



ÉPÍTÉSZMŰHELY Kft.
Kecskemét, 6000 Wesselényi utca 1.
Tel.,fax.:76/482-916

Tervező: Szilberhorn Erzsébet TT1/É 03 0105
06/30-349-68-74



FÜLÖPJAKAB

Településrendezési eszközeinek módosítása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.) szerinti véleményezés példánya**
(Készült az Eljr. 41.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz)

2016. november

Tartalomjegyzék

1. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

.../2016.(...) határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításáról

Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)

...../2016.(.....) önkormányzati rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról

2.

ELŐZMÉNY

Településfejlesztési döntés

Hatályos helyi építési szabályzat

3.

MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE

Tárgy: Településszerkezeti terv módosítása.

Határozat-tervezet

Fülöpjakab Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés szerint feladatkörében településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

Kereskedelmi szolgáltató területet ipari területbe sorol a melléklet szerint.

.../2016.(...) határozat melléklete



**Fülöpkab Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016.(...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról szóló 4/2005. (III.24.) rendelet módosításáról**

Fülöpkab Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörében eljárók és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályokról szóló 4/2005. (III. 24.) rendelet (továbbiakban: R) 4.§(1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) Gazdasági terület, amely (Gip) ipari terület

2.§

A R 6.§(4)bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) Építménymagasság: max 4,5 m, de utcai homlokzatmagasság: min 2,5m”

3.§

A R 8.§(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület”

4.§

(1) A R 10.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Gip-1) általános ipari építési övezet
- b) (Gip-2) közmű építési övezet
- c) (Gip-3) egyéb ipari építési övezet”

(2) A R 10.§(4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti építmény az általános előírások figyelembevételével határozandó meg.”

(3) A R 10.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) (Gip-3) előírásai

a) Az építési övezetben:

aa) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó épületeket.

ab) a gazdasági célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyezett számára szolgáló lakások

ac) oktatási, egészségügyi és szociális épületek

b) Telek min 1500m²

c) Beépítés módja: szabadonálló

d) Beépítettség: max 50%

- e) Építménymagasság max 9 m, a toronyszerű (siló jellegű) építmények magassága: nem szabályozott)
- f) Zöldfelület: min 25%
- g) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.”

5.§

A R 23.§(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A település területén található egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun)halmok, kurgánok, ex lege védettek, területükön minden földmunkával járó tevékenységre az általános előírások vonatkoznak.”

6.§

E rendelet hatálybalépésével:

- (1) A R Belterület 1:2000 méretarányú (SZ-2) szabályozási tervi melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) A R
 - a) 9.§-a,
 - b) 20.§(3) bekezdés g) pontjának „max 30%-os beépítettséggel” szövegrésze,
 - c) 23.§(3) bekezdésének 2. mondata,
 - d) 25.§(2) bekezdésének „az illetése szakhatóság hozzájárulásával lehetséges” szövegrésze hatályuk veszti.

7.§

- (1) Ez a rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a jogerősen még el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építést vagy telekalakítást kérelmező számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követően 30. napon hatályát veszti.
- (3) Ez a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

Szénási Zoltán
polgármester

Dr. Mészáros László
jegyző

1. melléklet a.../2016.(...) önkormányzati rendelethez

A R Belterület 1:2000 méretarányú (SZ-2) szabályozási tervi melléklete az alábbiak szerint módosul:



2.

ELŐZMÉNY

Településfejlesztési döntés (59/2016.(X.25.)ÖH határozat 1.),2.) és 4.) pontja)

Hatályos helyi építési szabályzat

KIVONAT

Fülöpjakab Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. október 25-i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

59/2016.(X.25.) ÖH

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

HATÁROZAT

- 1.) A településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítására van szükség, amely során gazdaságfejlesztési érdekből kiemelt fejlesztési területnek minősülő 0235/113 hrsz-ú telek ipari területbe sorolandó.
- 2.) Az 1.) szerinti módosítások kivételével a településrendezési eszközök módosítására nincs szükség, az állami adatfrissítés és területrendezési tervi megfelelés érdekében történő módosításokat a teljes körű felülvizsgálat keretében kell elvégezni.
- 4.) Felkéri polgármestert a tervezői munka megrendelésére és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendeletben előírt egyeztetések lebonyolítására majd azt követően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításának képviselő-testületi előterjesztésére.

Felelős: Szénási Zoltán polgármester

Határidő: folyamatosan

k.m.f.

Szénási Zoltán sk.
polgármester

Dr. Mészáros László sk.
jegyző

Kiadmány hitelül:

Kürtösiné Szabó Renáta
jegyzőkönyvvezető



FÜLŐPIAKAB KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
4/2005. (III.24.) rendelete
a helyi építési szabályokról¹

Fülöpjakab Község Képviselő-testülete a módosított 1997 évi LXXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) E rendelet Fülöpjakab közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

- 1) igazgatási terület 1:10.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve
- 2) Belferület 1:2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve
- 3) 0103/5 hrsz-ú térség 1:2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

2. § (1) Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.
Ezek - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
- közterületek (utak) szabályozása
- beültetési kötelezettség

(2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az építési övezeti előírások betartásával, a szomszédosági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.

5(3) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telket, az út tulajdonosat azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (épület befoglaló méretein belüli építési tevékenység kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozás figyelembevételével.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK KÖZÖS ELŐÍRÁSAI

3.§ (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben elterhethetnek az egyes övezetek előirtaként, de (új) telket alakítani, (telket megsztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

- 1) szőlő: min 0,8 m
- 2) 3 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5m
- 3) 3 m-nél magasabbra növénygyümölcs-, és egyéb fa esetében: min 3,0 m
- 4) erdői fafaj esetében: min 8,0 m

¹ **Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.**

² 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(1)a) pont módosította 2013. november 29-i hatállyal

³ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(1)b) pont módosította 2013. november 29-i hatállyal

⁴ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(2) bekezdés iktatta be 2013. november 29-i hatállyal

⁵ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 1.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

6(3)-

7(4) Ha az övezet határ egy telket átmetsz, nem kell a telket az övezet határ mentén megsztani. Ebben az esetben az építési hely a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezet határ által elismert telekre számítandó, azaz mintha a telek megsztott lenne. Az övezeti előírások nem a telkekhez, hanem a lehatárolt területéhez kötődnek.
Ha megsztásra kerül a telek az övezet határ mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

8(5) Az építési övezet határ és telekhatár különbözhet, ettől a telek/telekrész a rá vonatkozó építési övezeti paraméterek szerint beépíthető.

(6) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik.

A természetvédelem nyilvántartásában lévő („ex lege”, természet) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

9(7) -

10(8) Megújuló energiával kapcsolatos építmény, amennyiben egyéb jogszabály nem tiltja, valamennyi övezetben és építési övezetben elhelyezhető, kivéve az Országos Ökológiai Hálózat részét képező területeket.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás

4.§ (1) Építési használatok általános jellege valamint sajátos építési használatok szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- 1) **Lakóterület, amely (Ll)** Falusias lakóterület
- 2) **Vegyes terület, amely (Vt)** Településközpont vegyes terület
- 3) **Gazdasági terület, amely (GkSz)** Kereskedelmi szolgáltató terület (Gip) Ipari terület
- 4) **Különlétes terület, amely da) (Kt) Temető db) (Ksp) Sportterület dc) (Kh) Hulladéklerakó dd) (Kb) Bányatelek**

(2) Az (SZ-2) szabályozási tervben az adott tömbre vonatkozó övezeti előírásokat leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:¹¹

Területfelhasználás jele	Beépítési mód		max beépítettség %	
	Max	épitménymagasság.(m)	min	telekterület (m ²)

⁶ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. november 29-ig

⁷ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 2.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

⁸ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 2.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

⁹ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. november 29-ig

¹⁰ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 2.§(2) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

¹¹ Az övezeti előírások szöveges leírása szélső értékeket ad, egyes tömbökre vonatkozó értékeket a kiegészítő jel tartalmazza.

Épületek, építmények elhelyezése

5.§(1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakáshoz tartozó háztartással kapcsolatos kiegészítő helyiségek kerülhetnek különálló építménybe is.

¹² (2) Oldalhatáros beépítésben az oldalkert min 4 m.

(3) Terpszint alatti önálló építmény - amely a saját építési telken belül az építési hely határára belül attól biztonságos távolságig terjedhet- csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

¹³ (4) Az építési munka feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítés, a közüzemi ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűtő kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a szigetelt, zárt medencés gyűjtés vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés megengedett.

Lakóterület Falusias lakóterület

6.§ (1) A lakóterület falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

(Lf-1) Kialakult családi házas beépítés övezete

(Lf-2) Előkertes beépítés övezete

(2) Falusias lakóterület a beltérület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület és/vagy
- kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási , egyházi , oktatási , egészségügyi , szociális épület
- sportépítmény
- mező és erdőgazdasági -a terület alaprendeltetését nem zavaró építmény
- ¹⁴ -háztartással kapcsolatos építmények

¹⁵ (3) -

(4) (Lf-1) Kialakult családi házas beépítés övezete

- a) Telek: területe: min 720 m²
- ¹⁶ b) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint, az utcaszakaszon kialakult építési vonal figyelembevételével.
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság: min 2,5m, max 4,5 m

¹² 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 3.§(1) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.
¹³ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 3.§(2) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.
¹⁴ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 4.§(1) bekezdés kiegészítette Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.
¹⁵ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14. §(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. november 29.-től
¹⁶ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 4.§(2) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

e) Zöldfelület: min 40%

(5) (Lf-2) Előkertes beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: min 18,0m
területe: min 550 m²
- b) Beépítés módja: oldalhatáros álló építési hely figyelembevételével min 5m-es előkerttel
- c) Beépítettség: max 30 %
- ¹⁷ d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület: min 40%

Vegyes terület Településközpont vegyes terület

7.§(1) A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.

(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Vt-1) intézményi övezet

(Vt-2) ellátási övezet

Övezeti előírások

(3) (Vt-1) intézményi övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével
 - lakóépület, szolgálati lakás
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
- b) Telek területe: min 900m²
- c) Beépítés: oldalhatáros álló építési hely figyelembevételével utcavonalon, utcával párhuzamos tetőidomú épülettel
- d) Beépítettség: max 30%
- ¹⁸ e) Építménymagasság: max 7,5m
- f) Zöldfelület: min 30%

(4) (Vt-2) ellátási övezet

- a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület
 - sportépítmény
 - kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b) Telek: területe: min 550 m²
- c) Beépítés: oldalhatáros álló építési hely figyelembevételével

¹⁷ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.
¹⁸ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

d) Beépítettség: max 50%

¹⁹ e) Építménymagasság: max 7,5 m,

f) Zöldfelület: min 20%

Gazdasági területek

8.§(1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: **kereskedelmi szolgáltató terület ipari terület**

Kereskedelmi szolgáltató terület

9.§(1) Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-parkolóház, üzemenyagtöltő

-sportépítmény

kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület

(Gksz-1) általános építési övezetbe sorolt

(3) (Gksz-1) építési övezet

a) Telek: területe: min 900 m²

b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerettel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerettel.

c) Beépítettség: max 40%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 20 %

f) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.

Ipari terület

10.§(1) Ipari rendeltetű a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület.

(2) Ipari terület az alábbi övezetekre tagolódik

(Gip-1) általános ipari övezet

(Gip-2) közmű övezet

(3) (Gip-1) előírásai

a) az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-üzemenyagtöltő

-sportépítmény

b) Telek: területe: min 1000 m²

c) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerettel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerettel

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

f) Zöldfelület: min 25%

²⁰g) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásam építési tevékenység végezhető.

(4) (Gip-2) előírásai

a) Az övezetben a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők.

b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok állásfoglalásainak figyelembevételével határozandó meg.

c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

Különleges területek

11.§ Különleges területek az alábbiak:

a) (Kt) Temető

b) (Ksp) Sportterület

c) (Kh) Hulladéklerakó

d) (Kb) Bányatelek

²¹ e) (Kím) Mezőgazdasági üzemi terület

Temető

12.§ (1) Temető (Kt) a szabályozási terven jelölt méretben megtartandó.

Sportterület

13.§(1) Sportterület (Ksp) a szabályozási terven jelölt méretben kialakítandó terület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgál.

(2) A területen: -sportépítmény

-az alaprendeltetéshez, a sportcentrum működéséhez kapcsolódó épület helyezhető el.

(3) Beépítettség: max 10 %

¹⁹ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14. §(3) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁰ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 5. §-a módosította

²¹ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 6. §-a iktatta be

Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

Hulladéklerakók

14.§ A 0138/19 hrsz-ú telken lévő szilárd hulladéklerakó rekultiválandó és környezetvédelmi felülvizsgálatot követően beépítésre nem szánt területként hasznosítható, ahol legfeljebb építési törmeléklerakó, dőgkonténer helyezhető el.

Bányatelek

15.§(1) (Kb) **Bányatelek** a 076/2 hrsz-ú telek.

Mezőgazdasági üzemi terület

21/15/A. § (1) (Km) mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven lehatárolt.

(2) Az építési övezeti előírások szerint:

- a) szolgálati lakás
 - b) igazgatási és irodaépület
 - c) mindenfajta a mezőgazdasági tevékenységhez kötődő gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető.
- (3) Kialakítható telek: min 1500 m²
- (4) Beépítés módja: szabadon álló
- (5) Beépítettség: max 40%
- (6) Építménymagasság max 7.5m, ami technológiai szükségességéből változhat.
- (7) Zöldfelület: min 40%
- (8) Az építési övezet kialakult helyzet szerinti lakást tartalmazó beépítésre a tanyatelekre vonatkozó építési szabályok érvényesek.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

16.§ A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) Közlekedési és közmű-elhelyezési terület
- b) Zöldterület
- c) Erdőterület
- d) Mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási terület

Közlekedési-, hírközlési és közmű elhelyezési területek

17.§ (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, közforgalmú vasutak, kerékpárutak, közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák és

gyalogutak mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgálhatnak.

(2) Területen az OTEK 26. § (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

(KÖu-1) országos fő és mellékutak övezete

(KÖu-2) helyi gyűjtő és lakóutak övezete

(KÖu-3) egyéb utak övezete

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben: a fásor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

(6) (KÖu-1) övezet

- a) az övezetbe az országos mellékutak tartoznak.
- b) Kétoldali járda és kerékpár forgalmi létesítmény alakítandó ki.

(7) (KÖu-2) övezet

- a) az övezetbe a lakó és gyűjtőutak tartoznak
- b) Szabályozási szélessége: min 12 m
- c) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
- d) Legalább egyoldali járda és kerékpárút építendő.

(8) (KÖu-3) övezet

- a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.
- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kitétel:
hálózati jelentőségű útíllót: min 12m, amelyet fasorral kell kialakítani.

Zöldterület

18.§ (1) Zöldterületek az alábbi övezetekre és zöldterületi terv szerint hasznosítható :

(Z-1) településközponti park övezet

(Z-2) szabadidős zöldterületi övezet

(Z-3) Védelmi zöldterület

(2) (Z-1) településközponti park övezet

- a) A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
- b) Az övezetben sétaut, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kertü berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- c) Csak szükséges hangulati, karakterü köztéri berendezések és közmü-létesítmény elhelyezhető.

²² 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 7. §-a iktatta be

Hatalyba lépésének ideje: 2013. november 29.

23 (3) (Z-2) szabadidős zöldterület övezete

- a) A terület szabadidős hasznosítása külön terv szerint a csapadékvíz-árazással, visszataratással a természetvédelem érdekében érvényesítése mellett lehetséges.
- b) A Zöldterületre vonatkozó általános feltételek szerint építmények elhelyezhetők.

(4) (Z-3) védelmi jellegű zöldterület övezete

- a) Az övezet művelési ág váltással nem járó mezőgazdasági hasznosítása nem korlátozott
- b) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Erdőterület

19 § (1) Erdőterületbe az erdőörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a övezeti terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

(2) Az erdőterületbe ékeledőtt meglévő tanyák max 150 m² területtel átépíthetők.

24 (3) Az erdőterület (Eg) gazdasági-, (Ev) természetvédelmi-, és (Evéd) védendő övezetekbe sorolt.

(4) Az övezetekben az erdőterületekre vonatkozó általános építésiügyi előírások alkalmazandók.

Mezőgazdasági terület

20 § (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, hirközlés, közmű elhelyezési és zöldterületek kivételével.

Mezőgazdasági terület előírásai

25 (2) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

- 1. (Má-2)
- 2. (Má-2)
- 3. (Má-3)

(3) (Má-1) előírásai

a) A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeplé, legelő) művelési águ azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

- ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - termény-, és állattérfelvárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvárlás
 - élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítózsem, pince , hűtőház, vágóhid, élelmiszerraktárak
- bb) mezőgazdasági építmények

-állattartó épületek

-növénytermesztés épületei

bc) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:

-kiskereskedelem

-vendéglátás

-szálláshely

-sport

-falu turizmus

-ismeretterjesztés

bd) Tanya

c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építendő oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

d) Az övezetben e rendelet 20.§ (3)b) szerinti építmények az OTEK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.

²⁶ e) Új beépítés csak szabadonálló lehet.

f) Birtokközpont az OTEK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

g) Tanyaudvarban e rendelet 20.§ (3)b) szerinti építmények max 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők..

h) (Má-1*) övezetben tanya nem építhető

(4) (Má-2) előírásai

a) Övezetbe az „ex lege” -, és a természeti területi határon belüli terület sorolt.

b) A védőövezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

c) Egyéb építmény e rendelet (Má-1) előírásai szerint akkor helyezhető el, ha meglévő tanyaudvarba kerül.

²⁷ (5) Má-3) övezet nagytávlatú beépítésre tartalkolt, ezért ott a mezőgazdasági területen általános előírások szerint elhelyezhetők sem építhetők.

Vízgazdálkodási területek

28 § (1) A szabályozási terven lehatárolt vízgazdálkodási területekre az általános rendelkezések vonatkoznak.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

22 § (1) A közterületek lehatárolását a szabályozási terv szabályozási vonallal ábrázolja.

(2) Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetlakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

²³ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 8.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁴ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 9.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁵ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 10.§(19) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁶ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 10.§(2) bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁷ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 10.§(3) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

²⁸ 8/2013.(X.30.) OR. rendelet 11.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. november 29.

(3) Útcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:
telekhatártól, épülettől kiskoronájú, max 4m magasra nővő fa: min 2,0m
középkoronájú, max 6m magasra nővő fa min2,5m
nagykoronájú (erdei fajbéli) fa min3,5m

(4) Magas és mélyépítési munkák miatt a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítási alapján megváltási ár szabható ki.

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELLEM ELŐÍRÁSAI

23.§²⁹ (1) Az alábbi régészeti lelőhelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak:

1. Görög-tanya (KÖH azonosító szám: 50471)
(hrsz: 0214/27, 0214/26, 0214/25, 0214/24)
2. Görög-tanya 2. (KÖH azonosító szám: 57546)
(hrsz: 0214/21, 0214/22, 0214/23, 0214/19, 0214/28, 0208/26, 0214/24)
3. Görög-tanya 1. (KÖH azonosító szám: 66921)
(hrsz: 0214/21, 0214/22, 0214/16, 0214/18, 0214/17, 0214/19, 0214/28, 0208/26)
4. Templomrét, Rác-z tanya (KÖH azonosító szám: 66927)
(hrsz: 0193/25, 0194/20, 0193/26, 0193/30, 0193/2)

(2) A település területén található egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezéshelyül használt (kum)halmok, kurgánok, ex lege védettek, területükön minden földmunkával járó tevékenységhez előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulását.

(3) A település teljes közigazgatási területén, de különösen a belterületi fejlesztés, az új erdőterületek és a belterületől keletre elhelyezkedő új gazdasági terület az egykori települések és temetkezések ma még ismeretlen helyei régészeti érdekű területeknek minősülnek. Az (1)-(2) bekezdésekben rögzített esetekben kívül így e területeken is minden nagyobb földmunkával, továbbá művelési ág változásával járó tevékenység megkezdése előtt ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.

24.§ (1) Helyi védettségre javasoltak:
fáragott deszkaoromzatú épületek, ütminti kereszték, haranglábak

- (2) A helyi védettségű épületek
- a) (V1) jellel feltétlen megtartandó védelemmel
(rk. templom: 606 hrsz)
 - b) (V2) megtartandó védelemmel rendelkeznek.
Lakóház: 729 hrsz (egykori fogadó)

Egykori külterületi iskolák: Herketői 0120/7 hrsz
Bauer kastély (pince) 0142 hrsz
Tanyaépületek: Zsidohegy 0157/4 hrsz.
Csáksíor (0211/4 hrsz)

²⁹ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 12.§-a módosította Hatalyba lépésének ideje: 2013. november 29.

Rózsadtű (0123/3 hrsz)
Pacsisor (019/2 hrsz)

- (3) A feltétlen megtartandó (VI) jelű épületekre vonatkozó előírások
- a) az épület nem bontható
 - b) átalakítás esetén a bontott épületrész értékei az új épületben felhasználandók.
 - c) Az utcát homlokzat színezése egységesen oldandó meg. Az erős színek kertülendők.

(4) A megtartandó (V2) jelű épültre vonatkozó előírás:
Az építmények műszaki szükségszerűségéből részletes felmérés és fotódokumentációt követően bonthatók csak.

³⁰ (5) Az (1)-(4) bekezdés szerintiék az épített környezet helyi védelmére vonatkozó önkormányzati rendelet hatálybalépéséig érvényesek.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

25.§ (1) Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák

- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint a szabályozási terv szerint
 - b) közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől külterületen: 50-50m
 - c) távvezeték hálózati energiacsilló és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően
 - e) nagy és kisteszűtségű föld feletti vezetékek biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

³¹ (3) -

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

26.§ (1) Fülöpjakab Község Képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) utépítési és közművesítési hozzájárulás
- b) helyi közút céljára történő lejegyzés
- c) településrendezési kötelezések, amely helyrehozatali kötelezettség beépítési kötelezettség

³⁰ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 13.§-a iktarta be Hatalyba lépésének ideje: 2013. november 29.
³¹ 8/2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. november 29.-tól

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

(2) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

Helyi közút céljára történő lejegyzés

(3) Kiszolgáló és lakóút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti (Köu-2) lehatárolt területek.

Helyrehozatali kötelezettség

32.(4) -

Beépítési kötelezettség

(5) Beépítési kötelezettség vonatkozik az (SZ-2) szabályozási tervben jelölt telekre.

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

27. § (1)Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

ÉRTELMEZŐ ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

28. §(1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoknak nem megfelelő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b) meglévő épület: jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
- c) szolgálati lakás: a tulajdonos-, használo-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
- d) háziartással kapcsolatos helyiségek: a háziartással kapcsolatos nyárkonyha, mosókonyha szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szin, fészter, magtár, göré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- e) tanyaudvar: külterület telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(3) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg Fülöpjakab község helyi építési előírásairól szóló 11/1996.(XI.20.) KR. rendelet hatályát veszti.

Csáki Béla
Polgármester

dr. Mészáros László
jegyző

³² 8.2013.(X.30.) ÖR. rendelet 14.-§(3) bekezdés hatályon kívül helyezte 2013. november 29.-től

Módosítás ismertetése

Fülöpjakab Község Önkormányzata 59/2016.(X.25.) ÖH. számú határozatában gazdaságfejlesztési pályázati lehetőségei növelése érdekében kezdeményezte a 0235/113 hrsz-ú telek ipari területbe sorolását.

Térképmásolat (2016. október 2.)

Szelvénytípus: 36-213-2

Méretarány: 1:2880

Vetület: EO/V

FÜLÖPJAKAB, külterület 235/113



Légifotó (Google 2014. március)



0235/113 hrsz

Fotók (Google 2012.)



2016. november



Helyzetleírás, javaslatok

Fülöpkabab belterületének keleti bevezetésében az 5302. jelű út déli oldala jelenleg mezőgazdasági művelésű. Távolabban a településszerkezeti terv javaslata szerint kereskedelmi szolgáltató területi kategóriában gazdasági terület.

Hatályos építésügyi előírásai a HÉSZ 8.§-a értelmében:

Gazdasági területek

8.§(1) *Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.*

(2) *A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület
ipari terület*

Kereskedelmi szolgáltató terület

9.§(1) *Kereskedelmi szolgáltató a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépíthető terület sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:*

mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-parkolóház, üzemanyagtöltő

-sportépítmény

kivételesen - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) *Kereskedelmi szolgáltató terület*

(Gksz-1) általános építési övezetbe sorolt

(3) *(Gksz-1) építési övezet*

a) Telek: területe: min 900 m²

b) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.

c) Beépítettség: max 40%

d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 20 %

f) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.

Gazdaságfejlesztési pályázati lehetőség érdekében indokolt a gazdasági területi kategórián belüli váltás: a kereskedelmi szolgáltató terület ipari területi átsorolása.

Az átsorolással új (Gip-3) jelű építési övezet kerül bevezetésre.

A Gip-3 építési övezet javasolt előírásai a következők:
(változás a hatályos HESZ szövegen pirossal jelölve)

Ipari terület

10.§(1) Ipari rendeltetésű a gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető terület.

(2) Ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

a) **(Gip-1) általános ipari építési övezet**

b) **(Gip-2) közmű építési övezet**

c) **(Gip-3) egyéb ipari építési övezet**

(3) **(Gip-1) előírásai**

a) az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

-mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület

-szolgálati lakás

-igazgatási és egyéb irodaépület

-üzemanyagtöltő

-sportépítmény

b) Telek: területe: min 1000 m²

c) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

f) Zöldfelület: min 25%

g) Az övezet kialakult állapot szerinti lakásain építési tevékenység végezhető.

(4) **(Gip-2) előírásai**

a) Az övezetben a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők.

b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény a szakhatóságok állásfoglalásainak figyelembevételével határozandó meg.

c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

(5) **(Gip-3) előírásai**

a) Az építési övezetben:

aa) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó épületeket.

ab) a gazdasági célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyezett számára szolgáló lakások

ac) oktatási, egészségügyi és szociális épületek

b) Telek min 1500m²

c) Beépítés módja: szabadonálló

d) Beépítettség: max 50%

e) Építménymagasság max 9 m, a toronyszerű (siló jellegű) építmények magassága: nem szabályozott)

f) Zöldfelület: min 25%

g) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.

Csak az átsorolással érintett terület tartozik (Gksz-1) építési övezetbe, ezért a módosítással a (Gksz-1) építési övezetre vonatkozó hatályon kívülre kerülnek:

4.§(1)c) pont szövegrésze, 8.§(2) bekezdés szövegrésze, 9.§ hatályon kívül kerülnek.

Érvényes településszerkezeti terv részlete



Módosított szabályozási terv részlete



Hatályos szabályozási terv részlete (SZ-2 belterületi szabályozási terv)



Módosított szabályozási terv részlete (SZ-2 belterületi szabályozási terv)



HÉSZ a településszerkezeti és a szabályozási terv lényegi tartalmát nem érintő módosítása:

FÜLÖPJKAB KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 4/2005. (III.24.) rendelete a helyi építési szabályokról

Lakóterület

Falusias lakóterület

6.§

(4) (Lf-1) Kialakult családi házas beépítés övezete

a) Telek: területe: min 720 m²

b) Beépítés módja: oldalhatáros építési hely szerint, az utcaszakaszon kialakult építési vonal figyelembevételével.

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: ~~min 2,5m~~, max 4,5 m, de utcai homlokzatmagasság: min 2,5m
(a jogalkotói szándék pontosabban megfogalmazását biztosítja a módosítás)

e) Zöldfelület: min 40%

f) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.

Ipari terület

10.§

(4) (Gip-2) előírásai

a) Az övezetben a községi ellátást szolgáló közművesítéssel-, és hírközléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők.

b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti létesítmény az általános előírások ~~szakhatóságok állásfoglalásainak~~ figyelembevételével határozandó meg.

(szakhatóságnak jogalkotási hatást önkormányzati rendelet nem adhat, ezért indokolt a módosítás)

c) Építménymagasság, közművesítettség, zöldfelület, környezetterhelési határérték a környezeti illeszkedés biztosításával egyedileg határozandó meg.

Mezőgazdasági terület

20.§ (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, hírközlés, közmű elhelyezési és zöldterületek kivételével.

Mezőgazdasági terület előírásai

(2) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:

1. (Má-2)

2. (Má-2)

3. (Má-3)

(3) (Má-1) előírásai

a) A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeperterület (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás

- élelmiszeripari feldolgozás , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhid, élelmiszeraktárak
 - bb) mezőgazdasági építmények
 - állattartó épületek
 - növénytermesztés épületei
 - bc) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbiak rendeltetéssel:
 - kiskereskedelem
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés
 - bd) Tanya
 - c) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.
 - d) Az övezetben e rendelet 20.§ (3)b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.
 - e) Új beépítés csak szabadonálló lehet.
 - f) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
 - g) Tanyaudvarban e rendelet 20.§ (3)b) szerinti építmények ~~max 30%-os beépítettséggel~~ elhelyezhetők.
- (az általánosnál szigorúbb előírás földvédelmi szempontból kifogásolható, ezért van jogalkotói szándék a módosításra)

TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

23.§ (1) Az alábbi régészeti lelőhelyekre az általános rendelkezések vonatkoznak:

1. Görög-tanya (KÖH azonosító szám: 50471)
(hrsz: 0214/27, 0214/26, 0214/25, 0214/24)
2. Görög-tanya 2. (KÖH azonosító szám: 57546)
(hrsz: 0214/21, 0214/22, 0214/23, 0214/19, 0214/28, 0208/26, 0214/24)
3. Görög-tanya 1. (KÖH azonosító szám: 66921)
(hrsz: 0214/21, 0214/22, 0214/16, 0214/18, 0214/17, 0214/19, 0214/28, 0208/26)
4. Templomrét, Rác-tanya (KÖH azonosító szám: 66927)
(hrsz: 0193/25, 0194/20, 0193/26, 0193/30, 0193/2)

(2) A település területén található egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun)halmok, kurgánok, ex lege védettek, területükön minden földmunkával járó tevékenységhez ~~előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulását.~~ az általános előírások vonatkoznak.

(Szakhatósági közreműködési kötelezettséget önkormányzati rendelet nem írhat elő, mivel azt egyéb jogszabályok rögzítik.

(3) A település teljes közigazgatási területén , de különösen a belterületi fejlesztés, az új erdőterületek és a belterülettől keletre elhelyezkedő új gazdasági terület az egykori települések és temetkezések ma még ismeretlen helyei régészeti érdekű területeknek minősülnek. ~~Az (1) (2) bekezdésekben rögzített eseteken kívül így e területeken is minden nagyobb földmunkával, továbbá művelési ág változásával járó tevékenység megkezdése előtt ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.~~

(Szakhatósági közreműködési kötelezettséget önkormányzati rendelet nem írhat elő, mivel azt egyéb jogszabályok rögzítik.

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

25.§ (1) *Az természetvédelem érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.*

(2) *Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés: ~~az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges.~~*

(Szakhatósági közreműködési kötelezettséget önkormányzati rendelet nem írhat elő, mivel azt egyéb jogszabályok rögzítik.

- a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint a szabályozási terv szerint*
- b) közlekedési védőterület országos közutak tengelyétől külterületen: 50-50m*
- c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően*
- e) nagy és kismagfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.*

**Fülöpjakab Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2016.(...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályokról szóló 4/2005. (III.24.) rendelet módosításáról**

Fülöpjakab Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) a) pontja és 32. cikk (2) bekezdése szerinti jogalkotói hatáskörében eljárva Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményezési jogkörében eljárók és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályokról szóló 4/2005. (III. 24.) rendelet (továbbiakban: R) 4.§(1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) Gazdasági terület, amely (Gip) ipari terület

2.§

A R 6.§(4)bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) Építménymagasság: max 4,5 m, de utcai homlokzatmagasság: min 2,5m”

3.§

A R 8.§(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület”

4.§

(1) A R 10.§(2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Gip-1) általános ipari építési övezet
- b) (Gip-2) közmű építési övezet
- c) (Gip-3) egyéb ipari építési övezet”

(2) A R 10.§(4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) A telek, a beépítés, a beépítettség, a terepszint alatti építmény az általános előírások figyelembevételével határozandó meg.”

(3) A R 10.§ a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) (Gip-3) előírásai

- a) Az építési övezetben:
 - aa) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény, kivéve a nagylétszámú állattartó épületeket.
 - ab) a gazdasági célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyezett számára szolgáló lakások
 - ac) oktatási, egészségügyi és szociális épületek
- b) Telek min 1500m²
- c) Beépítés módja: szabadonálló
- d) Beépítettség: max 50%

- e) Építménymagasság max 9 m, a toronyszerű (siló jellegű) építmények magassága: nem szabályozott)
- f) Zöldfelület: min 25%
- g) Az övezet telkeinek feltárása az 5302. jelű úton biztosított csomóponton át párhuzamos szervízúton keresztül lehetséges.”

5.§

A R 23.§(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) A település területén található egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt (kun)halmok, kurgánok, ex lege védettek, területükön minden földmunkával járó tevékenységre az általános előírások vonatkoznak.”

6.§

E rendelet hatálybalépésével:

- (1) A R Belterület 1:2000 méretarányú (SZ-2) szabályozási tervi melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) A R
 - a) 9.§-a,
 - b) 20.§(3) bekezdés g) pontjának „max 30%-os beépítettséggel” szövegrésze,
 - c) 23.§(3) bekezdésének 2. mondata,
 - d) 25.§(2) bekezdésének „az illetése szakhatóság hozzájárulásával lehetséges” szövegrésze hatályuk vesztek.

7.§

- (1) Ez a rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a jogerősen még el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építést vagy telekalakítást kérelmező számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követően 30. napon hatályát veszti.
- (3) Ez a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

Szénási Zoltán
polgármester

Dr. Mészáros László
jegyző

1. melléklet a.../2016.(...) önkormányzati rendelethez

A R Belterület 1:2000 méretarányú (SZ-2) szabályozási tervi melléklete az alábbiak szerint módosul:



