

Fertőendréd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2026. (II.25.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
5/2005. (VII. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

- [1] Fertőendréd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 5/2005 (VII.27.) önkormányzati rendeletét és a szabályozási tervet abból a célból módosítja, hogy megteremtse a települési és a jogos magánérdekek összhangjával a tervezett beruházások építési előírásait és biztosítsa az infrastruktúra-hálózatának kialakításához szükséges helyigényt a hatályos településrendezési terv módosításával.
- [2] Fertőendréd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek és a véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Fertőendréd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 5/2005. (VII. 27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

" A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: **TT09487-M1/21 munkaszámú, Szabályozási terv módosítása című, SZT/M1/2021 jelű terv a terven szabályozott terület határa jellel körülhatárolt területen,**
- b) 2. melléklet: **A TT09487-M1/21 munkaszámú, Átnézeti térkép, 4 részterület kapcsán,**
- c) 3. melléklet: **az egységes szerkezetű szabályozási terv."**
- d) 4. melléklet: **új beépítésre szánt területek nyilvántartása és a BIA érték táblázat**

2. §

A HÉSZ 2. § (1) bekezdése a következő 9. ponttal egészül ki:

„9. telken belüli kötelező zöldfelület.”

3. §

(1) A HÉSZ 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) **Falusias lakó építési övezetben** meglévő telken legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető ill. a meglévő bővíthető - az építmények közötti előírt legkisebb távolságok betartásával - az övezetre előírt beépítettség mértékén belül.”

(2) A HÉSZ 3. § a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A szabályozási terven jelölt sávban, gyep, cserje és lombkorona szintű növényzet telepítendő, vagy a meglévő értékes növényzet megtartandó a telek kötelezően kialakítandó zöldfelületi részeként új építésnél vagy rendeltetésváltásnál, védelmi szereppel. A területen gyep és legalább 40 db cserje/150 m², és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet telepítendő. Ettől eltérni a területen áthaladó közművezetékek nyomvonalát és védőtávolságát

- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 40%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 45%;
- h) előkert mérete legalább 5,0 m,
- i) oldal- és hátsókeret mérete legalább 6,0 m;”

6. §

(1) A HÉSZ 7. § (2) bekezdése a következő 2.5. és 2.6 ponttal egészül ki:

- „2.5. üzemanyagtöltő,
- 2.6. szállás jellegű rendeltetés.”

(2) A HÉSZ 7. §-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) A Gksz-1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²;
- b) a beépítési mód: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;
- d) terepszint alatti építés mértéke: 40%;
- e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
- f) a közműellátás mértéke és módja: részleges; a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítménnyel vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet
- g) a zöldfelület legkisebb mértéke: 20%;
- h) elő- oldal és hátsókeret mérete legalább: 8,0 m;
- i) elő-oldalkertben tűzvíz- és csapadékvíz tároló elhelyezhető.
- j) A 4. mellékletben felsorolt, továbbá az azokból kialakult ingatlanokon a beépítés feltétele a 4. mellékletben felsorolt, beépítéssel érintett ingatlanokhoz csereterületként kijelölt erdőterületeken az erdősisétszabályos megvalósítása azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerül. A csereerdősítés megvalósításához előzetesen erdőtelepítési-kivitelezési tervet kell jóváhagyásra benyújtani az erdészeti hatósághoz az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai szerint.

7. §

A HÉSZ 11.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

“(4) Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőben vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületen építmény elhelyezésére az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénnyel összhangban, szükség esetén az erdő igénybevételének vagy egyéb tevékenységnek erdészeti hatóság által történő engedélyezése után kerülhet sor.”

8. §

A HÉSZ a következő 13/A. § -al és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

- „ Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag deponálás, tárolás, feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb-nf)

13/A. §

- (1) A Kb-nf jelű különleges beépítésre nem szánt nyersanyag feldolgozás, deponálás, tárolás céljára szolgáló övezet, mely elsősorban hulladékgazdálkodási tevékenység, szárazanyag feldolgozását, osztályozását, tárolását és raktározását szolgáló létesítmények elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) Az övezetben a hulladékgazdálkodáshoz, nyersanyag kezeléséhez, feldolgozásához szükséges üzemi épületek és technológiai építmények (műtárgyak, gépészeti és osztályozó berendezések, anyagtovábbító emelő berendezések), a tárolásához és raktározásához szükséges építmények (silók, raktárak, színek, tankoló-anyag tároló), valamint az üzemeltetéshez és vagyonvédelemhez szükséges irodai és szociális építmény, porta, mérlegház, hidmérleg helyezhető el. Az övezetben az épületek, építmények, berendezések száma nem korlátozott.
- (3) Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A beépítettség megengedett legnagyobb mértékébe az épületnek nem minősülő osztályozó, technológiai és gépi berendezések nem számítandók be.
- (4) Az épületek, mobil konténerek épületmagassága legfeljebb 10,0 m lehet. Az üzemi technológiai és gépi berendezések magasságát a technológiai igény határozza meg.
- (5) Közterületi telekhatár mentén 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (6) Az övezetben a közműellátás mértéke: hiányos közművesítettség.”

9. §

- (1) A HÉSZ 1. melléklete helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

10. §

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 15. § (5) d) és e) pontja.

Hatályát veszti az SZT jelű szabályozási terv rendelkezése a jelen módosítással érintett területen, helyébe az érintett területre vonatkozó **SZT/M1/2021** jelű **szabályozási terv** módosítása lép.

- (2) Ez a rendelet a 2026. március 02.napján lép hatályba.

Fertőendréd, 2026.február 24.

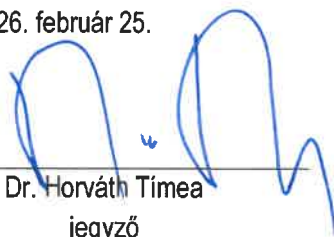

Horváth Attiláné
polgármester



K.m.t.
Fertőendréd


Dr. Horváth Tímea
jegyző

Kihirdetés napja:

Fertőendréd, 2026. február 25.


Dr. Horváth Tímea
jegyző


Petőházi Közös Önkormányzati Hivatal
Jegyzője
9443 Petőháza



2. melléklet a 1/2026. (II. 25.) önkormányzati rendelethez

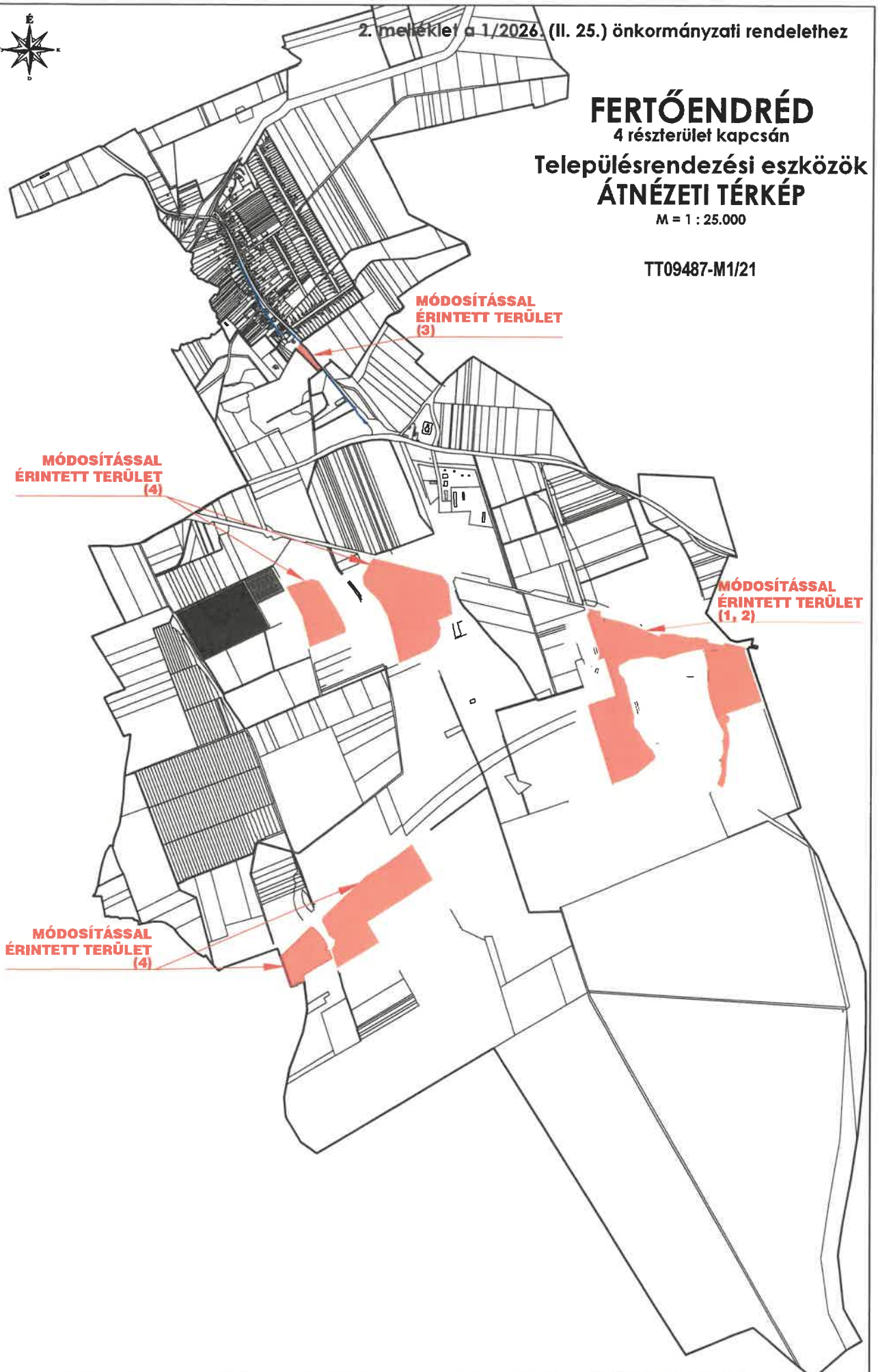
FERTŐENDRÉD

4 részterület kapcsán

Településrendezési eszközök ÁTNÉZETI TÉRKÉP

M = 1 : 25.000

TT09487-M1/21



4. melléklet az 1/2026. (II. 25.) önkormányzati rendelethez
 2. melléklet az 5/2005. (VII. 27.) önkormányzati rendelethez

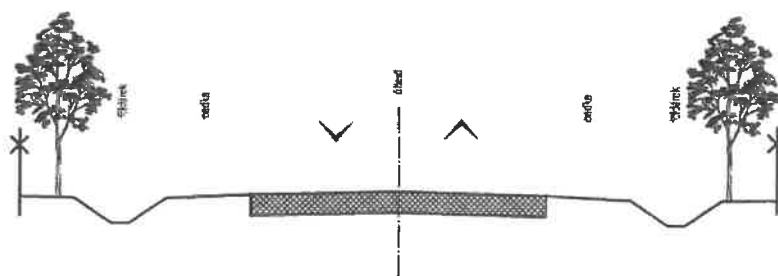
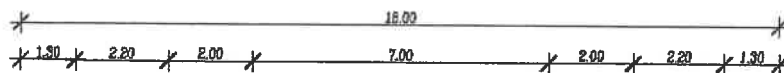
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA ÉS A BIA ÉRTÉK TÁBLÁZAT

Új beépítésre szánt terület						BIA érték fenntartást szolgáló terület						Pótás utáni BIA érték egyenleg
kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege			
(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA) számított értéke)	(BIA) számított értékek egyenlege)		
.../.... (...) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat												
1.	0153/14,	1,19	Eg	Gksz	-10,23	074/213	0,09	MI	Ev	+0,48	-9,75	
2.	0153/16	1,45	Eg	Gksz	-12,47	074/216	1,61	MI	Ev	+8,53	-3,94	
3.	0153/17	0,75	Eg	Gksz	-6,45	0116/17	5,70	MI	Ev	+30,21	+23,76	
4.	0153/19	2,53	Eg	Gksz	-21,76	0127/7	3,07	MI	Ev	+16,27	-5,49	
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege *											+4,58	

* Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenlegét. A többlet értéként felhasználható.

KERESZTSZELVÉNYEK

Tervezett gazdasági feltáró út az M85 gyorsforgalmi út északi oldalán



Tervezett gazdasági feltáró út az M85 gyorsforgalmi út déli oldalán

