

Fábiánháza Község
Helyi Építési Szabályzatának

RENDELETE

1. számú melléklet: Szabályozási Tervek

**A 15/2003 törzsszámú T – 2, és T – 3 rajzszámú
Szabályozási Tervekkel együtt érvényes!**

Határai: Fábiánháza község igazgatási területének határai

**Fábiánháza község
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK**

Rendelet - tervezete

Tartalomjegyzék

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

| | | |
|-------|---|-------|
| 1. §. | A rendelet hatálya és alkalmazása | 3 .o. |
| 2. §. | A településrendezési eszközök | 3 .o. |
| 3. §. | A terv értelmezése | 3 .o. |
| 4. §. | A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás | 4 .o. |
| 5. §. | Telekalakítás, építmények elhelyezése | 7 .o. |

II. fejezet

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek 6-9. §.- ok.

| | | |
|--------|--|--------|
| 6. §. | A lakóterületek | 7 .o. |
| 7. §. | A vegyes területek | 9 .o. |
| 8. §. | A gazdasági területek | 10 .o. |
| 9. §. | A különleges területek | 11 .o. |
| | <i>A beépítésre nem szánt területek</i> 10-14. §.- ok. | |
| 10. §. | A közlekedési - és közműterületek | 11 .o. |
| 11. §. | A zöldterületek | 12 .o. |
| 12. §. | Az erdőterületek | 13 .o. |
| 13. §. | A mezőgazdasági területek | 13 .o. |
| 14. §. | A vízgazdálkodási területek | 15 .o. |

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

| | | |
|--------|---|--------|
| 15. §. | A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei | 15 .o. |
| 16. §. | A közterületek meghatározása | 15 .o. |
| 17. §. | A környezetvédelem | 15 .o. |
| 18. §. | A településrendezés sajátos jogintézményei | 16 .o. |
| 19. §. | Záró rendelkezések | 17 .o. |

| | | |
|-------------------|---|--------|
| 1.számú függelék: | az egyes helyi védelem alatti természeti értéke és épületek | 18 .o. |
|-------------------|---|--------|

A szabályzat összesen 19 oldal.

Fábiánháza Község Képviselő Testületének

5/2006.(VI.01.) számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó
Szabályozási Terveinek elfogadásáról,
és a *Helyi Építési Szabályzat*

megállapításáról

A Képviselő-Testület

Fábiánháza Község Képviselő - Testülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében és a 16. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§.

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Fábiánháza Község teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.
- (3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó **T-2**, valamint a belterületre vonatkozó **T-3** rajzszámú Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.

2. §.

A helyi településrendezési eszközök

- (1) A helyi településrendezési eszközök: A Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió, a Településszerkezeti terv és a terv leírása, a Külterület és a Belterület Szabályozási tervei (a továbbiakban: a tervek), és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. §.

A terv értelmezése

- (1) A terv szabályozási elemei:
 - a., az igazgatási és a belterületi határ, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határa
 - b., a szabályozási vonal,
 - c., az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő ill. legkisebb előírt telek szélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
 - d., a közterület felőli építési határvonal meghatározott előkerttel, gazdasági területek esetében a hátsó és az oldalsó határvonal is
 - e., a védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
 - f., a különleges településüzemeltetési létesítmények – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építmény fajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetőek,
 - g., a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
 - h., az előkert mérete, (ahol nincs méret jelölve, ott az 5 méter)

- i., a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége
- j., a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
- k., az építési övezetek főbb mutatói, övezeti előírások, ezen belül
- beépítési mód,
 - a telekalakításra vonatkozóan alakítható legkisebb
szélesség (m-ben),
mélység (m-ben),
telekterületméret (m²-ben)
zöldfelület (a telek területének %-ában az építésnél figyelembe vehető telekrészre vonatkozóan)
 - legkisebb - legnagyobb építménymagasság (m-ben),
 - legnagyobb beépítettség (a telek területének %-ában),
 - építési határvonal (m-ben),
 - az elő-, oldal, és hátsókeret mérete,
- l., a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- m., az utak tengelye, az elővásárlási joggal és a kisajátítási joggal terhelt terület határa
- n., a természetvédelmi és a természeti terület határa
- o., az építési vonal
- p., nem önálló /közlekedési területen belüli/ kötelező kerékpárút
- q., a telek beépítéskor figyelembe nem vehető területének határa és mértéke
- r., a rekultivációra kötelezett terület határa, és a rendelkezés
- s., a beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa és a rendelkezés
- t., az igénybevételi határérték
- u., a közüzemi közművesítettség mértéke
- (2) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése és a 36.§. előírásai szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni az építés feltételeinek, a telek beépítésének tisztázása, illetve az illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá, a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (4) A 40/1999.(IV.23.)FVM. rendelet szerint a terv alapján Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 1.000 m² - épített szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1.500 m²- épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely a vegyes, a gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.
- (5) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
- a) a terület-felhasználás változtatásával nem járó kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges;
 - b) az elsőrendű / közlekedési és nem közlekedési célú közterületek megváltoztatásával járó, vagy az általános használat megváltoztatásával járó szabályozási terv módosítása csak a szerkezeti terv módosítása után lehetséges.

4. §.

Az általános felhasználás szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás

- (1) A település igazgatási területének általános és sajátos használat szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak :
- | | | |
|----------------|--|------|
| a., | a beépítésre szánt területek és ép. övezeteik: | jеле |
| - lakóterület: | - falusias | Lf |

| | | |
|--|---|----------------|
| - vegyes terület: | - településközpont vegyes terület | Vt |
| - gazdasági terület: | - kereskedelmi és szolgáltató gazdasági | Gk |
| | - egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági | Ge |
| | - mezőgazdasági üzemi | Gm |
| - különleges terület: | - temetőterület | KI-t |
| | - kegyeleti park | Ki- kep |
| | - pihenési-rekreációs szabadidős, sportolási | Klo- sp |
| | Klo = Különleges intézményterület $\geq 10\%$ beépítéssel, | |
| | KI = különleges intézményi terület $\leq 10\%$ beépítéssel | |
| | b., a beépítésre nem szánt területek és övezeteik : | |
| - közlekedési és közműterület | | |
| elsőrendű közlekedési célú közterület | - országos mellékút | Köu-om |
| | - települési gyűjtőút | Köu-gy |
| másodrendű közlekedési célú közterületek | - hagyományos kiszolgáló út | Köu-k |
| | - gyalogút | K-gy |
| | - jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út | Köu-mg |
| elsőrendű és nem közlekedési célú közterület | | |
| - zöldterület: | - közpark | Z-Kp |
| | díszpark, díszter | dt |
| - erdőterület: | - védelmi (védő) | Ev |
| | - gazdasági erdő | Eg |
| - mezőgazdasági terület: | - általános / védett, illetve nem védett területen / korlátozott | Mko |
| | - általános / nem védett területen / | Má |
| -Vízgazdálkodási terület: | - közcélú nyílt csatornák medre és partja, árok | V |

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni :

| A terület-felhasználási egységre vonatkozóan | | Az építési telekre vonatkozóan | | |
|--|---|---|--|--------------------------------|
| általános használat szerinti terület | sajátos használat szerinti terület | megengedett legnagyobb beépítettség (%) | megengedett legnagyobb építmény magasság (m) | legkisebb zöldfelület aránya * |
| lakóterület | Falusias Lf | 30 | -4,5** | 25* |
| vegyes terület | településközpont vegyes terület Vt | L 25 Int 30**** | 4,5 – 7,5** | L 30 * Int 25 |
| gazdasági terület | Egyéb gazdasági és Kereskedelmi – szolgáltató Gk, | 30 ! | 4,5-7,5 | 30 * |
| | Egyéb nem zavaró gazdasági Ipari Ge | 30 ! | 4,5-9,5 | 30* |
| | Mezőgazdasági-üzemi Gm | 30 | 4,5-9,5 | 25 |
| különleges terület | Sportolási célú Klo-sp | | | |
| | Szabadidős-rekreációs Kio-sp, rek | 10 | 4,5- 8,0*** | 20 |
| | Temető KI-t | 5 | 3,5 | 20 |
| | Kegyeleti park Ki-kep | 3 | 3,0 | 20 |

* = legalább három szintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb, de legalább 25 %-os zöldterületi arány az egynegyedével csökkenthető.

** = egyházi építmények és rendeltetés esetén az építménymagasság az övezetben kialakult legnagyobb.

Védett épület melletti telken K= kialakult, ahol az illeszkedés elvét kell alkalmazni úgy, hogy a tervezett új épület a védett épület építmény-magassága irányába „lefelé” az övezetre vonatkozó építménymagasságtól 1 m-t eltérhet

*** = az építmény-magasság csak a sportolás alapépítményei, mint fedett csarnok, ugrótorony, hálótartó építmény és szerkezete, lelátó és a rá helyezett eredményjelző tábla építménye elhelyezhetősége esetén alkalmazható, egyébként 4,5 m.

****= ahol egyéb rendelet ettől eltérően szabályoz / mint pl. az okt. intézmények esetében, ahol legfeljebb 25 % a megengedett /, akkor az ott szereplő legnagyobb érték, és ebben az esetben a telken belüli legkisebb zöldfelület 40 %.

L= lakás, Int. = intézményi rendeltetés, K= kialakult /arra a mutatóra, mely mellett található

! = teljes közművesítettség esetén, egyébként csak 5 %-kal kisebb érték alkalmazható.

- (3) Az egyes terület-felhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

5. §.

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.
- (4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
- (7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél nagyobb mértékben - és csak lefelé - lehet eltérni.
- (8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókerthje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.
- (9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határáról is meg kell tartani.
- (10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
- (12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.
- (14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:

- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m² –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
- (15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
- (16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
- (17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető.
Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos köteleességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
- (18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakítottól nagyobb előkertet szabályoz.
- (19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
- (20) Az építés feltételeinek tisztázása, illetve a környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.
- (21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.
- (22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési úrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zártosorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.
A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

6. §.

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, üzemanyagtöltő építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el.
- (3) Azon a telken, ahol állattartás is van azonban legfeljebb két rendeltetési egység építhető.
- (4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával elhelyezhető, akkor 2x2 lakásos épület is épülhet, a két közterület, vagy magánút felőli előírt előkert betartásával.
Átmenő telken ütemezett építés esetén az első épület a magasabb rendű út felől helyezendő el, kivéve, ha a meglévő közművek az alacsonyabb rendű út felől állnak csak rendelkezésre, vagy az ilyen ütemezéssel engedélyezhető építés a magasabb rendű út felől első ütemben a szomszédos telek meglévő és jogszerű beépítése miatt szabályosan nem lehetséges.
- (5) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás célú rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni. A rendeltetési egységek számába a lakásonkénti egy garázs nem számítandó be.
- (6) Utcafronton lakóépület $\leq 10,0$ m. előkert esetén önálló garázsépítménnyel még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez (azzal) össze van építve. Ha a garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalja csak el, és nem nagyobb, mint 2,0 m tömegmozgatással jelenik meg a közterület felől, akkor annak építése engedélyezhető, kivéve az elő- és oldalkert felőli megközelítésnél építendő süllyesztett garázszt. A telek beépítési %-ába be kell számítani a lakásonkénti 1 fedett gépjárműtárolót is. Amennyiben az a lakás (lakások) építésétől eltérő időben épül, akkor a garázsokat legalább 20 m² bruttó alapterületet a telek beépítési %-ában figyelembe kell venni.
- (7) Lakóteleknek a lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 30 m mélységű telekrésze.
- (8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.

A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

| lakóterület | | a telek | | | | | |
|---------------------------|---|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | | Legkisebb alakítható | | | | legnagyobb | |
| Sajátos építési használat | alkalmazható építési övezet (beépítési mód) | Szélessége (m) | Mélysége (m) | területe (m ²) | aktív zöldfelülete (%) | Beépítettsége (%) | Építmény magassága (m) |
| Falusias | Lf-O | 16 | 65 | 1.000 | 25 | 30 | -4,5 |

- (9) A közművesítés fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :
- új rendeltetési egységet építeni a falusias lakóterületen lakás rendeltetés esetén meglévő építési telken csak a legalább részleges közművesítettséggel,
 - de a falusias lakóterület terv szerinti új utcák menti, a vegyes terület telkein csak teljes közművesítettséggel a 17. §. szerint lehet.
 - Nem lakás rendeltetésű épületet minden területen csak a teljes közművesítettséggel lehet engedélyezni.

A (6) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni :

- a., az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter és nem nagyobb, mint 12,0 m oldalkert biztosított. Az ebben az esetben engedélyezhető lakóépület legkisebb szélessége azonban 6,0 m-nél kisebb nem lehet. Abban az esetben, ha az első ütemű beépítésnél /épület elhelyezésnél/ az oldalkert $\geq 12,0$ m marad, a folyamatossá teendő utcakép érdekében a beépítés csak oldalhatáron állóan engedélyezhető.
- b., a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcai teleksávon a homlokvonaltól mért 30 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 40 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 60 m mélységig terjedő sávot kell érteni. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.) Saroktelek esetében utcai teleksávon a közterület felőli telekhatártól mért max. 30 m mélységű, az övezetre előírt maximális építménymagasságú, de min. 6,0 m oldalkertet a szomszédos telek telekhatárától kell érteni. A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabbik közte-

- rületi telekhatáron mért, a vele szöveget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig. Ennek az oldalkertnek a minimális mérete az övezetre előírt maximális építménymagasság, de min. 6,0 m.
- c., az előkertben lejtő vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.
- d., A melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni :
- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,
 - az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglevő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény, valamint parkoló és garázs.
- e., a telek beépíthető területének mértékét a beépítési % számításához az Lf övezetben a telek utcai homlokvonalától mért max. 70,0 m mélységig lehet figyelembe venni.

7. §.

A vegyes terület

- (1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, ezt a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) A vegyes területen elhelyezhető építmények az alábbiak:
 - a.,- a településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el parkolóház és üzemanyag-töltő, valamint még kivételesen sem termelő kertészeti építmény.
 - b.,- vegyes területen lakás esetén max. 4, rendeltetési egység helyezhető el, egyéb rendeltetés esetén több is. Lakás rendeltetés esetén a lakásra vonatkozó előírást kell betartani.
- (3) A vegyes területen teljes közművesítettséget kell kialakítani.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben

| Sajátos építési használat | alkalmazható | | A telek | | | | | |
|---------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| | | | Legkisebb alakítható | | | legnagyobb | | |
| | Rendeltetés | Építési Övezet jele (beépítési módja) | Szélessége (m) | Mélysége (m) | Területe (m ²) | Aktív zöldfelülete (%) | Beépítettsége (%) | Utcai építménymagassága (m) |
| Településközponti vegyes | Lakás | VT-O | 16 | 50 | 800 | 30 | 30* | 4,5-7,5 |
| | intézmény | | | | | 25 | | |

Megjegyzés: O = oldalhatáron álló,

Az 500 m²-től kisebb területű kialakult telkeken csak egy, az 1000 m²-től kisebb területű telkeken pedig csak max. kettő db. épület helyezhető el.

* az oktatási-nevelési létesítményekre a rájuk vonatkozó egyéb előírás szerinti legfeljebb 25 %.

- (5) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető maximális építménymagasságú épület építését sem akadályozza.
- (6) A kialakult építménymagasság alkalmazása a védett épületek szomszédos 1-1 telkein, valamint a már meglévő és megmaradó magasabb épületek melletti telkeken (1-1 szomszédos telken) alkalmazható, az illeszkedés érdekében, és az övezetre előírt max. építmény magasságtól legfeljebb. 1,5 m-el, a magasabb épület irányába el lehet térni.
- (7) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés : lakás.
- (8) A Vt övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell :
 - a., - az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon állóan, valamint oldalhatáron állóan lehet illetőleg kell elhelyezni, az övezeti előírások betartásával.
 - b., - a tényleges építési vonal (amely az a. pont értelmében 0,0 m előkertet jelent, és a vonatkozó területek előírása biztosítására a szabályozási vonalon fekszik) a telek hátsókerterje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra

a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A nagyobb, mint 0,0 m előkertű és építési vonalú övezetekben, ahol a telek előkertje intézményi hasznosítás esetén és a szabályozási terv szerint a telek díszter hasznosítását írja elő, a díszter területet is közhasználatra átadott magánterületként kell kezelni, és rájuk a közterületi szabályokat kell alkalmazni. A telek díszterülete a telek területébe azonban beszámítható.

- c., - az utcai épület (ek) mögötti épület (ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztaszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban szabadon állóan is elhelyezhetők. Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztaszárnyak között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- d., - Épületrész a közterület fölé az 5.§. (14) szerint nyúlhat ki.
- e., - A közterület felől garázsbejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál azonban több is)
- f., - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak a saját telken biztosítható.
- g., - oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.

8. §.

A gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató **(Gk)** és nem zavaró egyéb ipari gazdasági **(Ge)** felhasználású, valamint a zavaró / védőtávolságot igénylő olyan állattartó épületek területei, melyek nem a hozzá tartozó mg. területen helyezkednek el / mezőgazdasági üzemi létesítmények **(Gm)** területei lehetnek a terv szerinti térbeli rendben. Ipari gazdasági-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás is csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető. A község területén a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint az esetlegesen védőtávolságot igénylő mezőgazdasági- üzemi területek a zavaró gazdasági területek övezetébe tartoznak. Ilyenek a terv meglévő Gm jelű területei. Új, a meglévőn kívüli Gm terület Fábán- házán azonban már nem alakítható ki.
- (2) A Gk jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) A Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el a jelentős mértékű zavaró hatású terület, illetőleg a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, valamint a település-gazdálkodási, és az egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek.
- (4) A Gm jelű /meglévő/ területen elsősorban a mezőgazdasági tároló-tartó üzemi létesítmények helyezhetők el. Ezek csak a környezeti felülvizsgálat és hatástanulmány elkészítésére támaszkodó környezetvédelmi hatósági engedély birtokában, és annak előírásai figyelembe vételével építhetőek.
- (5) Gk és Ge övezetben a közművesítettség mértékét az alábbiak szerint kell kialakítani : új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. Gm övezetben a legalább részleges közművesítettségnek a használatba vételig megvalósuló biztosított-sága esetén lehet építeni. A területnek és a meglévő épületeknek a rendeltetés szerinti megtartása csak a részletes környezeti felülvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, melyet a rendelet életbe lépése után 3 éven belül, de legkésőbb 2009. 12. 31.-ig a tulajdonos kötelezettségével el kell készíttetni.

A területen az alábbi táblázat szerinti „jellemzőjű” építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

| sajátos építési használat | alkalmazható | | a telek | | | | | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| | Beépítési mód | építési övezet jele | legkisebb | | | legnagyobb | | |
| | | | széles- sége (m) | Mélysége (m) | területe (m ²) | aktív zöld- felülete- te (%) | beépítettsége (%) | Építmény- magassága (m) |
| kereskedelmi szolgáltató | SZ | Gk | 30 | 50 | 1.500 | 30 | 30 | 4,5-7,5 |
| Nem zavaró Ipari | | Ge | 40 | 50 | 2.000 | 30 | 30 | 4,5-9,5* |
| Mezőgazdasági-üzemi | | Gm | K | K | K | 20 | 30 | 4,5-9,5 * |

SZ = szabadon álló

*a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság, mint pl. siló, kémény ...stb. építmény az építménymagasságba nem számítandó be

- (6) A nem zavaró ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 5 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani..
- (7) A zavaró gazdasági terület építési telkeit a saját területükön belül legalább 20 méter szélességű és legalább 3 szintes zöldfelületként kialakított zöldfelületi sávval kell ellátni a telekhatárok mentén, melyet az építési engedélyben kell előírni, és a tulajdonos kötelezettségével az engedély jogerőre emelkedését követő 2. vegetációs időszak végéig, de legkésőbb a használatba vételig meg kell valósítani.
- (8) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és a nem zavaró egyéb ipari gazdasági üzemi terület építményeinek parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.
- (9) Gazdasági terület építményei gépjármű-parkoló igényét teljes mértékben a saját telkén belül kell biztosítani.

9.§.

A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint sportolási- szabadidős-rekreációs – rendezvényi célt szolgáló, és temető- területek, kegyeleti parkok, közösségi- szolgáltató intézmények területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvíz- ellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

| sajátos használat ill. rendeltetés | alkalmazható | | A telekre | | | |
|---|---------------|---------------------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| | beépítési mód | építési övezet jele | a telek legnagyobb beépítettsége (%) | az épület legnagyobb építménymagassága (m) | A tele legkisebb aktív zöldfelülete % | A telek minimális területe m ² |
| temető | Szabadon álló | KI- t | 5 | 3,5 | 20 | K** |
| Kegyeleti park | | Ki- kep | 3 | 3,0 | 20 | K |
| Egyéb különleges közösségi szolgáltató intézmény, szabadidős-rekreációs terület | | KIo- sp, rek | 10 | 4,5-8,0* | 20 | 5.000 |

K= kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda stb. építménye lehet maximum 8,0 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m., illetve 4,0 m.

** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke bővíthető

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz., továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani:

- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

- (5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni.

A beépítésre nem szánt területek

10. §.

A közlekedési és közműterület

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése alapján az alábbiak szerint tagolódnak:

A terv távlatán túl tervezett új országos főút javasolt tengelye két oldalán, első ütemben a szeméttelep elkerülő útja külterületen beépítésre nem szánt területen és mellett 100-100 m sávban védőterület biztosítása kötelező. Ahol a kialakult állapotban ebbe a sávba épület kerül, azt a környezeti hatásvizsgálatnak megfelelő védelemben, lakás használata esetén legalább zajvédő fal kiépítésével védeni szükséges, melyhez az út területén belül, az út építtetője, tulajdonosa kötelezettségével kell megvalósítani az út használatba vételéig. Addig korlátozott az építés szempontjából a terület használata.

| | <u>Neve</u> | <u>szab. Szélessége</u> |
|--|--|-------------------------|
| a., országos mellékutak : | - a 4918. sz. út | 16-20,0 m |
| | - a 4921. számú Nagyecsed-i út | 16-18,0 m |
| | - a Nyírvasvári u. | 12-16,0m |
| b., települési gyűjtőút: | - a Kossuth u., Petőfi u. | 18,0-22,0 m |
| c., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes-forgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben. | | 6, 12-16 m (K) |
| d., jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak a: | | |
| 031, 031/3, 042, 064, 075, 0106, 0110, 0111, 0117, 0124, 0148, 0163, 0208, 0258, 0383/1, hrsz.-ú utak | | 10,0-14 m (ill. K) |
| f., kerékpárutak | az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, a gyűjtőúton az út területén belül | |

- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége $\pm 25\%$ határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult).

- (4) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 4918 számú és a 4921.-es számú, illetve az Előtelek-i utakat önálló kerékpárúttal, a Kö-k övezetű kiszolgáló utakat pedig egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön a szegéllyel párhuzamos formában szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A Kö-k övezetű kiszolgáló utcák vegyes-forgalmúak is lehetnek. A Kö-v utak vegyes-forgalmú utak, melyek burkolatát az út területén belül teljes szélességében és úgy kell kialakítani, hogy helyszínrajzi szervezése által csillapítsa a járművek haladási sebességét.

Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani kell.

- (5) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülői helyezhetők el.
- (6) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.
- (7) Belterületen és beépítésre szánt területen újonnan légvezeték a falusias lakóterület közterületei, illetve gazdasági terület kivételével nem építhető. A meglévő légvezetéseket azok felújításakor, átépítésekor, kiváltásakor a fenti területeken földbe kell helyezni.
- (8) Hírközlő torony, átjátszó, erősítő lakóterülettől legalább 300,0 m-re, üdülőterülettől 300,0 m-re, a főutaktól 200-200 m-nél nem közelebb, és csak gazdasági, vagy különleges hulladék elhelyezésre szolgáló területen telepíthető. Természetvédelmi területen ilyenek egyáltalán nem, a természeti területen is csak az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása esetén építhető. Ez alól kivételt képeznek a vízügyi területen, a vízügyi érdekeltségű magas tornyok.

11. §.

A zöldterületek és a zöldfelületek

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.
(2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem, de a művelődést szolgáló ideiglenes építmény / szabadtéri színpad és lelátó azonban igen/ helyezhető el, de a díszparkokban a

testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér stb” nem alakítható ki. A terület minimálisan 75%-át zöldfelülettel, illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani, ha ettől eltérően szabályozási terv nem rendelkezik.

- (3) A közparkokon belül felszíni víztározók, dísztavak és díszburkolattal kialakított közlekedési felületek létesíthetők.
- (4) A területükön a pihenést, a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, nyilvános WC....stb.) a terület fenntartásához szükséges építmény elhelyezhető.
- (5) Az építési telek minimálisan előírt zöldfelületébe a telek közlekedési létesítményei, parkolói területe még hézagos(áttört) burkolat létesítése esetén sem számítható bele.

12. §.

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) **Ev** és gazdasági **Eg** erdők.
- (2) A védelmi - jóléti rendeltetésű erdőt (**Ev**) tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságait a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:
 - Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %- os beépítettséggel el lehet helyezni.
- (4) Fábriánháza (**Eg**-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (5) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.
- (6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m²-el bővíthetők, korszerűsíthetők. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetők.

13. §.

A mezőgazdasági terület

- (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:
 - a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg
 - b., MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,
- (2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)
 - a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Gazdasági épületek:
 - 1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,
 - 1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,
 - 1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
 - 2., Lakóépület:
 - 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,
 - 2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,
 - 2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

- c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 3000 m²-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.
 - d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.
 - e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
 - f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:
 - 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és
 - 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
 - g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
 - h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
- (3) A meglévő mg-i üzemi területeken, annak beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
 - (4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
 - (5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.
 - (6) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
 - (7) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (MKo)
 - a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
 - 2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel
 - 2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel
 - 2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszaki vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
 - c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
 - d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet
 - e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
 - f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
 - g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
 - h., Az övezet területén elhelyezhetőek:

- 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
- 2., a köztárgyak,
- 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

14. §.

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.
- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan épületek és építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- (6) A belvíz veszélyeztette területen épületet és építményt, a terület rendeltetés-szerű használatához szükséges kiszolgáló, és az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával, azok előírásait betartva lehet.

III. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

15. §.

A bel - és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei

- (1) A település jelenlegi belterülete a jövőben a következők szerint változik: Északon, a Zöldfa u. D-i oldalán egy teleksor mélységéig a 0112/6-14 hrsz-ú telek egy részéből lakóterület miatt nő. Fábiánháza D-i részén a 0290/7-9 és a 0292 hrsz-ú telekből a gazdasági terület bővítése miatt, az É-i részén a 0109/4, a 0110/1-10, a 032/2-5, a 022/2, a 014/3-5, a K-i részen a 0357, a 0371-0374, a 0382/13 hrsz.-ú telkekből gazdasági területhasználat miatt a külterület beépítésre szánt terület nő.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

16. §.

A közterületek meghatározása

- (1) A település közterületei a 11. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 12. §. szerinti zöldterületek.
- (2) A közterületek beültetési kötelezettségű területek, melyeket a tulajdonos kötelezettségével 2009. 12. 31.-ig meg kell valósítani.
- (3) A község értékvédelmi, településképi övezeti előírásai hiányában a közterületeken hirdető berendezés magassága nem haladhatja meg az 5 m-t, a felülete pedig nem lehet nagyobb 2m²-nél. A felület meghatározásakor az egymástól 3,0 m-nél nem távolabb fekvő /egy homlokzati felületen található/ hirdető berendezések, hirdetések együttes felületét kell érteni.
- (4) A 12 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 12 m, illetve annál kisebb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, a meglévők védelméről pedig gondoskodni kell.

17. §.

A környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (pld. az egyes terület-felhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása, stb.) az alábbiakat is alkalmazni kell:
 - a) a területen csak a védettségi fokozatának megfelelő zaj-, illetve levegő szennyezési határértéket teljesítő tömegközlekedési eszköz üzemeltethető,
 - b) a terven kijelölt gk. parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,

- c) a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Levegőtisztaság-védelem szempontjából a külön jogszabályban /jelenleg a 4/2002.(X.07) KvVM rendelet 1. számú melléklete) megállapított, az ország többi területe 10-es zóna-csoportjába tartozik, a zónák szerinti, - kén-dioxid, nitrogén-dioxid szén-monoxid és benzol tekintetében „F”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében „E” zónacsoportba esik, ennek megfelelő terhelési határértékeket kell alkalmazni.
- (3) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a “falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület beépítéssel” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján a TRT alátámasztó munkarészének figyelembe vételével.
- (4) A terv területe a felszín alatti vizek védelme érdekében, az itt végezhető tevékenységek szempontjából „érzékeny” terület.
- (5) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 2 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (6) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a kistérségi hulladék-lerakóban kell megsemmisíteni, ezzel együtt a régi szemételepet rekultiválni, a területét erdősíteni kell.
- (7) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést, és a terv szerinti helyeken a zárt-fedett csapadékvíz elvezetést kell kialakítani.
- (8) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.
- (9) A régi szemételep rekonstrukcióját a terv jóváhagyását követő 3 éven belül, de max. 2008. 06. 30.-ig az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani. A mellette meglévő lakóterületek a rekonstrukciót követően, környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségével fejlesztethetők.
- (10) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke a zajtól védendő épület előtt nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket. A zaj elleni védelmi övezetek tagolása:
- a., csendes övezet: a HNP által védett területek, a temetők, közparkok és a szabadidős területek,
- b., átlagos érzékenységtű övezet: minden más települési terület,
- c., nem érzékeny övezet: az igazgatási területnek a települési területen kívüli része.
- (11) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (10) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági-általános rendeltetési övezetekben) a dűlő utak mentén a telkeket legalább egysoros dűlőfásítással kell ellátni.
- (11) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (12) Részleges közművesítettség a közüzemi villamos energia és ivóvíz szolgáltatás, az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz elvezetés együttes megléte.
- (13) A teljes közművesítettség közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő), a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte, illetőleg a burkolt út, a járda és a közvilágítás kiépítettségének biztosítása.

18. §.

A településrendezés sajátos jogintézményei

- (1) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket :
- a., a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
- (2) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közmű-területek megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeket. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

Záró rendelkezések

19.§.

A rendelet alkalmazása

- (1) A Fábíánháza község területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2006. szeptember 01.-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit az elfogadása után keletkezett ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

Fábíánháza, 2006.

.....
Papp Tamás
polgármester

.....
Tóth Miklós
jegyző

Nyíregyháza, 2006. 05. hó.

1. számú függelék:

Fábiánháza község helyi jelentőségű természeti értéi és védetté nyilvánított épületei

A község területén:

Műemléki védelem alatt álló épületek, építmények:

Görög katolikus templom késő barokk

Kossuth u.

Hrsz.: 836

Református templom, barokk

Kossuth u.

Hrsz.: 855

Országos védelem alatt álló természetvédelmi területek:

| | | | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|-------|---------|---------|---------|
| Természetvédelmi területek | 027/h | 062/f | 085/a | 091/a | 0138/d | 0177/b |
| 019/c | 027/j | 062/k | 088/a | 096/a | 0138/f | 0178/ |
| 019/d | 027/k | 062/l | 088/c | 096/b | 0138/g | 0180/13 |
| 021/ | 034/1a | 063/ | 088/f | 096/c | 0138/h | 0180/14 |
| 027/b | 034/1b | 081/2 | 089/a | 098/ | 0144/a | 0180/15 |
| 027/c | 034/1c | 081/5b | 089/c | 0137/ | 0144/g | 0184/31 |
| 027/d | 058/c | 081/5c | 089/d | 0138/a | 0153/2c | 0267/4d |
| 027/f | 062/b | 082/ | 089/f | 0138/b | 0174/b | |
| 027/g | 062/c | 083/ | 090/ | 0138/c | 0174/c | |
| Természeti területek | 027/a | 062/j | 088/d | 0144/b | 0174/a | 0267/4k |
| 019/a | 058/a | 062/m | 089/b | 0144/c | 0177/a | 0267/4l |
| 019/b | 058/b | 062/n | 091/b | 0144/d | 0267/4a | 0267/4m |
| 019/f | 058/d | 062/p | 091/c | 0144/f | 0267/4b | 0267/4n |
| 019/g | 058/f | 081/5a | 091/d | 0144/h | 0267/4c | |
| 019/h | 062/a | 085/b | 091/f | 0153/2a | 0267/4f | |
| 019/j | 062/d | 085/c | 091/g | 0153/2b | 0267/4g | |
| 019/k | 062/g | 085/d | 096/d | 0153/2d | 0267/4h | |
| | 062/h | 088/b | 096/f | 0153/2f | 0267/4j | |

Régészeti védelem alatt álló területek, régészeti lelőhelyek:

- Mérki határ
- Előtelek (azonosítatlan)

Helyi /természeti/ védettséget élvező egyes területek

0384/1a-b, ,

Helyi védettséget élvező egyes épületek

| Utca neve | szám | hrs. | megnevezés |
|------------|------|------|----------------|
| Kossuth u. | 134 | 51 | lakóép |
| | 94 | 73 | |
| | 78 | 87/1 | csűr |
| | 3 | 813 | |
| | 21 | 830 | |
| | 23 | 831 | |
| | 25 | 834 | |
| | 109 | 1008 | csűr |
| | 127 | 1018 | |
| | 149 | 1030 | |
| Petőfi u. | 16 | 130 | |
| | 11 | 176 | |
| | 13 | 177 | csűr |
| | 23 | 182 | |
| | 59 | | Lakóép. + csűr |
| | 75 | 229 | csűr |
| | 85 | 234 | |

| | | | |
|------------------|-----|-------|------|
| | 87 | 235 | |
| | 99 | 333 | |
| | 126 | 394 | csűr |
| | 118 | 398 | csűr |
| | 114 | 401 | |
| | 112 | 402 | |
| | 104 | 408 | |
| | 100 | 410 | |
| | 82 | 423/1 | |
| | 74 | 427 | |
| | 14 | 727 | |
| Felszabadulás u. | 13 | 468 | |
| | 10 | 715 | |
| | 12 | 714 | |
| | 29 | 475 | |
| Rákóczi F. u. | | 886 | |
| | 22 | 988 | |
| | 26 | 986 | |