

FURTA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

SZABÁLYOZÁSI TERVE

- 2008 -

- Furta Község 7/2008(IV.17.) ÖR. rendelete -



- HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
- SZABÁLYOZÁSI TERV



CÍVISTERV
TELEPÜLÉSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv@civisterv.hu

FURTA KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA, ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

- Furta Község 7/2008.(IV.17.) számú rendelete -

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1-09-0016, É-1-09-0016

Debrecen, 2008. április hó

Sz-1. Helyi Építési Szabályzat
Külterület szabályozási terve
Sz-2. Belterület szabályozási terve

**Furta Község Önkormányzatának
7/2008.(IV.17.) ÖR. sz. rendelete**

Furta Község Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzatokól szóló 1997. évi CXXXIV. tv.-el módosított 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében, az e tv. 16.§ (1) bekezdése szerinti jogkörében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bek. a.) pontjában kapott hatáskörében az alábbi rendeletet alkotja.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése szerint: "A helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal." A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy "a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot".

FURTA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

A rendelet hatálya

1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed.
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

1.sz. melléklet: - Sz-1 Külterület szabályozási terv

M= 1:10 000

2.sz. melléklet: - Sz-2 Belterület szabályozási terv

M= 1: 4 000

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

2.§.

- (1) A község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

L	lakóterületek
V	vegyes területek
G	gazdasági területek
K	különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

KÖ	közlekedési területek
Z	zöldterületek
E	erdő területek
M	mezőgazdasági területek
V	vízgazdálkodási területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános helyi előírásai

3.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 15 %-al, vagy mélysége 5 %-al csökkenthető.
- (3) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkevesebb telekmélységet, kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az övezet szerinti legkevesebb telekmélységet. Ezen elv, illetve szabály megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg.

- (4) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak és a jelenlegi helyzetnél az elvárásoknak jobban megfelelő állapot alakul ki.

Építési telkek beépítésének általános előírásai

4.§.

- (1) **Egyedi telken tároló épület önállóan**, lakó vagy ott elhelyezkedő más rendeltetésű épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi épület (gazdasági övezetek kivételével) és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) **Gépjármű elhelyezését** az előírt mértékben biztosítani kell:
(Az előírt mértéket a helyi parkolási rendelet tartalmazza.)
- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként, vagy
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként, vagy
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen.
- (3) **Az építési hely kijelölése, kötelező építési vonal meghatározása**
- a. Az építési hely meghatározása szempontjából a gazdasági, a különleges övezetek és az Lf-2 jelű falusias lakóövezet előkertes beépítésűnek tekintendők, ahol az előkert mérete 5,0 méter. Ez egyben az utcafront felőli kötelező építési vonal is.
 - b. Az építési hely meghatározása szempontjából az Lf-1 jelű falusias, az Lke-1 jelű kertvárosias és a Vt- jelű településközpont- vegyes övezetek előkert nélküliek. Ezekben az övezetekben az épületelhelyezés szabályait, ezen belül az épületek utcafront felőli távolságát (kötelező építési vonal helyét) jelen fejezet (5) pontja, valamint az egyes övezetek részletes előírásai tartalmazzák.
- (4) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:
Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

(5) Az épületelhelyezés egyéb szabályai:

- a) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól „csurgó távolságra”- 0,5- 1,5 m közötti távolságra kell elhelyezni.
- b) Az „Lf” és „Lke” jelű lakóövezetekben a telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon.

Ez alól kivételt képeznek azok az ingatlanok, ahol a helyi hagyományoknak megfelelően, az utcavonalon a lakóépület mellett különálló gazdasági épület is elhelyezhető. Ezt a melléképület a kerítéssel egybeépítve, az építési helyen belül, utcavonalon állóan is el lehet helyezni. Az épület hosszúsága, az utcával párhuzamosan legfeljebb 6,0 m lehet.

Ezen épület funkciója a lakóépület kiegészítő helyiségein és a hagyományosan kialakult mezőgazdasági terménytárolón kívül, gépkocsi tároló is lehet, de annak bejárata az utcafronton nem nyílhat. Az épület funkciója – külső megközelítésű – üzlet is lehet.

Az épület csak nyeregtetővel fedhető, melynek héjalása a lakóépületével meg kell, hogy egyezzen.

Az épület utcai felőli homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

A lakóépület és az így kialakított „második” épület között legalább 4,0 m-es távolságot kell kialakítani kocsibejáró részére, az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

- c) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő helyen lévő épületeket helyben visszaépíteni nem szabad. A telek beépítettségéhez az ilyen elhelyezkedésű épületeket is számításba kell venni.
- d) Az oldalkert mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 méter.
- e) A hátsókert mérete: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 méter.

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

5.§.

1.) Közterületre telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.

- a) Abban az esetben, ha a szomszédos, telkek szintén két utcával határos, úgynevezett „átmenő” telkek, és azok az övezeti előírások szerint két önálló telekre megoszthatóak, illetve ha a szomszédos telkek, vagy telek csatlakozó része nem telekvég, hanem utcafronti, beépíthető telekrész, az állattartó épületet csak az utcavonaltól számított 20 m-nél távolabb lehet elhelyezni.

- b) A hátsó telekhatáron, amennyiben az utcára néz, az épületek elhelyezésénél a kötelező építési vonalat be kell tartani. Oda fő rendeltetésű épület is építhető.

Az övezetekre vonatkozó általános előírások.

6.§.

- (1) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az építési övezetknél feltüntetett kialakítható telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén és a kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (3) Épületek tetőfedése, építészeti megjelenése
 - a) Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, túl élénk színezés nem alkalmazható.
 - b) Lakó- (Lf, Lke) és a Vegyes- (Vt) övezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók, mely előírás alól kivételt csak a Vt-1* -jelű oktatási- nevelési- művelődési- igazgatási létesítmények elhelyezésére szolgáló alövezet jelent, ahol a tető hajlásszögének legkisebb értéke nincs meghatározva, illetve tetőfedő anyagként fémlemezfedés is alkalmazható, de csak a kötelező építési vonalra nem kerülő épületek esetén.

Fentiek értelmében:

Földszintes épület tető héjazatául cserép, nád vagy zindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgásvörös, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit. Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% - át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek) fémlemizzel történő fedése is megengedett.

- (4) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv oldalhatáron álló beépítést ír elő, saroktelkek esetén építési helyen belül, szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető az előírt előkert megtartásával.
- (5) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
 - a) A terepszint alatti építmények közül csak épület alatti pinceszint építhető, önálló pince nem.
 - b) Terepszint alatti építmények csak építési helyen belül helyezhetők el.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

I. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek tagozódása

7.§.

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Lf-1	Falusias lakóterület - általános
Lf-2	Falusias lakóterület – gazdálkodó ingatlanok
Lke-1	Kertvárosias lakóterület

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások.

8.§.

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0 m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (2) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el.

Lf-1 építési övezet Falusias lakóterület - általános

9.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1 -el jelölt falusias lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakókörnyezetet nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület, legfeljebb 2 lakásos
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 6 férőhellyel
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető :
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- c) Az övezetben nem helyezhető el: üzemanyagtöltő állomás
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az építési hely kijelölése szempontjából előkert nélküli beépítéssel. A rendeltetési egységeket magában foglaló épületeket az építési helyen belül, az utcavonaltól számított 3,0- vagy 5,0 méter távolságban meghatározott építési vonalon (az utcában jellemző távolságra) vagy utcavonalon állóan lehet elhelyezni. Az építési vonal kétféle változata között, az építetói szándéknak megfelelően szabadon lehet választani. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységeket) magában foglaló úgynevezett melléképületek elhelyezésének szabályait jelen előírás 4.§. (5) b pontja tartalmazza. (Ez alapján meghatározott célú, méretű és megjelenésű melléképület utcavonalon állóan is elhelyezhető.)
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Ooldalhatáron álló*	FL-1	900	16	30	4,5

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület nemcsak az oldalhatárra helyezhető el a kötelező építési vonal betartása mellett.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a beszámítható.
- (7) Az övezetet legalább részlegesen közművesítéssel kell ellátni.

Lf-2 építési övezet
Falusias lakóterület - nagytelkes
10.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-2 -el jelölt, a Temető utca déli oldalán lévő, nagyméretű lakóingatlanokból álló falusias lakóterületek tartoznak. Azok, amelyekben a telkek méretei, mélysége és az ingatlanok elhelyezkedése miatt gazdálkodásra az átlagosnál jobb lehetőséggel rendelkeznek.
- (2) Az övezet legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakókörnyezetet nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület, legfeljebb 2 lakásos
 - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - Üzemanyag-töltő állomás
- (4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló 5 m mélységű előkerttel
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lf-2	1200	20	30	4,5

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (6) pontja értelmében, az építési helyen belül épület bárhol elhelyezhető a kötelező építési vonal betartása mellett.

- (6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a számítható be.
- (7) Az övezetet legalább részlegesen közművesítéssel kell ellátni.

Lke-1 építési övezet
Kertvárosi lakóterület
11.§.

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lke-1 övezeti jellel ellátott lakóterületek tartoznak.
Azok az apró telkekkel kialakult lakóterületek, melyek, sajátos adottságuk, következtében, a falusias viszonyokhoz képest viszonylag kicsi méretekké alakultak ki és hasznosíthatóságuk, (használatuk) és településközponti elhelyezkedésük miatt valójában kertvárosiasnak tekinthetők.
- (2) Az övezet legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, továbbá a lakókörnyezetet nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A kertvárosi lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület, legfeljebb 2 lakásos
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - Szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 6 férőhellyel
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- d) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- Kézműipari épület
 - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
- c) Az övezetben nem helyezhető el: üzemanyag-töltő állomás
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az építési hely kijelölése szempontjából előkert nélküli beépítéssel. A rendeltetési egységeket magában foglaló épületeket az építési helyen belül, az utcavonaltól számított 3,0- vagy 5,0 méter távolságban meghatározott építési vonalon (az utcában jellemző távolságra) vagy utcavonalon állóan lehet elhelyezni. Az építési vonal kétféle változata között, az építetők szándékának megfelelően szabadon lehet választani. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységeket) magában foglaló úgynevezett melléképületek elhelyezésének szabályait jelen előírás 4.§. (5) b pontja tartalmazza. (Ez alapján meghatározott célú, méretű és megjelenésű melléképület utcavonalon állóan is elhelyezhető.)

- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telkek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Oldalhatáron álló*	Lke-1	600	16	30	4,5-6,0

* Saroktelken, az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, de mindkét utca felől az előkert által meghatározott építési vonalra.

- (6) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a számítható be.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

II. VEGYES TERÜLETEK

Általános előírások 12.§.

- (1) Furta területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és egyéb létesítmények vegyesen történő elhelyezésére:

Vt : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel, a következő övezeti bontásban.

Vt-1 Településközpont vegyes terület – általános

Vt-2 Településközpont vegyes terület – művelődési, oktatási, igazgatási létesítmények elhelyezésére.

- (2) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, előkert nélküli beépítéssel. A rendeltetési egységeket magában foglaló épületeket az utcavonalon meghatározott kötelező építési vonalon kell elhelyezni.
- (3) A szükséges gépjárművek számának meghatározását és elhelyezését a helyi parkolási rendelet szerint kell biztosítani.
- (4) A telek beépítésének általános szabályai:
- a) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlójavonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,9 m magasságban helyezendő el.
 - b) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

Vt-1 építési övezet
Településközpont vegyes terület - általános
13.§.

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Lakóépület
 - Igazgatási épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - Sportépítmény
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- c) Az övezetben az Oték. 31.§.(2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- d) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint üzemanyagtöltő állomás.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az építési hely kijelölése szempontjából előkert nélküli beépítéssel. A rendeltetési egységeket magában foglaló épületeket az építési helyen belül, az utcavonaltól számított 3,0 m távolságra meghatározott építési vonalon, vagy utcavonalon állóan lehet elhelyezni. Az építési vonal kétféle változata között, az építetói szándéknak megfelelően lehet választani. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket a rendeltetési egységeket magában foglaló épület mögött kell elhelyezni.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területmértet (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Oldalhatáron álló*	Vt-1	500	14	40**	4,5-6,0

* Saroktelek esetében az építési helyen belül az épület a 6.§ (4) bek. Szerint helyezhető el.

** Csak teljes közművesítettség esetén, egyébként 30 %.

- (6) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

„Vt-2” építési övezetek
Településközpont vegyes terület - művelődési, oktatási, igazgatási
14.§.

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Oktatási- nevelési, művelődési célú épület
 - Egyházi, egészségügyi, szociális épület
 - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető lakóépület is.
- e) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára valamint üzemanyagöltő állomás.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az építési hely kijelölése szempontjából előkert nélküli beépítéssel. A rendeltetési egységeket magában foglaló épületeket az építési helyen belül, az utcavonaltól számított 3,0 m távolságra meghatározott építési vonalon, vagy utcavonalon állóan lehet elhelyezni. Az építési vonal kétféle változata között, az építetetői szándéknak megfelelően lehet választani. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket a rendeltetési egységeket magában foglaló épület mögött kell elhelyezni.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Oldalhatáron álló*	Vt-2	**	-	40***	9,0

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6.§ (4) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület nem csak oldalhatárra helyezhető el.

** Az övezetben lévő telkek tovább nem oszthatók. A meglévő telkek egyesítése, összevonása, telek kiegészítés engedélyezhető.

*** Csak teljes közművesítés esetén, egyébként 30 %.

(5) A telek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók 25 %-át lehet figyelembe venni.

(6) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

15.§.

(1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz-1	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Gmg	Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

- a) A gépjárművek elhelyezését a helyi parkolási rendelet szerint kell biztosítani
- b) A beépítési mód szabadonálló.
- c) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- d) A szükséges védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

Gksz-1 építési övezet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

16.§.

(1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (raktáruházak, benzinkút, építőanyag kereskedés, tűzéptelep stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhető :

- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások legfeljebb a hasznos alapterület 10 %-áig
- Igazgatási és iroda épület
- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
- Tároló és raktárépület

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Szabadonálló	Gksz-1	1500	20	30	9,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a beszámítható.
- (5) Az épületek előtt 15 méteres előkertet kell biztosítani, mely területen fásított parkolóhelyek kialakíthatók.
- (6) Az épületeket 25°-45° közötti dőlésszögű magastetővel kell ellátni. Az ingatlanokat 1,4 m magasságú legalább 70 %-ban átlátható kerítéssel kell körülkeríteni.

**„Gmg” építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület
17.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, a mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek		Legnagyobb Beépítettsége %	legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb területméret (m ²)	Legkisebb szélessége (m)		
Szabadonálló	Gmg	1500	20	30	9,0

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül épület nem építhető, azok részére telek sem alakítható.
- (4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de legfeljebb 25 m magasságig.
- (5) A terepszint alatti építmények közül önálló pince és pinceszint az építési helyen belül építhető, de csak tárolás céljára.

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános előírások

18.§.

- (1) A község területén azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint:

Kid Idegenforgalmi célú terület

Ksp Sportolási célú terület

Ktem Temető terület

Kre *Rekreációs célú*

„Kid” jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület

19. §

- (1) Az övezet az Akácfa utca- Pacsirta utca 2. sz. közötti területsávon, mint idegenforgalmi jelentőségű különleges terület, a sajátos használat szabályozása céljából került önálló övezetbe.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények, valamint a terület északi oldalához csatlakozó védett gyep- legelőterületen, rendszeresen megrendezésre kerülő idegenforgalmi rendezvények, lovasnapok kiszolgáló létesítményei, fogadó és bejárati építményei helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 20 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Az telekalakítás során, a tervezett terület megosztása nem engedélyezhető.
- (5) A terepszint alatti építmények közül önálló pince, az építési helyen belül építhető, csak tárolás céljára.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

**„Ksp” -jelű építési övezet
Sportolási célú terület
20.§.**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.
- (2)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
 - c) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő, nem megosztható, de bővíthető.
 - d) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.
- (4) A terepszint alatti építmények közül önálló pince az építési helyen belül építhető raktározás céljára.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (6) Az előírt zöldfelületi fedettség 40 %.

**„Ktem ” – övezet
Temető- és kegyeleti parkok területe
21.§.**

- (1) „Ktem” övezetbe a települési temetők, és kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) A területükön, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el. A kegyeleti parkok területén kegyeleti célú építmények helyezhetők el, de temetés nem engedélyezhető.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
 - e) A telek területe, telekalakítás szempontjából „kialakult”-nak tekintendő, nem változtatható.
 - f) A létesíthető maximális építménymagasság 5,0 méter.
- (4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temető fenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.
A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon létesíthető.

„Kre” jelű övezet
Rekreációs célú különleges terület
22. §

- (1) Az övezet a település keleti részén, került kijelölésre. Ott, ahol a meglévő és tervezett horgász- és csónakázó tavak és parkosítani tervezett környezetük, az övezeti előírás szerint elhelyezhető létesítményekkel, a helybeliek és a turisták számára pihenési, kikapcsolódási lehetőséget hivatott biztosítani.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével kell elhelyezni, maximum 6,0 méteres építménymagassággal.
- (4) Telekalakítás során a meglévő ingatlanokat tovább osztani nem lehet. A meglévő ingatlanok összevonása, egyesítése lehetséges.
- (5) A terepszint alatti építmények közül önálló pince nem építhető.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (7) Az előírt zöldterületi fedettség 50 %, melybe a fásított parkolók 25 %-a beszámítható.
- (8) A vízfelületek szinten tartását biztosítani kell.
- (9) A területre fejlesztési beépítési, kertészeti tervet kell készíteni elvi engedélyezési eljárás keretében. A terv jóváhagyása előtt építés nem engedélyezhető.

VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai.

23.§.

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

ORSZÁGOS FŐÚT

40 M

- Berettyóújfalu- Szeghalom (Békéscsaba) irányú 47-os sz. főút külterületi szakasza

ORSZÁGOS MELLÉKÚT (Meglévő-megmaradó szélességgel)

- 4219 sz. út belterületi szakasza (Lenin utca- Petőfi utca)
- sz. út belterületi szakasza (Szabadság utca)

FŐ DŰLŐ, KISZOLGÁLÓ, KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS UTAK:

- | | | |
|-------------------------------------|------|------|
| - Kiszolgáló és szerviz utak esetén | min. | 12 m |
| - Kerékpárút esetén | min. | 3 m |
| - Külterületi fő dűlőutak esetén | | 12 m |
| - Kiszolgáló utak esetén | | 12 m |

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
-közlekedési létesítmények
-közművek és hírközlési létesítmények

VII. ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások 24.§.

- (1) A község területén a belterületen:

„Z” Közparkok területe

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

„Z” –jelű övezet Közparkok területe 25.§.

- (1) Az övezetbe a településen meglévő és tervezett közparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.
 - nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el, legfeljebb 3,0 m-es magassággal.

V III. ERDŐ TERÜLETEK

Általános előírások 26.§.

- (1) A község igazgatási területén az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

- Eg gazdasági célú erdő
- Ev védelmi rendeltetésű erdők
- Ee egészségügyi- szociális- turisztikai erdő

övezet került megkülönböztetésre.

„Eg” övezet Gazdasági erdők 27.§.

- (1) a) Az „Eg” övezetbe tartozó erdők területén a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel, legalább 100.000 m² egybefüggő terület esetén.
- b) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

„Ev” övezet Védelmi rendeltetésű erdők 28.§.

- (1) Kijelölésük a környezetre ártalmas létesítmények, (temető) védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében, valamint az ipari területek közötti természetes vízfolyás természetközeli állapotának megóvása érdekében történt.
- (2) Telepítéséről a létesítmény tulajdonosának kötelessége gondoskodni.
- (3) Területükön épület nem helyezhetők el.

„Ee” övezet Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők 29.§.

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

30.§.

- (1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület
Mgy Mezőgazdasági terület - Többségében gyep- legelő felhasználású
Msz Mezőgazdasági terület - Többségében Szántó művelésű
Me Mezőgazdasági terület - erdősíthetőség érdekében egyedi szabályokkal
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

„Mk” övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

31.§.

- (1) Az „Mk” –jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet. Beépíthető legkisebb telekterület: 1500 m² 12 méter telekszélesség mellett. Lakóépület legalább 6000 m²-es telken helyezhető el, 1,5 %-os beépítettséggel.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

„Mgy” övezet
Általános mezőgazdasági terület gyep, legelő és
szántó műveléssel
32.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő és nem természetvédelmi részei tartoznak, ahol birtokközpont létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol többségében gyep, legelő területek találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét. Ennek terhére építhető az ott termelt termékek helyi értékesítése céljából vendéglátó és kereskedelmi célú épület is.
- (3) Épületeket jelen előírás 24.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 50000 m² (5,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el. Gazdasági épületek 6,0 méter építménymagassággal is építhetők.
- (4) Lakóépület valamint a megtermelt termékek feldolgozása és értékesítése célját szolgáló épületek elhelyezhetőségének feltételei:
 - a) A szükséges közműellátás biztosítása:
 - Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
 - Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
 - A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének környezetvédelmileg és egészségügyileg engedélyezett módon.
 - b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton
 - c) A segélykérés lehetőségének állandó biztosítása, azonosítható postacím, ill. mentők- tűzoltók számára a megtalálhatóság biztosítása.
 - d) Az alapfokú ellátás (orvosi, oktatási, stb.) biztosíthatósága.
- (5) Az övezetben található régészeti lelőhelyek, valamint az ex-lege védett természeti értékek védelmében, a terven jelölt területeken történő, bármilyen beavatkozás esetén szakhatósági egyeztetés (pl. Hortobágyi Nemzeti Park) lefolytatása kötelező elvi engedélyezési eljárás keretében. Ezekben a területeken birtokközpont nem létesíthető.

Msz övezet
Többségében Szántó művelésű terület
33.§.

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás a legalább 30.000 m² (3 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Ebből lakóépület 1,5 %-os beépítettséggel. Ezek terhére építhető az ott termelt termékek helyi értékesítése céljából vendéglátó, kereskedelmi és szállásépület is.

X. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-1, övezet
Vízgazdálkodási területek
34.§.

V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek vízbázis. Területükön a vízkár-elhárítási célját szolgáló építmények helyezhetők el.

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az épített környezet védelme 35.§.

- (1) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A település műemléki védelem alatt álló épülete:

M III Rk. templom (1830) Táncsics Mihály út hrsz: 218

- (2) Az épített környezet védelmével kapcsolatos külön szabályozás:

Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokoló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

X II . ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK, SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Építési tilalmak 36.§

- (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.
- (2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. Előírásait kell alapul venni.

Elővásárlási jog 37.§

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

-

Helyi közút céljára történő lejegyzés 38.§

A kiszolgáló és lakóutak lejegyzésére szolgáló jogintézményt kell használni, az erre vonatkozó külön szabályok szerint, a szabályozási terven jelölt helyeken.

XIII . Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

39.§.

- (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2008. április hó 18. napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Ezzel egyidejűleg a korábban hatályban lévő, rendelettel jóváhagyott Általános Rendezési Terv és Építési Szabályzat hatályát veszti.

Furta, 2008. április 17.

.....
polgármester

.....
jegyző