

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.149-14 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 szélrómúvek elhelyezésére vizsgálható terület határa
3. *Utcai homlokzatmagasság:* az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől 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 keresztzárnyat nem kell beleszámítani.
4. *Utcai homlokzatszélesség:* az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvar keresztzárnyat nem kell beleszámítani.
5. *szélrómúvek telepítési helye kiválasztásának, illetve egyes területek telepítésből való kizárásának meghatározásánál*
 - a) kellő indoklásnak tekinthetők:
 - aa) a szélrómúvek 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 megszerzhetősége.

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 szélrómúvek elhelyezésére vizsgálható terület határvonala az Sz-J2 terven jelölttől a „h” (szélrómúvek 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 beépíttségének 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) Hulladékékelbánás Kötelező hulladékelszállítás a községi rendszer keretében, vagy saját szervezésben lerakó, vagy ártalmatlanító helyre.
 - b) SzennyvízelvezetésKötelező 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 fajokból 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 megőrzendőek

(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 Lke ab) falusias Lf
- b) Gazdasági terület ba) kereskedelmi, szolgáltató Gksz
- 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
 - ag) rekreációs terület Kb^R
- 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 rendeltetészerű 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

- a) lakóövezet Lf
- b) templom elhelyezésére szolgáló övezet Lf^{TEMPLOM}

(2) Az Lf lakóövezetben telkenként elhelyezhető

- a) fő funkciót hordozó épületként
 - aa) egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - ab) 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		<p style="text-align: center;">-</p> <p>Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüzemi szennyvízvezetékkel 		
Környezetvédelem	zajvédelem	<p>falusias lakóterület</p> <p>üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A</p>		
	szennyvízelbánás	<ul style="list-style-type: none"> - a községi szennyvíztisztító rendszer kiépítése után annak kötelező igénybe vétele <li style="text-align: center;">- kötelező hulladékelszállítás 		

		Lf ₄ O 30/50 4,5 17/35/500	Lf ₅ O 30/50 4,5 15/50/700	Lf ₆ 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 /m ² /	500,0	700,0	500,0
Közműellátás		Az övezet telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni: - közműves villamos energia vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - közüemi szennyvízvezetékkel		
Környezetvédelem	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 előkert oldalkert hátsókert	Oldalhatáron álló kialakult 4,0 m 6,0 m	Oldalhatáron álló kialakult 6,0 m 6,0 m	Oldalhatáron álló 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		
Környezetvédelem	zajvédelem szennyvízelbánás	falusias lakóterület üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A éjjel 40 dB/A - 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 köztük legfeljebb 10,0 m távolság megtartásával.
Lakásszám				Az övezet 1500m ² nagyságot meghaladó 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 vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - köztüzemi szennyvízvezetékkel		
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 vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - köztüzemi szennyvízvezetékkel		
Környezetvédelem	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 4,5	30/50 INT -/-/700	Lf ₁₇ O 6,0	30/50 OKT -/-/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 vezetékkel - közműves ivóvízvezetékkel - köztizedmi szennyvízvezetékkel			
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	50/50	Gksz ₂ SZ	30/50	Gksz ₃ SZ	30/50
		6,0	50/60/3000	6,0	-/-/1500	6,0	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 jelült 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:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Építési hely határai:
 - ba) előkert. 10,0m
 - bb) oldalkert 10,0m
 - bc) hátsókert 10,0m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
- e) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- f) 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 szerviz 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 útépítési 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 közúthálózatból 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
- g) rekreációs terület K^{bR}

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 fásszárú 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 $K^{Szp 1}$ és $K^{Szp 2}$ jellel jelölt terület.

- a) A $K^{Szp 1}$ 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 $K^{Szp 2}$ 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 növényzónát (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.

43/A. §

(1) Rekreációs terület az SZ-J2 jelű terven K^R jellel jelölt terület. A rekreációs terület övezetében összesen három darab, pihenést, sportolást kiszolgáló, üdülő rendeltetésű épület helyezhető el az alábbiak szerint: Az 1. számú építési helyen belül egy darab legfeljebb 350 m²-es épület építhető. A 2. és a 3. számú építési helyen belül egy-egy darab, legfeljebb 200 m² alapterületű épület építhető.

(2) A Kb^R övezet előírásai:

- a) az övezetben telek nem alakítható
- b) az övezetben az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni
- c) a vízpart mellett úszóművek az építési helyen kívül is elhelyezhetők
- d) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- e) a megengedett legnagyobb beépítettség 10%
- f) az övezet déli telekhatárától mért 50,0 méteres területsávban három szintes védőfásítást kell telepíteni őshonos növényfajok ültetésével
- g) a vízfelületen kívüli területek legalább 50%-án, őshonos növényfajok felhasználásával, ligetes kialakítású fásítást kell telepíteni.

44. §

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

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

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

(4) A szélrómúvek helykijelölésénél 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 csapadécsatornával.

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.

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

(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.

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) Farád_ Rp.I.149-14_Szabályozási terv_külterület.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

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

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