



CSÁFORDJÁNOSFA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

10/2005. (XI.2.) RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:

Győr, 2005. 12. hó

Munkaszám: Rp.I.190-1

CSÁFORDJÁNOSFA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

10/2005. (XI.2.) RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Pekkerné Szabó Piroska

Településrendezés

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

ügyvezető igazgató

.....

Tervezői névjegyzék szám.: K1-08-0073/04

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073/2001

Szeredi Gábor

Településrendezés

településmérnök

társtervező

.....

Rozsos Katalin

Tájrendezés, környezetalakítás

okl. táj- és kertépítész

.....

Tervezői névjegyzék szám: K2 08-0236/04

Ferenczi Huba

Közműrendszer

okl. gépészmérnök

.....

Tervezői névjegyzék szám: G-2-08-0253

Réder Tibor

Közlekedési szakág

okl. közlekedésépítőmérnök

okl. forgalomtechnikai

szakmérnök

.....

Tervezői névjegyzék szám: K1d-1/08-0133

Munkatársak:

Ficzek Istvánné, Juhász Mária, Vargáné Márk Ildikó, Németh Gergely

GYŐR, 2005. 12. HÓ

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai

Munkaszám: Rp.I.190-1

CSÁFORDJÁNOSFA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

10/2005. (XI.2.) RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

- 01 Borítólap
- 02 Címlap
- 03 Tartalomjegyzék

I.1. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ

Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület)	SZ-J1 M 1: 2.000
Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külső terület)	SZ-J2 M 1:10.000
Helyi építési szabályzat	

Munkaszám: Rp.I.190-1

CSÁFORDJÁNOSFA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

10/2005. (XI.2.) RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

RENDELET

Csáfordjánosfa Község Önkormányzata Képviselő-testületének**10/2005.(XI. 2.) rendelete helyi építési szabályzatról**

Csáfordjánosfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (3) bekezdésében biztosított jogkörében a következő rendeletet alkotja:

Általános előírások**1.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz I. (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv)-;
 - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz II. (külsőterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv)-;
- című, Rp.I.190-1 munkaszámú tervlapokkal, valamint az 1. sz. mellékletben szereplő út mintakeresztszelvényekkel, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

2.§

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

Szabályozási elemek**3.§**

- (1) Kötelező szabályozási elem
 - a) a beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - b) a belterület határvonala
 - c) a módosított belterület határvonala
 - d) a szabályozási vonal
 - e) az eltérő felhasználású területegységek határvonala
 - f) az építési övezetek határvonala
 - g) az építési hely határa

- (2) A kötelező szabályozási elemek helyének megváltoztatásához – kivéve a (3) és a 4.§ (6) bekezdésben szabályozott eseteket – a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály¹ szerinti előírásokat.
- (3) Az eltérő felhasználási terület egységek határvonalai és az övezeti határvonal az SZ-J1 terven jelölttől az övezeti előírások paramétereinek betartása mellett 10-10 m mértékig elmozdíthatók.
- (4) Irányadó szabályozási elem az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonalai.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- (6) A község területén a meglévő és a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- (7) Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

A telekalakítás általános szabályai

4.§

- (1) Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- (2) A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
 - a) Új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi és vegyes terület-felhasználású telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek aránya nem lehet több 1,5-nél.
 - b) A már kialakult telekosztású lakóterületi terület-felhasználású telektömbökben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatár-rendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telek-átalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet. Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telek-átalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telek-átalakítás engedélyezhető.

¹ 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ (3) bekezdés

- (3) A beépült, vagy kialakult telekosztású lakóterületi terület-felhasználású telektömbökben a kialakítható telek legkisebb átlagos szélességére vonatkozó előírást csak abban az esetben kell alkalmazni, ha a telekalakítás érinti a kialakult telekszélesség megváltozását.
Amennyiben a telket magában foglaló övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület mind a megmaradó, mind a telekmegosztás eredményeként létrejövő telek esetében teljesül, a telekmegosztás engedélyezhető.
- (4) Kialakult telekosztású lakóterületi terület-felhasználású telektömb saroktelkei, vagy a saroktelek a vele szomszédos telekkel együtt az övezetre vonatkozó előírásoktól eltérő mérettel és módon is alakíthatók az alábbiak szerint:
a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 700 m² területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.
- (5) A külön² rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítési kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- (6) Az SZ-J1 terven és/vagy a helyi építési szabályzatban az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult telekállapotot jelent. Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt mérete nem csökkenthető, kivéve az út céljára történő lejegyzést, és a telekhatár kiigazítást.

A telek beépítésének általános szabályai

5.§

- (1) A már beépített építési telkeken közterület bővítés helybiztosítása céljából szabályozási vonallal lehatárolt, a közterület felé eső telekrész a telek beépítettségének számításánál nem vehető figyelembe. Az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani. A helybiztosítás nem minősül építési tilalomnak.
- (2) Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.
- (3) Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- (4) Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

² 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

*A létesítmények elhelyezésének általános szabályai***6.§**

- (1) Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- (2) Azokban az övezetekben, ahol az SZ-J1 terv nem jelöl építési hely határvonalat, az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- (3) A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakó- és vegyes terület-felhasználású telektömbökben az építési helyen belül annak előkerti határvonalától számított 8 méteres távolságon belül álló épületek, épületrészek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélessége** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.
- (4) Az épületek tető hajlásszöge 30°-45° között lehet.
- (5) Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- (6) Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a (5) bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- (7) Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas lehet, legalább 50%-ban áttörtnek kell lennie.

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30°-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztszárnyat nem kell beleszámítani.

Környezetvédelem**7.§**

- (1) Vízvédelmi besorolás:
 - a) felszín alatti vizek: felszíni szennyezésre érzékeny terület³
 - b) felszíni vizek: 3. vízminőség védelmi kategória⁴
- (2) Levegőtisztaság védelmi kategóriák:
 - a) a Fertő-Hanság Nemzeti Park területei ökológiailag sérülékeny területek⁵
- (3) A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- (4) A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpór mennyisége az alábbi értékeket ne haladja meg:
 - a) fák, bokrok 100 pollen/m³
 - b) fűfélék 30 pollen/m³
- (5) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- (6) A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

Táj- és természetvédelem**8.§**

- (1) Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban⁶ meghatározottan a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek. (1. sz. függelék).
A védett területeken a Nemzeti Park utasításaiban foglaltakat kell betartani.
- (2) Országos természetvédelmi oltalom alatt áll a 014 hrsz-ú láp területe.
A területre vonatkozó természetvédelmi előírásokat külön jogszabály⁷ tartalmazza.
- (3) Helyi védelem alatt áll az Önkormányzat 6/1995 (IV.15.) számú rendelete alapján a „Csáfordi fasor”.
A fasorra vonatkozó természetvédelmi előírásokat a hivatkozott rendelet tartalmazza.

³ 27/2004.(XII.25.) KvVM r.

⁴ 9/2002.(III.22.) KöM-KöVim

⁵ 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM r.

⁶ 1/1999.(I.18.) KöM rendelet

⁷ 1996. évi LIII. tv.

- (4) Az SZ-J1 és SZ-J2 terülapokon $\textcircled{\text{M}}$ Kf -ként jelölt gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.
- (5) Az alsóbbrendű, kisebb forgalmú utak (országos mellékút, jelentős mezőgazdasági feltáró út) külterületi szakaszai mentén útkísérő fásítást kell létrehozni.

Értékvédelem

9.§

(1) Helyi védelem

- a) A jelen rendelet hatálybalépéstől helyi védettség alatt álló építmények felsorolását a 2. sz. függelék tartalmazza.

(2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél az alábbi előírások betartása kötelező:

1. Az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai és formái illeszkedjenek egymáshoz.
2. Az épületnek a közterületről látható homlokzatait eredeti formájukban kell megőrizni, illetve szakszerű munkával helyreállítani.
3. Az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
4. Helyi védett építményre bontási engedély kiadása, valamint a védett növényzet kivágása csak szakértő által - részletes felmérési- és fotódokumentáció alapján - megállapított életvédelmi és baleset-megelőzési okból, a helyi védelem feloldása után lehetséges.

(3) A helyi védelem környezetének határán belül fotódokumentációval igazolni kell, hogy a védett látványt kedvezőtlenül nem befolyásolja:

- a) a közterületen bármely hirdető táblának, egyéb közterületi létesítménynek, berendezésnek elhelyezése,
- b) nem közterületi építmény építése.

(4) Régészeti értékek védelme:

- a) Csáfordjánosfa közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhely található:

1. Faluelőtti dűlő 097/2 hrsz.

- b) A régészeti lelőhelyen 30 cm-nél mélyebb földmunka végzése, valamint régészeti örökség elemeinek előkerülése esetén a külön jogszabály⁸ szerint kell eljárni.

⁸ 2001. évi LXIV. tv.

Zöldfelületek**10.§**

- (1) A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- (2) A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- (3) A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

Védőtávolságok, védőterületek**11.§**

- (1) A település meglévő és tervezett lakóterületei, vegyes területei, zöldterületei és különleges területei (kivéve a hulladékudvart) körüli 1000 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.
- (2) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálról mérten
 - a) 20 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m.
 - b) 35 kV-os vezeték: 5,0 - 5,0 m
 A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos⁹ jogszabályok tartalmazzák.
- (3) Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
 - a) nagynyomású gázvezeték 28,0 - 28,0 m
 A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁰ jogszabályok tartalmazzák.
- (4) A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- (5) Folyók, vízfolyások parti sávja a partvonaluk mentén húzódó területsáv, amelynek mérete:
 - a) Kócsod-patak 6,0 – 6,0 m
 - b) Répce-folyó 6,0 – 6,0 m

⁹ 11/1984.(VIII.22.) IpM rendelet¹⁰ 6/1982.(V.6.) IpM rendelet

A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹¹ jogszabályok tartalmazzák.

- (6) Az egészségügyi, szociális, és oktatási intézmények védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- (7) A vízműkutak védőterülete a vízmű telkének területe.

¹¹ 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

Terület-felhasználási övezeti előírások az általános és a sajátos használat szerint
12.§

- (1) A település közigazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a) Beépített és beépítésre szánt terület

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 1. Lakóterület | |
| a) falusias | Lf |
| 2. Vegyes terület | |
| a) településközpont | Vt |
| 3. Üdülőterület | |
| a) üdülőházas | Üü |
| 4. Különleges terület | |
| a) temető | K _T |
| b) kegyeleti park | K _{kegy} |
| c) sportterület | K _{SP} |
| d) szabadidő terület | K _{SZ} |
| e) hulladékudvar | K _H |

b) Beépítésre nem szánt terület

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 1. Közlekedési és közműterület | |
| a) közút terület | KÖu |
| b) közműterület | Köm |
| 2. Zöldterület | Z |
| 3. Erdőterület | E |
| 4. Vízgazdálkodási terület | V |
| 5. Mezőgazdasági terület | M |

*Az övezeti jel értelmezése***13.§**

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség %	legkisebb kötelező zöldfelület %	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)

Beépítésre szánt terület

1. Lakóterület

14.§

(1) A lakóterület besorolása a sajátos használat szerint:

a) falusias lakóterület

(Lf)

(2) Telekméretek

A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

(3) A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

a) fő funkciót hordozó épületként

1. egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
2. önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény,
3. a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.

b) a fő funkciót kiegészítő épületként

1. gépjármű és egyéb tároló
2. állattartó épület
3. kisipari műhely
4. pince

(4) A telkeken a (3) bekezdés b) pont 1., 2., 3., 4., alpontokban felsorolt épületek csak a (3) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek megléte esetén, vagy azokkal egyidejűleg építhetők.

- (5) Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak a (3) bekezdés a) pont 1., 2., 3. alpontokban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonaltól mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ (4) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.

- (6) Az építési hely határai

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekalakítású tömbben,	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0 (4,5 m**)	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

**amennyiben a telekszélesség 14,0 m-nél kisebb

- (7) Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.
- (8) A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energia vezetékekkel,
 - közműves ivóvíz vezetékekkel,
 - a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.
- (9) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A

(10) Övezeti előírások

			Lf
Az építési hely		elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	30%
		legkisebb zöldfelület /%/	40%
Épület	megengedett	legnagyobb építménymagasság /m/	az illeszkedés szabályai szerint, de legfeljebb 4,5 m
Telekalakítás	alakítható	legkisebb telekszélesség /m/	14,0 m, figyelemmel a 4.§ (2) b. pontjára, valamint a (3) és (5) bekezdésére
		legkisebb telekmélység /m/	az illeszkedés szabályai szerint
		legkisebb telekterület /m ² /	900 m ²
Egyéb			Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 4.§ (2) b., pontját és a 6.§ (3) bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.

			Lf	O	30/50	Lf	O	30/50
				4,5	18/40/720		4,5	18/50/900
Az építési hely		elhelyezkedése tömbönként		oldalhatáron álló		oldalhatáron álló		
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/		30%		30%		
		legkisebb zöldfelület /%/		50%		50%		
Épület	megengedett	legnagyobb építménymagasság /m/		4,5 m		4,5 m		
Telekalakítás	alakítható	legkisebb szélesség /m/ legkisebb mélység /m/ legkisebb telekterület /m ² /		18,0 m 40,0 m 720 m ²		18,0 m 50,0 m 900 m ²		

			Lf	SZ	30/50	Lf	templom
				4,5	18/40/900		
Az építési hely		elhelyezkedése tömbönként		oldalhatáron álló		kialakult	
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/		30%		kialakult	
		legkisebb zöldfelület /%/		50%			
Épület	megengedett	legnagyobb építménymagasság /m/		4,5 m		kialakult	
Telekalakítás	alakítható	legkisebb szélesség /m/ legkisebb mélység /m/ legkisebb telekterület /m ² /		18,0 m 40,0 m 900 m ²		kialakult	

2. Vegyes terület

15.§

(1) A vegyes terület besorolása a sajátos használat szerint:

a) településközpont vegyes terület (Vt)

(2) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

a) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A

(3) A vegyes terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- a) közműves villamos energia vezetékekkel,
- b) közműves ivóvíz vezetékekkel,
- c) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.

(4) Övezeti előírások

			(Vt) SZ 20/60 Szociális otthon 8,0 K/K/K
Az építési hely		elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadon álló kialakult 6,0 m 6,0 m
Beépíthetőség	megengedett	legnagyobb beépítettség /%/	20 %
		legkisebb zöldfelület /%/	60 %
Épület	megengedett	legnagyobb építménymagasság /m/	8,0 m
Telekalakítás	kialakítható	legkisebb szélesség /m/ legkisebb mélység /m/ legkisebb telekterület /m ² /	K K K
Egyéb			Az övezetben a szociális otthon működéséhez szükséges egészségügyi, szociális, kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

3. Üdülőterület

16.§

- (1) Az üdülőterület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) üdülőházas üdülőterület (Üü)
- (2) Az üdülőházas üdülőterületen sátorhelyek alakíthatók ki, valamint a tábor működéséhez szükséges kiszolgáló építmények építhetők.
- (3) Az üdülőterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- a) közüzemi villamos energia vezetékekkel,
 b) közüzemi ivóvízvezetékekkel,
 c) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni,
 d) a csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokokkal.
- (4) A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- a) zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 45 dB/A
 éjjel 35 dB/A
 b) köztelező hulladékgyűjtés és elszállítás.

4. Különleges terület

17.§

- (1) A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint:
- a) temető (K_T)
 b) kegyeleti park (K_{kegy})
 c) sportterület (K_{SP})
 d) szabadidő terület (K_{SZ})
 e) hulladékudvar (K_H)
- (2) A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- | | |
|--|--|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 3% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | szabályozási terv szerint |
| Építési hely határai: | meglévő temető esetén minden telekhatártól 10,0 m. |
- A parkolási szükséglet közterületen biztosított.

- (3) A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos, valamint a tábor működéséhez szükséges építmények építhetők.
- Beépítési mód: szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 5%
- Kialakítandó zöldfelület minimuma: 80%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- Alakítható telek: szabályozási terv szerint
- Építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m
- A parkolási szükséglet közterületen biztosítható.
- (4) A sportterületet el kell látni
- a) a csatornahálózat elkészültéig zárt szennyvíztározóval, a szennyvízcsatorna megépülte után a zárt tározókat fel kell számolni.
- A telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.
- (5) A (K_H) jellel ellátott területen hulladékudvar alakítható ki.
- A **hulladékudvar** számára kijelölt területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.
- Beépítési mód: szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m
- Építési hely határai: a telekhatároktól mért 10,0 m
- A telek határai mentén kétszintű takaró-, védőfásítást kell az épületek használatba vételének időpontjáig kialakítani.
- (6) Kegyeleti park területét parkként kell fenntartani. A kegyeleti park területén épület nem építhető.
- (7) A különleges terület telkeit a (K_H) jelű hulladékudvar területét kivéve el kell látni:
- a) közműves villamosenergia vezetékekkel,
- b) közműves ivóvízvezetékekkel.
- A telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.
- (8) A szabadidő terület a használat szerint az alábbi övezetekbe sorolt:
- a) vízfelület övezete (K_{Sz}) vízfelület
- b) sátorhely övezete (K_{Sz}) sátorhely
- (9) A sátorhely övezetben sátorhelyek alakíthatók ki, állandó jellegű építmény nem építhető.
- (10) A vízfelület övezetben tó alakítható ki. A területen horgászállások, a horgászszerszözök tárolására szolgáló építmény, valamint illemhely építhető.

Beépítésre nem szánt terület**1. Közlekedési és közműterület****18.§**

- (1) A közlekedési és közműterületek besorolása a sajátos használat szerint:
- a) közútterület **(KÖu)**
 - b) közműterület **(Köm)**
- (2) A közútterületek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- a) a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
 - b) a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”
- (3) A szabályozási tervlapokon **(KÖu)** jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:
- a) Országos közúthálózatba tartozó utak
 1. országos mellékút **(KÖu) M**
 - b) Helyi utak
 1. települési mellékút **(KÖu) Te**
 2. kiszolgálóút **(KÖu)**
 3. gyalogút **(KÖu) GYA**
 4. jelentős mezőgazdasági út **(KÖu) Mg**
- (4) A közutak területén az 1. sz. mellékletben /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.
- (5) Csáfordjánosfa közigazgatási területén az önkormányzati utakat az alábbi tervezési osztályba soroltuk:
- a) Külterületi utak
 1. Települési mellékút - K.VIII.A.60.
 2. Jelentős mezőgazdasági utak - K.VIII.A.30.
 - b) Belterületi utak
 1. Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak - B.VI.d.A.40
 2. Gyalogutak - B.X.

- (6) Közlekedési területen belüli fásított terület az SZ-J1 tervlapon **(KÖu)** ft jellel ellátott területek.
- a) A terület a közutak azon, nem gépjárműves közlekedésre szánt része, melyen a közlekedést nem akadályozó növényzet telepíthető.
- (7) Közműterületek a **Köm** jellel jelzett területek. A telekterületet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

2. Zöldterület

19.§

- (1) A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint
- a) közpark **(Z)** kp
- (2) A zöldterületi közparkok területén épület nem építhető, azon kerti építmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.
- (3) A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.

3. Erdőterület

20.§

- (1) Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint
- a) Védelmi erdő **(Ev)**
- b) Gazdasági erdő **(Eg)**
- (2) Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- (3) Védelmi erdő **(Ev)**
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- (4) Gazdasági erdő **(Eg)**
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

4. Vízgazdálkodási terület

21.§

- (1) Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven **(V)** jellel jelölt terület.

5. Mezőgazdasági terület

22.§

(1) Mezőgazdasági terület az SZ-J1 és SZ-J2 tervlapon (Má) jellel jelölt terület.

(2) A mezőgazdasági terület besorolása:

a) általános mezőgazdasági terület

(Má) Á

b) korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület

(Má) Kf

(3) Általános mezőgazdasági övezet

(Má) Á

Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.

(4) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (M) Kf
Az övezetben állattartó karám, szénatároló építmény építhető.

(5) A mezőgazdasági területen lakóépület nem építhető.

Közműellátás

23.§

(1) A belterületi közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:

térszín alatt: ivóvíz vezeték,
szennyvíz vezeték,
gázvezeték,
távbeszélő földkábel.
villamos energia vezeték,
telefon vezeték,
kábel TV vezeték,
nyílt vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

(2) a) A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.

b) A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Általános szabályozási előírások
24.§

- (1) Az SZ-J1 terven **Ⓐ** jellel jelölt területen építmény nem építhető.

Intézkedési és ütemezési előírás
25.§

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület védőtávolságán belül a lakótelek alakításának feltétele a jelzett védőerdő telepítése.

Hatályba léptető és záró rendelkezések
26.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. A rendelet hatálybelépésével egyidejűleg Csáfordjánosfa község rendezési tervéről szóló 10/1995(X.15) rendelet, valamint az azt módosító 6/1999(VI.15) rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik.

Csáfordjánosfa, 2005. október 24.

Titkovics Pál
polgármester

Dr. Dénes Lajos
körjegyző

A rendelet kihirdetve 2005. november 1.

Dr. Dénes Lajos
körjegyző

1. sz. melléklet

Út mintakeresztmetszelvények

M 1:100

1. sz. függelék

A Fertő-Hanság Nemzeti Park Csáfordjánosfa területét érintő ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:

038/2, 039, 041, 042, 043/a, 044-056, 058-060, 063/1-3, 065, 066/1-2, 067-075.

2. sz. függelék

1. Simon kúria és parkja, 117 hrsz.
2. Simon család kriptája, 31 hrsz.
3. Római katolikus Szent Imre templom és evangélikus harangtorony, 221 hrsz.
4. fészület a templom előterében, 222 hrsz.
5. fészület a Béke utcában, 57 hrsz.
6. fészület a csáfordi temetőben, 31 hrsz.
7. fészület a Nagygeresdre vezető út mentén, 076 hrsz.
8. fészület az Ivánba vezető út melletti temetőben, 021 hrsz.
9. fészület a jánosfai temetőben, 06 hrsz.
10. csáfordi temetőkert, 31 hrsz.
11. jánosfai temetőkert, 06 hrsz.
12. lakóépület a Béke utcában, 111 hrsz.
13. az egykori jánosfai malom romja