

Farád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2010. (XII. 9.) önkormányzati rendelete

Farád község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2010.(XII.9.) rendelete a helyi építési szabályzatról

Farád község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44. § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Általános előírások

1. §

A rendelet

- a) az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. című, (továbbiakban: SZ-J1 terv) Rp.I.149-13 munkaszámú,
- b) az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II., (továbbiakban: SZ-J2 terv) című, Rp.I.149-9 munkaszámú módosítással, mint mellékletekkel, valamint
- c) a helyi védelemmel érintett területek felsorolását tartalmazó 3. sz. melléklet együtt alkalmazandó.

2. §

(1) A rendelet hatálya Farád község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

3. §

(1) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

(2) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

2. Értelmező rendelkezések

4. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Irányadó szabályozási elem*: az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek közötti meglévő telekhatár, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt telekhatár, továbbá a magánút területének határa
2. *Kötelező szabályozási elemek*
 - a) a beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa
 - b) a belterület határa
 - c) a szabályozási vonal
 - d) az építési övezet, övezet határ
 - e) az építési hely határa
 - f) az építési vonal
 - g) a szélérőművek elhelyezésére vizsgálható terület határa
3. *Utcai homlokzatmagasság*: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe az oromfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvar kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.
4. *Utcai homlokzatszélesség*: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegetől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvar kereszt szárnyat nem kell beleszámítani.
5. *szélérőművek telepítési helye kiválasztásának, illetve egyes területek telepítésből való kizárásának meghatározásánál*
 - a) kellő indoklásnak tekinthetők:
 - aa) a szélérőművek telepítésének műszaki kritériumai (a széltornyok egymástól és egyéb akadályoktól való távolsága),
 - ab) a földtani, talajmechanikai adottságok,
 - ac) a területek régészeti érintettsége,
 - ad) az egyes szakhatóságok előírásainak való megfelelés.
 - b) kellő indoklásnak nem tekinthetők:
 - ba) az egyes területek vételára,
 - bb) az egyes területek tulajdonviszonyai,
 - bc) az egyes területek megszerezhetősége.

3. Szabályozási elemek

5. §

(1) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (2) és a (3) bekezdésekben szabályozott eseteket – a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály szerinti előírásokat.

(2) Az eltérő terület-felhasználási egységek határvonala és az övezeti határvonal a Szabályozási Terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 5,0-5,0 m mértékig elmozdítható.

(3) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.

(4) A szélérőművek elhelyezésére vizsgálható terület határvonala az Sz-J2 terven jelölttől a „h” (szélérőművek teljes magassága) függvényében elmozdítható.

4. A telekalakítás szabályai

6. §

(1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.

(2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében

a) Az új területfelhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi, és vegyes területfelhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességű telkek szélességének aránya nem lehet több 1,5-nél.

b) ¹

b) A már kialakult telekosztású lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet. Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.

(3) A kialakult telekosztású, nem megváltozó területfelhasználású tömbben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó, az SZ-J1 terv övezeti jelében szereplő előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását. Amennyiben a kialakult telekszélesség eléri a beépíthető telek legkisebb átlagos szélességére előírt mértéket, valamint a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő új telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.

(4) Lakó területfelhasználású területen a kialakult telekosztású telektömb saroktelkein vagy a saroktelkek a vele szomszédos telekkel együtt az övezeti jeltől eltérő mérettel és módon is alakíthatók, az alábbiak szerint: A telekalakítás eredményeként létrejövő új építési telek, valamint a visszamaradó építési telek megengedett legkisebb területe 500 m².

5. A telek beépítésének általános szabályai

7. §

(1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából tervezett szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a tervezett szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.

(2) Közterület bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

6. A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

8. §

(1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv rögzíti. A jelölés hiányában az építési hely határvonalát, az épületek, előtetők, egyéb épület jellegű építmények elhelyezésére szolgáló építési

¹ Hatályon kívül helyezte a 14/2012.(IX.14.) rendelet

helyet az övezetre vonatkozó elő-,oldal-, és hátsókerti méretek rendelkezései szerint kell meghatározni.

(2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

(3) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

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

(5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

(6) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és az (5) bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.

8/A. §

(1) Állattartó épület elhelyezése szempontjából tiltott övezetek, telkek:

- a) kertvárosias lakóterület
- b) kereskedelmi, szolgáltató terület
- c) különleges terület, kivéve a mezőgazdasági üzemi területet
- d) falusias lakóterület templom övezete
- e) oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények telke
- f) beépítésre nem szánt terület, kivéve a mezőgazdasági területet

(2) Állattartó épület legfeljebb 10m² nettó alapterülettel és 30m³ térfogattal építhető:

- a) falusias lakóterületen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
- b) a települési védőterület határán belül a mezőgazdasági területen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken
- c) különleges, mezőgazdasági üzemi területen a tiltott övezetek 50m-es körzetébe eső telkeken, vagy telekrészeken

(3) Állattartó épület legfeljebb 200m² nettó alapterülettel és 600m³ térfogattal építhető:

- a) falusias lakóterületen - kivéve a (2) a) pontot- az utcai telekhatártól legalább 30m, a szomszédos telek, telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20m távolságban
- b) a települési védőterület határán belül a mezőgazdasági területen, kivéve a mezőgazdasági üzemi területet és a (2) b) pontot.

(4) Állattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető:

- a) a települési védőterület határán kívüli mezőgazdasági területen
- b) a mezőgazdasági üzemi területen

7. Környezetvédelem

9. §

- (1) Levegőtisztaság-védelmi besorolás: 10. számú légszennyezettségi zóna
- (2) Vízvédelmi besorolás:
- a) felszín alatti víz állapota szempontjából: érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület
 - b) felszíni víz szempontjából: 4. általánosan védett befogadó
- (3) Nitrátérzékenységi szempontból nitrátérzékeny terület.
- (4) A beépítésre szánt terület környezetvédelmi előírásai:
- a) Hulladékeltávolítás Kötelező hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
 - b) Szennyvízelvezetés
- Kötelező szennyvízcsatorna rákötés
- (5) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.

10. §

- (1) A település védőterülete a védendő területének határvonalától számított 1000 m széles területsáv.
- (2) Farád és a szomszédos települések védendő területének védőterületén belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.

8. Táj- és természetvédelem

11. §

- (1) A külterületi építmények, a védőfásítások, a beépítésre szánt területek telken belüli kötelező fásításának növényzetét legalább 80%-ban a tájra jellemző őshonos fafajokból kell kialakítani.
- (2) A SZ-J2 terven tájképvédelmi terület határa jellel körülhatárolt területen 3m-nél magasabb építmény nem építhető. Az építmények tájba illesztéséről növénytelepítéssel kell gondoskodni.

9. Épített értékek védelme

12. §

- (1) Műemléki védettség alatt áll: 5043/1 hrsz-ú telken, az evangélikus templom
- (2) Műemléki környezet az SZ-J1 terven jelölt terület.
- (3) A műemléki védelem alatt álló és a műemléki környezetbe tartozó területeken a külön jogszabályban meghatározottakat figyelembe kell venni.

13. §

(1) Helyi egyedi védelem A helyi egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.

(2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél:

- a) A védett épületek jellegzetes tömegét, formáját, eredeti arányaiban kell fenntartani. Bővítés csak úgy végezhető, ha a meglévő és az új épülettömegek arányai, formái, anyaghasználata illeszkednek egymáshoz.
- b) A védett épületnek a közterületről látható homlokzatán – amennyiben az az eredeti állapotot őrzi – nem változtatható meg:
 - ba) a homlokzat felületképzése
 - bb) a homlokzat vízszintes és függőleges tagoló elemei
 - bc) a nyílászárók elhelyezése, mérete és formája, keretezése, jellegzetes szerkezete, anyaga, az ablakok osztása
 - bd) a tornác kialakítása
- c) Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei –, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők

(3) A helyi védelem alatt álló épületek közterületről látható homlokzatán a nem az eredeti állapotot őrző elemek megváltoztatása abban az esetben lehetséges, amennyiben igazoltan az átalakítással az eredeti formavilághoz közelebbi állapot jön létre.

(4) Tetőtéri ablak csak a tetőhéjazat síkjában alakítható ki. A közterületről hangsúlyos látványként megjelenő véghomlokzaton tetőtéri ablak nem alakítható ki.

(5) A tetőzet héjazata hagyományos típusú agyag cseréptető lehet.

(6) A védett épület közterületről látható homlokzatán kereskedelmi célú reklám, légkondicionáló berendezés, parabolaantenna nem helyezhető el.

(7) A helyi védelem alatt álló építménynek és telkének használata a védett értéket nem veszélyeztetheti.

(8) Helyi védett építményre bontási engedély kiadása csak rendkívül indokolt esetben részletes felmérési- és fotódokumentáció készítése, valamint a helyi védelem feloldása után lehetséges.

14. §

A helyi védelem környezete

- a) A helyi védelem alatt álló építmény 15 méter sugarú környezetébe eső terület helyi védelem környezetének minősül.
- b) A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:
 - ba) a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek az elhelyezése,
 - bb) nem közterületi építménynek az építése.

15. §

Régészeti értékek előkerülése esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint kell eljárni.

II. Fejezet
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

10. Terület-felhasználás az általános és a sajátos használat szerint

16. §

A település igazgatási területe a következő

- a) Beépített és beépítésre szánt terület
 - b) Beépítésre nem szánt terület
- terület-felhasználási egységekre tagolódik

17. §

Beépített és beépítésre szánt terület

- a) Lakóterület aa) kertvárosias L_{ke} ab) falusias L_f
- b) Gazdasági terület ba) kereskedelmi, szolgáltató G_{ksz}
- c) Különleges terület K ca) mezőgazdasági üzemi terület K^{Mü}

18. §

Beépítésre nem szánt terület

- a) Különleges terület K
 - aa) temető K^T
 - ab) kegyeleti park K^{Kegy}
 - ac) sportpálya K^{Sp}
 - ad) szabadidő park K^{Szp}
 - ae) táborhely KTh
 - af) bánya K
- b) Közlekedési és közműterület
 - ba) országos főút KÖu^F
 - bb) országos mellékút KÖu^M
 - bc) településközi út KÖu^{Te}
 - bd) települési gyűjtőút KÖu^{GY}
 - be) kerékpár út KÖu^{Kp}
 - bf) kerékpár út KÖu^{GVA}
 - bg) mezőgazdasági út KÖu^{Mg}
 - bh) vasút KÖk bi) vasúti megállóhely VM
 - bi) közműterület, árok KÖm^{árok}
- c) Zöldterület
 - ca) közpark Z^{Kp}
 - cb) díszkert Z^{Dk}
- d) Erdőterület
 - da) védett és védelmi célú Ev
 - db) gazdasági Eg
- e) Mezőgazdasági terület ea) általános mezőgazdasági terület Má
- f) Vízgazdálkodási terület V

11. Lakóterület

19. §

A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- a) kertvárosias lakóterület Lke
- b) falusias lakóterület Lf

20. §

- (1) A beépíthető legkisebb telek területe 400 m²
- (2) A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

21. §

- (1) Oldalhatáron álló beépítésnél a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- (2) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-NY-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, ha az SZ-J1 terv másként nem rendelkezik. Már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldal.
- (3) Amennyiben a telekszélesség kisebb 18,0m-nél, az oldalkert a 22.§ (2) bekezdésében és a 23.§ (9) bekezdésében foglaltaktól eltérően 4,0m.

12. Kertvárosias lakóterület

22. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen az Lke övezetben telkenként elhelyezhető
 - a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) egy kétlakásos, vagy két egylakásos lakóépület,
 - ab) önállóan, vagy az egyik lakás helyén a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
 - b) a fő funkciót kiegészítő épületként ba) gépjármű és egyéb tároló
- (2) Övezeti előírások

		Lke ₁	O	30/50	Lke ₂	Z	30/50
		4,5		18/-/500	4,5		10/50/500
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló			Oldalhatáron álló		
	előkert	5,0m			5,0m		
	oldalkert	6,0m			-		
	hátsókert	6,0m			6,0m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%			50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m			4,5 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0			10,0		
	mélység /m/	-			50,0		
	telekméret /m ² /	500,0			500,0		

		Lke ₃	O	30/50	Lke ₄	O	30/50
		4,5		18/40/720	6,0		-/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló			Oldalhatáron álló		
	előkert	5,0m			5,0 m		
	oldalkert	6,0m			6,0 m		
	hátsókert	6,0m			6,0 m		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	30%			30%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%			50%		
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m			6,0 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	18,0			-		
	mélység /m/	40,0			-		
	telekméret /m ² /	720,0			800,0		

13. A falusias lakóterület

23. §

(1) A falusias lakóterület övezetei

- lakóövezet Lf
- templom elhelyezésére szolgáló övezet Lf^{TEMPLOM}

(2) Az Lf lakóövezetben telkenként elhelyezhető

- fő funkciót hordozó épületként
 - egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - önállóan, vagy az egyik **lakás** helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmény

- ac) a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági, ipari) épület.
- b) a fő funkciót kiegészítő épületként
 - ba) lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló,
 - bb) állattartó épület,
 - bc) kisipari műhely építhető
- c) a lakóövezetben üzemszerű állattartó épület nem építhető

(3) A telken a ba), bb), bc). pontokban felsorolt épületek csak lakó, kereskedelmi, vendéglátó, kisüzemi épület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhetők.

(4) Az ac., pontban felsorolt létesítmények önállóan (lakóház építése nélkül) csak azokon a telkeken építhetők, amelyek gyűjtőutak mentén helyezkednek el. A lakóövezet egyéb tömbjeiben kisipari, kisüzemi létesítmény csak lakóépület megléte, vagy egyidejű építése esetén építhető.

(5) Az építési helyen belül az építési hely előkert határvonalára vagy ahhoz legközelebb az aa., ab., ac. pontokban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31. §. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

(6) Ha a gépkocsi tárolót – nem a főépülettel egy épületben – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni. Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.

(7) Templom elhelyezésére szolgáló övezet Lf ^{TEMPLOM} a) Az övezet telkein a községi templomok helyezhetők el.

(8)²

(9) Övezeti előírások

2 Hatályon kívül helyezte a 10/2016. (VIII.25.) rendelet

		Lf ₁ O 30/50 4,5 17/50/800	Lf ₂ O 30/50 4,5 18/40/700	Lf ₃ O 30/50 4,5 18/50/800
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
	előkert oldalkert hátsókert	kialakult 4,0 m 6,0 m	kialakult 6,0 m 6,0 m	kialakult 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	17,0 50,0 800,0	18,0 40,0 700,0	18,0 50,0 800,0
Közműellátás		- Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - közüemi szennyvízvezetékekkel		
Környezet- védelem	zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A		
	szennyvízelbánás	- a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igénybe vétele - kötelező hulladékelszállítás		

		Lf ₄ <table><tr><td>O</td><td>30/50</td></tr><tr><td>4,5</td><td>17/35/500</td></tr></table>	O	30/50	4,5	17/35/500	Lf ₅ <table><tr><td>O</td><td>30/50</td></tr><tr><td>4,5</td><td>15/50/700</td></tr></table>	O	30/50	4,5	15/50/700	Lf ₆ <table><tr><td>O</td><td>30/50</td></tr><tr><td>4,5</td><td>-/-/500</td></tr></table>	O	30/50	4,5	-/-/500
O	30/50															
4,5	17/35/500															
O	30/50															
4,5	15/50/700															
O	30/50															
4,5	-/-/500															
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló												
	előkert oldalkert hátsókert	kialakult 4,0 m 6,0 m	kialakult 4,0 m 6,0 m	kialakult 6,0 m 6,0 m												
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%												
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m												
	szélesség /m/	17,0	15,0	-												
Telekalakítás	mélység /m/	35,0	50,0	-												
	telekméret /m2/	500,0	700,0	500,0												
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - közütemi szennyvízvezetékekkel														
Környezet- védelem	zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A														
	szennyvízelbánás	- a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igénybe vétele - kötelező hulladékelszállítás														

		Lf ₇ O 30/50 4,5 16/40/600	Lf ₈ O 30/50 6,0 - / - /800	Lf ₉ O/SZ 40/40 4,5 14/ - / -
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
	előkert oldalkert hátsókert	kialakult 4,0 m 6,0 m	kialakult 6,0 m 6,0 m	kialakult 4,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	40% 40%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	16,0 40,0 600,0	- - 800,0	14,0 - -
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közütemi szennyvízvezetékkel		
Környezet- védelem	zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A		
	szennyvízelbárá	- a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igénybe vétele - kötelező hulladékelszállítás		

		Lf ₁₀ O 30/50 4,5-6,0 14/ -/900	Lf ₁₁ O 30/40 4,5 14/ -/600	Lf ₁₂ O 30/50 4,5-6,0 14/ -/900
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	Oldalhatáron álló kialakult 4,0 m 6,0 m	Oldalhatáron álló kialakult 4,0 m 6,0 m	Oldalhatáron álló kialakult 4,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 40%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m -6,0m	4,5 m	4,5 m – 6,0m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	14,0 - 900,0	14,0 - 600,0	14,0 - 900,0
Épületek elhelyezése		-	-	Az utcafronton álló épület építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. A legfeljebb 6,0 m építménymagasságú főépületet az építési hely előkert határvonalától legalább 10,0 m távolságra lehet elhelyezni. A legfeljebb 6,0 m építménymagasságú főépület csak az utcafronton álló főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építhető, egymáshoz közvetlenül csatlakoztatva, vagy közöttük legfeljebb 10,0 m távolság megtartásával.
Lakásszám				Az övezet 1500m ² nagyságot maghaladó telkein legfeljebb két darab két lakásos lakóépület vagy egy darab négy lakásos lakóépület helyezhető el.
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - köztüzemi szennyvízvezetékekkel		
Környezetvédelem	zajvédelem szennyvízelhá	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A - a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező		

		Lf ₁₃ O 30/50 INT 4,5 -/ -/2500	Lf ₁₄ O 30/50 INT 6,5 50/ -/8000	Lf ₁₅ O 30/50 K,VSZ 4,5 -/ -/2000
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult 6,0m	kialakult 6,5m 6,0m	kialakult - 6,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,5 m	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 2500,0	50,0 - 8000,0	- - 2000,0
Kizárólagos használat		Települési intézmények (polgármesteri hivatal)	Oktatási, kulturális intézmények	Kereskedelmi, vendéglátó szolgáltató létesítmények
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - köztüzemi szennyvízvezetékekkel		
Környezet-védelem	zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A		
	szennyvízelbánás	- a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igényb vétele - kötelező hulladékelszállítás		

		Lf ₁₆ O 30/50 INT 4,5 -/-/700	Lf ₁₇ O 30/50 OKT 6,0 -/-/700
Az építési hely	elhelyezkedése	Oldalhatáron álló	Oldalhatáron álló
	előkert oldalkert hátsókert	kialakult kialakult kialakult	kialakult 6,0m 6,0m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 700,0	- - 700,0
Kizárólagos használat		Települési intézmények	Oktatási intézmények
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékekkel - közműves ivóvízvezetékekkel - köztüzemi szennyvízvezetékekkel	
Környezet-védelem	zajvédelem	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A	
	szennyvízelbánás	- a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igénybe vétele - kötelező hulladékelszállítás	

14. Gazdasági terület

24. §

A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint: a)kereskedelmi, szolgáltató Gksz

15. Kereskedelmi, szolgáltató terület

25. §

(1) A területen a főúti forgalom kiszolgálására és a nem alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató úti kiszolgáló létesítmény építhető.

(2) Övezeti előírások

		Gksz ₁ SZ 6,0	50/50 50/60/3000	Gksz ₂ SZ 6,0	30/50 -/-/1500	Gksz ₃ SZ 6,0	30/50 25/35/800
Az építési hely	elhelyezkedése	Szabadon álló		Szabadon álló		Szabadon álló	
	előkert	10,0m		6,0m		6,0m	
	oldalkert	5,0m		15,0m		15,0m	
	hátsókert	6,0m		15,0m		15,0m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%		30%		30%	
	legkisebb zöldfelület /%/	50%		50%		50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m		6,0 m		6,0 m	
Telekalakítás	szélesség /m/	50,0m		-		25,0m	
	mélység /m/	60,0m		-		35,0m	
	telekméret /m ² /	3000,0m ²		1500,0 m ²		800,0 m ²	
Egyéb		Az SZ-J1 terven jelölt helyen és szélességben védőfásítást kell telepíteni, legkésőbb az újonnan épült épületek használatba vételéig		-			

16. Különleges terület

26. §

A különleges terület besorolása sajátos használat szerint a) mezőgazdasági üzemi terület K^{Mü}

27. §

- (1) A mezőgazdasági üzemi területek az Sz-J1 és Sz-J2 terven K^{Mü} jellel jelölt területek.
- (2) A területen az üzemek működéséhez szükséges épületek és technológia létesítmények helyezhetők el.
- (3) Övezeti előírások:
- Beépítési mód: szabadonálló
 - Építési hely határai:
 - előkert. 10,0m
 - oldalkert 10,0m
 - hátsókert 10,0m
 - Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
 - Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
 - Alakítható legkisebb telekterület: 3000m²

17. Közlekedési és közműterület

28. §

(1) Közlekedési területek az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon KÖu jellel feltüntetett közútterületek, KÖk jellel feltüntetett vasút területe, közműterület a KÖm jelű árok területe.

(2) A közlekedési területek szabályozási szélessége:

- a) „M” jellel ellátott utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó
- b) számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű utak szabályozási szélességét az SZ-J1 terven jelöltnek megfelelően kell kialakítani.

(3) Az SZ-J1 terven nem jelölt kiszolgáló utak szabályozási szélessége:

- a) gazdasági területen: 22,0 m
- b) településközpont vegyes területen, lakóterületen:
 - ba) egyoldali beépítés esetén: 12,0 m
 - bb) kétoldali beépítés esetén: 16,0 m

(4) Az SZ-J1 jelű az SZ-J2 jelű tervlapon KÖu jellel ellátott területek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.

- a) KÖu^F főút
- b) KÖu^M országos mellékút
- c) KÖu^{Te} települési mellékút
- d) KÖu^{MG} mezőgazdasági területeket feltáró út
- e) KÖu kiszolgáló út
- f) KÖu Kp kerékpáros út
- g) KÖu GYA gyalogos út
- h) KÖu SZ szervíz út
- i) KÖm árok közműterület, árok
- k) KÖu GYF gyorsforgalmi út (autóút)
- l) KÖu GY gyűjtőút

(5) A KÖu jelű közlekedési területek számára az SZ-J1,2 terveken jelölt területet biztosítani kell.

(6) Az SZ-J2 terven jelölt tervezett szabályozási vonalak útépitési tervekkel pontosítottan legfeljebb ±5,0m mértékkel elmozdíthatók.

(7) A KÖu (M) Te és a KÖu (M) GY jelű utak besorolása mindaddig a zárójelen belüli kategóriának megfelelő marad, amíg az érintett szakaszoknak az országos közúthálózathoz való kivonása meg nem történik.

29. §

Vasúti területek az Sz-J1, Sz-J2 terven KÖk jellel jelölt területek. a) A vasúti területeken csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

30. §

(1) Közlekedési létesítmények védőterülete külterülete

- a) 85.sz. főút tengelyétől számított 100,0 – 100,0 m
- b) 8603.sz országos mellékút tengelyétől számított 50,0 – 50,0 m
- c) 8.sz. vasúti fővonal szélső vágányától számított 50,0 – 50,0 m

(2) Az országos közutak és az országos közforgalmú vasútvonal védőterületére vonatkozó előírásokat a mindenkor hatályba lévő jogszabályok tartalmazzák.

(3) A gyorsforgalmi út (autóút) tengelyétől számítottan legalább 50-50 m szélességű védelmi övezetet kell létrehozni. A védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

18. Zöldterület

31. §

(1) Zöldterületek az SZ-J1 tervlapon Z jellel feltüntetett területek.

(2) A zöldterület övezetei:

- a) közpark Z^{kp}
- b) díszkert Z^{dk}

32. §

(1) A közparkban épület nem építhető, a melléképítmények közül a kerti melléképítmények helyezhetők el.

(2) A díszkertben a temető kiszolgálására (pl: virágüzlet) elhelyezhető épület a terület legfeljebb 2%-os beépítésével. Az építési hely határát az SZ-J1 terv rögzíti.

(3) Az új utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.

19. Erdőterület

33. §

(1) Erdőterületek a földhivatali nyilvántartási térképen erdőként, valamint az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon E jellel jelölt területek.

(2) Az erdőterület övezeti felosztása az erdő rendeltetése szerint:

- a) védő és védelmi célú erdő Ev
- b) gazdasági erdő Eg

34. §

(1) A védelmi erdők övezetében építmény nem építhető.

(2) A gazdasági erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek elhelyezésére alakított telek legnagyobb beépíthetősége 20%.

20. Mezőgazdasági terület

35. §

(1) Mezőgazdasági területek az SZ-J1, Sz-J2 jelű tervlapon Má jellel feltüntetett területek.

(2) A mezőgazdasági terület besorolása sajátos használat szerint: a) Általános mezőgazdasági övezet
Má

(3) Az Má, és Má₁ jelű övezetekben az OTÉK 29 §-nak megfelelően lehet építményeket elhelyezni, továbbá az OTÉK 32. §-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.

(4) Az Má₁ jelű övezetekben a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 29. § (5) bekezdésének megfelelően birtokközpont létrehozható.

21. Vízgazdálkodási terület

36. §

(1) Vízgazdálkodási területbe tartoznak az SZ-J1 és SZ-J2 jelű terveken V jellel jelölt területek

(2) A vízfolyások és a vízfelületek fenntartási sávja a part élektől számított 6,0-6,0 m-es területsáv.

(3) A vízfolyások, vízfelületek fenntartási sávján belül építmény nem építhető.

22. Különleges, beépítésre nem szánt területek

37. §

A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:

- a) temető területe K^T
- b) kegyeleti park K^{Kegy}
- c) sportpálya K^{Sp}
- d) szabadidőpark területe K^{Szp}
- e) táborhely KTh
- f) bányaterület K^B

38. §

(1) Temető terület az Sz-J1 terven K^T jellel jelölt terület.

(2) A temető területét kizárólag a temető céljára lehet felhasználni.

(3) A területen csak a sírkert és a temető működéséhez szükséges fenntartó épületek helyezhetők el. A beépítés mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

(4) A sírkerten és az épületen kívül eső területen fásszerű növényzetet kell telepíteni. A növényzet számára fenntartott terület 10%-a leburkolható.

(5) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.

39. §

Kegyeleti park területe az Sz-J1 terven K^{Kegy} jellel jelölt terület. a) A kegyeleti park területén épületet elhelyezni nem lehet.

40. §

Sportpálya területe az Sz-J1 terven K^{Sp} jellel jelölt terület övezeti előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
- c) Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 90%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
- e) Alakítható legkisebb telekterület: 4000 m²

41. §

Szabadidőpark terület az Sz-J1, Sz-J2 terven K^{Sp1} és K^{Sp2} jellel jelölt terület.

- a) A K^{Sp1} jelű szabadidőpark területén lovas pályák, pihenőpark, sportpályák, játszótér, esőbeálló, elsősegélyhely és park alakítható ki. A területen épület nem helyezhető el. A területen található kubikgödrök rekultivációjáról gondoskodni kell
- b) A K^{Sp2} jelű szabadidőpark területen egy horgász tanyaház építhető, a terület legfeljebb 3%-ának beépítésével. Az épület legfeljebb 4,5 m magas lehet. Az épületet az SZ-J2 terven jelölt építési helyen belül lehet elhelyezni.

42. §

Táborhely területe az SZ-J2 jelű terven K^{Th} jellel jelölt terület.

43. §

(1) Bányaterület az SZ-J2 jelű terven K^B jellel jelölt terület.

(2) A területen a bányaműszaki tervek és engedélyek szerint kavicsbányászat folytatható.

(3) A bányaterületen csak a bányaműveléshez kapcsolódó épületek (kiszolgáló és irodaépület) helyezhetők el.

(4) A bányaterület telkein az SZ-J2 jelű terven jelölt helyeken és szélességben többszintes növényssávot (fa, cserje) kell telepíteni.

(5) A KB1 övezet előírásai

- a) Építési hely határa: a telekhatároktól mért 10,0m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m, a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-ának mértékéig terjedő területnagyságban a műtárgyak építménymagassága 15m lehet.
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2%.
- d) Egyéb: 1. Utóhasznosítás: sporthorgászati, üdülési célú vízfelület. Az utóhasznosítás során a vízfelületen kívüli területek legalább 50%-án, őshonos növényfajok felhasználásával, ligetes kialakítású, három szintes fásítást kell létrehozni. 2. Az övezetet vasútvonal 50m széles védősávja érinti. 3. Az övezetben régészeti lelőhely található.

44. §

(1) Az SZ-J2 terven szélrózsművek elhelyezésére vizsgálható területként megjelölt területen belül szélrózsművek, az alábbiak szerint állítható fel:

(2) A szélrózsművek teljes (a torony + a lapát) magassága legfeljebb 150 m lehet.

(3) A szélrózsművek számára tornyonként igénybe vehető terület legfeljebb 3500 m² lehet a hozzájuk vezető utat nem számítva.

(4) A szélerőművek hely kijelölésénél szükség esetén fotomontázzsal igazolni kell a műemlékek és helyi jelentőségű értékek zavarásmentes látványát

(5)³

(6)⁴

(7)⁵

23. Közműellátás

45. §

A lakó, a különleges, és a gazdasági területeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- a) villamos energiával
- b) ivóvízzel
- c) közműves szennyvízelvezetéssel
- d) csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal vagy zárt csapadékcsatornával.

46. §

(1) Közművek védőterülete

- a) középnyomású gázvezeték
 - aa) 90 mm átmérő felett csőtengelytől mért 5,0- 5,0 m
 - ab) 90 mm átmérő alatt csőtengelytől mért 4,0- 4,0 m
- b) 20 kV-os elektromos vezeték szélső szálától mért 5,0- 5,0 m széles területsáv.

(2) A gázvezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok rögzítik.

(3) Az elektromos vezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok rögzítik.

(4)⁶

III. Fejezet

Hatályba léptető és záró rendelkezések

47. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, ezzel egyidejűleg a 6/2001.(IX.03.) ÖKT számú rendelet hatályát veszti.

3 Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VII.26.) rendelet

4 Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VII.26.) rendelet

5 Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VII.26.) rendelet

6 Hatályon kívül helyezte a 8/2016. (VII.26.) rendelet

1. melléklet a 10/2010. (XII. 9.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Farád_belterület szabályozás_Rp.I.149-13.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 10/2010. (XII. 9.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási és övezeti terv II. SZ-J2.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 10/2010. (XII. 9.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)