



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

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

---

## **FELSŐLAJOS**

### **Településrendezési eszközeinek módosítása**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Eljr.) 38.§ szerinti véleményezés példánya**  
(Készült az Eljr. 41. § (2)bekezdés szerinti egyszerűsített eljáráshoz a 45.§ (2)a) szerinti átmeneti rendelkezések figyelembevételével)

2015. március

## **Tartalomjegyzék**

**1.**

### **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**

**Településszerkezeti terv módosítása (határozattal jóváhagyandó)**

..../2015.(...) határozat-tervezet mellékletekkel

**Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)**

...../2015.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról mellékletekkel

**2.**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK**

Településfejlesztési döntés: 5/2015.(III.06.).ÖH. határozat

Hatályos HÉSZ (1/2004.(II.1.) önkormányzati rendelet)

**3.**

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**Tervező:**

Településtervezés

Szilberhorn Erzsébet felelős tervező  
TT 1/É 03-0105

Ügyvezető

Vas Tibor

**1.**  
**JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**  
**Településszerkezeti terv módosítása (határozattal jóváhagyandó)**  
...../2015.(...) határozat-tervezet melléklettel

**Helyi építési szabályzat módosítása (rendelettel jóváhagyandó)**  
...../2015.(.....) számú rendelet-tervezet a HÉSZ módosításáról melléklettel

**.../2015.(...) HATÁROZAT-TERVEZET**

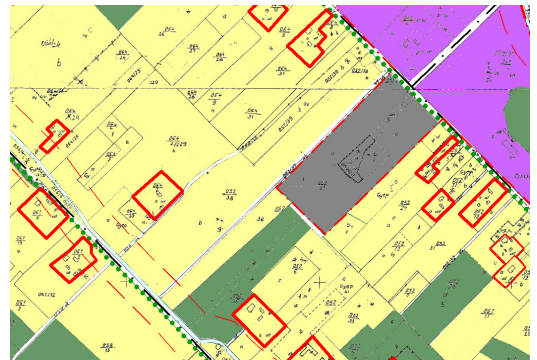
**Felsőlajos Község Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:**

- 1.) A 052/37 hrsz-ú közlekedési területet 8 m-re növeli a 052/38 hrsz-ú mezőgazdasági terület rovására a melléklet szerint

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**../2015.(...) határozat melléklete**



**Felsőlajos Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2015. (... ) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló  
16/2005. (XII. 15.) rendelet módosításáról**

Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (1), 31. §. (2), 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Csongrád Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész, az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, az Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Hatóság, a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság, az Alsó-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Bács- Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, a Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Szolnoki Bányakapitánysága, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** A helyi építési szabályokról szóló 16/2005. (XII. 15.) rendelet (a továbbiakban: R. 7.§(1) bekezdés a) kötetkező dc) és ef) alpontokkal egészül ki:

- „dc) (Km) Mezőgazdasági üzem övezet
- ef) különleges beépítésre nem szánt terület: állatkert (KÁ)”

**2.§** A R 19.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) A terület szerepköre alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:
  - a) országos közutak övezete
  - b) helyi gyűjtő és lakóutak övezete
  - c) kiszolgáló utak övezete
  - d) vasút övezet”

**3.§** (1) A R 21.§ (1) bekezdés bevezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(KÖu-1) Országos közutak övezete”

(2) A R 21.§ (2) bekezdés bevezető mondata és a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(KÖu-2) Belterületi lakó és gyűjtőutak övezete
  - a) Szabályozási szélessége: a szabályozási terv szerint”

(3) A R 21.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kiszolgáló utak övezete

a) Az övezetbe tartozik a (KÖu-3) jelzésű és minden külön jel nélküli út.

b) Övezeti előírásai:

ba) Szabályozási szélessége 8 m az alábbi kivételekkel:

baa) legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló, legfeljebb 100 m hosszú magánút: 4,0 m,

bab) hálózati jelentőségű dűlőút: 12 m

bb) Szabályozási szélesség szabályozási tervi ábrázolás hiányában tengely-szimmetrikusan alakítandó ki, amelytől meglévő beépítés és természetvédelmi-, erdővédelmi-, vagy termőföldvédelmi érdekből lehet csak eltérni.”

(4) A R 21.§ (4) bekezdés bevezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(KÖk) Vasút övezet”

**4.§** A R 33.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„33.§ Helyi közút (kiszolgáló és lakóút) céljára lejegyezhetők a 21.§ (2)-(3) bekezdések szerinti szabályozási szélességek biztosítása érdekében szükséges telekrészek.”

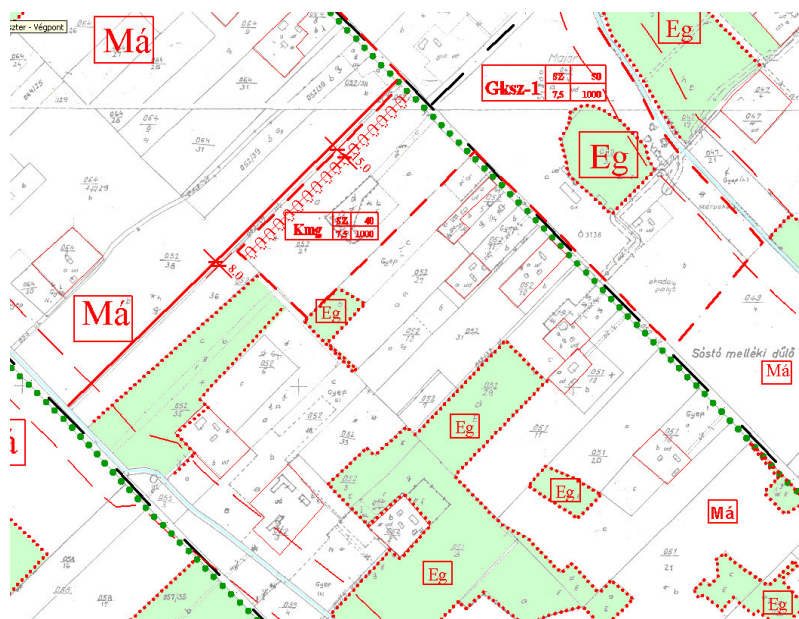
**5.§** (1) E rendelet a jóváhagyását követő 15. napon lép hatályba, és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építési tevékenységet vagy a telekalakítást kérelmező számára kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé. E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a R. mellékletét képező az igazgatási terület SZ-1 jelű szabályozási terve e rendelet melléklete szerint módosul.

**Juhász Gyula**  
polgármester

**dr. Balogh László**  
jegyző

../2015(...) önkormányzati rendelet melléklete





**2.**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK**

Településfejlesztési döntés: 5/2015.(III.06.).ÖH. határozat  
Hatályos HÉSZ (1/2004.(II.1.) önkormányzati rendelet)

**K i v o n a t**

**a 2015. március 06-i Képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből**

**Kihagyva a kihagyandókat!**

**5/2015. (III. 06.) ÖH**

**Felsőlajos község településrendezési tervének 2015. évi módosítása**

**Határozat**

- 1) Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 29.§-ban meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök tervezésének partnerségi egyeztetés szabályait az alábbi településrendezési módosításra a 9/2014. (III.21.) határozat szerint határozza meg azzal az eltéréssel, hogy az egyszerűsített eljárásban a partnerek köre a közműszolgáltatókkal csökken és kibővül a határozat 2. a. pontja szerint érintett ingatlan tulajdonosi körével.
- 2) Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Felsőlajos Község településrendezési tervének 2015. évi módosítását az alábbi tételekkel indítja meg:
  - a) a 052/37 helyrajzi számú ingatlan 052/38 helyrajzi számú ingatlan irányába 8 m-re való szélesítése a szabályozási tervlapon is jelenjen meg.
  - b) a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) utakat érintő szövegrésze pontosításra, javításra kerüljön.
  - c) a HÉSZ szövege kerüljön felülvizsgálatra a terület felhasználási egységek felsorolásának helyességére tekintettel.
- 3) Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy Felsőlajos Község településrendezési eszközeinek 2. pont szerinti módosításának egyeztetési eljárását folytassa le.
- 4) Felsőlajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a határozat 2. pontjában meghatározott feladatra a képviselő-testületi ülésen ismertetett tervezői árajánlatot és felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére és aláírására.

**Felelős:** Képviselő-testület, illetve polgármester

**Határidő:** 2015. március 06.

**Kihagyva a kihagyandókat!**

**Kmf.**

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. mellékletét<sup>2</sup> képezi a külterület 1:8.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve (továbbiakban külterületi szabályozási terv), valamint e rendelet 2. mellékletét<sup>3</sup> 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

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

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

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

Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

<sup>3</sup> 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 <sup>2</sup> )

Épületek, építmények elhelyezése

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

<sup>4</sup>(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/m<sup>2</sup>
- tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>
- tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>
- kacsa, liba 2 - 3 db/m<sup>2</sup>

b ) szarvasmarha

tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db  
 tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
 növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db  
 növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db  
 - 4 -

borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db  
 bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db  
 bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
 bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

c ) ló

kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db  
 zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db  
 kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

d ) juh 0,6-1 m<sup>2</sup>/ db

e ) sertés

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

<sup>4</sup> 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,  
-<sup>5</sup> 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 m<sup>2</sup>  
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%

<sup>6</sup>g) ) 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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. 2000m<sup>2</sup> 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

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

<sup>6</sup> 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 900m<sup>2</sup> 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.§** <sup>7</sup>(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.

<sup>8</sup>(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 1000m<sup>2</sup>
- 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 %
- <sup>9</sup>f) az övezet telkei és az 5. sz. főút kapcsolata kiépített csomóponton keresztül biztosítandó
- <sup>10</sup>g) az övezetre a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik.

<sup>11</sup>h) beépítésnél az értékes növényállomány megtartandó.

<sup>12</sup>i)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 1000m<sup>2</sup>
- 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.

<sup>13</sup>(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 1000m<sup>2</sup>
- 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 zártos 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
- <sup>14</sup>3.Mezőgazdasági üzem övezet

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

<sup>8</sup> 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 1.§(1)bekezdés módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

<sup>9</sup> 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal

<sup>10</sup> 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal

<sup>11</sup> 12/2008.(VII.16.) rendelet 1.§ iktatta be 2008. július 19-ei hatállyal

<sup>12</sup> 3/2010.(III.23.) rendelet 4.§-a iktatta be 2010. március 26-ai hatállyal

<sup>13</sup> 8/2013.(V.27.) önkormányzati rendelet 1.§(29) bekezdés iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2013. június 26.

<sup>14</sup> 3/2010.(III.23.) rendelet 5.§-a iktatta be 2010. március 26-ai 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 %

<sup>15</sup>*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 m<sup>2</sup>  
 (3) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel és legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerettel  
 (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.

<sup>15</sup> 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*

<sup>16</sup>22.§ (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.

<sup>17</sup>(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)

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

<sup>17</sup> 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 1000m<sup>2</sup>-es tanyaudvarban e rendelet 25.§ (3) b) szerinti építmények max 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők.
- Má\* övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, lakóépület bővíthető 25 m<sup>2</sup>-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*

<sup>18</sup>25.§/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.

<sup>18</sup> 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 m<sup>2</sup>-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*

- 34.§** <sup>19</sup>(1) ~~Felsőljajos község Önkormányzatának Képviselő-területete 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

*Értelmező és zárórendelkezések*

**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, fészker, 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
- <sup>20</sup>e) homlokzatmagasság: a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke 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

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

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

**3.**  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

## Módosítások ismertetése

### 5/2015.(III.06.)ÖH. 2.a)-b) szerinti módosítás

Felsőljajos m=1:2000 méretarányú belterületi szabályozási terve az útlejegyzéseket teljes körűen ábrázolja.

A külterületi szabályozási tervének léptéke (m=1:8000) nehezíti az útlejegyzések ábrázolását, másrészt a beépítésre nem szánt, közművesítésre nem kerülő utak kiszabályozásának indokoltsága sem fogalmazódott meg.

Beépítésre nem szánt területeken való építés feltételeként az útszabályozásokkal megvalósítandó „rendezett telek” -kialakítás aránytalan és szükségtelenül nagy terhet jelentett volna, ezért sem került a szabályozásba.

Fenti elvet nem feladva a napi tapasztalat alapján konkrét esetben szükség lehet az útlejegyzés rendezési tervi bevezetésére másrészt az általános előírásokat is pontosabban, egyértelműbben kell megfogalmazni.

Erről döntött a képviselő-testület 5/2015.(III.16.) határozatában.

*Felsőljajos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Felsőljajos Község településrendezési tervének 2015. évi módosítását az alábbiak szerinti tételekkel indítja meg:*

- a. a 052/37 helyrajzi számú ingatlan 052/38 helyrajzi számú ingatlan irányába 8 m-re való szélesítése a szabályozási tervlapon is jelenjen meg.*
- b. a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) utakat érintő szövegrésze pontosításra, javításra kerüljön.*
- c. a HÉSZ szövege kerüljön felülvizsgálatra a terület felhasználási egységek felsorolásának helyességére tekintettel.*

**052/37 hrsz-ú út szabályozási szélességének 8m-re növelése a 052/38 hrsz-ú telek rovására.**

A 052/38 hrsz út jelenlegi közterületi szélessége: 4 m. A megfelelő szabályozási szélességű ÉK-DNY irányú utak közötti átkötést biztosító út hálózati szerepköre a közterületi szélességének növelését indokolja.

**052/37 hrsz-ú út az igazgatási terület átnézeti lapján a külterületi utak jelölésével.**



**Alaptérkép**



**Légifotó (2013. szeptember)**



052/38 hrsz-ú telek

052/37 hrsz-ú út

**Fotók**

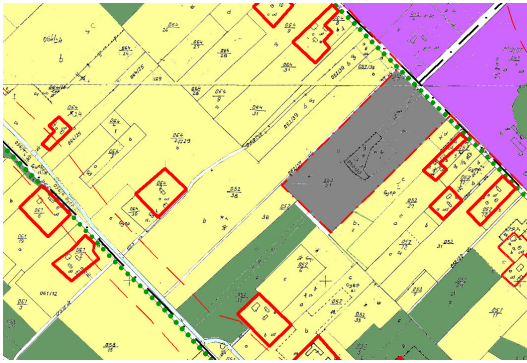
2012. június



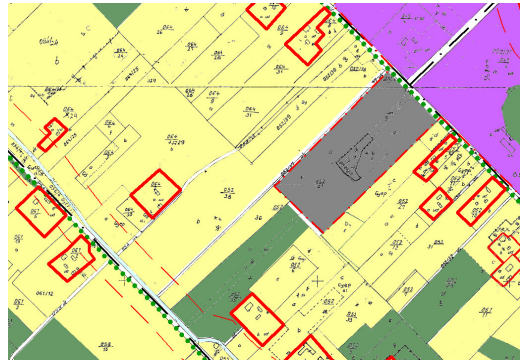
2015. március



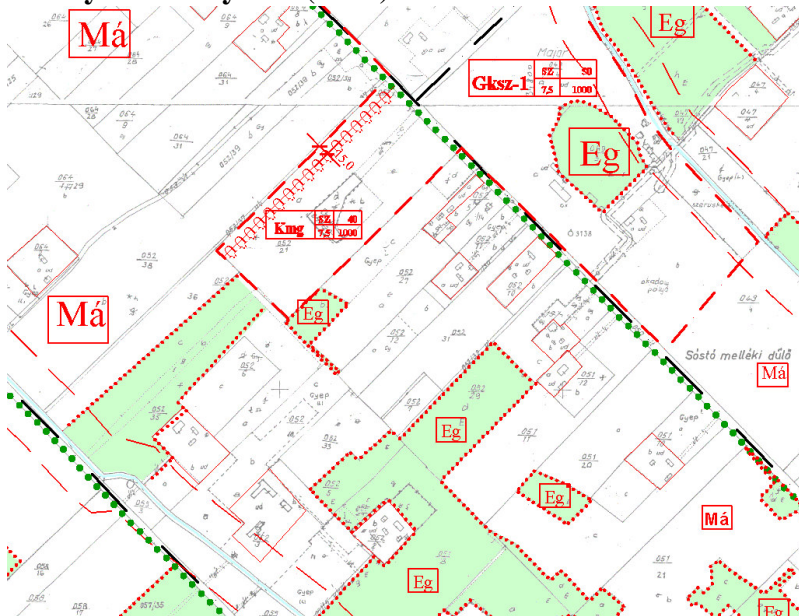
Érvényes szerkezeti terv (T-1) részlete



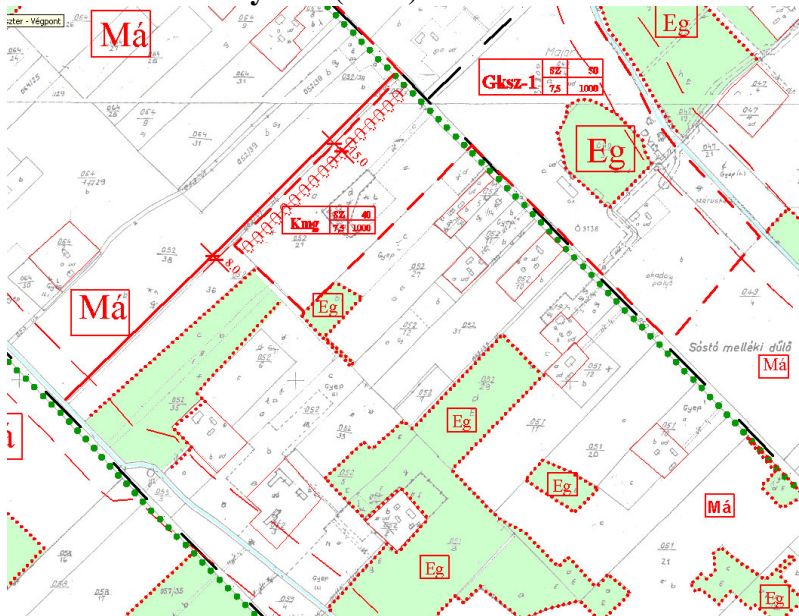
Módosított szerkezeti terv (T-1) részlete



Hatályos szabályozás (SZ-1) terv részlete



Módosított szabályozás (SZ-1) részlete



## HÉSZ szövegezés utakat érintő szövegrészének pontosítása, javítása

A hatályos HÉSZ közlekedési területre vonatkozó része az alábbi.

A bevezetőben említettek alapján a belterületi szabályozásban ábrázolt közlekedési területek övezeti előírásainak kiigazítása csak a szabályozási tervi hivatkozás vonatkozásában szükséges.

A külterületi „egyéb utak”-ra vonatkozó előírások azonban nem egyértelműek, ezért pontosításra szorulnak.

A szabályozási tervi ábrázolástól függetlenül a közútlejegyzés jogintézménye is felülvizsgálatra került és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§-ával összhangban.

### HÉSZ módosítási javaslat (hatályos rendelet szövegén jelölve a változás)

#### *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:*
- a) országos közutak övezete (~~KÖu-1~~)*
  - b) helyi gyűjtő és lakóutak övezete (~~KÖu-2~~)*
  - c) ~~egyéb-kiszolgáló~~ utak övezete*
  - d) 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) *(~~KÖu-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) *(~~KÖu-2~~) Belterületi lakó-, és gyűjtőutak övezete*
- a) Szabályozási szélessége: ~~min 12m~~ a szabályozási terv szerint*
  - b) Gépjármű forgalomra min 4m-es burkolati szélesség alakítandó ki.*
  - c) Legalább egyoldali járda építendő.*
- (3) *Kiszolgáló ~~egyéb~~ utak övezete*
- a) Az övezetbe tartozik a (~~KÖu-3~~) jelzésű és minden egyéb külön jel nélküli út.*



**b) Övezeti előírásai:**

*ba) Szabályozási szélessége: ~~min~~ 8 m az alábbi kivételekkel:*

*baa) legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló, legfeljebb 100 m hosszú magánút: min 4,0 m,*

*bab) hálózati jelentőségű dűlőút: ~~min~~ 12 m*

*bb) Szabályozási szélesség szabályozási tervi ábrázolás hiányában tengelyszimmetrikusan alakítandó ki, amelytől meglévő beépítés és természetvédelmi-, erdővédelmi-, vagy termőföldvédelmi érdekből lehet csak eltérni.*

**(4) (KÖk) Vasút övezet**

*Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.*

Az övezeti jellel nem ábrázolt külterületi utak tervezett szabályozási szélességének biztosításához szükséges útlejegyzések érdekében a HÉSZ következő módosítása javasolt:

*Közút céljára történő lejegyzés*

*33.§ Helyi közút (kiszolgáló és lakóút) céljára lejegyezhetők lejegyzésre kerülhetnek a szabályozási tervben KÖu jellel lehatárolt területek. a 21.§ (2)-(3) bekezdések szerinti szabályozási szélességek biztosítása érdekében szükséges telekrészek.*

## **5/2015.(III.06.)ÖH. 2.c) szerinti módosítás**

A HÉSZ területfelhasználás felsorolásában hiba van, a javítás jelen módosításban megtörténik.

A 2005. évi terv 2010. évi módosításával bevezetett „Mezőgazdasági üzemi terület” és a 2013. évi módosítással bevezetett „Különleges beépítésre nem szánt terület: állatkert” hiányzik a felsorolásból.

### **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*
  - dc) (Km) Mezőgazdasági üzem övezet*
- 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)*
  - ef) különleges beépítésre nem szánt terület: állatkert (Ká)*