

Fülöpháza Helyi Építési Szabályzatáról

[1] Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete a település hosszútávú, fenntartható fejlődése, természetes környezete megóvása, az épített környezete egységesen szabályozott fejlesztése érdekében az új építésügyi jogszabályoknak megfelelően, a településrendezési, tervezési szabályait – az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – az egységes gazdasági, a lakossági építésügyi szabályrendszer, természeti értékek védelme meghatározása érdekében alkotja meg Fülöpháza Helyi Építési Szabályzatát,

[2] Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési és építésügyi követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek: a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Alsó-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztálya, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Bács-Kiskun Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Fülöpháza közigazgatási területével határos települések önkormányzatai: Kerekegyháza Város Önkormányzata, Szabadszállás Város Önkormányzata, Ballószög Község Önkormányzata, Ágasegyháza Község Önkormányzata, Fülöpszállás Község Önkormányzata, Bács-Kiskun Vármegye Önkormányzata, továbbá Fülöpháza Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 14/2013. (VIII.26.) számú önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek, valamint Fülöpháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2023. (III. 14.) önkormányzati rendelete 31. § (1) bekezdés d) pontja alapján az Ügyrendi, Vagyon-nyilatkozattételi, Összeférhetetlenségi Bizottság véleményének kikérésével Fülöpháza Helyi Építési Szabályzatával kapcsolatban a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

Fülöpháza község közigazgatási területén területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) kormányrendelet (a továbbiakban: TÉKA), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.), az ágazati jogszabályok előírásai szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező R-1 jelű, a település igazgatási területére vonatkozó rendezési tervben (a továbbiakban: R-1 terv),
- b) 2. mellékletét képező R-2 jelű, belterületre vonatkozó rendezési tervben (a továbbiakban: R-2 terv),
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- d) 4. mellékletét képező, az építési övezetekben, és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban,
- e) 5. mellékletét képező, a biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek adatait tartalmazó táblázatokban,
- f) 6. mellékletét képező, új beépítésre szánt területek nyilvántartása Fülöpházán,
- g) 7. mellékletét képező alkalmazott sajátos jogintézményekben,
- h) 8. mellékletét képező, az állattartó építmények férőhely szükségleteit és védőtávolságait tartalmazó táblázatban,
- i) 9. mellékletében szereplő tervezett út-minta keresztaszelvényekben,
- j) 10. mellékletében szereplő ajánlott és tiltott növényfajok listája,
- k) 11. mellékletében szereplő régészeti lelőhelyek,
- l) 12. mellékletében szereplő helyi védelem alatt álló területek,
- m) 13. mellékletében szereplő helyi védelem alatt álló épületek és helyi emlékek,
- n) 14. mellékletében szereplő településképi szempontból meghatározó területek figyelembevételével szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában

1. Állatkifutó: a telek más részétől állattartás céljára bármilyen, az állatok átjutását megakadályozó megoldással elválasztott terület.
2. Kialakult telek: a telekhatároknak és beépítésnek az az állapota, amely az ingatlan-nyilvántartás szerinti alaptérképen fel van tüntetve.
3. Kialakult beépítés: az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen feltüntetett épületek együttese.
4. Kialakult terület: Zömmel beépített és átalakításra nem tervezett terület
5. A rendezési terven felülettel lehatárolt zöldterületek (Zkk, Zkp), és közterületnek nem minősülő egyéb övezetek, építési övezetek közötti meglévő telekhatár külön jelölés nélkül megvalósult szabályozási vonalnak tekintendő.

6. A rendezési terven felülettel lehatárolt KÖu közlekedési területek, valamint közterületnek minősülő övezetek közötti meglévő telekhatár külön jelölés nélkül övezethatárnak, a közterületnek nem minősülő egyéb övezetek, építési övezetek közötti meglévő telekhatár megvalósult szabályozási vonalnak tekintendő.
7. A rendezési terven felülettel lehatárolt „V” vízgazdálkodási területek és „V-Mt” kettős rendeltetésű területek határa külön jelölés nélkül övezethatárnak tekintendő.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

3. §

- (1) A közterület szabályozási vonallal előírt bővítését csak közútként lehet kialakítani.
- (2) A közlekedési célra fenntartott, de közterületként nem szabályozott telekrészen:
 - a) meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,
 - b) új építmény nem létesíthető,
 - c) közterület felől kerítés csak a közlekedési célra fenntartott terület határán létesíthető,
 - d) új közműbekötés a közlekedési célra fenntartott terület határán, mint leendő közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető,
 - e) az építési hely megállapításánál a közlekedési célra fenntartott terület határa leendő telekhatárnak tekintendő,
 - f) a telekbeépítettség mértékének számításakor a közlekedési célra fenntartott területek figyelmen kívül hagyandók, mintha már közlekedési területek lennének, vagyis a számításba vett telekterület ezzel a területtel csökkentendő.
- (3) A területek további feltárására, útkapcsolattal nem rendelkező, elzárt telkek megközelítésére a rendezési tervben jelölt utakon kívül közforgalom céljára megnyitott magánutak létesíthetők. A várható forgalom alapján méretezendő útterület-szélesség 1 db telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 10,0 méter, 7-nél több telek feltárásakor legalább 12 m, gazdasági területeken telekszámától függetlenül legalább 14 m, mezőgazdasági területeken legalább 6,0 m legyen.
- (4) Magánút minden övezetben, építési övezetben kialakítható a (3) bekezdésben foglalt alkalmazásával.
- (5) Zsákutca csak közforgalom céljára átadott magánútként alakítható ki akkor, ha a telkek feltárása másként nem lehetséges.
- (6) Minden önálló helyrajzi számon kialakított közút határvonala a rendezési tervben közterületi határvonalnak minősül.
- (7) Közterületen új épület érvényes közterület-alakítási terv alapján helyezhető el. Az épület párkánymagassága, ha a rendezési terv másként nem rendel, nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- (8) Közterületi közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és új közművek építése érvényes közterület-alakítási terv alapján végezhető.
- (9) Meglévő közforgalmú intézmények akadálymentesítését biztosító építményei - amennyiben más műszaki megoldás nincs - közterület igénybevételével is megoldhatók az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok együttes alkalmazásával. Az akadálymentesítésből eredő közterület igénybevétel nem jelent telekalakítási kötelezettséget.

(10) Épületen, vagy telken lévő kapu közterületre nem nyílhat még ideiglenesen sem.

4. Telekalakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) Ha a telekméret közterület-szabályozás végrehajtása, vagy övezethatár miatti kötelező telekalakítás következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az övezeti előírásoktól eltérő méretekkel kialakítható akkor is, ha az előkertre, oldalkertre, hátsókertre és telekbeépítettségre vonatkozó helyi előírások nem teljesülnek maradéktalanul.

(2) Szabálytalan alakú telek kialakítása esetén a legkisebb telekszélességnek és legkisebb telekmélységnek az építési hely határán, valamint a telek homlokvonalán is teljesülnie kell.

(3) Saroktelek esetében a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység felcserélhető.

(4) Nyúlványos telek csak Gksz, Gá, Gipe, Gip, K-Mü, vagy Má övezetekben, illetve zárványtelek megközelítése érdekében alakítható ki. A teleknyúlvány szélessége legalább 4 m, legfeljebb 6 m lehet.

(5) Telekcsoport újra osztással érintett területen építési tevékenység csak a telekcsoport újraosztás végrehajtása után lehetséges. A telekcsoport újra osztással érintett terület közterületekkel határolt telektömbökre bontható.

5. Telekhasználatra, illeszkedésre vonatkozó előírások

5. §

(1) Meglévő telek az egyéb övezeti előírások betartásával akkor is beépíthető, ha annak területe eléri a kialakítható telekterület 80 %-át, de alakja az övezetben, vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg.

(2) Ha a telekméret közterület-szabályozás végrehajtása, vagy övezethatár miatti kötelező telekalakítás következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az egyéb övezeti előírások betartásával beépíthető.

(3) Meglévő épület, a rendelet előírásainak megfelelő rendeltetéssel a beépítési paraméterek növelése nélkül akkor is felújítható, átalakítható, ha annak beépítési módja, telekbeépítettsége, párkánymagassága meghaladja az építési övezetre, övezetre jelen rendeletben megállapított legnagyobb értéket.

(4) Meglévő telken, vagy építési telken az ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület helye építési helynek minősül akkor is, ha az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak.

(5) Ahol a rendelet másképp nem szabályoz, az utcafronti építési határvonal egyben építési vonalnak minősül, egyébként az épületek -az oldalhatáron álló beépítés kivételével- építési helyen belül szabadon elhelyezhetők.

(6) Állattartó építmény, állatkifutó - ahol e rendelet nem tiltja - huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiséget tartalmazó épülettől legalább 15 m-re, egészségügyi, oktatási, kulturális, igazgatási intézménytől legalább 50 m-re létesíthető a 8. mellékletben foglaltak együttes alkalmazásával.

(7) Állattartó telepek és nagylétszámú állattartó telepek állattartó épületei létesítésekor, valamint mezőgazdasági területen nagylétszámú állattartó épületek létesítésekor a népegészségügyi, állategészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által megállapított telepítési távolságokat kell betartani a 8. mellékletben foglalt védőterületek együttes alkalmazásával.

(8) Kialakult területeken minden építési övezetben az utcavonalon meglévő beépítés esetén új épületek is elhelyezhetők az utcavonalon.

(9) Oldalhatáron álló beépítésű saroktelken az építési vonal az oldalhatárral átellenes utcai telekhatártól 3,0 m-ben is megállapítható.

6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) Fülöpháza teljes közigazgatási területének katonai radar 40 km-es védőterületi érintettségéből következően új szélerőmű nem létesíthető.

(2) Természetvédelmi oltalom alatt állnak a rendezési terv:

- a) (--NSci--) térképi jellel lehatárolt NATURA 2000 területek, melyek nemzetközi védelemben részesülnek,
- b) (--T--) térképi jellel lehatárolt országos jelentőségű védett természeti terület, „ex lege”, (szikes tó),
- c) (--mag--) térképi jellel lehatárolt, országos ökológiai hálózat magterület,
- d) (--öf--) térképi jellel lehatárolt, országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, által határolt területek.

(3) A (2) bekezdés szerinti érintett területeken bármilyen építési tevékenység csak az illetékes természetvédelmi hatóság - külön jogszabály szerint meghatározott eljárásban megadott - hozzájárulása, vagy ennek hiányában a nemzeti park-igazgatóság természetvédelmi kezelői hozzájárulása alapján végezhető.

(4) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken külszíni anyag-nyerőhely, bánya kivett területen sem létesíthető.

(5) Elektronikus hírközlési magas építmény (antenna, antennatartó szerkezet stb.), bárhol létesíthető, kivéve:

- a) Természetvédelmi oltalom alatt álló területeken,
- b) ökológiai folyosóként feltüntetett, továbbá Mt, V-Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken,
- c) beépítésre szánt lakó, vegyes, területen,
- d) szomszéd települések beépítésre szánt területeinek határától 2000 m-en belül,
- e) tanyák területének határától mért 100 m-en belül,
- f) erdőterületen.

(6) Tájképvédelmi területen és védett természeti területen napelempark nem létesíthető.

7. Régészeti örökség védelmére vonatkozó előírások

7. §

- (1) Országos jelentőségű települési értékvédelmi területek a rendezési terven: (---RL----) határvonallal határolt régészeti lelőhelyek, amelyek országos védelemben részesülnek.
- (2) Fentiekén túlmenően régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható, különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulataira, a környezetükből kiemelkedő egyéb magaslatokra, vagy olyan területekre, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.
- (3) Régészeti érdekű területeken a talaj megbolygatásával járó építési tevékenység a kulturális örökségvédelmi hatóság régészeti szakfelügyeletével végezhető.
- (4) Amennyiben a még ki nem alakított beépítésre szánt lakóterületek beépítése során régészeti leletek kerülnek elő, a felfedező köteles a munkát haladéktalanul abbahagyni, a helyszín, továbbá a lelet őrzéséről gondoskodni, a település jegyzőjét és a területileg illetékes múzeumot értesíteni.
- (5) A még ki nem alakított beépítésre szánt különleges, és gazdasági területeken a telekalakítási, vagy az építési engedélyezési eljárás során – amennyiben a kulturális örökségvédelmi hatóság ezt előírja - a tulajdonosok, vagy az érdekeltek költségére régészeti terepbejárást kell lefolytatni.
- (6) Tervezett erdősítések, vagy mezőgazdasági területeken erdőtelepítések megkezdése előtt a kulturális örökségvédelmi hatóság eseti előírása alapján a tulajdonos költségére terepbejárást kell lefolytatni.
- (7) Régészeti lelőhellyel érintett telkeken földmunkával járó beavatkozások, alapozási munkálatok csak régészeti felügyelet mellett végezhetők.

8. Környezetvédelmi előírások

8. §

- (1) Az egyes övezetekben, és építési övezetekben az üzemi és szabadidős létesítménytől az építési kivitelezési tevékenységből, és a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg. A zajtól védendő területek kategóriába való besorolása megegyezik a rendelet szerinti övezeti, építési övezeti besorolással. A különleges övezetek, és különleges építési övezetek közül a K-Mü, Kb-Mü, Kb-Agl, Kb-Kf a gazdasági területtel megegyező kategóriába tartoznak.
- (2) A termőföld védelmének érdekében a termőföld letermeléssel járó építési munkával érintett területek talajának humuszos termőrétegét annak újra felhasználásig a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően deponálni kell.
- (3) Fülöpháza közigazgatási területének szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek szempontjából: Érzékeny terület.
- (4) Fülöpháza közigazgatási területén található nitrátérzékeny területek a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló mindenkor hatályos jogszabály szerinti területek.
- (5) Fülöpháza közigazgatási területe a 3. időszakos vízfolyás befogadók területi kategóriába tartozik. A technológiai és országos vízminőség-védelmi területi kibocsátási határértékeket a mindenkor hatályos országos rendelet mellékletei tartalmazzák.

(6) Az igazgatási területen veszélyes hulladék ártalmatlanító létesítmény nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése nem változtatható veszélyes hulladék ártalmatlanító létesítménnyé.

(7) Hulladék, szennyvíz, vagy állattartás hulladékait tartalmazó víz még tisztítottan sem vezethető élővízfolyásba, csapadékvíz-csatornába, nyílt árokba, felhagyott kutakba.

(8) Közcsatornába kizárólag kommunális szennyvíz, a vonatkozó hatályos jogszabályok mellékletében foglalt határértékeket nem meghaladó összetételű technológiai szennyvíz vezethető. Amennyiben a határértékek nem tarthatók, úgy megfelelő előtisztító létesítése szükséges.

(9) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba hulladékot, szennyvizet vezetni tilos.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

(1) A rendezési terveken jelölt belvízjárta terület és belvízzel közepesen és erősen veszélyeztetett terület időnként belvíz alá kerülhet, mellyel az építési tevékenység során, elsősorban új lakóépület huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeinek kialakításakor a károk elkerülése érdekében számolni kell.

(2) A „V” vízgazdálkodási övezetbe tartozó csatornák, víztározók partvonalától számított 30 m-en belül a szennyvízszikkasztás, trágyatárolás – minden oldalon zárt tárolóban való trágyaelhelyezés kivételével – nem végezhető.

(3) A védőterület, védőtávolság, biztonsági övezet, egyeztetési kötelezettségű sáv jellel lehatárolt területeken belül a külön jogszabály szerinti korlátozások, előírások érvényesek.

(4) Az alábbiakban felsorolt közművek és létesítmények korlátozásai a mindenkori vonatkozó jogszabályok szerint veendő figyelembe:

- a) Villamos-energia transzformátor állomás védőövezet,
- b) Nagyfeszültségű villamosenergia főelosztó hálózat biztonsági övezete,
- c) Középfeszültségű villamosenergia-hálózat biztonsági övezete,
- d) Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete,
- e) Nagyközép-nyomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete,
- f) Középnomású földgáz elosztó vezeték biztonsági övezete,
- g) Gázátadó állomás biztonsági övezete,
- h) Bányászati hírközlő kábel, és biztonsági övezete,
- i) FGSZ fáklyavezeték, és biztonsági övezete,
- j) Belvízcsatornák parti sávja.

(5) Fülöpháza III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(6) A III. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:

- a) a lakosság riasztása, és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök),
- b) lakosságvédelmi módszer a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően,
- c) felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával,
- d) a védekezés:

- da)* kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi egységek megalakítása,
- db)* önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése,
- e)* induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése.

10. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. §

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a rendezési tervben elővásárlási joggal érintett terület jellel lehatárolt, a 7. mellékletben felsorolt ingatlanokon, az ott megjelölt településrendezési célok alapján. Az elővásárlási jog megszűnik a megosztással keletkező olyan telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

(2) Bontás hiányában helyrehozatalra kötelezhetőek az épületek a következő esetekben:

- a)* homlokzati falazat 50 %-nál nagyobb vakolat-, vagy burkolat hiánya,
- b)* bádogos szerkezetek 50 %-nál nagyobb rozsdásodottsága,
- c)* nyílászárók 50 %-nál nagyobb felületkezelési hiánya,
- d)* az ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre folytatják a vizet,
- e)* tetőfedések, kémények anyaga 50 %-nál nagyobb mértékben károsodott.

(3) Közérdekű környezetalakítás céljából a rendezési terven (–Ü-Ü-) jellel határolt telekrészek, területsávok, valamint a gazdasági, és a különleges építési övezeteknek a lakóövezettel, vegyes övezettel és mezőgazdasági övezettel szomszédos építési helyen kívüli teleksávjai beültetési kötelezettséggel terheltek.

(4) Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken a növénytelepítés megvalósítása a telken történő építési engedélyhez kötött építés feltétele, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatbavétel időpontjáig végrehajtandó.

(5) Beültetési kötelezettséggel érintett területen kapubejáró, és a terület legfeljebb 10 %-án fásított parkoló létesíthető. Az így igénybe vett ültetési kötelezettségű terület a telek más részén pótolandó.

(6) Beültetési kötelezettséggel érintett területen a növénytelepítés csak háromszintes növénytelepítési móddal történhet, vagyis gyep vagy talajtakaró és legalább 1 db fa és 20 db cserje ültetendő 50m²-enként, és a növények legalább 15%-át örökzöld növény adja.

(7) Beépítésre szánt területen négynél több telek - amennyiben az nem önkormányzati tulajdonban van - csak településrendezési szerződésben foglaltak szerint alakítható ki.

(8) Telekcsoport újraosztással érintett területen telket alakítani csak településrendezési szerződésben foglaltak szerint lehet.

11. Közművek előírásai

11. §

(1) Az egyes területfelhasználási egységek közműellátottságra vonatkozó mértékét a 3. melléklet tartalmazza.

- (2) Közművesítetlen területeken a közműellátásra a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet általános, a telek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásaiban szereplő követelmények érvényesek, de építési övezet telkén, és a beépítésre nem szánt övezet lakóépületet is tartalmazó telkén a csapadékvíz telken belüli elhelyezése is biztosítandó.
- (3) Új közterületi közmű építés csak környezetalakítási terv alapján végezhető.
- (4) Új villamos bekötővezetékek csak földkábeles kiépítésű lehet.
- (5) Elektronikus hírközlési hálózat vezetékeit, a 0,4 kV-os és a közvilágítási hálózat légvezetékeit közös oszlopsoron kell vezetni. Elektronikus hírközlő hálózat légvezetéke 22 KV-os légvezeték hálózat oszlopain is vezethető.
- (6) Az utak 9. melléklet szerinti szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket a közterület-szabályozás hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor, zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
- (7) Utak, és egyéb közterületek építéskor, felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről, vagy egyidejű rekonstrukciójáról úgy kell gondoskodni, hogy valamennyi - a rendeletben előírt - közművezeték, és műtárgy az előírások szerinti védőtávolságokkal elférjen.
- (8) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (9) A település már kialakult közművesített területén épület építése, átépítés, csak akkor lehetséges, ha az építmény beköt a meglévő vezetékes közmű és elektronikus hírközlési hálózatokba.
- (10) Új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár, vagy tervezett köz-, vagy magánút figyelembevételével létesíthető.

12. Zöldinfrastruktúra-hálózat kialakítására és fenntartására, közterület alakítására vonatkozó követelmények

12. §

- (1) Az építészeti, közmű- vagy egyéb fejlesztések során a meglévő értékes zöldfelület és különösen a fás szárú növények lehetőség szerint megtartandók. Ha ez nem lehetséges, az esetlegesen kivágandó fákat pótolni kell, a zöldfelületet környezetrendezési terv alapján helyre kell állítani.
- (2) A közterületeket érintő építési munkákkal együtt a zöldfelületeket rendezni kell fatelepítéssel, növénypótlással környezetrendezési terv alapján.
- (3) Új közutak vagy magánutak létesítése során a meglévő fák megtartásáról, megóvásáról gondoskodni kell. Amennyiben ez nem lehetséges, az esetlegesen kivágandó fákat pótolni kell. A zöldsáv, fasor, az útépítéssel együtt valósítandó meg.
- (4) Közút telkét érintő építési munkák során a felületek minősége alapján számított biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.
- (5) Közutak, kerékpárutak legalább egyoldali fasor telepítéssel létesülhetnek.

(6) A mezőgazdasági területek rendezése, művelése során biztosítani kell a védelmi célú zöldfelületek, a mezőgazdasági tájfásítás fennmaradt elemeinek védelmét és a hiányzó elemek pótlását:

- a) a dűlőutak, árkok legalább egyoldali fásítását
- b) a tanyák, telephelyek védő- és takarófásítását.

II. Fejezet *RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

13. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

13. §

(1) Építési övezetek előírásait a rendezési terv (R-1, R-2) állapítja meg az építési övezet jelének bejegyzésével, annak jelmagyarázatban kifejtett tartalmával. Az építési övezeti jelekhez tartozó részletes előírások a 3. mellékletben szerepelnek.

(2) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

(3) Amennyiben a rendezési terv és a rendelet másként nem rendelkezik, az építési vonalnak a terület alaprendeltetésének megfelelő meglévő épület utca felőli homlokvonala tekintendő. Ha ilyen épület nincs a telken, akkor 2-2 szomszédos telkeken meglévő alaprendeltetésnek megfelelő épületek utcai homlokvonalát kell építési vonalnak tekinteni. Ha ez a feltétel sem teljesül, az építési vonalat az utcai telekhatártól 5,0 m-re kell megállapítani.

(4) Az építési vonalra az alap rendeltetésű épületnek legalább 3 m hosszban rá kell épülnie.

(5) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, az előkert mérete lakóövezetekben (Lf), és vegyes (Vt, Vi) övezetekben a telkek 50%-át meghaladó mértékben beépített telektömb esetén az adott utca mentén kialakult méret, minden más esetben legalább 5,0 m. Oldalhatáron álló beépítés esetén saroktelek oldalhatárral ellentétes előkertje 3.0 m-ig csökkenthető.

(6) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, az oldalkert az építési övezetekben kialakult, vagy

- a) szabadon álló beépítési mód esetén a megengedett párkánymagasság fele,
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén a megengedett párkánymagasság mértéke, de lakóterületen legalább 4,0 m,
- c) Gksz, Gá övezetekben, és K-Mü övezetben a megengedett párkánymagasság mértékének fele, de legalább 6 méter.

(7) Ahol a rendezési terv építési helyet nem jelöl, a hátsókert legkisebb mérete gazdasági (Gksz, Gá) övezetekben, és K-Mü övezetben a megengedett párkánymagasság mértéke, de legalább 6 méter, minden más építési övezetben legalább 6 méter.

(8) Épület megengedett párkánymagassága a 3. mellékletben megkülönböztetett sajátos övezetekben az épületek közötti és telekhatártól mért legkisebb távolság figyelembevételével a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m magasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m magasságig, legmagasabb pontja legfeljebb 45 m-ig növelhető, ha az:

- a) kereskedelmi szolgáltató (Gksz), általános gazdasági (Gá), vagy különleges mezőgazdasági üzemi (K-Mü) építési övezetben gyártás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
- b) Vi, Vt, K-Sp építési övezetekben a hitéleti funkció miatt feltétlenül szükséges.

14. Falusias lakó építési övezetek (Lf-1, Lf-2) részletes előírásai

14. §

- (1) Az övezeti előírásokat a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A 4. melléklet 1.23, 1.24, 1.27, 1.28, 1.29; 1.30; 1.32; 2.6; 2.7; 2.8, 3,1 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak a 8. mellékletben szereplő távolságok betartásával és csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést nem zavarja. Az 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak a lakó rendeltetés kiegészítéseként, vagy kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el.
- (3) A 4. melléklet szerinti rendeltetések önálló épületben is elhelyezhetők
- (4) A mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célra csak olyan építmények létesíthetők, vagy meglévő építmények rendeltetése változtatható meg, melyek technológiájához tartozó légszennyező forrás(ok) számításokkal igazolt hatásterülete a telekhatáron belül marad.
- (5) A bejelentéshez kötött, faiparral, bútorigarral, lakatos iparral és autójavítással kapcsolatos tevékenységek céljára történő építmény elhelyezés vagy rendeltetés változtatás esetén szakértő által készített zajvédelmi szakvéleménnyel előzetesen igazolni kell a zajvédelmi követelmények teljesülését, valamint a megközelítéshez, működtetéshez szükséges gépjármű parkolók telken belüli meglétét.
- (6) Önálló terepszint alatti építmény csak építési helyen belül létesíthető.

15. Településközponti vegyes építési övezet (Vt-1, Vt-2) részletes előírásai

15. §

- (1) Az övezeti előírásokat a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A 4. melléklet 1.14; 1.17; 1.18, 1.22, 1.27. sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha az a lakó rendeltetést nem zavarja. Az 1.27 szerinti raktár, tárolás funkció csak az alap rendeltetés kiegészítéseként, vagy kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódóan helyezhető el.
- (3) Szállás jellegű rendeltetés a lakó rendeltetéssel egy épülettömbben, külön bejáratral, önálló rendeltetési egységként helyezhető el.
- (4) A 4. mellékletben szereplő elhelyezhető rendeltetések -a (3) bekezdésben foglalt kivétellel- önállóan vagy vegyesen elhelyezhetők.
- (5) A lakó rendeltetés az egyéb rendeltetésektől függetlenül önálló épületben is elhelyezhető – a (3) bekezdés együttes alkalmazásával-, melynek hasznos alapterülete legfeljebb a beépíthető alapterület 60 %-a lehet.
- (6) Önálló terepszint alatti építmény csak gépkocsitároló funkcióval, építési helyen belül, földtakarással és növényzettel fedve, vagy fásított térszíni parkolóval kialakítva létesíthető.
- (7) A kettőnél több oldalról közterülettel, vagy magánúttal határolt telkeken tervezett valamennyi funkciót – a terepszint alatti garázs kivételével - egy épülettömbben kell elhelyezni.

16. Intézményi vegyes építési övezet (Vi-1, Vi-2, Vi-3) részletes előírásai

16. §

- (1) Az övezeti előírásokat a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az intézményi vegyes területen önálló lakóépület nem helyezhető el, az egyéb épületben a lakások összes területe nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 40%-át.
- (3) A megengedett beépítettséget az ágazati jogszabályok, szabványok csökkenthetik.
- (4) Önálló terepszint alatti építmény nem létesíthető.

17. Kereskedelmi szolgáltató építési övezet (Gksz-1) részletes előírásai

17. §

- (1) Az övezeti előírásokat a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések - a szolgálati lakás kivételével - önállóan vagy vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A 4. melléklet 1.10 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha azt az ágazati jogszabályok és a közegészségügyi jogszabályok nem tiltják és a szomszédos lakóterületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (4) A Gksz jelű építési övezetben védőtávolságot igénylő építmény nem helyezhető el.
- (5) Hulladékgazdálkodási létesítmények nem helyezhetők el.
- (6) A lakóterülettel határos telekhatárokon zajvédő kerítés létesítendő, továbbá az épület homlokzati síkja és a zajvédő kerítés között ott, ahol az fizikailag lehetséges, 3 szintű növényzet telepítendő.
- (7) A gazdasági épületen belül kialakítható egy szolgálati lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a telken létesítendő, vagy meglévő épületek összes hasznos alapterületének 40 %-át.

18. Általános gazdasági építési övezet (Gá-1) részletes előírásai

18. §

- (1) Az övezeti előírásokat a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések - a szolgálati és tulajdonosi lakás kivételével - önállóan vagy vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A 4. melléklet 1.20 sorában szereplő feltétellel elhelyezhető épületek csak akkor létesíthetők, ha azt az ágazati jogszabályok és a közegészségügyi jogszabályok nem tiltják.
- (4) A Gá jelű építési övezetben hulladékgazdálkodási, hulladékkezelési tevékenységi célú építmények elhelyezése csak azzal a feltétellel megengedett, ha a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló mindenkori jogszabály szerint:
 - a) nem környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez sem kötött,

b) előzetes vizsgálat köteles, de a környezetvédelmi hatósági eljárásban megállapításra kerül, hogy a tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása.

(5) A Gá jelű építési övezetben nem helyezhetők el bűz kibocsátásával járó környezeti hatásvizsgálat köteles, vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek építményei, továbbá védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű épületek.

(6) A gazdasági épületen belül kialakítható egy szolgálati és tulajdonosi lakás együttes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület összes hasznos alapterületének 30 %-át.

19. Beépítésre szánt különleges építési övezetek (K-Sp, K-Okt, K-Vt, K-Mü-1, K-Mü-2, K-Mü-3) részletes előírásai

19. §

(1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések önállóan vagy vegyesen – a 4. melléklet 1.15., 1.29, 1,30, 2,7, 2,8, sorában szereplő feltétellel elhelyezhető rendeltetések az ágazati jogszabályok szerint, valamint a közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok hozzájárulásával - helyezhetők el.

(3) A K-Sp jelű nagy kiterjedésű sportolási célú különleges építési övezet elsősorban közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei elhelyezésére szolgál. Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

(4) A K-Vt különleges beépítésre szánt vegyes tanyasi terület építési övezetébe olyan természeti védettséggel érintett területek tartoznak, ahol markánsan jelenik meg a mezőgazdálkodással összefüggő gazdasági tevékenység, a tanyasi életmódot jellemző gazdálkodási formákkal, állattartással, egyes funkciókkal, rendeltetésekkel.

- a) az övezetben további nagylétszámú állattartó épület nem helyezhető el.
- b) az övezet telkein az állattartó épületek telepítési és védőtávolságait telken belül kell biztosítani.
- c) a természetvédelmi oltalom alatt álló telekrész zöldfelületként, gyepként tartandó fenn.
- d) az övezetben bármely építmény a környezet-és természetvédelmi igazgatási szerv és a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága hozzájárulásával helyezhető el.

(5) A K-Okt jelű különleges oktatási központ területe a természetvédelmi oktatási célokat szolgáló épületek, szállás jellegű épületek és ezek kiszolgáló épületei, bemutató és konferencia termek elhelyezésére szolgál.

(6) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, az erdőgazdasági feldolgozó, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:

(7) A K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi különleges építési övezet esetében az alábbi létesítési előírásokat kell betartani:

- a) csak zárt rendszerű szennyvíz vagy trágyatároló létesíthető,
- b) az övezetben egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás az üzemi épületektől különállóan is elhelyezhető, amennyiben erre az üzemeltetéshez feltétlenül szükség van, de beépített alapterülete nem haladhatja meg a beépíthető terület 25 %-át. A tulajdonosi vagy szolgálati

lakás az üzemi épület megépülésével egyidejűleg vagy annak elkészültét követően építhető meg.

- c) a létesíthető építmények egymás közötti, valamint az egyéb lakott épületektől, lakott tanyáktól való védőtávolsága telken belül biztosítandó,
- d) a K-Mű övezetben nagy létszámú állattartó épület csak a lakóterület telekhatárától számított 200 m-nél messzebb lévő telekrészen létesíthető

20. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

20. §

A beépítésre nem szánt övezetek kötelező paramétereit a 3. mellékletben szereplő táblázat adja meg.

21. Közúti közlekedési terület (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-k)

21. §

(1) Az övezeti előírásokat, az elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.

(2) A KÖu közúti közlekedési és közműterület alövezetei:

- a) KÖu-1 övezetbe tartoznak az országos fő- és mellékutak (52.számú, 5214. jelű, 5215. jelű, 5301 jelű) meglévő területei,
 - aa) Az országos fő- és mellékutak védősávja beépítésre nem szánt területeken (külterületeken) úttengelytől számított 50-50 m,
 - ab) A védősávon belül építményt elhelyezni a külön jogszabályok szerint, a közútkezelő hozzájárulásával lehet.
 - ac) A tervezett térségi szerepű települést összekötő út 30 m széles sávja távlatban út céljára fenntartott terület, amelyen új építmény nem helyezhető el,
- b) KÖu-2 övezetbe tartoznak a települési gyűjtőutak. Pontos területi lehatárolásait a rendezési terv tartalmazza,
- c) KÖu-k kiszolgáló út övezetbe tartozik minden egyéb önálló helyrajzi számon szereplő út külön övezeti jel nélkül is, beleértve az önálló kerékpárutakat is.

(3) Az ingatlan-nyilvántartásban közútként bejegyzett telek közlekedési területnek minősül, melynek használati módja, közterületi státusza nem változtatható meg, kivéve, ha az általa megközelített telkek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.

(4) Közút kialakítása céljából szabályozással érintett telken építési munka akkor végezhető, ha az út céljára leszabályozott telekrész közútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

(5) Állami vagy önkormányzati út céljára szabályozott terület csak közútként alakítható ki.

(6) Az utak szabályozási szélességében a közművek, vagy út építése és tervezése során az útról feltárt építési övezetek előírt közműellátottságához szükséges összes nyomvonal elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

(7) Az útépitésekkel egyidejűleg, azok használatbavételét megelőzően el kell ültetni az utat kísérő fasorokat, zajvédő növényzetet.

22. Zöldterület (Zkp, Zkk)

22. §

- (1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) Játszótér mind közparkban (Zkp), mind közkertben (Zkk) közterületalakítási terv alapján helyezhető el.
- (3) Közkert területén lakótelkek vagy intézményi telkek megközelítésére telkenként egy, legfeljebb 6 m szélességű kapubejáró út létesíthető.

23. Erdőterület (Ev, Ee)

23. §

- (1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A 4. mellékletben szereplő elhelyezhető épületek csak az erdészeti hatóság hozzájárulásával és csak akkor létesíthetők, ha az az erdő rendeltetését nem zavarja.
- (3) Erdő művelési ágú terület mezőgazdasági övezetekben az erdészeti hatóság engedélyével létesíthető.

24. Mezőgazdasági terület (Má, Mt, V-Mt, Má-Lf)

24. §

- (1) Az Má és Má-Lf jelű övezetek az általános mezőgazdasági, az Mt és a V- Mt jelű övezetek tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe tartoznak.
- (2) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (3) Az elhelyezhető rendeltetések egymástól külön állóan – a szükséges védőtávolságok betartásával - is elhelyezhetők.
- (4) A V-Mt jelű övezet a mezőgazdasági rendeltetés mellett, a vízgazdálkodási és természetmegőrzési feladatok ellátását szolgálja, ezért új épületet itt nem lehet elhelyezni.
- (5) Birtokközpont és kiegészítő központ csak a lakóterület telekhatárától mért 300 m-en kívül létesíthető.
- (6) Nagylétszámú állattartó épület -ha e rendelet másként nem szabályoz- csak a lakóterület telekhatárától mért 300 m-en kívül létesíthető.
- (7) Mt tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben építményt elhelyezni csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet. Naperőmű, napelempark nem helyezhető el.
- (8) Má-Lf övezetben birtokközpont nem alakítható ki, lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el, a terület megműveléséhez szükséges legfeljebb 30 m² beépített alapterületű gazdasági épület azzal a feltétellel helyezhető el, hogy a távlati rendeltetés megvalósításakor azt el kell távolítani.

25. Vízgazdálkodási terület (V, V-Mt)

25. §

- (1) A vízgazdálkodási terület V jelű övezete a közcélú nyílt csatornák medrét és parti sávját, az állóvizek medrét és parti sávját, valamint a mesterséges tavakat, víztározókat foglalja magába.
- (2) Vízügyi érdekből a csatornák mentén 3-3 m széles parti sáv szabadon hagyandó, melyen építmény nem helyezhető el, a terület gyepműveléssel, kertként vagy útként hasznosítandó.
- (3) A csatornák partélétől számított 10 m-en belül épület nem helyezhető el, fás szárú növény nem telepíthető.
- (4) A V-Mt övezetre egyebekben az Mt övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók.

26. Beépítésre nem szánt különleges terület (Kb-T, Kb-Tur, Kb-Agl, Kb-Mü, Kb-Kf, Kb-Vt)

26. §

- (1) Az övezeti előírásokat és elhelyezhető, valamint tiltott rendeltetéseket a 3.-4. mellékletek tartalmazzák.
- (2) A Kb-T jelű temető területen elsősorban a temető rendeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - a) a temető közterületi telekhatárán legfeljebb 1,80 m magas, a közterület felől növényzettel takart urnafal létesíthető,
 - b) az ültetési kötelezettségű területen belül sírok nem létesíthetők
- (3) A Kb-Tur jelű turisztikai célú területen állattartó építmény csak a közegészségügyi és állategészségügyi védőtávolságok telken belüli biztosításával helyezhető el a 8. melléklet együttes alkalmazásával.
- (4) A Kb-Agl agrárlogisztikai területen az elhelyezhető építmények közötti szükséges telepítési és védőtávolságokat telken belül kell biztosítani.
- (5) A Kb-Kf megújuló energia-hasznosító terület naperőmű és ehhez kapcsolódó technológiai berendezések elhelyezésére szolgál. A 10 % beépítettségbe a napelemtáblák vetületi területe nem számít bele. Kerítés a telekhatártól 1 m-en belül létesíthető. A kerítés és a telekhatár közötti sáv ültetési kötelezettséggel terhelt, amelyet cserjesorral kell betelepíteni. A zöldfelület számított értékébe a kerítésre futtatott növényzet 50 %-a, valamint a napelemtáblák vetületi felületének 25 %-a beszámítható.
- (6) A Kb-Vt különleges beépítésre nem szánt vegyes tanyasi területen nagy létszámú állattartó épület nem helyezhető el. Az elhelyezhető rendeltetések között a szükséges telepítési és védőtávolságot telken belül kell biztosítani. A területen meglévő tanyákra a TÉKA 36. §-a alkalmazandó.
- (7) A Kb-Mü különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, a halászat, az erdőgazdasági feldolgozó, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására, a mezőgazdasági gépek tárolására és javítására szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:

(8) A Kb-Mü jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területen az alábbi létesítési előírásokat kell betartani:

- a) csak zárt rendszerű szennyvíz vagy trágyatároló létesíthető,
- b) az övezetben telkenként egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás az üzemi épületektől különállóan is elhelyezhető, amennyiben erre az üzemeltetéshez feltétlenül szükség van, de beépített alapterülete nem haladhatja meg a beépíthető terület 25 %-át. A tulajdonosi vagy szolgálati lakás az üzemi épület megépülésével egyidejűleg vagy annak elkészültét követően építhető meg.
- c) a létesíthető építmények egymás közötti, valamint az egyéb lakott épületektől, lakott tanyáktól való védőtávolsága telken belül biztosítandó.

(9) Az építési hely meghatározása valamennyi Kb- jelű övezetben:

- a) az előkert legkisebb mérete legalább 10,0 m,
- b) az oldalkert legkisebb mérete a megengedett párkánymagasság fele, de legalább 6,0 m,
- c) a hátsókert legkisebb mérete a megengedett párkánymagasság mértéke, de legalább 6 méter,

(10) Épület megengedett párkánymagassága a 3. mellékletben megkülönböztetett sajátos övezetekben az épületek közötti és telekhatártól mért legkisebb távolság figyelembevételével a beépíthető telekterület 30 %-án legfeljebb 25,0 m magasságig, további 20 %-án legfeljebb 15,0 m magasságig, legmagasabb pontja legfeljebb 45 m-ig növelhető, ha az:

- a) Kb-Mü, Kb-Agl övezetben állattartás-, raktározás- vagy feldolgozás-technológiai okból,
- b) Kb-T, Kb-Tur, Kb-Vt övezetekben a hitéleti funkció miatt feltétlenül szükséges.

III. Fejezet *HELYI TELEPÜLÉSKÉPI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM*

27. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

27. §

(1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, község- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése, a helyi építészeti örökség károsodásának csökkentése vagy a károsodás megszüntetésének elősegítése.

28. §

(1) Helyi építészeti emlék műemléki védettség alá helyezése esetén a műemléki védettség közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik.

(2) A helyi egyedi védelemmel érintett építmények korszerűsíthetők, bővíthetők, funkciójuk megváltozhat, a teljes körű rekonstrukciójuk lehetséges, azonban a védettségre okot adó értékeik nem csökkenhetnek.

(3) A helyi egyedi védelemmel érintett építészeti örökség részét képező építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

(4) A helyi területi védelemmel érintett területen meglévő úthálózatot, annak töréseit, szélességét, vonalvezetését meg kell őrizni.

(5) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.

(6) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek a tartalmaznia kell

- a) a védelem alá helyezésre javasolt helyi emlék értékvizsgálatát
- b) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a kezdeményező nevét, lakcímét, székhelyét.

(7) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek a tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
- b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
- c) a kezdeményező nevét, lakcímét, székhelyét.

(8) A helyi védelem alá helyezés értékvédelmi dokumentáció alapján történik. Az értékvédelmi dokumentáció részletes tartalmi követelményeit kormányrendelet állapítja meg.

(9) A helyi védettség alá helyezésről vagy megszüntetésről az önkormányzat Képviselő-testülete dönt a benyújtott dokumentáció, továbbá a települési főépítész és polgármester véleményének megismerését követően.

(10) A helyi egyedi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(11) Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló érték védettsége megszűnik, annak közzétételével egyidejűleg a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

28. A területi és egyedi védelem meghatározása

29. §

(1) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a 12. mellékletben meghatározott területeket.

(2) Az önkormányzat helyi egyedi védelem alá helyezi az 13. mellékletben meghatározott épületeket, helyi emlékeket.

29. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

30. §

(1) A helyi egyedi védelemmel érintett emlék jó karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A helyi egyedi védelemmel érintett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) Helyi egyedi védelemmel érintett épülethez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

(4) A helyi egyedi védelemmel érintett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(5) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a helyi egyedi védelemmel érintett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(6) A helyi egyedi védelemmel érintett építészeti érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

30. A településképi szempontból meghatározó területek

31. §

A településképi szempontból meghatározó területek a 14.melléklet szerinti alábbi területek:

- a) helyi területi védelemmel érintett területek
- b) a településközpont területe,
- c) a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi területek, ex-lege lápok,
- d) a tájképvédelmi terület.

31. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

32. §

(1) Az egész község területén több rendeltetési egységet magában foglaló épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén nem megengedett a közterületről látható eltérő anyaghasználat és színezés, eltérő anyagú nyílászáró csere, eltérő tetőhéjzat alkalmazása.

(2) Az egész község területén tetőhéjzatként - a csarnoképületek kivételével - hullámpala, trapézlemez, acél táblalemez és szendvicspanel nem alkalmazható.

(3) A tetőhéjzat az egész község területén nem lehet harsány rikító és kék színű.

(4) Lakóépületen 30 foknál alacsonyabb hajlású tető nem alkalmazható

(5) A településképi szempontból meghatározó területek által nem érintett mezőgazdasági területeken az épületek természetes anyagból készülhetnek. Az épületeket – a gazdasági és mezőgazdasági rendeltetésű csarnoképületek kivételével- 35-45 fok közötti hajlású szimmetrikus nyeregteretűvel kell fedni. A tervezett épületek tetőzetén és homlokzatán nem alkalmazhatók rikító színek.

32. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

33. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területeken az épületek csak természetes anyagból készülhetnek, homlokzaton, tetőn nem alkalmazhatók rikító színek.
- (2) Magas tetős környezetben lapos tetős épület nem létesíthető.
- (3) Sátortetős környezetben utcára merőleges nyeregtető csak részleges kontyolással létesíthető.
- (4) Síktáblás napelemet, napkollektort magas tetős épületen nem lehet a ferde tetősíktól eltérő hajlásszöggel elhelyezni.
- (5) Elsősorban őshonos fafajták és növényfajok telepítése javasolt.
- (6) A településképi szempontból meghatározó területeken tilos a 10. számú mellékletben meghatározott inváziós és termőhely-idegen növényfajok telepítése.
- (7) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait, homlokzati színezését úgy kell kialakítani, hogy azok egymással formai összhangban legyenek és egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (8) Az épületmélységeket úgy kell megválasztani, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok ne jöjjenek létre.
- (9) Épületet úgy kell kialakítani, hogy az épületornamentika, az anyaghasználat, a tetőzet jellemző gerince, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye az utcaszakaszon kialakult beépítési karakterhez, a környezet adottságaihoz illeszkedjen.
- (10) Bármely közterületről látható építés esetén az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát úgy kell kialakítani, hogy az egységes megjelenésű legyen.
- (11) A tervezett épületek utcai homlokzatát érintő bárminemű vezeték, kapcsoló-, mérőszekrényt, csatlakozó dobozt és szerelvényt nem lehet a falsíkból vagy kerítés síkjából kiállóan, az épület stílusától, színezésétől eltérően kialakítani.

33. A helyi egyedi védelemmel érintett értékekre vonatkozó további építészeti követelmények

34. §

- (1) A helyi egyedi védelemmel érintett építészeti értékek vonatkozásában a 32–33. §-okban meghatározottakon túl, az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:
 - a) az építmény – a védettség alapját jelentő értékét képező – eredeti külső megjelenését, beleértve az ahhoz csatlakozó tetőfelületet és vízelvezető rendszert, valamint azok
 - aa) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,
 - ab) eredeti anyaghatását, nyílászárók esetében eredeti anyaghasználatát, díszítettségét, tok- és szárnyszerkezeti méret- és arányrendjét, valamint a nyílás- és osztásrendjét, és
 - ac) eredeti épülettartozékait meg kell őrizni, vagy helyre kell állítani,
 - b) ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át, és az eredeti állapotáról készült, vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek, vagy

- hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani,
- c) az építmény utcai homlokzatának felújítását, színezését több tulajdonos esetén is egységesen kell elvégezni,
 - d) épület átalakítása, bővítése esetén az épület értékét képező építészeti részleteket fel kell használni, különösen a homlokzati nyílásrendet, díszeket, tagozatokat,

(2) A helyi egyedi védelemmel érintett épület jókarbantartása keretében sem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár vagy ellentétes az (1) bekezdésben foglaltakkal.

34. Rendelkezés a szakmai konzultációról

35. §

(1) Személyesen, vagy írásban szakmai konzultáció kérhető az építési tevékenység megkezdését megelőzően.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelmet papír alapon az önkormányzathoz kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét és címét, telefonos elérhetőségét, valamint a tervezett építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását.

35. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

36. §

(1) A polgármester – amennyiben annak a Korm.rend.-ben foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytat le az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást megelőzően a (2) bekezdésben foglalt esetekben.

(2) A településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) Településképi szempontból meghatározó területen 500 m² szintterületet vagy 4 rendeltetési egységet elérő új építmény építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
- b) egyéb területen 1000 m² szintterületet vagy 6 rendeltetési egységet elérő új építmény építése vagy meglévő épület ekkorával történő bővítése,
- c) helyi egyedi védelemmel érintett épület engedélyköteles bővítése, településképet érintő átépítése esetén.

(3) A véleményezési eljárás szabályait a Korm.rend. tartalmazza

(4) A településképi vélemény iránti kérelem ismételten az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt bármikor benyújtható.

(5) A településképi véleményt a polgármester a települési főépítész szakmai véleménye alapján adja meg.

36. A bejelentési eljárással érintett építmények, rendeltetésváltások köre

37. §

- (1) A polgármester településkép bejelentési eljárást folytat le a következő esetekben:
- a) a 6 rendeltetési egységet elérő épület esetében a homlokzat utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, helyi védelemmel érintett területen valamennyi épület, továbbá a helyi védelemmel érintett épület vonatkozásában homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 - b) helyi területi védelemmel érintett területen lévő épület közterületről látható homlokzatán előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
 - c) közterületen kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, átalakítása, felújítása, melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a 20 m² alapterületet,
 - d) közterületen szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel, építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
 - e) emlékfal építése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3 m-t,
 - f) közterületen park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
 - g) helyi területi védelemmel érintett területen közterületről látható kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése

(2) A bejelentési eljárás dokumentumait az önkormányzathoz papír alapon vagy elektronikusan e-papíron kell benyújtani, a bejelentési eljárás szabályait a Korm.rend. tartalmazza

(3) A polgármester a települési főépítész szakmai véleménye alapján dönt a bejelentés tudomásulvételéről vagy annak megtagadásáról.

37. A településképi kötelezési eljárás, településkép-védelmi bírság

38. §

(1) A polgármester – amennyiben magasabb szintű jogszabály másként nem rendelkezik – településképi kötelezési eljárást folytat le, és az érintett ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi

- a) a helyi építészeti, településképi és zöldfelületi értékvédelem érdekében, amennyiben
 - aa) az építmény, építményrész homlokzati elemeinek védelme, egységes megjelenésének biztosítása, rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése,
 - ab) a telkek és közterületek terület felhasználási szabályoknak megfelelő használata,
 - ac) az építkezés átmeneti állapotára tekintettel a terület adottságának megfelelő szintű bekerítése, rendben tartása érdekében szükséges,
- b) rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- c) az önkormányzat által elrendelt településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet.

(2) Az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlanulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg az ingatlanulajdonost településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(4) A településképi követelmények a jogerős településképi kötelezésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén az ingatlan tulajdonosával szemben 200.000 forinttól 2.000.000 forintig terjedő településképi-védelmi bírság szabható ki. Ha a jogsértő állapotot határidőre nem szüntetik meg, a településképi-védelmi bírság ismételtén kiszabható.

38. A településképi-védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja

39. §

(1) A településképi-védelmi bírság megállapítása során figyelembe kell venni a jogsértések számát, a településképi védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét, a jogsértés ismételtségét, időtartamát.

(2) A kiszabott településképi bírságot a kötelezett a bírságot megállapító határozat jogerőre emelkedésétől számított tizenöt napon belül köteles megfizetni Fülöpháza Község Önkormányzata 11732002-15338198-08800000 számú Egyéb bevételek beszedési számla pénzforgalmi számlájára.

(3) A bírság megfizetésére igazoltan indokolt esetben egy alkalommal részletfizetés engedélyezhető.

IV. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. §

A rendelettel megállapított szabályokat a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben az érdekelt kérelmére akkor lehet alkalmazni, ha azok a kérelmező számára kedvezőbbek, továbbá közérdeket, szomszédjogot nem sértenek.


41. §

Hatályát veszti

- a) a Fülöpháza község településképi védelméről szóló 18/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet.
- b) Fülöpháza Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2011.(VI.24.) önkormányzati rendelet,
- c) Fülöpháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2011.(VI.24.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló 1/2017.(XII.22.)

42. §

Ez a rendelet 2026. április 1-jén lép hatályba.


Balogh József János
polgármester


Vincze Miklós
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2026. február 16-án kihirdetve.

Fülöpháza, 2026. február 16.


Vincze Miklós
jegyző

1. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 001_R-1_Rendezési_terv_igazgatási_terület_2000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 002_R-2_Rendezési_terv_-belterület_2000.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3.melléklet_az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4.melléklet_ az építési övezetekben, és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

sorszám	új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlanok	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA veszteség egyenlege	Ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA veszteség számított értéke)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA pótlás számított értéke)	(BIA számított értékének egyenlege)
1.	064/180-191	1,5486	Má	Lf	2,0132	064/180-191	0,6472	Má	Zkk	1,4886	0,0000
2.						131,153/3 150, 151	1,1764	Lf	Zkp	4,235	0,0000
3.											0,0000
4.											0,0000
5.											0,0000
összesen		1,5486			2,0132		1,8236			5,7236	0,0000
Az új településtervezési BIA érték egyenlege											0,0000
*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA értéket.											
egyenleget. A többlet érték tartalékként nem felhasználható, csak a következő módosítások során keletkező többletet lehet kompenzációra felhasználni.											

Új beépítésre szánt területek nyilvántartása Fülöpházán

sor- szám	kijelöl és időpon tja	új beépítésre szánt terület				Kijelölt zöldterület vagy erdőterület (Matr12. §(2), (3)b) szerint				Csereterület (Matr 12. §(3)a) szerint			
		hrsz	terület (ha)	korább i övezeti besorol ás	kijel ölt építé si övez eti besor olás	hrsz	terület (ha)	koráb bi öveze ti besor olás	kijelöl t építés i öveze ti besor olás	hrsz	terül et (ha)	koráb bi öveze ti besor olás	kijelöl t építés i öveze ti besor olás
1	2026	064/180- 191	1,548 6	Má	Lf					0101/35	0,57 55	K-Agl	Má
										0101/36	0,57 55	K-Agl	Má
										0101/89	4,21 75	K-Agl	Má
2.													
3.													
4.													
5.													
Össz esen			1,548 6								5,36 85		

Az alkalmazott sajátos jogintézmények

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	<i>Elővásárlási jog közpark kialakítása érdekében</i>	<i>2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelet</i>	<i>153/3 hrsz-ból 5400 m², 151 hrsz-ból 2089 m², 150 hrsz-ból 696 m², 131 hrsz-ból 5363 m²</i>	<i>2026. IV. 1-től a hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálatái g, de legkésőbb 2030. XII. 31-ig.</i>	<i>A HÉSZ 10. § (1) bekezdése</i>
2.	<i>Elővásárlási jog Sportpálya fejlesztése érdekében</i>	<i>2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelet</i>	<i>125 hrsz-ból 1169 m² 124 hrsz-ból 2895 m²</i>	<i>2026. IV. 1-től a hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálatái g, de legkésőbb 2030. XII. 31-ig</i>	<i>A HÉSZ 10. § (1) bekezdése</i>
3.	<i>Elővásárlási jog közkert és közpark kialakítása érdekében</i>	<i>2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelet</i>	<i>064/180 hrsz-ból 0,3363 ha 153/3-ból 5493 m² 151-ből 2098 m² 150-ből 697 m² 131-ből 5478 m²</i>	<i>2026. IV. 1-től a hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálatái g, de legkésőbb 2030. XII. 31-ig</i>	<i>A HÉSZ 10. § (1) bekezdése</i>
4.	<i>Beültetési kötelezettség</i>	<i>2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelet</i>	<i>080/9-11, /13-14, 082/15, /27-29, /32, /35, /37-38, /40-44, 087/15, /21, /26- 29/33, /35-40, 071/10, /13-14, 0101/62 , 064/207, 098/38</i>	<i>2026. IV. 1-től a hatályban lévő Településtervezési felülvizsgálatái g, de legkésőbb 2030. XII. 31-ig</i>	<i>A HÉSZ 10. § (3) – (6) bekezdései</i>

5.	<i>Telekcsoport újrászórtási kötelezettség</i>	<i>2/2026.(II.16.) önkormányzati rendelet</i>	064/180-186, 131, 134/1, 149- 151, 153/3	<i>2026. IV. 1-től a hatályban lévő Településterv felülvizsgálatái g, de legkésőbb 2030. XII.31-ig</i>	<i>A HÉSZ 10. § (8)) bekezdése</i>
----	--	---	---	--	--

8. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 8.melléklet_állattartó_épületek-férőhelyszükséglete-és_védőtávolságai.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

9. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 9.melléklet_tervezett_út_mintakeresztjelvények.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

10. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 10_melléklet_ajánlott_és_tiltott_növényfajok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

11. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 11_melléklet_régészeti_lelőhelyek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

12. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 12_melléklet_helyi_védelem_alatt_álló_területek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

13. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 13_melléklet_helyi_védelem_alatt_álló_épületek_és_helyi_emlékek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

14. melléklet a 2/2026. (II. 16.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 14-melléklet_településképi_szempontból_meghatározó_területek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)