttét eredményező rendeltetésmód változás,
c) bővítéssel, vagy átalakítással legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
esetén a módosításokat követően a telken kialakuló összes lakó/iroda rendeltetési egység után 25,0 m^2 nagyságú, egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

15. Kertvárosias lakóterület

52. §

(1) A kertvárosias lakóterületen telkenként egy, legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. Az építési övezetre előírt minimálisan kialakítandó telekterület kétszeresét elérő, vagy azt meghaladó területű telken, két, egyenként legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető.

(2) A kertvárosias lakóterületen szálláshely funkció nem létesíthető.

(3) A kertvárosias lakóterületen a hátsókert előírt legkisebb méretén belül, saroktelek esetén az építési helyen belül telkenként 1 db maximum bruttó 8,0 m^2 alapterületű, előtető nélküli, maximum 2,5 méter gerincmagasságú kerti szerszámtároló épület helyezhető el.

(4) A kertvárosias lakóterületen lakó rendeltetési egységet magában foglaló épülethez kapcsolódóan, ahhoz illeszkedve, vagy önállóan, fedett, minden oldalról nyitott, 1 db maximum 20,0 m^2 vízszintes vetületű tetőfelülettel kialakított gépjárműbeálló helyezhető el.

16. Vegyes területek

53. §

A vegyes területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

54. §

Településközponti vegyes területen:

a) Az intézmények üzemelése, funkcióváltása, illetve használati módjának megváltoztatása csak a lakosság ellátását szolgáló más használati módra engedélyezhető és csak olyan lehet, amely a környező lakások használatát nem zavarja.
b) Épületek bővítése, átalakítása, magastetős ráépítése és a tetőtér beépítése az előírások keretei között engedélyezhető.
c) Épületek bővítése, átalakítása, magastetős ráépítése vagy a tetőtér beépítése az előírások keretei között engedélyezhető.

55. §

(1) A településközponti vegyes területen
a) új lakó/iroda rendeltetési egységet is magában foglaló épület építése,
b) lakó/iroda funkciót eredményező rendeltetésmód változás,
c) bővítéssel, vagy átalakítással új lakó/iroda rendeltetési egység létesítése
esetén a módosításokat követően kialakuló lakó rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – legalább 250 m^2 telekterület biztosítandó.

(2) A településközponti vegyes területen, azokon a telkeken, ahol legalább 3 új lakó/iroda rendeltetési egység létesül, rendeltetésváltozással, átalakítással vagy bővítéssel legalább 3 lakó/iroda rendeltetési egység jön létre, a módosításokat követően kialakuló lakó/iroda rendeltetési egységenként – beleértve a telken már meglévőket – 25,0 m^2 nagyságú, egybefüggő, pihenő- és játszókertként használható zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A településközponti vegyes területen, azokban az övezetekben, ahol lakó rendeltetési egység kialakítása is megengedett, ott a létesítendő épület összes bruttó alapterülete 25%-ának megfelelő hasznos alapterületű, az övezeti előírásokban megengedett önálló, nem lakó rendeltetési egység elhelyezése az épület földszintjén biztosítandó.

17. Gazdasági területek

56. §

A gazdasági területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

57. §

Gazdasági területen utcai oldalon, közvetlenül az előkertre néző épületekben a gazdasági létesítmény fő funkcióját kiegészítő irodák, szociális helyiségek, esetleg bemutató terem, tárgyaló, díszterem, üzlet stb. helyezendők el.

18. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

58. §

A területen belül a lakó rendeltetési egységek száma telkenként max. 1 lehet. A lakó funkciójú épületrészek szintterülete max. 75 m^2 lehet és a telken elhelyezett létesítmények szintterületének 20%-át nem haladhatja meg.

19. Üdülő területek

59. §

Az üdülő területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

20. Különleges területek

60. §

A különleges területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

IV. Fejezet
Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

21. Beépítésre nem szánt területek

61. §

Jelen rendelet hatálya alá tartozó területek beépítésre nem szánt részei sajátosságaik alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:

1. **közlekedési- és közműelhelyezési terület**: **Köu**
- *a)* gyorsforgalmi út: Köu-1
- *b)* városi forgalmi út - főút: Köu-2
- *c)* városi gyűjtőút: Köu-3
- *d)* fontosabb kiszolgáló utak: Köu-4
- *e)* rövid kiszolgáló-, zsák-, vegyes forgalmú utak, terek: Köu-5
- *f)* gyalogosforgalmú út: Köu-6
- *g)* parkoló: Köu-P
- *h)* közművek számára fenntartott terület: Köm

2. **zöldterület: Z**
- *a)* zöldterület 0%-os beépítettséggel: Z-1
- *b)* ligetes zöldterület legfeljebb 2%-os beépítettséggel: Z-2
- *c)* közpark: Z-3

3. **erdőterület: E**
védelmi rendeltetésű erdő: E-v

4. **mezőgazdasági terület: M**
- *a)* kertes mezőgazdasági területek: Mk
- *b)* általános mezőgazdasági területek: Má-1, Má-2
- *c)* egyedi szabályozású mezőgazdasági övezet (kőhidai-tómalmi övezetek): Má-3

5. **egyéb terület:**
- *a)* vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb terület: V
- *b)* természetközeli terület: Tk

62. §

A beépítésre nem szánt különleges területek részletes övezeti tagolását a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

22. Közlekedési és közműterületek

63. §

Az övezetek részletes felosztását a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

64. §

Az országos közlekedési ellátást biztosító közterületek - közlekedési övezet - és az egyes építési övezetekben a közlekedés céljára szolgáló közutak területét, azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tünteti fel.

65. §

A közutak számára a tervlapokon jelölt építési területeket biztosítani kell. Az 1., 2. és 5. mellékleten rögzítettekhez képest a közlekedési területek helye és mérete pontosítható. A pontosítás során az eltérés ±5,0 m lehet.

66. §

Külterületi mezőgazdasági feltáró utak legalább 8,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

23. Zöldterületek

67. §

A Z-1 jelű övezetben építmények nem helyezhetők el.

68. §

(1) A Z-2 jelű övezetben az OTÉK szerinti építmények létesíthetők, elhelyezhetők továbbá köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, fix árusító pavilon, kilátó, illemhely építményei.

(2) Az övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek).

69. §

(1) Z-3 jelű övezetben elhelyezhető sétaút, pihenőhely, kerékpárút, a területfenntartásához szükséges épület, valamint horgászhely.

(2) Az övezetben legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető(k) el épület(ek).

70. §

A zöldterületen kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

a) Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 8,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

b) A létesítendő építmény épületmagassága legfeljebb 3,5 m lehet, kivéve toronyszerű építmény esetén.

c) A toronyszerű építmény alapterülete nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális beépítettség értékének 10%-át és a 15,0 m-es épületmagasságot.
d) Építmény elhelyezése miatt fa kivágása nem engedélyezhető.

71. §

(1) A zöldterületeken többszintes növényállományt kell kialakítani, illetve fenntartani.

(2) A zöldterületek szakszerű kialakításáról és folyamatos karbantartásáról önkormányzat ill. a mindenkori tulajdonos vagy megbízott, bérlő stb. gondoskodik.

24. Erdőterületek

72. §

A terv területén levő Ev jellel jelölt erdőterületek védelmi rendeltetésű erdőterületek, melyekben épület nem helyezhető el.

25. Mezőgazdasági területek

73. §

(1) Az általános mezőgazdasági területek (Má jelű) az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági területek.

(2) Az általános mezőgazdasági területeken lakóépület nem építhető, lakás nem alakítható ki.

74. §

A mezőgazdasági területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 1., 2. és 5. melléklete tartalmazza.

26. Vízgazdálkodási területek

75. §

A vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb terület általános előírásait az OTÉK tartalmazza.

76. §

Az egyéb V jelű területen a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló jogszabály előírásait kell betartani.

27. Természetközeli területek

77. §

Természetközeli terület övezetbe (Tk jellel jelölt terület) a mocsarak, nádasok, az ex lege védett lápok területei tartoznak.

78. §

Az övezetben épület nem helyezhető el.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

79. §

Hatályát veszti a Sopronkőhida-Tómalom-Kistómalom dűlő-Sand dűlő Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2001. (IV. 1.) önkormányzati rendelet.

80. §

Hatályát veszti a Sopron, Aranyhegyi Ipari Park és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

81. §

Hatályát veszti a Sopron-Virágvölgy és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 47/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet.

82. §

Hatályát veszti a Tárczy-Hornoch Antal utca – Póda Endre utca – Nemeskúti út – 5125/54 hrsz.-ú út, a 16467 hrsz.-ú út, a 16364 hrsz.-ú ingatlan és a Vendel Miklós utca által lehatárolt tömbre vonatkozóan változtatási tilalom elrendeléséről, az 5242/56-5242/59 hrsz.-ú és a 18013/2 hrsz.-ú ingatlanok kivételével című 17/2021. (V. 31.) önkormányzati rendelet.

83. §

Hatályát veszti az Északnyugati városrész, Sopronbánfalva - Kutyahegy, Lőverek és a Délkeleti gazdasági területre vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 39/2021. (XII. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 16/2022. (VII. 7.) önkormányzati rendelet.

84. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Farkas Ciprián
polgármester

Polgármesteri Hivatal
60.
SOPRON

Dr. Sárvári Szabolcs
jegyző

SOPRON
Aranyhegyi Ipari Park és környéke
Belterület Szabályozási terv
M 1:2 000

Sand

KALKWEG

ANGER

Jelmagyarázat

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Vegyes - Településközpont terület
- Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
- Üdülőházas terület
- Hétvégiházas terület
- Különleges területek: oktatás, kulturális célú terület
- Különleges területek: gyógyászati, szállásnyújtó, vendéglátó célú terület
- Különleges területek: szabadidő, sport célú terület
- Különleges területek: temetői célú terület
- Különleges területek: kereskedelmi, vendéglátás célú terület
- Különleges területek: strand célú terület
- Különleges területek: strandfejlesztés célú terület
- Zöldterületek
- Vízgazdálkodási területek
- Természetközeli területek
- Védelmi erdőterület
- Mezőgazdasági kertes terület
- Általános mezőgazdasági terület, szántó
- Általános mezőgazdasági terület, gyep
- Általános mezőgazdasági terület, kőrisás-fásmalmi övezetek

Helyszínrajz és Utcahálózat

- Helyszínrajz (EOV koordinátás hálózat)
- Vízjoggal érintett határvonal övezete
- Vízgyűjtő
- Árvízjárta hozzáú
- Ipa Rendelet
- Ipa Rendelet
- Ipa Rendelet

SOPRON
Sopronkőhida, Tómalom, Kistómalom dűlő és Sand dűlő
Belterület Szabályozási terv
M 1:2 000

Fertőrákos
SOPRONKŐHIDA
Nagytómalom
TÓMALOM
Kistómalom
Kalkweg
Sand
JÁNOS TELEP
János major
TRIFT
KELLNER LIGET
ZARHALM
KALKWEG
ÜBERMASS
Templom tér
Templom-sor
Tarló sor
Menta utca
Varsa utca
Kankalin utca
Tavirózsa utca
Papucsvirág utca
Strand utca
Gyöngyvirág utca
Csalánkert út
Csalánkerti út
Kistómalom utca
Kiskalin utca
Kőrös
Oszlop utca
Akácos utca
Kankalin utca
Fő út

Sand

Készült a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság védett természeti területek digitális adatbázisának felhasználásával (verzió 13.0)

TÉR-HÁLÓ

Rajz megnevezése:	**Jelentősen átépítésre kerülő területek**	Dátum:	**2022. augusztus**
Megrendelő:	**Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata** 9400 Sopron, Fő tér 1.	Munkaszám:	**TH-21-02-13**
Munka megnevezése:	**Sopron Településrendezési terv**	Rajzszám:	**SZ-J**
Felelős tervező:	**Németh Géza** TT-1 08-0065/2006	Munkatárs: **Leitner Attila** TT-1 08-0386/2005	Munkatárs: **Szabó Roland** településmérnök
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ, ÉPÍTŐIPARI SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT. e-mail:telepulesterv@ter-halo.hu Iroda: 9024 Győr, Babits Mihály út 17/A Tel:/Fax:06/96-519-321		Lépték:	**M 1:10 000**
Megjegyzés:	Készült az állami alapadatok felhasználásával.		

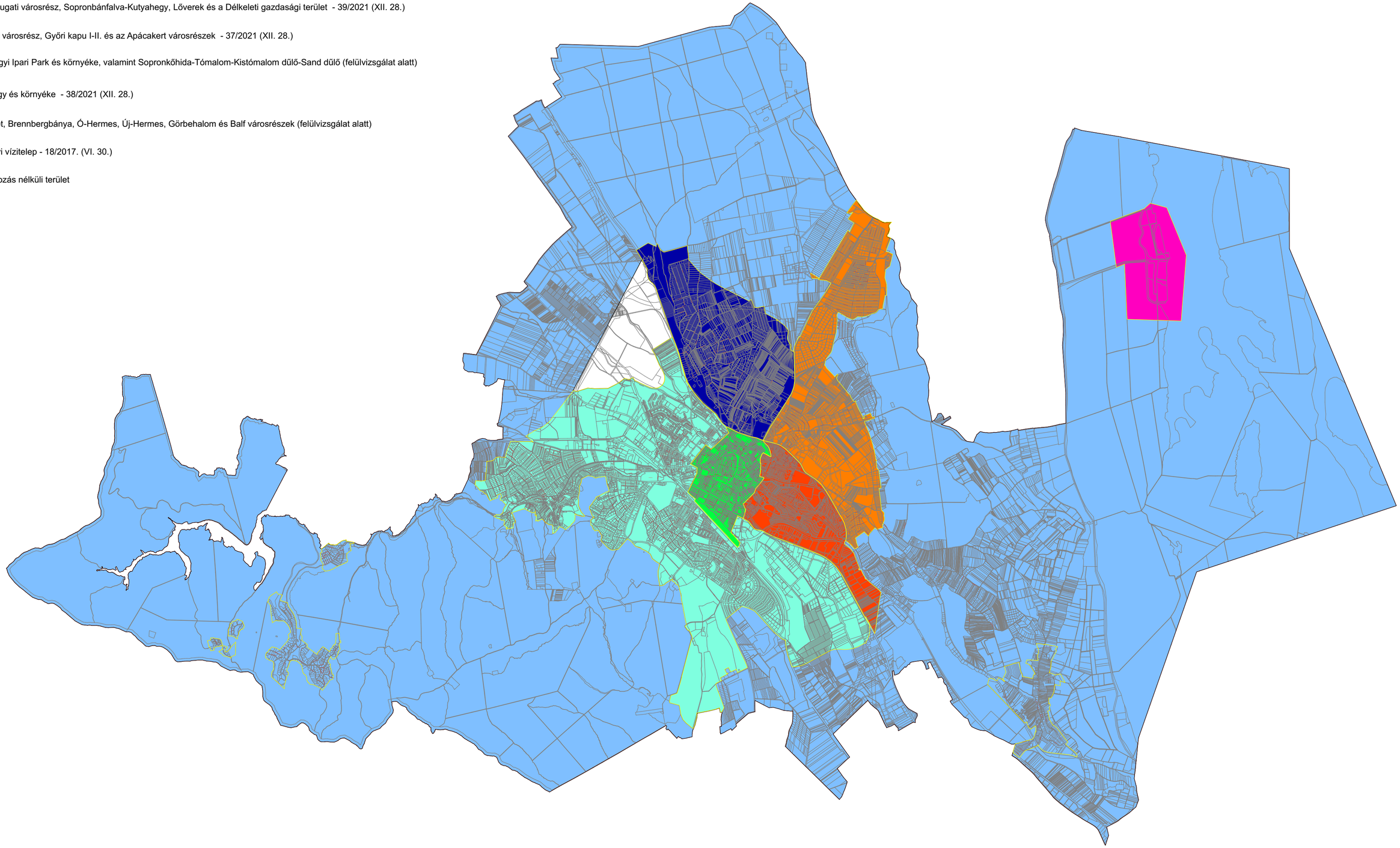
www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

Hírközlési tervező	**Rácz István** MK18-0366
Közlekedéstervező	**Bogár Zsolt** K-1-d-1/08-0102
Energia és Víziközmű tervező	**Horváth Ervin** TE-T 18-0033 TV-T 18-0033
Tájrendezési tervező	**Szűcs Gábor** TK/1 01-5078

www.ter-halo.hu www.ter-halo.hu

JELMAGYARÁZAT

- Belváros, Szent Mihály domb, Deák tér és környezete - 31/2021 (XI. 26.)
- Északnyugati városrész, Sopronbánfalva-Kutyahegy, Löverek és a Délkeleti gazdasági terület - 39/2021 (XII. 28.)
- Délkeleti városrész, Győri kapu I-II. és az Apácakert városrészek - 37/2021 (XII. 28.)
- Aranyhegyi Ipari Park és környéke, valamint Sopronkőhida-Tómalom-Kistómalom dűlő-Sand dűlő (felülvizsgálat alatt)
- Virágvölgy és környéke - 38/2021 (XII. 28.)
- Külterület, Brennbergbánya, Ó-Hermes, Új-Hermes, Görbehalom és Balf városrészek (felülvizsgálat alatt)
- Fertő tavi vízitelep - 18/2017. (VI. 30.)
- Szabályozás nélküli terület



Átnézeti Szabályozási terv - Munkaszám: TH-21-02-13 - Rajzszám: SZ-0

5. melléklet a 17/2022. (IX. 14.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TAGOLÁSOK, TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

I. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület - Kisvárosias lakóterület

Lk-1	K(Sz,Z,O)/Z/Hz/Sz	K(95)/40
	K/12,5/3,5	K/450/650

Az építési övezet sűrű beépítésű, a 12,5 m-t meg nem haladó épületmagasságú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	**Az övezetben elhelyezhető funkció továbbá:** a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, valamint igazgatási épület, termelő kertészeti építmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.				
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható vagy 450/650● m^2		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 22,0/28,0● m		
	● Saroktelek mérete legalább 650 m^2 legyen. Saroktelken legalább az egyik telekhossz 28,0 m a másik 22,0 m legyen.				
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja			Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	Kialakult szabadon álló, oldalhatáron álló ill. zártsorú beépítés tartható, új beépítés zártsorú-, hézagosan zártsorú lehet, kivételesen szabadon álló beépítés is engedélyezhető●			K(95)/40%●●	K(0)/30●●
	A zárójeles érték a kialakult úszótelkes beépítésre vonatkozik, a második érték telkes beépítés esetén érvényes.				
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb előkert	oldalkert	hátsókert	Beépítési mód függvényében
	-	K/6,0/0,0m	13,0/10,0●● m K /6,5 m	K/13,0 m	Zártsorú Hézagosan zártsorú Szabadon álló
	●● Zártsorú összeépítést megszakító távolság értéke, továbbá épületszárnyak közötti távolság legalább 13,0 m legyen. Ettől eltérni a tényleges épületmagasságnak megfelelően az OTÉK alapján lehet, de legalább 10,0 m biztosítandó.				
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	K tartható, ill. max. 12,5 m● min. 3,5 m●				
7.	**Egyedi előírások** a) Gépkocsi tároló alagsorban és/vagy önálló földszintes épületként, földszinten egyaránt létesíthető, illetve a meglévő többszintes társasházakhoz zártsorúan, hézagosan zártsorúan csatlakozva. b) Új garázsépítmény garázsonként nem létesülhet. c) Az övezetben előírt beültetési kötelezettség, ill. telepítendő fasorok esetén jelen rendelet 12. §-ban előírtak tartandók.				

Lk-2	K(Z,O,Ikr)Z/Hz	K/60-40
	K/7,5	K/400

Az építési övezet sűrű, oldalhatáron álló beépítésű lakóterületből zártsorúvá „városiasodó” lakóövezet, mely a 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	Elhelyezhető funkció: lakóépület (< 400 m^2 teleknagyság esetén legfeljebb 4 lakásos lakóépület létesíthető), a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, igazgatási épület.				
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**	Telekalakítás a kialakult utcai homlokvonalak védelme mellett engedélyezhető.			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartandó/400 m^2		
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartandó ill. 16,0 m		
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)		
	Kialakult oldalhatáron álló, zártsorúan ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés zártsorú ill. hézagosan zártsorú lehet. ●	K tartható●● ill.	K●●		
		<400 m^2-60%, de max. 200 m^2	20		
		400-800 m^2-50%, de max. 320 m^2	30		
		>800 m^2-40%, de max. 450 m^2	40		
	● Hézagosan zártsorú beépítés magyarázatát jelen rendelet tartalmazza. ●● - A beépítettség telekméret függvényében engedélyezhető. - Ahol a kialakult beépítettség a táblázatban meghatározott adatot meghaladja, ott a lebontott, kialakult beépítés visszaállítható. - Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható tetőkert ill. zöldhomlokzat létesítendő olyan szerkezetben és felületben, hogy az zöldfelületként a telek legkisebb zöldfelületébe beszámítható legyen.				
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
	< 400 m^2 teleknagyság esetén egy épület, > 400 m^2 teleknagyság esetén több épület lehet,	K/0,0 m	K●● ill. 4,0 m K●● ll. 8,0/4,0 m	K tartható ill. 8,0/0,0●●● m	Zártsorú Hézagosan zártsorú Ikresen csatlakozó Oldalhatáron álló
	● Főutak (Köu-1, Köu-2) mentén minden esetben a hátsókert mérete tartandó. ●● - Zártsorú-, hézagosan zártsorú összeépítés esetén az épületszárnyak között legalább 4,0 m tartandó. ●●● - ≤ 25 m-es telekmélység esetén 0,0 m engedélyezhető,				
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	max. 7,5 m				
	●● Utcai vagy két szabad homlokzattal rendelkező épületszárny esetén 12,0 m, udvari vagy egy szabad homlokzattal rendelkező épületszárny esetén 9,0 m tartandó.				

Az Lk-3, Lk-4 és az **Lk-5** jelű kisvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Lk-3	SZ	25
	11,5	2000

Lk-4	SZ	30
	7,5	1500

Lk-5	Z	40
	9,0	SZT

Az építési telek			Lk-3	Lk-4	Lk-5
beépítés módja			szabadonálló		zártsorú
területe	legkisebb	m^2	2000	1500	szabályozási terv szerint
szélessége	legkisebb	m	20		
mélysége	legkisebb	m	40		
beépítés mértéke	legnagyobb	%	25	30	40
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	30		60
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	1,0		1,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	55	50	40
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	4,5	6,0	7,5
	legnagyobb	m	11,5	7,5	9,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
a Lk-3, Lk-4 jelű telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható, a Lk-5 telektömb tovább nem osztható					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
rendeltetés:	lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.				
előkert:	kialakult, vagy min. 5,0 m				0,0 m
az elhelyezhető épületek száma:	nem korlátozott				
a gépkocsi elhelyezésre egyedi előírás:			-	-	Lk-5 övezetben térszín alatt
egyéb előírás:	a Lk-3 övezetben a telektömb kert jelű területrészén kertművelés folytatható, de építmény nem létesíthető		a szabályozási terven jelölt gyalogút felett legalább 3,0 m magasság, 6,0 m szélesség szabadon hagyásával az épületszárnyakat össze kell építeni		
Közművesítettség:	teljes közműellátás				

Lakóterület - Kertvárosi lakóterület

Lke-1	K(O/Z/Ikr)/O/Z	K/30
	K/6,0	K/600

Az övezet sűrű beépítésű kertvárosi lakóterület, a 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="5">Elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="5">A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td colspan="2">A telekalakítás lehetőségei</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">A kialakítható telek</td><td>legkisebb területe</td><td colspan="3">K tartható ill. 600 m^2</td></tr>
<tr><td>legkisebb utcai homlokvonala</td><td colspan="3">K tartható ill. 16,0 m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4.</td><td colspan="5">Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett</td></tr>
<tr><td colspan="3">Beépítési módja</td><td>Legnagyobb beépítettsége (%)</td><td>Legkisebb zöldfelület (%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Kialakult oldalhatáron álló, zártsorú, ill. ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló legyen, kivételesen zártsorú beépítés is engedélyezhető●</td><td>K●● tartható ill. 30</td><td>50</td></tr>
<tr><td colspan="5">● - Kivételesen zártsorú beépítés ott engedélyezhető:
a) ahol az 5. táblázat szerinti oldalkertek nem biztosítottak és nem is biztosíthatók,
b) ≤ 14,0 m kialakult telekszélesség esetén,
c) ahol a környezetben elindult zártsorú beépítések folytathatók jelen rendelet szerint.
●● - Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatait meghaladja, ott új építés a kialakult állapot nagyságáig engedélyezhető.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">5.</td><td colspan="5">A beépítés paraméterei</td></tr>
<tr><td colspan="5">Az övezet telkein</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="3">Megengedett legkisebb</td><td rowspan="2">Beépítési mód függvényében</td></tr>
<tr><td>előkert</td><td>oldalkert</td><td>hátsókert</td></tr>
<tr><td>K tartható ill. 5,0/0,0 m</td><td>K ill. 6,0/3,0 m
K ill. 3,0 m</td><td>K tartható ill. 6,0 m</td><td>Oldalhatáron álló
Zártsorúan
Ikresen csatlakozó</td></tr>
<tr><td colspan="5">- Zártsorúan csatlakozó beépítés esetén az udvari épületszárnyak közötti távolság és a zártsorú beépítést megszakító oldalkert legalább 3,0 m legyen.
- Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, zártsorúan ill. ikresen csatlakozó beépítésnél, saroktelken, stb.) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
- Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb, mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság, ikresen csatlakozó beépítés esetén kisebb mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság fele, ott zártsorú beépítés engedélyezhető.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">6.</td><td colspan="5">Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések</td></tr>
<tr><td colspan="5">Megengedett épületmagasság</td></tr>
<tr><td colspan="5">K tartható ill. 6,0 m</td></tr>
</table>

Lke-2	K(Sz)/Sz	K/30
	K/6,0	K/900

Az övezet laza beépítésű kertvárosi lakóterület, amely a 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépület elhelyezésére szolgál.

1.	**Elhelyezhető funkció továbbá:** a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.			
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás			
3.	**A telekalakítás lehetőségei**			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható ill. 900 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala	K tartható ill. 18,0 m●	
	● Kivéve: - zsák utca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen, - szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen.			
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**			
	Beépítési módja		Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	Kialakult szabadon álló beépítés tartható, új beépítés is szabadon álló legyen, kivételesen zártsorúan csatlakozó beépítés is engedélyezhető●		K tartható ill. 30	50
	● Saroktelek oldalhatáraival egybe eső telekhatárok mentén, zártsorú csatlakozás is engedélyezhető			
5.	**A beépítés paraméterei**			
	Az övezet telkein			
		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●
		K ill. 5,0 m	K ill. 3,0 m	K ill. 8,0 m	Szabadon álló
	● - Főút (Köu-2) mentén minden esetben a hátsókert mérete tartandó. - Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága szerint, ahhoz igazodva el kell térni, de a hátsókert legalább 6,0 m legyen.			
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**			
	Megengedett épületmagasság			
	6,0 m			

Lke-3	Sz/O	25
	5,0	K/1000

Az övezet kialakult összefüggő nagykertes mezőgazdasági területből átalakuló kertvárosi lakóterület, amely az 5,0 m-t meg nem haladó épületmagasságú lakóépület elhelyezésére szolgál.

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="4">Elhelyezhető funkció továbbá: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="4">A közművesítettség mértéke: teljes közműellátás</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td colspan="4">A telekalakítás lehetőségei</td></tr>
<tr><td>A kialakítható telek</td><td colspan="2">legkisebb területe</td><td>K tartható● vagy 1000 m^2</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">legkisebb utcai homlokvonala</td><td>K tartandó vagy 18,0/20 m ●●</td></tr>
<tr><td colspan="4">● A kialakult telek akkor építhető be, ha:
- a teleknagyság 600 m^2,
- a telek (átlagos)szélessége 14,0 m.
●● - Saroktelek kisebbik homlokvonala legalább 20,0 m legyen;
- kivéve:
- zsákutca végén elhelyezkedő tel(e)k(ek) esetén, ahol legalább 4,0 m legyen,
- szabálytalan telekforma esetén, ahol a telek átlagos szélessége legalább 18,0 m legyen.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">4.</td><td colspan="4">Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett</td></tr>
<tr><td colspan="2">Beépítési módja</td><td>Legnagyobb beépítettsége (%)</td><td>Legkisebb zöldfelület (%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Szabadon álló legyen, kivételesen oldalhatáron álló● beépítés is engedélyezhető</td><td>25</td><td>55</td></tr>
<tr><td colspan="4">● - Oldalhatáron álló beépítés 14,0 m (átlag) telekszélesség esetén engedélyezhető akkor, ha ezzel a szomszédos telkek beépíthetőségét nem akadályozza, és az OTÉK szerinti telepítési távolságok biztosíthatók.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">5.</td><td colspan="4">A beépítés paraméterei</td></tr>
<tr><td colspan="4">Az övezet telkein</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">Megengedett legkisebb</td><td rowspan="2">Beépítési mód függvényében</td></tr>
<tr><td></td><td>előkert●</td><td>oldalkert●</td><td>hátsókert●</td></tr>
<tr><td></td><td>6,0 m</td><td>3,0 m
6,0/3,0 m●●</td><td>6,0-18,0m●●</td><td>Szabadon álló
Oldalhatáron álló</td></tr>
<tr><td colspan="4">● - Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni, de legalább a táblázat adatai tartandók.
- Közút védőtávolságába eső telek esetén az elő-, oldal- és hátsókert a védőtávolsághoz igazítandó, de legalább a táblázat adatai tartandók.
●● Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló, beépítés esetén, saroktelken, teleknyúlvány mellett) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.
●●● Hátsókert meghatározása telekméret függvényében, jelen rendelet szerint lehet.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">6.</td><td colspan="4">Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések</td></tr>
<tr><td colspan="4">Megengedett épületmagasság</td></tr>
<tr><td colspan="4">5,0 m</td></tr>
</table>

Lke-4	SZ	30
	4,5	800

Lke-5	SZ	30
	7,5	800

Az **Lke-4** és **Lke-5** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-4	Lke-5
beépítési módja			szabadonálló	
területe	legkisebb	m^2	800	
szélessége	legkisebb	m	20	
beépítési mértéke	legnagyobb	%	30	
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,5	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,0	4,5
	legnagyobb	m	4,5	7,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület			
előkert:	min. 5,0 m oldal- és hátsókert OTÉK szerint			
Közművesítettség:	teljes közműellátás			

Lke-6	O	30
	4,5	700

Lke-6*	O	30
	4,5	600

Lke-7	O	30
	7,5	700

Az **Lke-6** és a **Lke-7** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-6	Lke-7
beépítés módja			oldalhatáron álló	
területe	legkisebb	m^2	700 (600*)	
szélessége	legkisebb	m	18	20
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30	
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,5	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,0	4,5
	legnagyobb	m	4,5	7,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület			
előkert:			min. 5,0 m	
Közművesítettség:	teljes közműellátás			

Lke-8	SZ	15
	4,5	900

A Lke-8 jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadon álló
területe	legkisebb	m^2	900
szélessége	legkisebb	m	kialakult, illetve 20
mélysége	legkisebb	m	30
beépítési mértéke	legnagyobb	%	15
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	4,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Lke-9	SZ	30
	6,0	1200

Az Lke-9 jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Lke-9
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	1200
szélessége	legkisebb	m	30
mélysége	legkisebb	m	30
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	50
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:			min. 5,0 m
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Lke-10	SZ	15
	4,5	800

A **Lke-10** jelű kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Fertőrákosi út nyugati oldalán, a Tómalom sori úttól délre) az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	800
szélessége	legkisebb	m	18
mélysége	legkisebb	m	35
beépítési mértéke	legnagyobb	%	15
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	35
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	4,5
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:	min. 5,0 m		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

A **Lke-10** jelű építési övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelületi fedettség legalább 20%-án közepes lombkoronájú fát és 40%-ban cserjeszintet biztosító, tájhonos és jellemzően gyümölcsfákból álló fás növényzetet kell telepíteni.

Lke-11	SZ	30
	6,0	1000

Az **Lke-11** kertvárosias lakóterületek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (Tómalom-sortól északra) az alábbiak:

Az építési telek			Lke-11
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	1000
szélessége	legkisebb	m	20
mélysége	legkisebb	m	30
beépítés mértéke	legnagyobb	%	30
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	30
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	50
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	lakóépület, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetésű épület		
előkert:			min. 5,0 m
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Vegyes terület - Településközpont vegyes terület

Az építési övezet lakó, illetve települési szintű, lakó rendeltetést nem zavaró vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Vt -1	Z	65
	9,5	2000

1.	**Elhelyezhető funkció**k: lakó, igazgatási, iroda, szálláshely-szolgáltató funkció (kizárólag panzió, szálloda), a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű épület.				
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		2000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		25,0 m	
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja			Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	zártsorúan csatlakozó legyen,			65	15
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb előkert●	oldalkert●	hátsókert●	Beépítési mód függvényében
		8,0/12,0/0,0 m	5,0 m	8,0 m	Zártsorúan csatlakozó
	● Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. - A 8518. számú Sopron-Balf összekötő út mentén a legalább 12,0 m-es előkertben magán-szerviz út létesítendő. - A terven kötelező építési vonalakkal jelölt utcavonalak mentén 0,0 m lehet. Zártsorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen.				
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	Max. 9,5 m				

Vt-2	Z	75
	7,5	K/2000

1.	**Elhelyezhető funkciók:** igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási				
	● az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos, tehát annak védőtávolságába eső területein, lakóépület és a hatályos országos rendelkezés szerint - védendő épület, helyiség - kategóriába tartozó létesítmények nem helyezhetők el.				
2.	**A közművesítettség mértéke:** teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		K tartható ill. 2000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		25,0 m	
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja		Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	zártsorúan csatlakozó legyen,		75	10	
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
		0,0/5,0 m	5,0 m	8,0 m	Zártsorúan csatlakozó
	● - Az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos területein, > 16,0 m telekmélység (főút tengelyére merőleges telekméret) esetén, legalább a Napos utca mentén 5,0 m-es előkert tartandó, egyéb esetekben 0,0 m lehet; - Zártsorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen.				
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	Max.7,5 m●				
	● Az övezet 84. számú főközlekedési úttal közvetlenül határos területein, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m legyen;				

Vt-3	SZ	25
	7,5	K

Vt-4	SZ	40
	10,5	2000

Vt-5	SZ	40
	7,5	500

Vt-6	SZ	45
	9,0	3000

A **Vt-3**, **Vt-4**, **Vt-5**, **Vt-6** jelű, a helyi települési szintű létesítmények elhelyezésére szolgáló településközpont vegyes területek kőhidai-tómalmi építési övezete előírásai az alábbiak:

Az építési telek			**Vt-3**	**Vt-4**	**Vt-5**	**Vt-6**
beépítés módja			kialakult, vagy szabadonálló, vagy szabályozási terv szerint			
területe	legkisebb	m^2	kialakult	szabályozási terv szerint, vagy 2000	500	3000
szélessége	legkisebb	m	kialakult	30	20	40
beépítés mértéke	legnagyobb	%	25	40		45
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	35	50		60
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6	1,5	1,0	1,7
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	60	40		
Az épület						
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, vagy 3,5			
	legnagyobb	m	kialakult, vagy 7,5	10,5	7,5	9,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:						
- az egyes telkek az előírások keretei között átalakíthatók, összevonhatók, megoszthatók - új telekalakítás elvi engedély alapján						
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:						
rendeltetés:	Vt-3		Vt-4		Vt-5	Vt-6
	oktatási		lakó, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)		igazgatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)	
	Vt-6 építési övezetben elsősorban igazgatási, egészségügyi, szociális, egyéb közösségi funkció dominancia, másodsorban kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató funkció (kizárólag panzió, szálloda)					
előkert:	kialakulthoz alkalmazkodóan, vagy min. 5,0 m					
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül, fásított parkolóban, min. 3 kocsiállásonként egy nagy lombkoronájú fával, vagy pinceszinten, melynek beépítése a földszinti beépítést 20%-kal haladhatja meg					
Közművesítettség:	teljes közműellátás					

Vt-7	SZ	40
	7,5	2000

A **Vt-7** jelű terület kőhidai-tómalmi építési övezet előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			kialakult, illetve szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	1000
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	40
a szint alatti beépítés	legnagyobb	m	50
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	55
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, illetve 4,5
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
az övezeti előírások keretei között megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda)		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:			
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül, fásított parkolóban, min. 6 kocsiállásonként egy közepes lombkoronájú fával, vagy pinceszinten, melynek beépítése a földszinti beépítést 25%-kal haladhatja meg		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Gazdasági terület – Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Az építési övezet kizárólag nem jelentős zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató, létesítmények, irodaépületek, raktárak elhelyezésére szolgál.

Gksz-1	K(O)/Z	K/60
	9,5	K/1000

1.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
2.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		K tartható, illetve 1000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		K tartható, illetve 25,0 m	
3.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja		Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	Kialakult oldalhatáron álló beépítés tartható, új beépítés zártsorúan csatlakozó lehet, illetve ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl azon belül épület bárhol elhelyezhető		K●/60%	20(20)	
	● Ahol a kialakult beépítettség a táblázat adatát meghaladja, ott új építés esetén a kialakult beépítettség visszaállítható.				
4.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	9	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
	-	K/8,0/0,0●m	5,0 m●● K●●●/10,0 m	8,0/0,0●●●m	Zártsorúan csatlakozó Oldalhatáron álló
	● A kialakult állapot szerint, valamint a szabályozási terven jelölt építési hely szerint 0,0 m is lehet. ●● Zártsorú beépítést megszakító oldalkert és udvari épületszárnyak közti távolság is 5,0 m legyen. ●●● - Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén < 10,0 m, ott a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság tartandó. - Ahol a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb, mint a tényleges épületmagasságból az OTÉK szerint meghatározott távolság, ott zártsorú beépítés engedélyezhető.				
5.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	9,5 m				

Gksz-2	K/SZ	K/60
	K/12,5	K/3000

1.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
2.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		K ill. 3000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		K ill. 40,0 m	
3.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)		Legkisebb zöldfelület (%)	
	Szabadon álló lehet	K/60		20	
4.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
	-	K tartható ill. 12,0/8,0/0,0●● m	K tartható ill. 7,0 m	12,0 m	Szabadon álló
	● Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. ●● - Saroktelek esetén az előkert az egyik utca mentén 8,0 m lehet, az utcaképbe illeszkedő oldalon. - A terven kötelező építési vonalakkal jelölt utcavonalak mentén 0,0 m lehet. - A legalább 12,0 m-es előkertben fásított parkolót kell kialakítani.				
5	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	12,5 m				

Gksz-3	SZ	40
	12,5	K/5000

1.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás.				
2.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		K tartható ill. 5000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		K tartható ill. 50,0 m●	
	● Kivéve: - Zsák utca végén legalább 5,0 m-es közterületi kapcsolat legyen. - Szabálytalan telekforma esetén az átlagos telekszélesség 50 m legyen.				
3.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)		Legkisebb zöldfelület (%)	
	Szabadon álló lehet	40%		25%	
4.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert●	oldalkert●	hátsókert●	
	-	16,0/8,0 m●●	8,0 m	16,0 m	Szabadon álló
	● Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. ●● - Saroktelek esetén az egyik utca mentén az előkert legalább 8,0 m-es lehet. - A legalább 16,0 m-es előkertben fásított parkolót kell kialakítani.				
5.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	12,5 m				

Gksz-4	SZ	35
	7,5	2000

Gksz-5	SZ	35
	4,5	1000

A **Gksz-4** és a **Gksz-5** jelű kereskedelmi, szolgáltató területek kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			**Gksz-4**	**Gksz-5**
beépítési módja			szabadonálló	
területe	legkisebb	m^2	2000	1000
szélessége	legkisebb	m	30	20
beépítési mértéke	legnagyobb	%	35	
a szint alatti beépítés	legnagyobb	m	45	
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6	0,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	35	
Az épület				
épületmagassága	legkisebb	m	3,5	3,5
	legnagyobb	m	7,5	4,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:				
az övezeti előírások keretei között megosztható, összevonható				
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:				
előkert:			min. 10,0 m	min. 5,0 m
Közművesítettség:			teljes közműellátás	

Üdülőházas terület

Az építési övezet kizárólag üdülő rendeletetésű épület, kemping, üdülőtábor, valamint ezeket kiszolgáló, de önállóan nem elhelyezhető vendéglátó, iroda, kereskedelmi, szocális épület elhelyezésére szolgál. Szolgálati lakás nem alakítható ki.

Üü -1	SZ, O	18
	4,5	350

Üü -2	SZ, O	20
	7,5	700

Üü -3	O, Z	25
	7,5 (K)	400

Az **Üü-1**, az **Üü-2** és az **Üü-3** jelű üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom keleti oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü -1	Üü-2	Üü-3
beépítés módja			kialakult szabadonálló, oldalhatáron álló		oldalhatáron álló, zártsorú
területe	legkisebb	m^2	350	700	400
szélessége	legkisebb	m	Kialakult		
beépítés mértéke	legnagyobb	%	18	20	25
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	18	20	25
szintterületi mutatója	legkisebb	m^2/telek m^2	0,5	0,6	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	65	70	65
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	3,0 (4,0)*	4,5 (5,5)*	4,5 (5,5)*
	legnagyobb	m	4,5 (5,5)*	7,5 (8,5)*	7,5 (kialakult) (8,5)*
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
rendeltetés:			üdülő		
előkert:			kialakult, illetve a szabályozási terv szerint		
az elhelyezhető épületek száma:			1 db üdülőépület	-	-
a gépkocsi elhelyezés:			gépjárműtároló az épülettel egy tömegben, vagy támfalgarázsban		az adottságok miatt a Tómalom sor végfordulójában kijelölt közterületi parkolóban
Közművesítettség:			teljes közműellátás		

* A lejtős, - nem síkra tervezett - terepen alkalmazható érték.

Üü-4	SZ	15
	7,5	700

Az **Üü-4** jelű üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom nyugati oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-4
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	700
szélessége	legkisebb	m	16
beépítés mértéke	legnagyobb	%	15
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	15
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,6
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő
előkert:			kialakult, vagy min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			1db üdülőépület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Üü-5	SZ, Cs	20	
	7,5	4000	

Az **Üü-5** jelű üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (a Nagy-Tómalom-tó fogadóterének északi oldalán) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-5
beépítés módja			szabadonálló, vagy/és csoportházas
területe	legkisebb	m^2	4000
szélessége	legkisebb	m	60
beépítés mértéke	legnagyobb	%	20
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	20
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,7
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	70
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,0
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő, kepmping, üdülőtábor, vendéglátó, szociális, iroda, kereskedelmi
előkert:			min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			telkenként max. 2 db épület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Üü-6	SZ, O	15
	4,5	2000

Az **Üü-6** jelű (kemping) üdülőházas terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai (vállalati üdülők északi részén) az alábbiak:

Az építési telek			Üü-6
beépítés módja			szabadonálló, vagy/és oldalhatáron álló
területe	legkisebb	m^2	2000
szélessége	legkisebb	m	30
mélysége	legkisebb	m	50
beépítés mértéke	legnagyobb	%	15
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	15
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,5
	legnagyobb	m	4,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			kemping, vendéglátó, szociális, iroda
előkert:			min. 5,0 m
Az elhelyezhető épületek száma:			max. 3 db épület
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Hétvégiházas terület

Az építési övezet kizárólag üdülő rendeletetésű épület, kivételes esetben lakóépület elhelyezésére szolgál.

Üh-1	SZ	10
	3,5	(K) 360 (700)

Az **Üh-1** jelű hétvégiházas terület - jelen építési övezeti előírások keretei között lakóépület elhelyezését is megengedő - kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			Üh-1
beépítés módja			szabadonálló
területe: - hétvégiházas beépítés esetén,	legkisebb	m^2	 (K)360
- lakóépület esetén			700
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítés mértéke	legnagyobb	%	10
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,3
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	75
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	3,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
Nem megoszthatók			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			üdülő
Előkert, hátsókert:	előkert 5,0 m, hátsókert 6,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:			1db üdülőépület, vagy 700 m^2 min. telekterület esetén 1 db lakóépület helyezhető el
a gépkocsi elhelyezés:			telken belül
az építhető üdülő, lakásszám:			1 db üdülő, vagy 1 db lakás
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Különleges terület

K-1	SZ	25
B, Okt, Kut	9,5	5000

1.	**Elhelyezhető funkció:** Az övezet a tervezési terület bányatelkét érinti. A bányaművelés megszűnését követő rekultiváció után, az övezet a természeti környezetéhez és a város kulturális örökségeihez igazodó, speciális, ligetesen növényesített összefüggő nagy kertes területté alakítható, ahol oktatási-konferencia-, egyházi célú létesítmények, valamint azok ellátását célzó szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda), egészségügyi ellátó, vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellness, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások).				
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		5000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		50,0 m	
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja			Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)
	Szabadon álló lehet			25%	50%
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
	-	18,0 m●	18,0 m●	18,0 m●	szabadon álló
	● - Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva el kell térni a terv szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók. - Az elő-oldal- és hátsókertekre beültetési kötelezettség vonatkozik (lásd! jelen rendelet 12. §-ban előírtak).				
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	9,5 m				
	● Kivéve toronyszerű építmény esetén, a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel.				
7.	**Egyedi előírások**: *a)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal. *b)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel. *c)* Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető. *d)* Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva. *e)* Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek. *f)* Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani.				

K-2	SZ	25+10
B, Gy, Sz, V	12,5/15	8000

1.	**Elhelyezhető funkció**: Az övezet a tervezési terület bányatelkét érinti. A bányaművelés megszűnését követő rekultiváció után, az övezet ligetesen növényesített összefüggő nagy kertes területté alakítható, ahol oktatási-konferencia célú létesítmények, gyógyszálló-szálló-, gyógyüdülő, szálláshely szolgáltató (kizárólag panzió, szálloda), egészségügyi ellátó, valamint vendéglátó rendeltetésű, fitness-wellnes, sport illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások)			
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás			
3.	**A telekalakítás lehetőségei**			
	A kialakítható telek	legkisebb területe	8000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala	-	
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**			
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
	szabadon álló	25+10%●	45/20%●●	
	● Az övezetben a + jellel jelölt érték vízfelületekre vonatkozik. ●● Az övezetben burkolt felületek mindösszesen a telek 20%-át nem haladhatják meg.			
5.	**A beépítés paraméterei**			
	Az övezet telkein			
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb előkert	oldalkert	hátsókert / Beépítési mód függvényében
	-	24,0 m●	24,0 m●	24,0 m● / szabadonálló
	● -Az (elő-, oldal-, hátsó-) kert legalább 24,0 m legyen, melyek közül legalább egyik fásított parkoló számára kialakítandó, a további kertekre pedig beültetési kötelezettség vonatkozik (a beültetési kötelezettségre vonatkozó előírást ld. jelen rendelet 12. §-ban előírtak). - Az elő-, oldal- és hátsókertek méretétől el kell térni: - az elektromos légvezetékek védőtávolsága miatt, ahhoz igazodva az 1. melléklet szerint, de legalább a táblázat adatai tartandók, - Az övezet előkertjeiben, a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett, legfeljebb 200 m^2 nagyságú épület(ek) vagy a kerítéssel építészeti összhangban megtervezett földdel fedett építmény(ek) létesíthető(k) porta, kapuház, karbantartó helyiség, gépészeti helyiség, iroda, kisebb üzlethelyiség, garázs stb. számára.			
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**			
	Megengedett épületmagasság			
	12,5/15,0 m●			
	● A létesítendő épületek homlokzatmagassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 15,0 m-t, kivéve toronyszerű építmény esetén, amikor a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel.			
7.	**Egyedi előírások**: *a)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal. *b)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel. *c)* Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető. *d)* Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva. *e)* Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek. *f)* Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani. *g)* A tó-partokat kis lejt-szögű rézsűvel kell kialakítani, látszó betonozott partszakasz nem létesíthető.			

K-3B, Sp

1. A **K-3B, Sp** jelű övezet a 02/62 hrsz.-ú felhagyott agyagbánya és a 4973/42 hrsz.-ú felhagyott homokbánya területét foglalja magába.

2. Az övezet területeinek rekultivációja után, az övezet ligetesen növényesített, összefüggő nagy kertes szabadidő központtá, illetve sportterületté alakítható, ahol épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel hozhatók létre.

3. Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:

a) övezetben elhelyezhetők továbbá köztisztasággal kapcsolatos tárgyak, szobor, diszkút, pihenő pad, távbeszélő fülke, fix árusító pavilon, illemhely, építményei létesíthetők.

b) A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

ba) Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 12,0 m elő-, oldal-, és hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

bb) A létesítendő építmény épületmagassága legfeljebb 5,0 m lehet, kivéve toronyszerű építmény esetén amikor a megengedett legnagyobb építménymagasságtól pozitív irányban akkor lehet eltérni, ha a város történeti múltját, híres személyiségét, bármilyen egyházi, kulturális nevezetességét őrző, jelen image-át hirdető, idegenforgalmi vonzerőt jelentő céllal torony, toronyszerű építmény létesítésének igénye merül fel.

bc) Az építmény közműellátása: teljes közműellátás.

K-4 Gyo	SZ	40
	15	15000

A **K-4 Gyo** jelű gyermekotthon intézményi terület építési övezetének előírásai az alábbiak:

1.	**Elhelyezhető funkció**: gyermekotthon és intézményi célú létesítmények, továbbá a terület rendeltetésszerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások)				
2.	**A közművesítettség mértéke**: teljes közműellátás				
3.	**A telekalakítás lehetőségei**				
	A kialakítható telek	legkisebb területe		15000 m^2	
		legkisebb utcai homlokvonala		-	
4.	**Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**				
	Beépítési módja		Legnagyobb beépítettsége (%)		Legkisebb zöldfelület (%)
	szabadon álló		40%		40%
5.	**A beépítés paraméterei**				
	Az övezet telkein				
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
		előkert	oldalkert	hátsókert	
	-	15,0 m	24,0 m	24,0 m	szabadonálló
6.	**Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**				
	Megengedett épületmagasság				
	15,0 m				
7.	**Egyedi előírások**: *a)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt ligetesen fásítandó kertterületeket állandóan növényzettel fedett, ligetes zöldterületként kell kialakítani, őshonos növényállománnyal. *b)* Az övezetben a pihenés létesítményeinek elhelyezésére kijelölt kertterületeken a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el 2,0 %-os beépítettséggel. *c)* Az övezetben csak füves sportpálya létesíthető. *d)* Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva. *e)* Gépkocsi közlekedésre alkalmas felületek csak kiselemes (kockakő) burkolattal készülhetnek. *f)* Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani. *g)* A tó-partokat kis lejt-szögű rézsűvel kell kialakítani, látszó betonozott partszakasz nem létesíthető.				

K-5 temető	SZ	5
	7,5	K

A **K-5 temető** jelű övezet a tervezési területen elhelyezkedő temető. A terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	5
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,05
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	40
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
előkert:	nincs előírás		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem létesíthető		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-6 BV	SZ, Z	40
	12,5	15000

A **K-6 BV** jelű büntetésvégrehajtási intézményi terület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló, zártsorú
területe	legkisebb	m^2	kialakult, illetve 15000
szélessége	legkisebb	m	kialakult, illetve 80
beépítési mértéke	legnagyobb	%	kialakult, illetve 40
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	kialakult, illetve 50
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	1,5
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	kialakult, illetve 40
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 12,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a funkciók szerint két ingatlanra megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	büntetés-végrehajtási, ipari termelés		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az építhető lakásszám:	csak szolgálati lakás funkcionálisan indokolt darabszámban		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-7 S	SZ	10
	7,5	K

A **K-7 S** jelű különleges intézményi strandterület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló, zártsorú
területe	legkisebb	m^2	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	kialakult, illetve 10
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,4
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	kialakult, illetve 7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a strand területébe benyúló „vállalati” üdülők telekmegosztásán túl tovább nem osztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	strand, rekreáció, ezeket kiszolgáló egészségügyi, vendéglátó, iroda, szociális		
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:	a funkció szerint indokoltan		
a gépkocsi elhelyezés:	A Tómalom sor végfordulóban közterületen kijelölt parkolóban		
az építhető lakásszám:	1 db. maximum br. 50 m^2 alapterületű szolgálati lakás		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

K-8 SF	SZ	10
	6,0	6000

A **K-8 SF** jelű (strandfejlesztés) különleges intézményi strandterület kőhidai-tómalmi építési övezetének előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítés módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	6000
szélessége	legkisebb	m	-
mélysége	legkisebb	m	-
beépítés mértéke	legnagyobb	%	10
a térszín alatti beépítés	legnagyobb	%	10
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,2
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	4,5
	legnagyobb	m	6,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
a telektömb az övezeti paraméterek betartása mellett megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:			strand, rekreáció, ezeket kiszolgáló egészségügyi, vendéglátó, iroda, szociális
előkert:			kialakult, illetve min. 5,0 m
az elhelyezhető épületek száma:			funkció szerint indokoltan
a gépkocsi elhelyezés:			buszforduló mellett kijelölt közterületi parkolóban
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Kz-1	SZ	3
	4,5	5000

Kz-2	SZ	5
	7,5	5000

Kz-3	SZ	5
	10,5	30000

1. A **Kz-1** jelű sportterület céljára hasznosítandó területen elhelyezhető létesítmények:
   a) testedzést szolgáló építmény,
   b) a terület fenntartásához szükséges épület,
   c) öltöző helyiség.
2. A **Kz-2** jelű, halastavak kialakítását lehetővé tevő, Tómalmi-patak völgyi zöldterületen elhelyezhető létesítmények:
   a) halastó,
   b) sétaút,
   c) pihenőhely,
   d) vendéglátó épület,
   e) szálláshely szolgáltató épület (kizárólag panzió, szálloda),
   f) horgászhely,

g) csónaktároló,

h) a terület fenntartásához szükséges épület.

3. A **Kz-3** jelű, az erdőgazdálkodású tangazdaság és az azzal kapcsolatos kutatás-fejlesztési területen elhelyezhető létesítmények:

a) a kutatás-fejlesztés létesítményei,

b) az erdőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos létesítmények,

c) pihenést, testedzést szolgáló építmény (sétaút, kerékpárút, tornapálya, gyermekjátszótér, pihenőhely stb.),

d) vendéglátó épület,

e) szálláshely-szolgáltató épület (kizárólag panzió, szálloda),

f) kereskedelmi épület.

Az építési telek			**Kz-1**	**Kz-2**	**Kz-3**
beépítési módja			kialakult, illetve szabadonálló		
területe	legkisebb	m^2	5000	5000	30000
szélessége	legkisebb	m	kialakult	50	60
beépítési mértéke	legnagyobb	%	3	5	5
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	5	7	7
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,05	0,2	0,15
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	80	80 (vízfelülettel együtt)	80
Az épület					
épületmagassága	legkisebb	m	kialakult, illetve 3,0		
	legnagyobb	m	4,5	10,5	7,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:					
az egyes telkek az előírások keretei között átalakíthatók, összevonhatók, megoszthatók					
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:					
előkert:	kialakult, illetve min. 5,0 m				
az elhelyezhető épületek száma:	-				
gépkocsi elhelyezés:	telken belül				
az építhető lakásszám:	1 db maximum br. 50,0 m^2 alapterületű szolgálati lakás				
A kerítés	-				
Közművesítettség:	teljes közműellátás				

II. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési terület

1. A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák, ezek csomópontjai, valamint a közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a közterület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt területek tartoznak.
2. A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
3. A közlekedési területen emberi tartózkodásra szolgáló épület nem helyezhető el.
4. A település területén az utak tervezési osztályba sorolását, szabályozási szélességét a rendelet 1. melléklete és 2. melléklete, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.
5. Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek az út kezelője által kötelezően kialakítandók.
6. A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
7. Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
8. A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembevételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
9. Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint:

a) gyorsforgalmi út, autópálya	Köu-1
b) városi forgalmi út, főút	Köu-2
c) városi gyűjtőút	Köu-3
d) fontosabb kiszolgáló utak	Köu-4
e) rövid kiszolgáló -, zsák -, vegyes használatú út, tér	Köu-5
f) gyalogosforgalmú út	Köu-6
g) parkoló	Köu-P
h) közműterület	Köm

Köu-P

1. Az övezet a közlekedési területen belül parkolók kialakítására lehatárolt terület.
2. A területen belül legfeljebb 5 % beépíthetőséggel a parkolók üzemeltetéséhez szükséges egy darab közlekedési kiszolgáló épület építhető.
3. Az épületek épületmagassága minimum 3,0 m, maximum 4,0 m lehet. Az épületen belül maximum 1 terepszint feletti szint létesíthető.
4. Az övezetben a parkolók fásításánál kialakítandó fasorokat legalább lombkorona szinten zárt, őshonos növényállománnyal kell kialakítani.
5. A parkolók beálló felületei kiselemes térburkolattal legyenek kialakítva.

Zöldterület

Z-1	SZ	0
	3,5	K

Z-2	SZ	2
	3,5	K

Z-3	SZ	2
	3,5	K

A **Z-2 és Z-3** jelű a közpark területek övezeteinek előírásai az alábbiak:

Az építési telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	kialakult
szélessége	legkisebb	m	kialakult
beépítési mértéke	legnagyobb	%	2
a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,01
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	85
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	3,0
	legnagyobb	m	3,5
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
előkert:	nincs előírás		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem létesíthető		
Kerítés	kerítés nem építhető		
Közművesítettség:	teljes közműellátás		

Mezőgazdasági terület

Má-1 – szántók területei

1. Az általános mezőgazdasági területek Má-1 jelű övezetein a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és szolgáltatás építményei:

a 3000 m^2-t meghaladó területű telken tárolás célját szolgáló, 1 db maximum br. 30,0 m^2 alapterületű és 3,0 méter magasságú gazdasági épület, valamint 1 db terepszint alatti építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel építhető.

2. Az általános mezőgazdasági területek Má-1 jelű övezetein az OTÉK szerint birtoktest nem alakítható ki.

3. A 10000 m^2-et el nem érő telek megosztása nem lehetséges, a 10000 m^2-et meghaladó telek megosztással kialakítható legkisebb telekmérete 3000 m^2 lehet.

4. A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 10,0 m elő-, 8,0 m oldal-, és 15,0 m hátsó távolságok megtartásával, szabadon állóan lehet.

5. Közművesítés: emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén: részleges közművesítettség.

Má-2 – gyepfelületek

Az általános mezőgazdasági területek Má-2 jelű övezetein építmény nem létesíthető, telekalakítás nem megengedett.

Má-3	SZ	3
	3,0	3000

A **Má-3** jelű egyedi szabályozású mezőgazdasági övezet kőhidai-tómalmi övezetének előírásai az alábbiak:

A gazdasági telek			
beépítési módja			szabadonálló
területe	legkisebb	m^2	3000
szélessége	legkisebb	m	kialakult (30)
beépítési mértéke	legnagyobb	%	3
- a térszint alatti beépítés	legnagyobb	%	-
szintterületi mutatója	legnagyobb	m^2/telek m^2	0,01
zöldfelületi mértéke	legkisebb	%	90 (vízfelülettel együtt)
Az épület			
épületmagassága	legkisebb	m	2,5
	legnagyobb	m	3,0
A telekalakításra vonatkozó egyéb előírások:			
Nem megosztható			
A beépítésre vonatkozó egyéb előírások:			
rendeltetés:	mezőgazdasági gazdálkodás		
előkert:	az út tengelyétől 12,0 m		
az elhelyezhető épületek száma:	1 db maximum br. 30,0 m^2 alapterületű gazdasági épület		
a gépkocsi elhelyezés:	telken belül		
az építhető lakásszám:	lakás nem építhető		
Kerítés	az övezetben nem létesíthető		
Közművesítettség:	emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén részleges közműellátás		

Mk – szőlők, kiskertek

1. Az Mk jelű övezeteken elsősorban a szőlő és gyümölcstermesztés, valamint az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

2. Az Mk övezetben építményt elhelyezni teleknagyság függvényében a következők szerint lehet:

a) A 3000 m^2-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad, csak 1 db földpince létesíthető legfeljebb 3%-os beépítettséggel.

b) A 3000 m^2-t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel a növénytermeléssel és feldolgozással kapcsolatos 1 db épület, vagy 1 db földpince helyezhető el. Az épület maximum br. 30,0 m^2 alapterületű és 3,0 méter magasságú lehet.

3. Az Mk övezetben kialakítható legkisebb telekméret 3000 m^2 lehet, az OTÉK szerinti birtokközpont nem hozható létre.

4. A kialakítható beépítésekre, valamint az elhelyezhető építményekre vonatkozó kikötések:

Építményt elhelyezni, meglévő és új ingatlanhatártól legalább 8,0 m elő-, 4,0 m oldal-, és 8,0 m hátsó távolságok megtartásával, szabadonállóan lehet.

5. Közművesítés: emberi tartózkodásra alkalmas épületek esetén: részleges közművesítettség.

SOPRONKŐHIDA

Nagy-Tómalom

TÓMALOM

Kis-Tómalom

Kalkweg

Sand

100.0

JELMAGYARÁZAT:

tervezési terület határa

vízműkút 100.0 m-es védőtávolsága

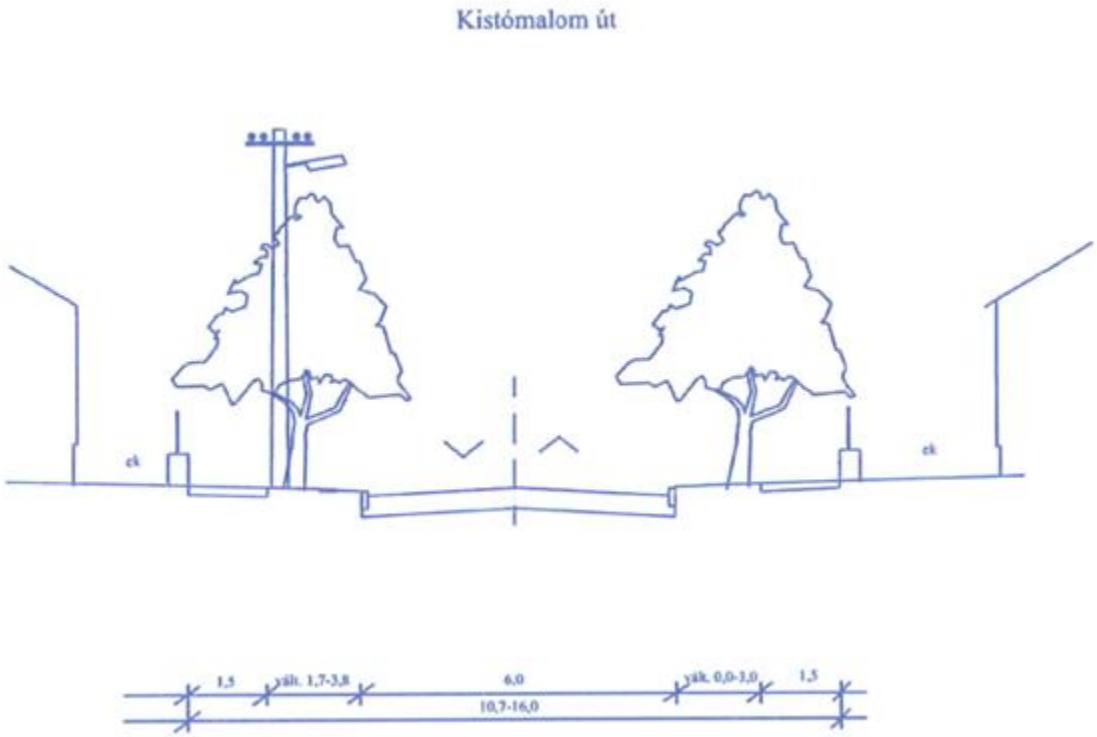
vízvezeték 2x6.0 m-es védőtávolsága

Vízműkutak, vízvezetékek védőtávolságai

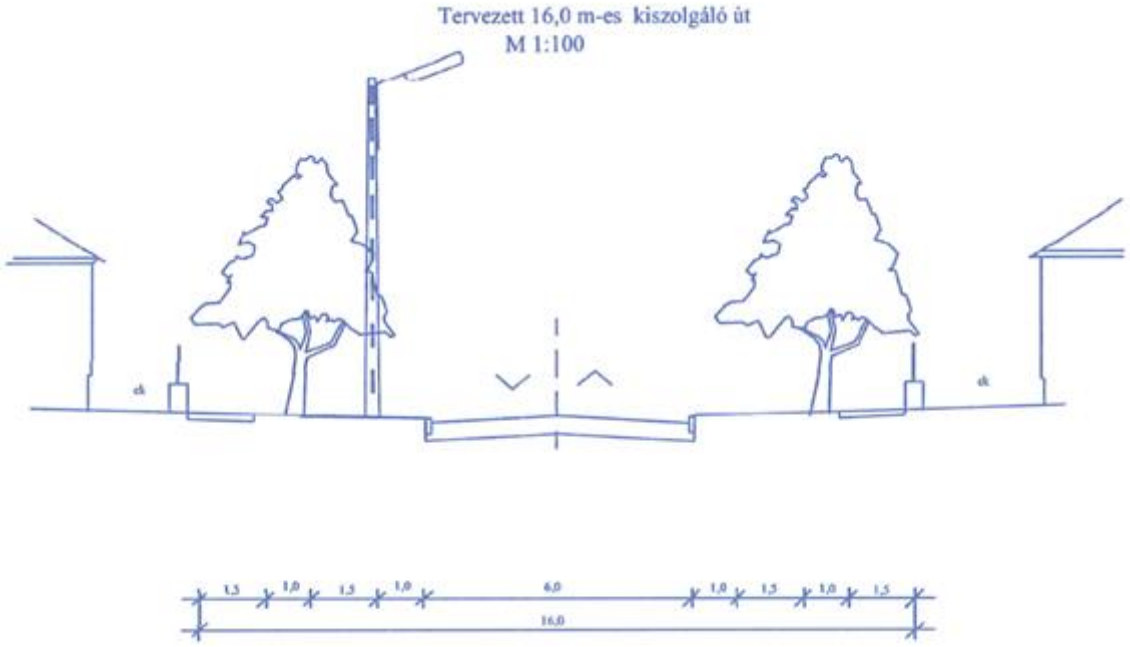
7. melléklet a 17/2022. (IX. 14.) önkormányzati rendelethez

Út-mintakeresztszelvények

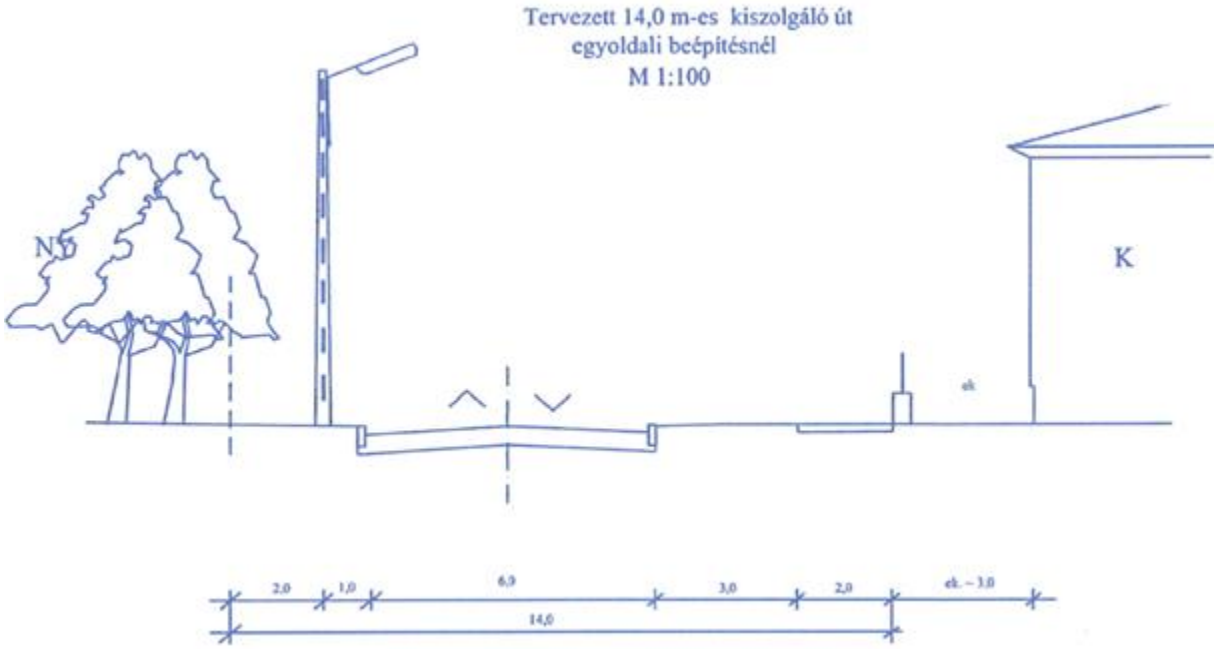
1. Kistómalom út



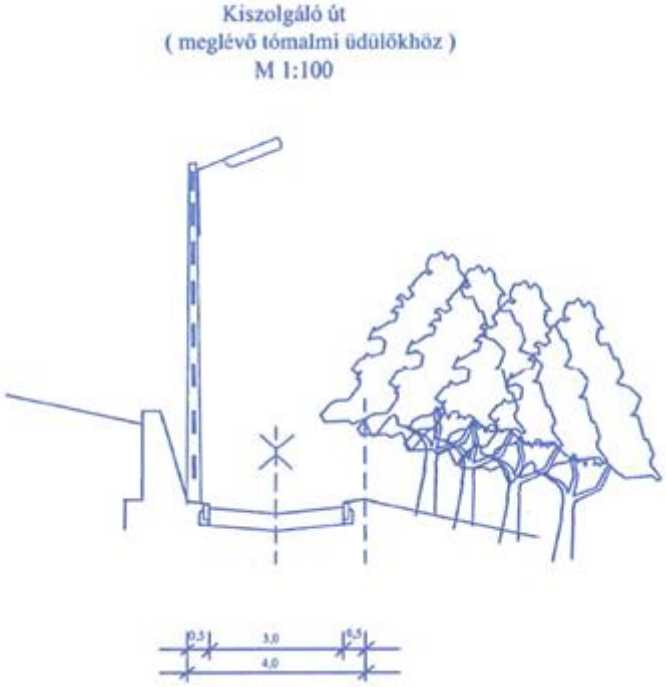
2. Tervezett 16,0 m-es kiszolgáló út



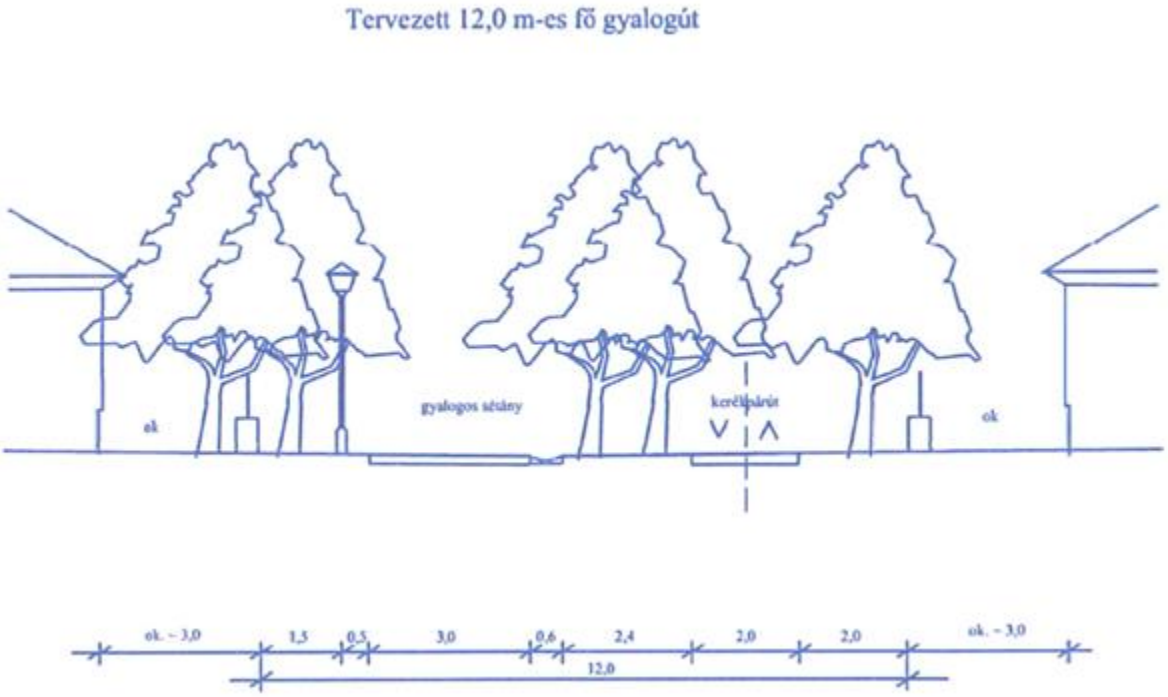
3. Tervezett 14,0 m-es kiszolgáló út egyoldali beépítésnél



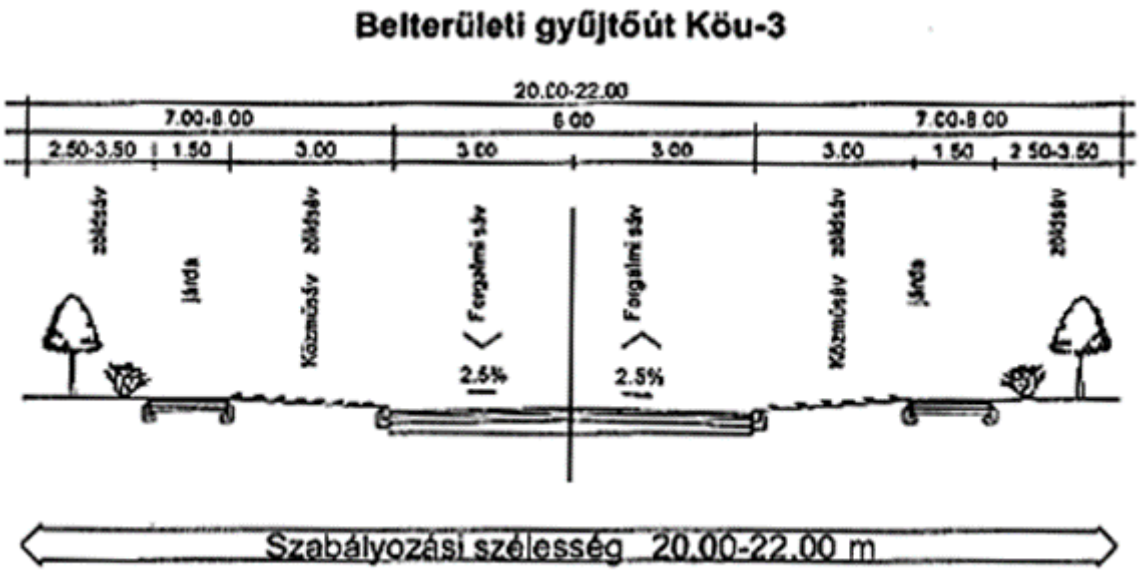
4. Kiszolgáló út (meglévő tómalmi üdülőkhöz)



5. Tervezett 12,0 m-es fő gyalogút



6. Belterületi gyűjtőút Köu-3



7. Tervezett vegyesforgalmú út, kiszolgáló út Köu-5

