

**Fajszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2016. (I.28. .) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról**

Fajszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.- 38.§ és 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

Általános előírások

- 1.§ (1) A rendelet Fajszi teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi
- a) szabályozási terveknek
- aa) Igazgatási terület 1:10 000 méretarányú SZ-1 jelű szabályozási terve
- ab) Belterület 1:2 000 méretarányú SZ-2 jelű két szelvényből álló szabályozási terve
- b) függelékeknek megfelelően lehet:
1. függelék Régészeti lelőhelyek
2. függelék Helyi védelemre javasolt épületek
3. függelék Utcafásítási javaslat
4. függelék Őshonos növények
- (3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.
- (4) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.
- (5) Telekhatár rendezésnél -amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni.
- (6) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályok:
- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 2.§ (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) Építési telek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
- (3) Közterületen kizárólag turisztikai információs céllal valamint autóbusszmegálló számára helyezhető el új pavilon.
- (4) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok ill. területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők ill. kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
- (5) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően.
- (6) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak - amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők illetve áthelyezhetők a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági követelmények betartásával.
- (7) A közterületi nyílt csapadékvíz elhelyező szikkasztó árkok kizárólag a közterület tiszta csapadékvizeinek a gyűjtésére, elhelyezésére és szikkasztására szolgálnak.
- (8) A közterület út és telekhatár vagy járda közötti sávjában telkenként egy kapubejáró burkolható a kapubejáró szélességében. További közterületi burkolat csak a csapadékvíz elvezetés vagy elhelyezés és a zöldfelület kialakítás módját bemutató jóváhagyott környezetrendezési terv birtokában létesíthető. A meglévő és nyílt árkok helyét beépíteni, azok felületét csökkenteni nem lehet.

Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

- 3.§ (1) Az anyaghasználattal, a színezéssel és az építészeti kialakítással az egységes utcakép megőrzését/kialakulását kell biztosítani.
- (2) Beépítésre nem szánt területen földfeletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.
- (3) Helyi művi értékvédelemre külön önkormányzati rendelet vonatkozik, a helyi értékvédelemre javasolt épületeket e rendelet szabályozási tervi melléklete és függeléke tartalmazza.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.§ (1) Külterületi fásítás, erdősítés esetén az őshonos fafajok elsőbbségét kell biztosítani.
- (2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természetszerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természet közeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.
- (3) Szélkerék, szélérőmű, szélérőmű park, távközlési magas építmény, adótorony, önálló antenna építmény, önálló reklámpítmény
- a) közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken (Natura 2000 terület),
- b) ökológiai hálózatra tartozó területeken,
- c) erdőterületeken nem létesíthető.

Környezetvédelmi előírások

- 5.§ (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását nem korlátozzák.
- (2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető.
- (3) A keletkező szennyvizet közüzemi csatorna hiányában:
- a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
 - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- (4) Nagy létszámú állattartó épület lakóterülettől mért 250 m védőtávolságon belül nem létesíthető.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

- 6.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Fajsz Község Képviselőtestülete a helyi közút céljára történő lejegyzés és kisajátítás sajátos jogintézményekről dönt.
- (2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
- (3) Kerékpárút céljára szabályozási tervi jelölés nélkül kisajátítandók az adott közlekedési övezetekre előírt szabályozási szélességen belüli területek.

Közművek előírásai

- 7.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
- (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.
- (4) Utak és egyéb közterületek építéskor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.
- (5) A tervezett lakóépületeknek és intézményeknek az utcai homlokzatára nem, csak az alárendelt homlokzatára lehet felszerelni kapcsolószekrényeket és az egyéb berendezéseket.

Építés általános szabályai

- 8.§ (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) A beültetési kötelezettségű területet és a kötelező fásításra igénybe vett területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.

- (3) a) Állattartó épületek az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el.

baromfi

csibe mélyalommal 15 db/m^2
 tojótyúk mélyalommal 5 db/m^2
 tojótyúk ketrecben 10 db/m^2
 kacs, liba $2 - 3 \text{ db/m}^2$

szarvasmarha

tehén kötött tartásban $3,5-4 \text{ m}^2/\text{db}$
 tehén zárt, kötetlen tartásban $6 \text{ m}^2/\text{db}$
 tehén kötetlen tartásban $25-30 \text{ m}^2/\text{db}$
 növendék kötött tartásban $3 \text{ m}^2/\text{db}$
 növendék kötetlen tartásban $4 \text{ m}^2/\text{db}$
 borjú közös rekeszben $2-5 \text{ m}^2/\text{db}$
 bika zárt, kötetlen tartásban $3,5 \text{ m}^2/\text{db}$
 bika kötetlen tartásban $25-30 \text{ m}^2/\text{db}$
 bika kötött tartásban $3,5-4 \text{ m}^2/\text{db}$

ló

kötött tartásban $3,5-4 \text{ m}^2/\text{db}$
 zárt, kötetlen tartásban $12 \text{ m}^2/\text{db}$
 kötetlen tartásban $25-30 \text{ m}^2/\text{db}$

juh $0,6-1 \text{ m}^2/\text{db}$

sértés

koca ellető fekvőrész $2,2 \text{ m}^2/\text{db}$
 malac bújó $1,3 \text{ m}^2/\text{db}$
 koca szállás szállás $1,5 \text{ m}^2/\text{db}$
 kifutó $4 \text{ m}^2/\text{db}$
 hízó $1,5 \text{ m}^2/\text{db}$

- b) Lakóterületen elhelyezett állattartó épületekre vonatkozó további előírások

az állattartó épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől való védőtávolsága legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha	15 m
juh, kecske, sertés	15 m
broiler baromfi	ketreces 10 m
	almos 15 m
tojótyúk (ketreces)	10 m
víziszárnyas	15 m
pulyka	10 m
anyanyúl és szaporulata	10 m

- c) Belterületen 2 napon túli trágyatárolás csak földbe süllyesztett, szigetelt, acéllemezzel fedett max 20 m^3 -es tárolóban, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségtől legalább 15 m-re megengedett.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

9.§ A II. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:

1. Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása.
2. Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás

3. Felkészítés: a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása, a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra.
4. Védekezés: különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása, a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása, önkéntes segítők és karitatív szervezetek bevonásának tervezése
5. Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

10.§ Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület, amely Kisvárosias lakóterület és falusias
2. Vegyes terület, amely településközpont terület és intézményi terület
3. Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület
4. Különleges terület, amely:
 - a). önkormányzati szolgáltató terület
 - b) skanzen
 - c) mezőgazdasági üzem

11.§ Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

- (1) Nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:
 - a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
 - b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.
- (3) Terepszint alatti építmény -amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak min 20 cm-es földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezése vonatkozó szabályok:
 - a) A kialakult beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezet beépítési módon kívüli feltételei megvannak.
 - b) Utcafronti építési vonal előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.

Kisvárosias lakóterület építési övezeti előírásai

12.§ (1) Kisvárosias lakóterületen az építési övezeti feltételekkel lakóépület és az alábbi célú építmények elhelyezhetők:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda
- f) sport

(2) Kisvárosias lakóterület (Lk-1) jelű kistelkes építési övezetbe sorolt.

(3) (Lk-1) építési övezet előírásai:

- a) Telek: legalább 500 m², de legfeljebb 1200m²
- b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló,
 - bb) utcafronti építési vonal
 - bc) oldalkert: 4m
 - bd) hátsókert nincs
- c) Beépítettség: max 45%
- d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott.
- e) Zöldfelület min 20%
- f) Csak tömör kerítés és zárt kapuzat létesíthető

- g) Legfeljebb két telek összevonható,
- h) Az egymás melletti telkek összevonásával létrejövő új telekre utcafronton a telek közepén helyezhető el az épület.
- i) Az egymás végében lévő telkek összevonásával kialakított új telekre mindkét utcára főhomlokzattal forduló épület kerülhet.
- j) Oldalkertben a következő kivételekkel építmény nem helyezhető el:
 - ka) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kb) közműpótló műtárgy,
 - kc) hulladéktartály-tároló,
 - kd) kerti építmény,

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

13.§ (1) Falusias lakóterületen:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület
 - b) a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelés, oktatási, egészségügyi, szociális
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató
 - h) sport rendeltetésű épület lehelyezhető.
- (2) Oldalkert: min 4,0m.
- (3) Elő és oldalkertben a következő kivételekkel építmény nem helyezhető el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - e) kerti építmény,
- (4) Falusias lakóterület:
- a) (Lf-1) történeti fésűs
 - b) (Lf-2) előkertes építési övezetekbe tartozik.
- (5) (Lf-1) történeti fésűs építési övezet előírásai
- a) Telek: min 720m²
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert kialakult építési vonal szerint
 - c) Beépítettség max 30 %
 - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület min 40%
 - g) Utcavonalra a nött településszerkezet megtartását biztosító zárt kapuzat és tömör kerítés létesíthető
 - h) (Lf-1*) építési övezetben csak meglévő beépítés fejlesztésként vagy meglévő beépítés helyén helyezhető el az építési övezeti előírásoknak megfelelő építmény.
- (6) (Lf-2) előkertes építési övezet előírásai
- a) Telek :min 720 m²
 - b) Beépítés módja:
 - ba) Oldalhatáron álló
 - bb) Előkert: 5m
 - c) Beépítettség max 30 %
 - d) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott
 - e) zöldfelület min 40%

Vegyes terület előírásai

- 14.§** (1) Vegyes terület (Vi-1) jelű intézményi és (Vt-1) jelű településközpont területbe tartozik.
- (2) Vegyes területen az előírt számú gépjármű elhelyezése telken belül vagy közterületen biztosítandó.
- (3) (Vi-1) építési övezet előírásai
- a) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek és a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
 - b) Telek területe: kialakult helyzet szerint
 - c) Beépítési mód: kialakult helyzet szerint
 - d) Előkert: kialakult helyzet szerint
 - e) Beépítettség: max 80%
 - f) Beépítési magasság: kialakult helyzet szerint
 - g) Zöldfelület: min 10%
- (4) (Vt-1) építési övezet előírásai
- a) elhelyezhető legfeljebb 2 lakásos lakóépület és az alábbi rendeltetésű épületek:
 - aa) igazgatási, iroda,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) hitélet, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - ad) kulturális, közösségi szórakoztató és sport
 - b) Telek területe: min 500 m²
 - c) Beépítési mód:
 - ca) oldalhatáron álló
 - cb) utcafronti építési vonal
 - cc) hátsókert nincs
 - d) Beépítettség: max 80%
 - e) Beépítési magasság: max 4,5m-es épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület: min 10%

Gazdasági terület

- 15.§** (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület :kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület
- (3) A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
- a) szabályozási szélesség min. 14,0 m
 - b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeti előírásai

- 16.§** (1) Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerinti épületek elhelyezhetők.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató terület köz-, és magánút valamint vízelvezető csatorna létesíthető.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató terület: (Gksz-1) és (Gksz-2) építési övezetre tagolódik.
- (4) (Gksz-1) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 1000m²
 - b) Beépítési mód:
 - ba) új beépítésben: szabadonálló
 - bb) meglévő beépítésben: zárt sorú
 - c) Beépítettség: max 50%
 - d) Beépítési magasság:
 - da) db) kivétellel max 9 m-es épületmagassággal meghatározott
 - db) technológiai szükségszerűségből következő és toronyszerű építmény: max 30m
 - e) Zöldfelület: min 20%
- (5) (Gksz-2) építési övezet előírásai:
- a) Telek területe: min 1000m²

- b) Beépítési mód:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert kialakult helyzet szerint
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott.
- e) Zöldfelület: min 20%
- f) Környezetterhelési határértékek tekintetében a lakóterületre előírtak tartandók.

Egyéb ipari terület építési övezeti előírásai

- 17.§ (1) Egyéb ipari területen az általános előírások szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) Egyéb ipari terület: (Gip-1) és (Gip-2) építési övezetbe tartozik.
 - (3) (Gip-1) építési övezet előírásai
 - a) Telek területe: min 1000m²
 - b) Beépítési mód:
 - ba) szabadon álló
 - bb) előkert kialakult helyzet szerint
 - c) Beépítettség: max 50%
 - d) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, technológiai szükségsszerűségekből következő és toronyszerű építmény: max 30 m.
 - e) Zöldfelület: min 20%
 - (4) (Gip-2) építési övezet előírásai
 - a) A település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.
 - b) Kialakítható telek: min 150m²
 - c) Beépítés módja: szabadon álló
 - d) Beépítettség: max 50%
 - e) Beépítési magasság
 - ea) b) kivétellel max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott
 - eb) technológiai szükségsszerűségekből következő és toronyszerű építmény: max 30m

Különleges beépítésre szánt terület előírásai

- 18.§ (1) A különleges beépítésre szánt terület:
- a) önkormányzati szolgáltató terület (Szolg)
 - b) skanzen (Sk)
 - c) mezőgazdasági üzem (Mü)
- (2) (Szolg) önkormányzati szolgáltató terület előírásai
- a) Az önkormányzat nonprofit gazdasági tevékenységével és a településellátással kapcsolatos építmények elhelyezhetők.
 - b) Telek: min 1 ha
 - c) Beépítés módja:
 - ca) szabadon álló
 - cb) kialakult helyzet szerint
 - d) Beépítettség: max 40%
 - e) Beépítési magasság 7,5m épületmagassággal meghatározott.
 - f) zöldterület. max 40%
- (3) (Sk) skanzen előírásai
- a) Néprajzi, helytörténeti bemutatással, oktatással kapcsolatos építmények elhelyezhetők
 - b) Telek: min 500m²
 - c) Beépítés módja:
 - ca) oldalhatáron álló
 - cb) előkert: kialakult helyzet szerint
 - d) Beépítettség: max 40%
 - e) Beépítési magasság 3,6m épületmagassággal meghatározott.
 - f) zöldterület. max 40%
- (3) (Mü) építési övezet előírásai

- a) Az előírások figyelembevételével elhelyezhető:
 - aa) iroda,
 - ab) üzemanyagtöltő,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény (beleértve a nagy létszámú állattartást szolgálókat is) és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás
- b) Telek területe: min. 1000 m²
- c) Beépítés módja: szabadon állóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
- d) Beépítettség: max 40%
- e) Beépítési magasság: max 7,5m épületmagassággal meghatározott, a technológiai szükségszerűségből következő és toronyszerű építmény: max : 30m
- f) Zöldfelület: min. 40%

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

19.§ (1) A beépítésre nem szánt területek

- 1. közlekedési-, és közmű-elhelyezési területek
 - 2. zöldterületek
 - 3. erdőterületek
 - 4. mezőgazdasági területek
 - 5. vízgazdálkodási területek
 - 7. különleges beépítésre nem szánt területek terület felhasználási egységekbe soroltak.
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművesítés megoldása és a hulladékelszállítás megoldása az építtető feladata.

Közlekedési -, és közmű-elhelyezési területek előírásai

- 20.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

Zöldterületek általános előírásai

- 21.§ Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

Zöldterületek övezeti előírásai

- 22.§ (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (Z-1) községi közkert
 - b) (Z-2) védőzöld
- (2) (Z-1) közkert övezet
- a) A település zöldfelületi ellátását szolgáló közkert, ahol gyalogút, sétány, kerti berendezések, művészeti alkotások helyezhetők el.
 - b) Beépítettség: max 3%
 - c) Zöldfelület: min 60%
 - d) (Z-1*) övezet kivételével sportpálya és játszótér nem helyezhető el.
 - e) (Z-1**) övezetben gépjármű parkoló és buszváró elhelyezhető.
- (4) (Z-2) védőzöld övezet
- a) Természetes növényállománnyal rendelkező vagy mezőgazdasági hasznosítású távlatban zöldterületté alakítandó terület.
 - b) Épület nem helyezhető el.
 - c) Természetes növényállományú ligetes vízjárta területen:

- ca) Feltöltés nem végezhető csak a természetes élőhely megőrzését szolgáló tereprendezés a megengedett.
- cb) Természetvédelmi bemutatással kapcsolatos építmények kivételével építmény nem helyezhető el.

Erdőterület

23.§ Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatárolt erdők, amelyekre nézve az általános rendelkezései alkalmazandók.

Mezőgazdasági terület

- 24.§** (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a település teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési,- és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:
- a) (Má-1) általános övezet
 - b) (Mk-1) kertes mezőgazdasági területi övezetekbe sorolt
- (3) A terület nádas művelési ágban nyilvántartott telkein a természetvédelmi fenntartást és kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények - a külön előírások szerinti-köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények kivételével építmények nem helyezhetők el.

Mezőgazdasági terület övezeti előírásai

- 25.§** (1) (Má-1) általános övezet előírásai
- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
 - aa) növénytermesztés, állattartás, és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények:
 - ab) mezőgazdasági építmények
 - ac) állattartó épületek
 - ad) növénytermesztés épületei
 - ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
 - b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- (3) (Mk-1) övezetben épület nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

- 26.§** (1) Vízgazdálkodási területbe az álló-, és folyóvizek, vízgyűjtők valamint az ártéri fővédvonalon belüli (továbbiakban: ártér) tartozik.
- (2) A terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) (V-1) Vízfelület
 - b) (V-2) Védgát övezet
 - c) (V-3) Hullámtéri erdőövezet
 - d) (V-4) Hullámtéri mezőgazdasági övezet
 - e) (V-5) Kialakult beépítés övezete
 - f) (V-6) Közpark
 - g) (V-7) Belterületi vízgyűjtő övezet
- (3) A (V-1), (V-2), (V-3), (V-4) övezetben kizárólag vízügyi és árvízvédelmi célú építmény helyezhető el.
- (4) (V-5) Övezetben új beépítés nem engedélyezhető.
- (5) (V-6) Övezetben közcélú kerti berendezések elhelyezhetők.
- (6) (V-7) Belterületi vízgyűjtő övezet előírásai
- a) A település sajátos kondicionáló zöldfelületei, kiemelkedő rekreációs jelentőséggel bíró, a zöldfelületi rendszer potenciális fejlesztési területei.
 - b) Kizárólag rekreációs kerti építmények, berendezések helyezhetők el

- c) Az övezetben bármilyen építési, terep átalakítási munka, növénytelepítés, berendezés elhelyezése csak kertépítészeti terv alapján történhet.

Beépítésre nem szánt különleges területek

27.§ Beépítésre nem szánt különleges területek

1. (T) Temető,
2. (Kp) Kegyeleti park
3. (Sp) Sportterület

Temető

28.§ (1) (T) Temető a szabályozási tervben lehatárolt, ahol

- a) ravatalozó,
 - b) kápolna,
 - c) urnafal
 - d) síremlék helyezhető el.
- (2) A temető kerítéssel határolandó.
- (3) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (4) Beépítettség: max 2 %
- (5) Zöldfelület: min 60%

Kegyeleti park

29.§ (1) (Kp) Kegyeleti park a szabályozási terven lehatárolt.

- (2) A terület kerítéssel körbehatárolandó.
- (3) A sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.
- (4) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Sportterület

30.§ (1) (Sp) Sportterület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület.

- (2) A területen sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (3) Beépítés módja
 - a) szabadonálló
 - b) előkert: kialakult helyzet szerint
- (3) Beépítettség: max. 5 %
- (4) Építménymagasság: max. 10,5 m
- (5) Zöldfelület: min. 40%

III.FEJEZET

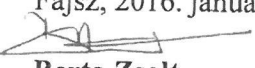
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

31.§ Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) Meglévő beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a 2015. május 31-én jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.
- b) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.
- c) Főhomlokzat: utcaképet meghatározó, beépítési sajátosságoknak megfelelő főhomlokzat

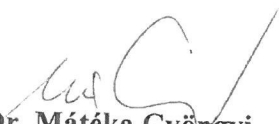
32.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Fajsz, 2016. január 19.


Berta Zsolt
polgármester


Dr. Mátéka Gyöngyi
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:
2016. február 1.


Dr. Mátéka Gyöngyi
jegyző

