

**Kondorfa Község Képviselő-testületének
3/2000. (VII. 11.) önkormányzati rendelete
Kondorfa község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

*(a 9/2000. (XII. 28.), 9/2001. (VII. 26.), 6/2009. (IV. 21.) és 14/2009. (X. 27.) önkormányzati
rendelettel egységes szerkezetben)*

Kondorfa Község Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény 6. § (3), (4) továbbá a 13. § (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. §

(1) ¹ A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:

- a) a T-2, valamint a T-3 rajzszámú szabályozási tervek szabályozási elemei, illetve előírásai, valamint
- b) a Helyi Építési Szabályzatban foglaltak szerint szabad.

(2) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat kötelezettségeket rögzíti.

(3) A HÉSZ célja a település közigazgatási területének

- a legmegfelelőbb terület-felhasználás
- a telektulajdon értékének megőrzése és rögzítése
- az egészség, a biztonság és az általános jólét előmozdítása.

A HÉSZ alkalmazásánál a fentiekén túl (a tervezés, a kivitelezés, az építés, a felújítás, az átalakítás, korszerűsítés, bővítés és elbontás, mindezek engedélyezése) a telekhasználat során a szomszéd jogos érdekeit is figyelembe kell venni.

(4) A HÉSZ felépítése

- I. Bevezető
- II. A belterület és a külterület
- III. Építési előírások a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre
- IV. A kialakult helyzetre vonatkozó rendelkezések
- V. A települési értékvédelem előírásai
- VI. A természetvédelem előírásai
- VII. Egyéb rendelkezések
- VIII. Melléklet
 - 1. sz. melléklet: Közlekedési melléklet

(5) A HÉSZ csak a szabályozási tervvel együtt módosítható.

2. §

¹ Módosította a 6/2009. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2009.04.21-től.

(1) A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni:

- ❖ az OTÉK előírásai,
- ❖ az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései,
- ❖ továbbá a jelen rendelet mellékletét képező,
 - a Helyi Építési Szabályzat és
 - az Altus Savaria Tervező Iroda 70240 törzsszám alatt kiadott T-2 törzsszámú szabályozási tervének szabályozási elemei, ill. előírásai szerint szabad.

3. §

(1) A szabályozási terv, valamint a jelen rendelet szabályozási előírásai kötelező és irányadó elemeket egyaránt tartalmaznak

a) Kötelező erejű szabályozási elemek

I. rendű szabályozási elemek:

1. beépítésre szánt építési övezetek és beépítésre nem szánt övezetek területének behatárolása;
2. az építési övezetek és az övezetek terület-felhasználási besorolásának megváltoztatása;
3. az építési övezetek és az övezetek építési előírásának megváltoztatása;
4. szabályozási vonal, szabályozási szélességek;
5. építési hely határa.

II. rendű szabályozási elemek:

1. belterületi határvonal;
2. védőterület, védősáv határa;

Az I. rendű szabályozási elemek módosítása a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával lehetséges.

A II. rendű szabályozási elemek az érintett szakhatóságok egyedi felmentésének birtokában csak ajánlott elemek, azoktól való eltérés a felmentés mértékéig a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása nélkül lehetséges.

b) III. rendű, ajánlott szabályozási elemek

1. irányadó telekhatár
- Az ajánlott szabályozási elem betartása nem kötelező.

II. Fejezet A belterület és a külterület

4. §

(1) Kondorfa közigazgatási területe 21,6 km², melyből a belterület 2,34 km². A lakónépesség 100 %-ban belterületen, nagyrészt falusias lakóterületen él. A község önkormányzatának településfejlesztési koncepciója úgy rendelkezik, hogy a rendezési terv eszközrendszere a táji védelmet nem sértve- a korábbinál nagyobb kedvezményel segítse a lakhatási körülményeket. Az építési feltételek adjanak lehetőséget a környező községekből, távolabbi vidékekről való letelepülésre.

(2) Belterületbe vonást nem határozott meg a Képviselő Testület.

A szabályozási terv és a HÉSZ a belterületbe vonásra javasolt területeket külterületen lehatárolt beépítésre szánt övezeteken biztosítja, miután Kondorfa külterülete az Őrségi Tájvédelmi Körzet része és az belterületbe vonással nem csökkenthető.

III. Fejezet Építési előírások a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre

**5. §
Általános előírások**

- (1) Beépítésre szánt terület a községben több belterületi egységen belül és külterületeken is kijelölésre került.
- a) A 4/1978. OKTH sz. határozat az őrséget tájvédelmi körzetté nyilvánította, melyhez Kondorfa Község teljes közigazgatási külterülete is hozzá tartozik. Ezért az OTÉK előírásain felül a 4/1978. OKTH sz. határozathoz mellékelt 3. sz. „Írányelvek az Őrségi Tájvédelmi Körzet kezeléséhez” c. mellékletben foglaltak betartása is kötelező.
- b) A község igazgatási területe levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- c) Zajvédelmi szempontból a község igazgatási területe fokozottan védett.
Zajkibocsátási határérték: nappal 50 decibel (DB)
éjszaka 40 decibel (DB)
- d) Kondorfa területe az ingatlanynilvántartás szerint a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, egyedi telkekre oszlik. A telkek rendeltetésszerű használatához a megközelíthetőséget biztosítani kell.
Az építési telkeken épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni az OTÉK 33. §-ban előírtak, valamint az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (továbbiakban: OTSZ) együttes alkalmazásával lehet. Fenti feltételek megteremtésére építésre ne kijelölt helyen az önkormányzat nem kötelezhető.

**6. §
Építési előírások a beépítésre szánt területeken**

- (1) A beépítésre szánt területeken általában közterülettel, esetenként vízfolyással területegység határvonallal, belterületi határvonallal- lehatárolóan építési övezetek kerültek az T-2 jelű szabályozási tervlapon kijelölésre.
- (2) Beépítésre szánt terület egyes építési övezeteiben épületet, építményt, műtárgyat elhelyezni csak egyedi építési telken lehet az OTÉK 33. §-nak betartásával.
- (3) A HÉSZ az építési övezetek mindegyikére érvényes általános (táblázatokban rögzített) előírásokat tartalmaz.

3.1. Lakóterület övezetei. a) falusias lakóterület:

Jele:	FL-1
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 20 méter mélysége 35 méter területe: 1500 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É-K) 5,0 méter előkert, magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	20 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-2
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 20 méter mélysége 35 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É-K) 5,0 méter előkert, magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-3
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14méter mélysége 40 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É-K) 5,0 méter előkert, magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-4
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(K) 5,0 méter előkert, magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-5
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(NY) 5,0 méter előkert, magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-6
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(kialakult) 5,0 méter előkert, magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szinterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-7
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 12 méter mélysége 35 méter területe: 500 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(kialakult) magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-8
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 30 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É) magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-9
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 35 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(kialakult) magas tető
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-10
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É), 5,0 méter előkert, magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	FL-11
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 30 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(É), előkert 5,0 m, magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-12
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 20 méter mélysége 40 méter területe: 1500 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magas tetős, 5,0 m előkert
A beépítettség legnagyobb mértéke:	15 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-13
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 30 méter mélysége 40 méter területe: 1500 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(kialakult) magas tetős, 5,0 m előkert
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-14
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 30 méter mélysége 30 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magas tetős, 5,0 előkert
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-15
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló(kialakult) 5,0 m előkert, magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	FL-16
Megengedett használat	a) legfeljebb egy lakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) szálláshely szolgáltató épület, d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, szociális, egészségügyi épület, e) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari műhely,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb két lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet, mező-, erdőgazdasági (üzemi) építmény, d) üzemanyag töltő, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) kultúrház, mozi, b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 20 méter mélysége 50 méter területe: 1000 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, 5,0 m előkert, magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	25 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

3.2. Vegyes terület övezetei.

a) településközponti vegyes terület:

Jele:	TV-1
Megengedett használat	a) többlakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari üzem, raktár, e) tornacsarnok, edző-, fitness terem f) templom, kolostor, konvent, szakiskola, könyvtár, szakrendelő, g) helyi szintű igazgatási épület, orvosi szakrendelő, idősek otthona
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) nem zavaró hatású gazdasági építmény b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrőrs, c) termelő kertészet
Nem valósítható meg	a) műanyag feldolgozás b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű c) melléképítmény
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 12 méter mélysége 35 méter területe: 500 m ²
A beépítési mód	oldalhatáronálló (kialakult), magas tetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	6,0 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

Jele:	TV-1
Megengedett használat	a) többlakásos lakóépület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, c) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari üzem, raktár, e) tornacsarnok, edző-, fitness terem f) templom, kolostor, konvent, szakiskola, könyvtár, szakrendelő, g) helyi szintű igazgatási épület, orvosi szakrendelő, idősek otthona
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) nem zavaró hatású gazdasági építmény b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrség, c) termelő kertészet
Nem valósítható meg	a) műanyag feldolgozás b) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű c) melléképítmény
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű
A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 14 méter mélysége 40 méter területe: 750 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magas tetős, 5,0 m előkert
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	6,0 méter
Szintterület sűrűség:	0,4

3.3. Gazdasági terület övezetei.

a) kereskedelmi, szolgáltató vegyes terület:

Jele:	KG-1
Megengedett használat	a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú b) a tulajdonos, a használó, és a személyzet céljára szolgálati lakások c) áruház, üzlet, kisvendéglő, d) igazgatási, egyéb irodaépület, e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari üzem, raktár, f) tornacsarnok, edző-, fitness terem,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) kultúrház, mozi, színház, b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, c) tűzoltóság, rendőrőrs, d) parkolóház, e) üzemanyag töltő
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 30 m mélysége 40 m területe: 1500 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magastetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

Jele:	KG-2
Megengedett használat	a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú b) a tulajdonos, a használó, és a személyzet céljára szolgálati lakások c) áruház, üzlet, kisvendéglő, d) igazgatási, egyéb irodaépület, e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari üzem, raktár, f) tornacsarnok, edző-, fitness terem
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) kultúrház, mozi, színház, b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, c) tűzoltóság, rendőrörs, d) parkolóház, e) üzemanyag töltő
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 60 m mélysége 80 m területe: 3000 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magastetős
A beépítettség legnagyobb mértéke:	30 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter
Szintterület sűrűség:	0,3

b) mezőgazdasági terület:

Jele:	MG-1
Megengedett használat	mezőgazdasági termelést szolgáló építmények az OTÉK 29. §-ban előírtak figyelembe vételével
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Legalább részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 60 m mélysége 60 m területe: 6000 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, előkert betartása nélkül, OTÉK 29. § szerint
A beépítettség legnagyobb mértéke:	10 %
A megengedett építménymagasság:	4,5 méter

3.4. Üdülőterületek övezetei.

a) üdülőházas terület:

Jele:	ÜÜ-1
Megengedett használat	a) több üdülőegységet tartalmazó üdülőépület, b) a személyzet szállásépülete, c) a helyi lakosság ellátását szolgáló üzlet, kiszvendéglő, d) hosszabb tartózkodásra szolgáló üdülőtáborok, kempingek,
Kivételesen elhelyezhető, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	a) legfeljebb hat lakásos lakóépület, b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrörs, c) szálloda, d) mozi, e) sportépítmény
Nem valósítható meg	a) állattartó épület, melléképítmény b) terepszint feletti folyadék-, és gáztároló építmény, c) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító jármű számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Teljes közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	60 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 12,00 méter mélysége 30,00 méter területe: 1500 m ²
A beépítési mód	szabadonálló, magas tetős, 20 m előkert megtartásával
A beépítettség legnagyobb mértéke:	10 %
A megengedett építménymagasság:	6,0 méter
Szintterület sűrűség:	0,6

A volt szovjet laktanya területét érintő Kondorfa község településrendezési tervének 60-61 számú beépítésre szánt övezetében nem kereskedelmi-gazdasági, hanem üdülőterületi területfelhasználást eredményez.²

Jele:	ÜÜ-2
Megengedett használat	A, több üdülőegységet tartalmazó üdülőépület b, a személyzet szállásépülete, c, a helyi lakosság ellátását szolgáló üzlet, kisvendéglő, d, hosszabb tartózkodásra szolgáló üdülőtáborok, kempingek,
Kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével.	A, legfeljebb hat lakásos lakóépület, b, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló tűzoltóság, rendőrség c, szálloda, d, mozi e, sportépítmény,
Nem valósítható meg	A, állattartó épület, melléképítmény b, terepszint feletti folyadék-, és gáztároló építmény, c, a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, vagy az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóhely, garázs
A közművesítettségre vonatkozó előírások	Részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42.§ (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell biztosítani.
A zöldfelület legkisebb	60,00%
A megengedett határértékek	A, a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b, a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett 1. kategóriájú
A telek legkisebb	Szélesség: 12,00 méter mélység: 30,00 méter terület: 1500 m ²
A beépítési mód	Szabadonálló, magas tetős, 10 m előkert megtartásával
A beépítettség legnagyobb mértéke:	20,00%
A megengedett építménymagasság	6,0 méter
Szintterület sűrűség	0,6
Egyéb kikötés	Építési engedély csak az környezetvédelmi állapotfelmérést követő intézkedések megtétele után adható ki.

² Megállapította a 9/2000. (XII. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a és 1. melléklete, hatályos 2000.12.28-tól.

3.5. Különleges terület övezetei:

a) temető területe (TE-1)

A terület használatát az 1999. évi XLIII. törvény szabályozza.

b) rekultiválandó szilárd hulladék lerakó helyek (Rs)

3.9³ A település domborzati viszonyaira tekintettel a beépítésre szánt területeken a felszíni vizek tárolását, kezelését, elvezetését vagy szikkasztását fokozott elővigyázattal és a szomszédos telkek jogos érdekeinek szem előtt tartásával kell tervezni. Ennek érdekében a 10 %-os vagy annál nagyobb terep esésű ingatlanok esetén fenti követelmények teljesüléséhez tereprendezési- és felszíni vízkezelési terv és leírással kell igazolni. A munkarész elkészítése az építési engedély kiadásának feltétele.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó egyéb előírások:

4.1. Ha az egyedi telek területe a belterületen az övezetre előírt legkisebb telekterületet 25 %-nál jobban meghaladja, a beépítési % számításánál a 25 % feletti telektöbbséget figyelmen kívül kell hagyni.

4.2. A lakó és üdülőtelek terepszint alatti építményeinek alapterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított értéknek legfeljebb kétszerese lehet.

4.3. Az építési övezetekben elhelyezett épületek tömege és anyaghasználata tükrözze az épület (építmény) funkcióját, illeszkedjen a kialakult épített és természeti környezethez.

4.4. Telken belüli építési hely került megállapításra. Ez korlátozza az épület elhelyezésre alkalmas területet és nem ad lehetőséget arra, hogy a hagyományos paraszti gazdálkodás melléképületei mögé újabb épületek épüljenek.

4.5. Az építésre kijelölt területeken a település jellegének megfelelően a zöldfelület védelmére törekedni kell.

4.6. Az építmények közötti legkisebb távolság

- sem az OTÉK 36. § rendelkezéseinél,

- sem a 35/1996. (XII.29) BM rendelettel közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat érintett előírásainál kisebb nem lehet.

4.7. Az építmények megközelítése, a járművek telken belüli elhelyezése, kerítés építés és terepalakítás tekintetében az OTÉK 40-45 §-ban foglaltak az irányadók.

Amennyiben vagyónvédelmi szempontból indokolt az utcafronton kerítés építés, úgy az a helyi hagyományoknak megfelelően fából készüljön.

Az épített kerítés lábazat magassága még vízelöntéses területen sem haladhatja meg a 0,60 métert.

Ezen belül a lakó, üdülőépületek és azok melléképítményei az alábbi kikötésekkel létesíthetők:

a) magastető esetén 35-45° hajlásszög cseréphéjalással

b) alacsony hajlásszögű tető - 0-10°hajlásszög – zöldtető

c) gépkocsitároló:

- az épülettel egy tömegben

- terepszint alatt

- nyitott kerti építményként létesíthető.

4.8. A lakóterületeken az építési teleknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15,0 méteres mélységű területén, az övezeti előírás szerint egyébként megengedett különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, valamint ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

4.9 Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynél az építési övezetre előírtakon kívül:

a) biztosított közterületről vagy magánútról gépjárművel való közvetlen megközelíthetőség, és a

b) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia, ivóvíz biztosítható,

c) a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentese megoldott

d) a használat során keletkezett hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának lehetősége biztosított,

e) a rendeltetésszerű használathoz szükséges pótkocsi elhelyezése a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) III. fejezet 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.

³ Megállapította a 6/2009. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2009.04.21-től.

f) az építésre kijelölt területeken a település jellegének megfelelően a zöldfelület védelmére törekedni kell.

7. §

A beépítésre nem szánt területek előírásai

(1) Általános előírások

1.1 Beépítésre nem szánt terület a községben belterületen és a külterületen is kijelölésre került.

1.2 A szerkezeti terv a beépítésre nem szánt területen belül a következő területfelhasználási egységeket határolja le:

- a közlekedési és a közműterület,
- a zöldterület, továbbá
- az erdőterület, valamint
- a mezőgazdasági terület, és végül
- az egyéb terület.

(2) A közlekedési és a közterület

2.1 Általános közlekedési és közmű terület (K)

2.1.1. A vasúti és légi közlekedést kivéve a közlekedés további céljára kijelölt terület.

2.1.2. A területen a közforgalmú vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

2.1.3. A utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét az OTÉK 26. § (2) bekezdése szabályozza.

2.1.4. Az elhelyezhető építmények

a./ által elfoglalt terület a telekterület 2 %-át, és

b./ magassága a 4,5 m-t

nem haladhatja meg.

(3) A zöldterület

3.1. Közparkok céljára kijelölt terület, állandóan növényzettel fedett közterület. (KP)

3.1.1. A területen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el.

3.1.2. A területen az OTÉK 27. § (1)-(3) valamint (5) bekezdés előírásait alkalmazni kell.

Jele:	KP-1
Megengedett használat	pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, gyermek játszótér, stb.) vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, beleértve a szomszédos tározó tó szolgáltató létesítményeit is.
A közművesítettségre vonatkozó előírások	részleges közművesítettség
Személygépkocsi várakozás és tárolás	Az OTÉK 42. § (2)-(4) bekezdésében felsorolt jármű elhelyezési igény 100 %-át a telken belül kell kielégíteni.
A zöldfelület legkisebb mértéke	95 %
A megengedett szennyezettségi határértékek:	a) a zaj elleni védelem előírásai: 50/40 DB b) a levegőtisztaság-védelem előírásai: védett I. kategóriájú
A telek legkisebb:	szélessége: 20 m mélysége 100 m területe: 2000 m ²
A beépítési mód	szabadonálló
A beépítettség legnagyobb mértéke:	2 %
A megengedett építménymagasság:	3,0 méter
Szintterület sűrűség:	0,1

(4) Az erdőterület

4.1 Egészségügyi – szociális – turisztikai rendeltetésű erdőterület (Et)

4.1.1. A területen elsődlegesen egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

4.1.2. A 100000 m²-t meg nem haladó területnagyságú telken épület nem helyezhető el.

4.2. Gazdasági rendeltetésű erdőterület €

4.2.1. Ide az előbbiekre nem sorolható erdők tartoznak

4.2.2. A 100000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

4.2.3. Az építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(5) Mezőgazdasági terület

5.1. Általános mezőgazdasági terület (M)

5.1.1. A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az azokkal kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

5.1.2. A telken építményt elhelyezni csak az OTÉK 29. §-ban foglaltak szerint lehet.

5.2. Mezőgazdasági gyepterület (GY)

5.2.1. A szántóföldi művelésre nem alkalmas terület takarmányozási, legeltetési célt szolgál, a művelési ág épület építését nem igényli.

5.2.2 A telken építményt csak az OTÉK 29. §-ban foglaltak szerint lehet.

(6) Egyéb rendeltetésű terület

6.1. Vízgazdálkodással összefüggő terület (VT)

Rendeltetés szerint:

6.1.1 VT-1 – OTÉK 30. § (1) 1. pont (Lugos-patak)

Az övezetben az ivóvízellátást és a vízkárelhárítást szolgáló épület helyezhető el.

6.1.2 VT-2 – OTÉK 30. § (1) 2. pont (víztározótó)

Az övezetben csak az OTÉK 30. § (2) bekezdés szerinti építmények helyezhető el.

6.1.3 VT-3 – OTÉK 30. § (1) 3. pont (vízbeszerzési terület)

Az övezetben elhelyezhető épület

a./ által elfoglalt terület a telekterület 20 %-át,

b./ magassága a 4 m-t

nem érheti el.

A parti sáv mérete egységesen 6,0 méter.

IV. Fejezet

A kialakult helyzetre vonatkozó előírások

8. §

Az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet illetően bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényező, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt, továbbá ha annak megvalósítása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakulnak kell tekinteni. A kialakult, az előírásoknak meg nem felelő állapot fenntartható és folytatható a következők szerint:

(1) Ha a beépítettség mértéke magasabb a megengedettnél, és ha az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor a telken a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, homlokzatmagassága nem növelhető.

A tetőtér beépíthető, ezáltal a homlokzatmagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető). Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a HÉSZ előírásait kell alkalmazni.

- (2) Ha a telek beépítési módja nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telkeken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, az építési hatóság az övezeti elírástól eltérő beépítési módot határozhat meg. A telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásait be kell tartani.
- (3) Ha a jelenlegi homlokzatmagassága nem felel meg az építési övezeti előírásoknak, a meglévő épület csak úgy bővíthető, ha annak homlokzatmagassága nem növekszik, és a telekre vonatkozó építési övezet egyéb előírásai betarthatók. Ha a meglévő épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a rá vonatkozó övezet homlokzati előírásait érvényesíteni kell.
- (4) A HÉSZ hatálybalépését megelőzően az előírásoknak meg nem felelő méretű telekre az építési engedélyt meg kell adni, ha annak tulajdonosa nem rendelkezik valamely szomszédos telekkel és ilyen telek vásárlására sem képes, amellyel telkét megfelelővé, de legalább alkalmasabbá tehetné.
- (5) Az elemi kár vagy baleset során megrongálódott, az előírásoknak meg nem felelő épület a káresetet követő egy éven belül helyreállítható. A helyreállított épület a káreset előttinél nem lehet nagyobb.
- (6) Az előírásoknak meg nem felelő használatot meg kell szüntetni, ha az környezetzavaró. A használatot meg kell szüntetni akkor is, ha a használat a tulajdonos (bérlő, használó) hibájából vagy nemtörődősége folytán egy évig szünetelt. A meg nem felelő használat joga tulajdonosváltás esetén megszűnik.
- (7) A HÉSZ hatálybalépését megelőzően kiadott érvényes építési engedély alapján megvalósuló, építés alatt lévő épületek a HÉSZ szabályai alól kivételt képeznek.

V. Fejezet

A települési értékvédelem előírásai

9. §

Az országos objektum és területi védelem

- (1) 1997. évi LIV. törvény a műemlékvédelemről előírásait be kell tartani.
- (2) A település igazgatási területén országosan kiemelt védelemben lévő épület: nincs.
- (3) ⁴ A település igazgatási területén helyi jelentőségű védelemben lévő épületek (H)
Fővég: 938 hrsz., 1049 hrsz., 898 hrsz., 806 hrsz.,
Alvég: 566 hrsz., 676 hrsz., 661 hrsz., 664 hrsz., 274 hrsz., 1339 hrsz., 1300 hrsz., 1268 hrsz., 126 hrsz.
- (4) A helyi védelem területére, illetve objektumaira vonatkozó általános és részletes előírásokat a község helyi értékvédelemtől szóló rendelete határozza meg.
Ebben külön szabályozni szükséges az ember által a régebbi korokban mesterségesen emelt földhalmok (halomsír, „törökdomb” stb.) védelmét. Ezek eredeti állapot megváltoztató minden tevékenység egyedi engedélyköteles.

VI. Fejezet

A természetvédelem előírásai

10. §

Országos védelem alatt álló táj- és természetvédelmi területek

⁴ Módosította a 14/2009. (X. 27.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2009.10.27-től.

- (1) A 4/78 OKHT. sz. határozat az Őrséget tájvédelmi körzetté nyilvánította, melybe Kondorfa teljes igazgatási területéből a külterület bele tartozik. Ezért az 1996. évi LIII. törvény a természetvédelemről előírásait be kell tartani.
- (2) A területeken bármilyen gazdasági tevékenység, építmények elhelyezése csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

11. §

A helyi védelemben részesülő természeti értékek:

Az övezetekre a község táj- és természet helyi védelméről szóló rendeletet kell alkalmazni.

12. §

Tűzvédelem

- (1) A helyi tűzvédelemről a község önkéntes tűzoltóegyesülete gondoskodik.
- (2) Az éjjel-nappali tűzjelzés lehetősége a nyilvános telefonállomásokról biztosított.
- (3) Az újonnan parcellázott területeken a tűzivíznyerésről az önkormányzat gondoskodik.
- (4) Az épületek közötti tűztávolság és a legkisebb távolság biztosításáról az épületek építésének engedélyezésekor gondoskodni kell.
- (5) Az új építési területeken biztosítani kell a tűzoltógépjárművek számára az akadálytalan közlekedést.

VII. Fejezet

Egyéb rendelkezések

13. §

Közlekedési létesítmények

- (1) A közutak osztályba sorolása

Az út megnevezése	Átlagos szélesség	Tervezési osztály	Környezeti körülmény
Külterület			
07453 Őriszentpéter-Rönök összekötőút	6,01	K.II.b.	A
Belterület			
07453 Őriszentpéter-Rönök összekötőút	6,01	B.III.a.	B
gyűjtőút	6,01	B.III.a.	B
az összes többi lakóút	6,01	B.III.a.	50-30

- (2) Az utak szabályozási szélessége:
7453 összekötő út: szabályozási szélessége külterületen 22,0 méter, belterületen 12,0 méter. Azon az átkelési szakaszon ahol az OTÉK szerinti szabályozási szélesség nem biztosítható az úthasználatból eredő károkkal a Közútkezelő nem terhelhető.
A temető előtti területen parkoló létesül.
- (3) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek létesíthető, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények közterület-szabályozási előírások alapján helyezhetők el.
- (4) Az egyes közlekedési létesítmények védőterületeit az OTÉK 36. § (6) bekezdése szabályozza.
- (5) A községen átmenő 7453 sz. összekötő út forgalomszámolási adatai:

536 jármű/nap ill.
634 egység/nap nagyságrendű volt.

14. § Közművek általános előírásai

- (1) Új útépitésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (2) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítéskor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt bármely közmű építését a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítva kell megvalósítani. A közművek elrendezésénél az utcák fásítási igényét is figyelembe kell venni.
- (3) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (4) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezeték vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

15. § Közművek ágazonkénti előírásai

(1) Vízellátás

- 1.1 Lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás megléte esetén engedélyezhető.
- 1.2 A védőtávolságon belül építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(2) Vízvezetés

- 2.1 A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornára való rákötésre.
- 2.2 A szennyvíztisztító telepek védőtávolsága és technológiája a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter 8001/1994. (K.ÉP.Ért.11.) KTM tájékoztatójában előírtaknak feleljen meg. A központi szennyvíztisztító telep védőtávolsága a technológia függvényében határozandó meg.
- 2.3 Az ipari szennyvizet a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül, a hatóságok által elírt mértékben kell elvégezni. (Benzinkutak, nagyobb parkolók felületéről a csapadékvizet csak homok- és olajfogón átvezetve lehet közcsatornába engedni.)
- 2.4 Kondorfa igazgatási területén Vízig illetve társulati kezelésű vízfolyás nincs. Az önkormányzat kezelésében lévő vízfolyások árvédelmi töltéseinek lábától 10-10 m, vízfolyások partételtől 6-6 m. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m sáv biztosítandó karbantartási célra.
- 2.5 Élővízfolyásba az iparterületekről ipari eredetű szennyvíz csak a hatóságok által előírt, megfelelő kezelés után engedhető be.

(3) Árvíz-, és belvízvédelem

- 3.1 Vízfolyások mentén mindennemű tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- 3.2. A vizek természetes lefolyását, illetve áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyezésével, az abban foglalt előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

(4) Villamosenergia-ellátás

- 4.1 A villamos művek biztonsági övezetét a 11/1984. (VIII.22.) IpM számú rendelet szerint kell biztosítani. A védőtávolságot a föld feletti vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőtől vízszintesen kell mérni.
- 4.2 Nagyfeszültségű föld feletti vezeték esetén a védőtávolság:
120 kV-on 13-13 m (20-20 m),
20 kV felett 35 kV-ig 5,0 m (6-6 m),
20 kV-on külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m,
kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1,0-1,0 m.
(A zárójeles számok a vezeték tengelyétől mért biztonság irányában kerekített értékek.)
- 4.3. Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon 35 kV-ig 1,0 m, 35 kV-120 kV között 1,5 m.
A szabadtéri villamos alállomások biztonsági övezetét 120-400 kV-ig, a létesítmény kerítéséről, ill. a kisajátított terület szélétől vízszintesen mért 10 m-es sáv.
Azokon a területeken, ahol a hálózatok föld felett vezethető, a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra.
- 4.4. Falukép védelmi szempontból:
a villamos közép-kisfeszültségű és közvilágítási, valamint a kábeltelevízió hálózatokat - amennyiben az föld alá nem helyezhető – közös oszlopsorra kell elhelyezni.
- (5) Földgázellátás tervezése esetén:
A gázátadó állomások biztonsági övezete a létesítmény telkétől vízszintesen mért 15 m, az átadó borítható szerelvényeitől mért 26 m védőtávolság által kijelölt terület. A nagynyomású földgázvezeték biztonsági sávja a földgázvezeték falsíkjától mért 23-23 m.
- (6) Hírközlés
- 6.1 Faluképvédelmi szempontból távközlési hálózatokat lehetőleg földbe fektetve, vagy alépítménybe helyezve szabad létesíteni.
Azokon a területeken , ahol a távközlési hálózatok föld felett létesülnek, a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéseket közös oszlopsoron kell vezetni.
- 6.2 A mikrohullámú összeköttetés biztosítása érdekében összekötő sávokban az előírt magassági korlátozás betartandó.
- (7) Zöldfelületek
- 7.1 A vízfolyások természetes ártéri növényállománya helyi értékvédelemben részesül. A vízfolyások vízmedrének területén belül és a vízmedrével érintkező földrészleteken tájidegen örökzöldet telepíteni nem szabad.
- 7.2 Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- 7.3 A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.

16. §

Általános környezetvédelmi előírások

- (1) A település teljes igazgatási területén állattartó építmény elhelyezése csak Kondorfa állattartás szabályozásáról szóló rendelete, a jelen előírások és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A település igazgatási területén, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott.
- (3) Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak a külön rendeletben szabályozott és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

- (4) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (5) Külszíni anyagnyerő hely, bánya területét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően köteles újrahasznosításra előkészíteni.
- (6) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok, védgátak folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (7) A talaj és felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórás anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.
- (8) Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (9) Élővízfolyásokba, csapadékcatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket a jelen rendelet hatályba lépését követő egy éven belül meg kell szüntetni.
- (10) A talaj- és talajvíz védelme érdekében kommunális szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető. Ez utóbbihoz a VÍZIG és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulását be kell szerezni.
- (11) A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 4/1984. (II.7.) OVH sz. rendelkezés mellékletében megállapított határértékeknek.
- (12) Az építési törmeléket, valamint a kikerülő föld-felesleges a kommunális hulladéktól elkülönítve kell deponálni.

Vegyes és záró rendelkezések

17. §

E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit az I. fokú határozattal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

18. §⁵

Aki a rendelet 2.§, 6.§, 8.§, 15.§ és 16.§-ában foglalt előírásokat megszegi, szabálysértést követ el, és 1.000 Ft-tól 30.000 Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

Kondorfa, 2000. július 10.

Balázs László
polgármester

Laczó Sándorné
mb jegyző

⁵ Megállapította a 9/2001. (VII. 26.) önkormányzati rendelet 1. §-a.

Záradék:

A rendelet 2000. július 11-én kihirdetve.

Kondorfa, 2000. július 11.

Laczó Sándorné
mb jegyző