

2.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

2.1. Tájékoztatói szakasz véleményeinek összegzése

2.2. Településfejlesztési döntés (tájékoztatói szakasz véleményei alapján)

2.3. Hatályos HÉSZ (16/2005. (XII.27.) rendelet)

2.1. Tájékoztatási szakasz (Eljr.37.§) véleményeinek összefoglalása

Felsőlajos Község Képviselő-testülete 10/2014.(III.21.) ÖH. határozatában a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításról hozott elvi döntést.

1. jelű módosítás: 051/39 hrsz-ú ingatlan Má övezetből turisztikai, szállásépület elhelyezését és a már meglévő épületek fennmaradását biztosító területbe.
2. jelű módosítás: 272/6 hrsz-ú telek környezetének gazdasági területbe sorolása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 37.§ szerinti tájékoztatási szakasz befejeződött.

37.§(4)a) szerinti partnerségi egyeztetés

Partnerek a 9/2014. ÖH. számú határozat szerint:

- BKKM-i Kereskedelmi és Iparkamara
- BKKM-i Agrárkamara
- közműszolgáltatók

Partneri véleményt a BÁCSVÍZ Zrt

ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt küldött

Eljr. 37.§(4)b) szerinti államigazgatási szervei egyeztetés

Megkeresett szervek:

1. Csongrád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
2. ATIKÖTEFE
3. BKKM-i Kormányhivatal Népegészségügyi Szakig. szerve
4. Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Megyei Kormányhiv. Közlekedési Felügyelőség
6. Bányakapitányság
7. Kecskeméti Járási Hiv. Építésügyi és Örökségvéd.. Hivatal
8. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság
9. BKKM-i Kormányhivatal Földhivatala
10. BKKM-i Kormányhivatal Erdészeti Igazg.
11. BKKM-i Kormányhivatal Növény. és Talajv. Igazg.
12. HM Hatósági Hivatal
13. Nemzeti Média-, és Hírközlési Hatóság Hivatala
14. Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Hatóság
15. Nemzeti Környezetügyi Intézet Alsó-Duna-völgyi Kirendeltség
16. Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
17. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
18. Forster Központ
19. BKKM-i Megyei rendőr-főkapitányság
20. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala

Államigazgatási szervek Eljr. 37.§(4)b) bekezdés szerinti véleményeinek összefoglalása

Államigazgatási szerv	Hivatkozás	Állásfoglalás	Válasz
Állami Főépítész	CSD/01/234-1/2014.	<p>önkormányzati főépítész kell a döntés előkészítéshez (Étv 6/A §(3) bekezdés)</p> <p>Partnerségi határozat kell</p> <p>Mezőgazdasági és zöldterület csökkentése nem szerencsés</p> <p>1. különleges beépítésre szánt terület lehetséges. 2. módosítás átgondolandó és a településszerkezeti és szabályozási tervi összhang is megteremtendő. (szerkezeti terven zöldterület, szabályozásban lakóterület)</p> <p>Étv 7.§(3) bekezdés e) szerint új beépítés csak olyan célú lehet, amilyen célra kijelölt már nem áll rendelkezésre.</p> <p>Biológiai aktivitásérték változatlansága (Étv7.§(3)b) és 9/2007.(IV.3.) ÖTM rend.)</p> <p>Területrendezési tervi megfelelés igazolandó Eljr. 3. melléklet 12. sor.</p> <p>Örökségvédelmi hatástanulmány kell a koncepcióhoz (2001. évi LXIV. törvény 66.§(1) szerint)</p>	<p>Lajosmizse és Felsőlajos közös főépítésze Kovács Gábor</p> <p>9/2014. ÖH. számú határozat</p> <p>A beruházások helyhez kötöttek</p> <p>Véleményezési dokumentációban igazolás</p> <p>Véleményezési dokumentációban</p> <p>Igazolás Véleményezési dokumentációban</p> <p>Véleményezési dokumentációban</p> <p>Örökségvédelmi állásfoglalás szerint nem készül új hatástanulmány</p>

¹ Építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)Kormányrendelet

² A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **2.1.**

		<p>Környezeti vizsgálat 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint</p> <p>Étv, ¹OTÉK, Eljr. előírásainak való maradéktalan megfelelés kell. Etv 7., 9-13.§, OTÉK 2.§ ²Eljr. 9-17.§, 1-6. mell.</p> <p>Egyeztetés és a jóváhagyás eljárási szabályainak ismertetése. Elj.37.§(1)-(6) Étv 8.§(5) Eljr. 38-40.§ 43.§</p> <p>Papíralapú tervet kér.</p>	46/204.(XI.20.) határozat szerint nem készül.
ATIKÖTEFE	60628-6-1/2014.	2. módosítás zajvédelmi szempontból kifogásolható.	
Kormányhivatal Népegészségügyi Szakig. szerve	BKR/001/01550-2/2014.	Általános feltételek teljesítésével nem kifogásolja. Egyeztetést kér	
Katasztrófavédelmi Igazgatóság	385-2/2014/EHAT	Ált. feltételek teljesítése	Beépítésre szánt területen tapasztalat szerint nincs belvívveszélyes terület
Kormányhiv. Közlekedési Felügyelőség	BK/UO/568/1/2014.	Észrevételt nem tesz, egyeztetést kér.	
Bányakapitányság	SZBK/1741-2/2014.	Környezeti vizsgálat szükségessége vizsgálandó földtani adatbeszerzés kell	46/2014.(XI.20.) határozat szerint nem készül. Földtani adatok egyeztetési munkarészben
<i>Járási Hiv. Építésügyi és Örökségvéd. Hivatal</i>	BK-05D/008/1743-2/2014.	Kifogása nincs, nem kíván egyeztetni.	
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság	2221-2/2014.	Kifogása nincs.	
Kormányhiv. Földhivatala	10119/2014.	földvédelmi érdeket nem sért digitális tervet kér.	
<i>Kormányhiv. Erdészeti Igazg.</i>			
<i>Kormányhiv. Növény. és Talajv. Igazg.</i>			
<i>HM Hatósági Hivatal</i>	4175-1/2014/hhi	Kifogása nincs, nem	

2.1.

Tájékoztatási szakasz véleményeinek összefoglalása

		kíván egyeztetni.	
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság	CE/18413-2/2014.	Kifogása nincs. Egyeztetésben részt kíván venni.	
<i>Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Hatóság</i>			egyeztetésből kimarad
<i>NEKI Alsó-Duna-völgyi Kirendeltség</i>	NADU0170-002/2014.	Kifogása nincs, egyeztetést kér.	hatályos szabályok szerint nem egyeztető
Alsó-Duna-Völgyi Vízügyi Ig.	1143-002/2014.	Módosítással kapcsolatos kifogása nincs. Olyan térképi mellékletet kér, amely a szennyvízelhelyezés szikkasztásos illetve zárt rendszerű gyűjtésének lehetőségét tartalmazza	HÉSZ szerint zárt gyűjtés kell, erre vonatkozó módosítási igény nincs. Településközpont vegyes területre nincs előírás, jelen módosításban kiegészítés lesz.
<i>NKH Ütügyi Hivatal</i>	UVH/UH/761/1/2014.	Kifogása nincs, egyeztetést kér.	
<i>Forster Központ</i>	100/540-2/2014.	Észrevételt nem tesz.	Egyeztetésből kimarad.
<i>BKKM-i Rendőr-főkapitányság</i>	03000/4060/03/2014.ált.	Nem kíván egyeztetni.	Egyeztetésből kimarad.
<i>Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala</i>	LR/RK/NS/A/1583/1/2014.	Nem kíván egyeztetni.	Egyeztetésből kimarad.

Az államigazgatási szervek közül a véleményezés résztvevői maradnak:

1. Csongrád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
2. ATIKÖTEFE
3. BKKM-i Kormányhivatal Népegészségügyi Szakig. szerve
4. Katasztrófavédelmi Igazgatóság
5. Megyei Kormányhiv. Közlekedési Felügyelőség
6. Bányakapitányság
7. Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság
8. BKKM-i Kormányhivatal Földhivatala
9. Nemzeti Média-, és Hírközlési Hatóság Hivatala
10. Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság

Eljr. 37.§(4)c) szerinti önkormányzati egyeztetés résztvevői a következők voltak:

1. Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat
2. Ladánybene Községi Önkormányzat
3. Lajosmizse Városi Önkormányzat

Választ nem küldtek, a további egyeztetésnek nem lesz önkormányzati résztvevője.

K i v o n a t

a 2014. november 20-i Képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandókat!

46/2014. (XI. 20.) ÖH

Felsőlajos Község Településrendezési Terve 2014 évi módosításához kapcsolódóan környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása

Határozat

Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kinyilvánítja, hogy a 2014. évben előzetes véleményezésre bocsátott rendezési terv módosításhoz *az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdése és a 3. § alapján a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja indokoltnak, mivel a

- mindkét módosítás a település egy – beépítési hagyományokkal rendelkező, részben jelenleg is beépített – részére terjed ki,
- a módosítás alá vont területeken nem végeznek a Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés alá tartozó tevékenységet,
- a módosítás alá vont területeken nem végeznek a Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés alá tartozó környezet-használatot jelentő tevékenységet.

Felelős: Képviselő-testület

Határidő: 2014. november 20.

Kihagyva a kihagyandókat!

Juhász Gyula sk.
polgármester



dr. Balogh László sk.
jegyző

A kivonat hiteles:

**Felsőljajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2005. (XII.15.) rendelete a helyi építési szabályokról**

Felsőljajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Köztársaság Alkotmányáról szóló 1949. évi XX. tv. 44/A (2) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló – módosított - 1997.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv) 6.§ (3) a) pontjában biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

A rendelet hatálya

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

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt : építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és annak mellékletei alapján lehet.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban:OTÉK) és a hatósági előírások az érvényesek.

(4) E rendelet 1. mellékletét² képezi a külterület 1:8.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve (továbbiakban külterületi szabályozási terv), valamint e rendelet 2. mellékletét³ képezi a belterület 1: 2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve (továbbiakban belterületi szabályozási terv) továbbá e rendelet 3 mellékletét képezi Felsőljajos Településrendezési terv Építési övezetek beépítési mintái.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozási elemei: az építési munkával érintett telkeken légszennyezettség határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

Szabályozási elemek

2.§(1) Kötelező szabályozási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

- Ezek - beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása
- közterületek (utak) szabályozása
- építési vonal

¹ Módosító rendeletek: 3/2010. (III.23.), 12/2008.(VII.16.) és 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendeletek

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

² 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

³ 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

- (2) A szabályozási terven jelölt építési telkeket elválasztó határvonal az övezeti előírások figyelembevételével építésügyi hatósági eljárásban módosítható.
(3) Tömbön belül övezethatár és külterületen az övezetek közötti határvonal a mindenkori telekhatár vonalával megegyezik.
(4) A természetvédelem nyilvántartásában lévő (természeti) terület határvonala egyúttal övezeti határvonal is.

Belterületi határvonal

- 3. §** (1) A község tervezett belterületi határát jelen rendelet területfelhasználási tagolása határozza meg és a szabályozási terv ábrázolja. Építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható.
(2) Gazdasági területek övezeti előírások szerinti beépítésének nem feltétele a belterületi bevonás.

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közös előírásai

- 4. §** (1) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes övezetek előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint engedhető.

(2) Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m.

(3) Közmű és hírközlési létesítmények elhelyezése e rendelet és a szakhatósági előírások figyelembevételével lehetséges.

(4) A zöldterületi mutatóba csak a többszintes növénytakaró számítható be

Beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

Általános előírások

Telekalakítás

5.§ Nyúlványos (nyeles) telek a gazdasági terület kivételével nem alakítható.

Járművek elhelyezése

- 6.§** Beépítésre szánt területen megállapításáig járművek elhelyezésére az alábbi előírás vonatkozik:
a) a gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell megoldani
b) az építési telekhez kapcsolódó közterületen a közterület kezelőjének hozzájárulásával akkor helyezhető el a gépjármű, ha a közlekedési hatóság a parkolót engedélyezte és a telken igazoltan
- ki és behajtás forgalmi okokból nem engedélyezhető,
- a már meglévő épület ill. telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

Területfelhasználás

7.§ (1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- a) Lakóterület **(Lf)** Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület **(Vt)** Településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület **(Gksz)** Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület
(Gip) Gazdasági, ipari terület
- d) Különleges terület, amely
 - da) **(Kt)** Temető
 - db) **(Ksp)** Sportterület
- e) Beépítésre nem szánt terület:
 - ea) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési terület (**KÖu, KÖk**)
 - eb) zöldterület (**Z**)
 - ec) erdőterület (**Eg**)
 - ed) mezőgazdasági terület (**Má**)
 - ee) vízgazdálkodási terület (**V**)

(2) Az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymagasság(m)	min telekterület (m ²)

Épületek, építmények elhelyezése

8.§(1) Lakóterületen a lakások egy épületben helyezendők el. A lakás kiegészítő helyiségei kerülhetnek különálló építménybe is.

⁴(2) Oldalhatáron álló beépítésben az oldalkert min 4,0m.

(3) Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a telek építési helyén belül helyezhető el - a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott, településközponti vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(4) Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek (az építmény alapterületében kifejezett érték) kell megfelelni:

a) baromfi

- csibe mélyalommal 15 db/m²
- tojótyúk mélyalommal 5 db/m²
- tojótyúk ketrecben 10 db/m²
- kacsa, liba 2 - 3 db/m²

b) szarvasmarha

tehén kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m²/ db
 tehén kötetlen tartásban 25-30 m²/ db
 növendék kötött tartásban 3 m²/ db
 növendék kötetlen tartásban 4 m²/ db
 - 4 -

borjú közös rekeszben 2-5m²/db
 bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m²/ db
 bika kötetlen tartásban 25-30 m²/ db
 bika kötött tartásban 3,5-4 m²/ db

c) ló

kötött tartásban 3,5-4 m²/ db
 zárt, kötetlen tartásban 12 m²/ db
 kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

d) juh 0,6-1 m²/ db

e) sertés

koca ellető fekvőrész 2,2 m²/ db
 malac bújő 1,3 m²/ db
 koca szállás kocasüldő 1,6m²/ db, ill. koca 2,25m²/ db.
 kifutó 4 m²/ db
 hízó 1,5 m²/ db

(5) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

ló, szarvasmarha	15 m
juh, kecske, sertés	10 m
broiler baromfi	ketreces 5 m
	almos 10 m
tojótyúk (ketreces)	10 m
víziszárnyas	15 m
pulyka	10 m
anyanyúl és szaporulata	10 m

(6) Kül- és belterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

⁴ 3/2010.(III.23.) rendelet 1.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal

*Lakóterületre vonatkozó előírások**Általános előírás*

- 9.§** Oldalhatáron álló beépítésnél. az oldalkert mérete az általános érvényű előírásoktól eltérően min 4m lehet, ha
-nyílásait az OTÉK 37. § -ban foglaltak szerint létesítik,
-⁵ az oldalkert méretéhez a tűzvédelmi szakhatóság esetileg hozzájárul

Falusias lakóterület

- 10.§** (1) Falusias belterületi lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető: az OTÉK 14.§(2) bekezdésben foglaltakon túl lakóépület, legfeljebb 2 lakással
- (2) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
hagyományos kistelkes beépítés övezete (**Lf-1**)
hagyományos nagytelkes beépítés övezete (**Lf-2**)
előkertes övezet (**Lf-3**)
átmeneti övezet (**Lf-4**)
- (3) Falusias lakóterület általános előírásai
a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
b) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.
c) Nyeles telek nem alakítható ki.
d) Gazdasági célú épület nem lehet nagyobb, mint az adott övezetben kialakítható legkisebb telek maximális beépítettségi értéke.
e) Telekösszevonás lehetséges.

Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(4) Hagyományos kistelkes beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: min. 16,0 m
területe: kialakult állapot szerint, de legalább 600 m²
b) Beépítés módja: kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
c) Beépítettség: max 30%
d) Az előkert az utcaszakaszon kialakult állapot szerinti.
e) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
f) Zöldfelület: min 40%

⁶g)) Lf-4* jelű övezetben új beépítés csak a Fő utcai közterületi kapcsolattal rendelkező telekre engedélyezhető.

(5) Hagyományos nagytelkes beépítés övezete

- a) Telek: szélessége: min.18,0 m
mélysége: min 40,0m
területe: kialakult állapot szerint, de legalább 720 m²
b) Beépítés módja: :kialakult állapot ill. oldalhatáron álló építési hely szerint.
c) Beépítettség: max 30 %
d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5 m,
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
e) Zöldfelület: min 40%
f) Előkert új beépítésnél 5,0 m, foghíj beépítésnél az utcaszakaszon kialakult állapot szerint.utca szakaszonként megállapítandó.
g) A szabályozási terven *-gal jelölt övezetben telekalakítás feltétele a belterületbe vonás.
h) A szabályozási terven **-gal jelölt övezetben telekalakítás feltétele a 075/2, 077/3-4, 077/6 hrsz-ú telkek megközelítésének biztosítása.

(6) Előkertes telekosztás övezete

- a) Telek: szélessége: min 20,0m
mélysége: min 40,0m
területe: min. 900 m²
b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint, 5,0 m előkerttel.
c) Beépítettség: max 30%
d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5m
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
e) Zöldfelület: min 40%
f) A szabályozási terven *-gal jelölt övezetben a telekalakítás feltétele a közterület kialakítása. Telkek belterületbe vonandók.
g) A szabályozási terven **-gal jelölt területek végleges terület felhasználásukig, a lakótelkek kialakításáig erdősíthetők, a védett tanya és körülötte kialakítandó min. 1 ha telket nem érintve.

(7) Átmeneti beépítés övezete

- a) Telek: területe: min. 2000m² ill. a kialakult állapot szerint,
b) Beépítés módja: szabadon álló építési hely szerint
c) Beépítettség: max 20%
d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5m
a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m
e) Zöldfelület: min 40%
f) Telekalakításnak nem feltétele a belterületbe vonás.

*Vegyes terület**Településközpont vegyes terület*

- 11.§** (1) A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítés területe.
(2) A településközponti vegyes terület: (**Vt**) központi övezetbe sorolt

⁵ 3/2010.(III.23.) rendelet 9.§(3)b) hatályon kívül helyezte 2010. március 26-tól

⁶ 3/2010.(III.23.) rendelet 2.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal

(3) Központi övezet

- a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével az OTÉK 14.§(2) bekezdésben foglaltakon túl lakás legfeljebb 4 lakóegységgel.
- b) Telek: területe: min 900m² ill. a kialakult állapot
- c) Beépítés módja: kialakult állapot szerint
- d) Beépítettség: max 30%
- e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m,
- f) Zöldfelület: min 30%
- g) A szabályozási terven *-gal jelölt övezetben templom épület és kiszolgáló épülete helyezhető el.

Gazdasági terület

- 12.§** (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
 (2) Gazdasági területen belül köz vagy magánút külön jel nélkül alakítható.
 (3) A gazdasági terület: gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

- 13.§** ⁷(1) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével az általános előírások szerint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető.

⁸(2) A kereskedelmi szolgáltató terület:

- a) (Gksz-1) általános
- b) (Gksz-2) lakóterülettel határos
- c) Gksz-3) barnamezős építési övezetekre tagolódik.

(3) Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület általános előírásai:

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig belterületen a vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- b) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területre előírtak tartandók.

(4) Általános övezet

- a) Telek: területe: min 1000m²
- b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- e) Zöldfelület: min 25 %
- ⁹f) az övezet telkei és az 5. sz. főút kapcsolata kiépített csomóponton keresztül biztosítandó
- ¹⁰g) az övezetre a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik.

¹¹h) beépítésnél az értékes növényállomány megtartandó.¹²i) Gksz-1* alövezetre vonatkozó külön előírások

- ia) A beépítettség mértékébe a beültetési kötelezettségű telekrész nem számítható be.
- ib) A beültetési kötelezettség háromszintű növényzettel valósítandó meg.
- ic) A zöldfelületi előírás háromszintű növényzettel valósítandó meg.

(5) Lakóterülettel határos övezet

- a) Telek: területe: min 1000m²
- b) Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m.
- e) Zöldfelület: min 25 %
- f) Övezeti határ mellett fasor telepítése kötelező.

¹³(6) Gksz-3 barnamezős építési övezet előírásai

- a) A 13.§(1)bekezdés szerintiék a meglévő építményekben és új építményekben helyezhetők el.
- b) Telek területe: min 1000m²
- c) Beépítési mód:
 - ca) új beépítésben: szabadonállóan az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel
 - cb) meglévő építmény befoglaló méretein belüli építési munkánál és telekalakításnál zártorú építési hely szerint a szomszédos telek felé tűzfal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával hátsókert nélkül.
- d) Beépítettség: max 60%
- e) Építménymagasság: max 7,5 m
- f) Zöldfelület: min 20%
- g) A telek gépjármű kiszolgálása kizárólag a 07 hrsz-ú út telektől északra lévő szakaszon és a Felsőlajos-Táborfalva közigazgatási határon vezetett úton történhet.

Gazdasági, ipari terület

- 14. §** Gazdasági, ipari övezetbe a közmű övezet tartozik
 Az övezetbe közmű létesítmények helyezhetők el.

*Különleges terület***15. §** Felsőlajos különleges területei az alábbiak:

- 1. Temető
- 2. Sportterület
- ¹⁴3. Mezőgazdasági üzem övezet

¹¹ 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal¹² 3/2010.(III.23.) rendelet 4.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal¹³ 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 1.§(29) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.¹⁴ 3/2010.(III.23.) rendelet 5.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal⁷ 3/2010.(III.23.) rendelet 3.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal⁸ 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 1.§(1)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.⁹ 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal¹⁰ 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal

Temető

- 16. §** (1) Temető elvi elhelyezési lehetősége a szabályozási terven jelölt, kijelölése szakhatósági állásfoglalások figyelembevételével történik.
 (2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.
 (3) A temető területi szabályozására az alábbiak vonatkoznak:
 sírok mérete (hossz. x szélesség):
 egyes - min 0,9 x 2,1 m (felnőtt) 0,6 x 1,3 m (gyerek)
 kettős - min 1,9 x 2,1 m
 kripta mérete (hossz. x szélesség):
 egyes - min 1,5 x 2,5 m
 többes - min 1,5 koporsónként x 2,5 m
 sírok távolsága : min 0,6m
 sírsorok távolsága: min 1,0m
 új belső út min 8,0 m szélességben két oldali fasorral létesíthető.
 (4) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
 (5) A terület kertészeti eszközökkel való fenntartásáról kell gondoskodni.

Sportterület

- 17. §** (1) Tervezett a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló sportterület.
 (2) A területen: -sportépítmény
 -az alaprendeltetéshez, a sportcentrum működéséhez kapcsolódó épület helyezhető el.
 (3) Beépítettség: max 10 %

¹⁵*Mezőgazdasági üzemi övezet*

- 17/A §** (1) Az övezetben elhelyezhető:
 -mindenfajta a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény
 -a mező és erdőgazdasági termékek feldolgozását szolgáló építmény
 -szolgálati lakás a különleges mezőgazdasági üzemi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára.
 (2) Telek: min 1000 m²
 (3) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel és legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel
 (4) Beépítettség: max 40%, amelybe a háromszintű növényzettel megvalósítandó beültetési kötelezettségű telekrész nem számítható be.
 (5) Építménymagasság max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
 (6) Zöldfelület: min 40%, amelyet háromszintű növényzettel kell megvalósítani.

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

- 18. §** Beépítésre nem szánt területen építmény elhelyezésének általános szabálya az Étv 19.§(2) szerint alkalmazandó.

Közlekedési-, hírközlési és közműelhelyezési terület

- 19. §** (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a hírközlés és a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.
 (2) Területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésben felsorolt építmények helyezhetők el.
 (3) A terület szerepköre alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
 országos közutak övezete **(KÖu-1)**
 helyi gyűjtő és lakóutak övezete **(KÖu-2)**
 egyéb utak övezete **(KÖu -3)**
 vasút övezet **(KÖk)**

Közlekedési -, és közműterület általános előírásai

- 20. §** (1) Közlekedési területen belül műtárgyakat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.
 (2) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben : a fasor távlati pótlási -bővítési lehetőségeinek megtartásával lehetséges.

Közlekedési-, és közműterület részletes övezeti előírásai

- 21. §** (1) Országos közutak övezete
 a) az övezetbe tartozik:
 -5. sz. országos főút
 b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
 c) Kerékpárút alakítandó ki.
 d) A szabályozási terven *-gal jelölt övezet az Iskola utca belterülete, amennyiben megépül a tervezett összekötőút.
 (2) Belterületi lakó és gyűjtőutak övezete
 a) Szabályozási szélessége: min 12 m
 b) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.
 c) Legalább egyoldali járda építendő.
 (3) Egyéb utak övezete
 a) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.

¹⁵ 3/2010.(III.23.) rendelet 6.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal

- b) Szabályozási szélessége min 8m az alábbi kivételekkel:
legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló út: min 4,0 m,
hálózati jelentőségű dűlőút: min 12m

- (4) Vasút övezet
Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.

Zöldterület

¹⁶22.§ (1) Zöldterület Z jelű belterületi közpark és Zv jelű védőzöld övezetekbe sorolt

- (2) Belterületi közpark előírásai:
- A községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.
 - Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
- (3) Védőzöld előírásai:
- az övezetben építmény nem helyezhető el.
 - az övezet közparkká alkalmassá tételét –azaz önkormányzati tulajdonba-vétel-megelőzően mezőgazdasági és erdőgazdasági hasznosítása lehetséges.

Erdőterület

23. § (1) Erdőterületbe az erdőkről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV törvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág váltással jöttek létre.

¹⁷(2) Az erdőterület a gazdasági (Eg) -, és védelmi erdő (Ev) övezetbe sorolt.

- (3) Az övezetben az erdőterületekre vonatkozó általános építési előírások alkalmazandók.

Mezőgazdasági terület

24. § Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és egyéb területek kivételével.

25. § (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület.

- (2) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagolódik:
általános övezet(Má, Má*)
védelmi övezet (Má-v)

¹⁶ 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 2.§-a módosította

¹⁷ 12/2008.(VII.16.) rendelet 2.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal

(3) Általános előírások

- A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyeper (rét, legelő) művelési ágú azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.
- Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével az OTÉK 29.§-ban foglaltakon túl:
 - vendéglátás
 - szálláshely
 - sport
 - falusi turizmus
 - ismeretterjesztés építményei
 - tanya
- Az övezetben e rendelet 25.§ (3) b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.
- Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.
- Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
- Max 1000m²-es tanyaudvarban e rendelet 25.§ (3) b) szerinti építmények max 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők.
- Má* övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, lakóépület bővíthető 25 m²-rel, a 25.§(3) f) bekezdés betartásával, de új lakóépület nem építhető.

(4) Védelmi övezet

A vízügyi és természetvédelmi kezelést és kutatást szolgáló létesítmények korlátozás nélkül elhelyezhetők.

Különleges beépítésre nem szánt terület - Állatkert

¹⁸25.§/A (1) Ká jelű állatkertben

- Rendezvényi-, szálláshelyszolgáltatás-, ismeretterjesztés-, bemutató-, turisztikai funkciójú építmények,
- szolgálati lakás
- őshonos-, és egyéb állattartó-, és bemutató építmények elhelyezhetők.

(2) Telek: min 1 ha

(3) Beépítés: építési hely a telekhatároktól 5 m-re

(4) Beépítettség: az általános előírások szerint

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

(6) Zöldfelület: min 70%

(7) A területen lévő értékes őshonos növényzet megtartandó.

¹⁸ 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be.

Vízgazdálkodási terület

- 26.§** (1) Vízgazdálkodási területbe a csatorna vízügyi szakhatósági kötelezettségű sávjukkal tartoznak és e rendelet külterületi mellékletén ábrázoltak.
 (2) Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések vonatkoznak

Települési értékvédelem előírásai

- 27.§** (1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmazni kell A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvényt, mivel ezek a lelőhelyek a törvény erejénél fogva ex lege védettek.
 Nyilvántartott régészeti lelőhely: Mizse 27. (hrsz 014/7)
- (2) A település területén található természetes vízfolyások magas partvonulatai a 2001. évi LXIV. tv. szerint régészeti érdekű területek.
- (3) Művelési ág váltásánál (különösen szőlő, gyümölcs és erdő telepítése esetén) továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni.

Közterület előírásai

- 28. §** (1) A közterület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.
- (2) Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.
- (3) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:
 telekhatártól, épülettől kiskoronájú fa: min 2,0m
 középkoronájú fa min2,5m
 nagykoronájú fa min3,5m

Értékvédelem előírásai

- 29. §** (1) Helyi védettségűek az alábbi épületek:
 - 265 hrsz Iskola múzeum épülete.
 - 92/3 hrsz-es tanya épületei min. 10.700 m²-es telkével.
 - 016/11 hrsz Szakáll majd ún. Almássy-kúria.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt épületek helyileg védendőek és az építészeti értékeikkel megtartandók.

Védett és védőterület előírásai

- 30.§** (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
 b) közlekedési védőterület az út tengelyétől külterületen 100-100m, vasúttól 50-50 m.
 c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületi az illető szabványnak megfelelően: földgáz távvezeték (NA 150) 60 -63 bar , 20 -20 m
 elektromos távvezeték120 kV 13 - 13 m
 25 -30 kV 5 - 5m
 d) közművek védőtávolságai: vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint
 gázvezeték MSZ 7487 szerint
 e) nagy és kisfeszültségű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos 4m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.
 f) Nagylétszámú állattartás védőterülete szakhatósági állásfoglalás szerint jelölhető ki és saját telken belül biztosítandó.

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

- 31.§** (1) Sajátos jogintézmények:
 a) építési tilalom
 b) közút céljára való lejegyzés
 c) településrendezési kötelezések, amely:
 helyrehozatali kötelezettség

Építési tilalom

- 32.§** (1) A tervezett temető beépítése miatt építési tilalom vonatkozik: 064/32, 064/18, 064/19, 122/1, 122/2,122/3 hrsz-ú ingatlanokra.
- (2) A tervezett Sportterület miatt építési tilalom vonatkozik a :hrsz 66, 67, 68, 64/9, 29, 28 ingatlanokra

Közút céljára történő lejegyzés

- 33.§** Helyi közút céljára lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben szerinti KÖu jellel lehatárolt területek.

*Településrendezési kötelezés**Értelmező és zárórendelkezések*

- 34.§** ¹⁹(1) ~~Felsőljajos község Önkormányzatának Képviselő-testületének elővásárlási jogát a 296 hrsz ingatlanra határozza meg.~~
- (2) Helyrehozatali kötelezettség: Településkép védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség áll fenn alábbi esetekben:
- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjazat, homlokzatburkolat
 - homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya
 - pikkelyes fedés (cserép, pala) szerkezet bitumenes feketelemezzel fedése
 - közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás

35. § (1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
- b) meglévő épület: jogerős építési vagy használatbavételi engedéllyel rendelkező vagy több mint 10 éve használatba vett épület
- c) háztartással kapcsolatos épület: a háztartással kapcsolatos nyári konyha, mosókonyha, szárító, barkács műhely, tároló építmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)
- d) tanyaudvar: külterület lakóházhoz tartozó telek „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású része
- ²⁰e) homlokzatmagasság: a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléké szerint számítandó.

(2) E rendelet 2005. december 27-én lép hatályba.

(3) E rendeletet a hatálybalépését követően indított közigazgatási ügyekben kell alkalmazni

(4) A már benyújtott de e rendelet hatálybalépésig el nem bírált kérelmek esetében a kérelmező számára kedvezőbb rendelkezések szerint kell eljárni.

(5) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg hatályát veszti Lajosmizse Nagyközségi Közös Tanács 1/1988. (III.1.) tanácsrendelete Felsőljajos Községi rendezési előírásairól, valamint az azt módosító 6/1992. (V. 25.) rendelet.

Csordás László sk.
polgármester

Kutasiné Nagy Katalin sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének ideje: 2005. december 15.

Kutasiné Nagy Katalin
jegyző

¹⁹ 3/2010.(III.23.) rendelet 9.§(3)d)pontja hatályon kívül helyezte 2010. március 26-tól

²⁰ 3/2010.(III.23.) rendelet 7.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal