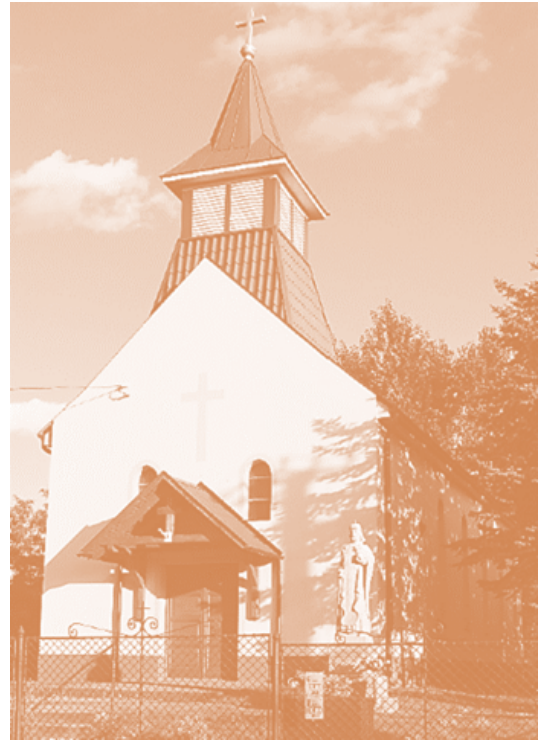


IV. KÖTET

FÜLÖP KÖZSÉG

Helyi Építési Szabályzata



Fülöp község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020.(.....) sz. önkormányzati rendelete



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET.....	6
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	6
1. A rendelet hatálya.....	6
1.§.....	6
2. Értelmező rendelkezések.....	6
2.§.....	6
3. Bevezető előírások.....	6
3.§.....	6
4. A település területének felhasználása.....	7
4.§.....	7
5. Szabályozási elemek.....	8
5.§.....	8
II. FEJEZET.....	8
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK.....	8
6. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai.....	8
6.§.....	8
7. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások.....	8
7.§.....	8
8.§.....	9
8. Magánutak, és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai.....	9
9.§.....	9
10.§.....	9
9. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal.....	10
11.§.....	10
III. FEJEZET.....	10
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	10
10. Telekalakítás általános előírásai.....	10
12.§.....	10
IV. FEJEZET.....	11
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET.....	11
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	11
11. Építészeti értékvédelem.....	11
13.§.....	11
12. Régészeti területek.....	11
14.§.....	11
13. Kerítés építés helyi szabályai.....	11
15.§.....	11
V. FEJEZET.....	12
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET.....	12
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK.....	12
14. Természet- és tájképvédelem.....	12
16.§.....	12
15. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:.....	13
17.§.....	13
VI. FEJEZET.....	13
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK.....	13
16. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások.....	13
18.§.....	13
VII. FEJEZET.....	13
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK.....	13
17. Építési tilalmak.....	13
19.§.....	13
18. Elővásárlási jog.....	13
20.§.....	13
19. Beültetési kötelezettség.....	14
21.§.....	14
VIII. FEJEZET.....	14

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	14
20. A közművesítés területei és létesítményei	14
22.§	14
IX. FEJEZET	15
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	15
21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai	15
23.§	15
24.§	15
25.§	15
22. Az építési telkek hátsó határának sajátos szabályai	16
26.§	16
23. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai	17
27.§	17
24. Közterületeken való építés helyi szabályai	17
28.§	17
X. FEJEZET	18
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	18
25. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA	18
29.§	18
Lf-1 építési övezet (Falusias lakóterületek)	18
30.§	18
Településközpont vegyes területek	19
31.§	19
Vt építési övezet	19
Településközpont vegyes területek	19
32.§	19
Vi építési övezet	20
Intézmény területek	20
33.§	20
26. Gazdasági területek tagozódása	20
34.§	20
Gksz Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület	20
27. Építési övezetek előírásai	20
Gksz építési övezet (Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek)	20
35.§	20
Gip építési övezet (Ipari Gazdasági területek)	21
36.§	21
28. (Beépítésre szánt) különleges területek tagozódása	21
37.§	21
„Ksp” -jelű övezet (Sport és szabadidő központ különleges terület)	21
38.§	21
„Kid” -jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület)	22
39.§	22
„Krt” -jelű építési övezet (Rendezvények céljára szolgáló különleges terület)	22
40.§	22
„Kmű” -jelű építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület)	23
41.§	23
XI. FEJEZET	24
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	24
29. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	24
42.§	24
„Kb-kt” - jelű övezet	24
Burkolt köztér – beépítésre nem szán különleges területe	24
43.§	24
„Ktem” -jelű övezet (Temető különleges terület)	24
44.§	24
„Kb-kegy” - jelű övezet (Kegyeleti park különleges terület)	25
45.§	25
30. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek	25
46.§	25

KÖu-1- jelű övezet:	25
Országos mellékút 30 m.....	25
KÖu-2- jelű övezet:	25
Helyi gyűjtőút (belterületen).....	25
KÖu-3- jelű övezet:	25
Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m, illetve a szabályozási terven jelöltek szerint.....	25
KÖu-4- jelű övezet:	25
Kiszolgáló utak esetén 10 m, illetve a szabályozási terven jelöltek szerint.....	25
A kiszolgáló utak övezeti jelét a szabályozási terv külön nem ábrázolja!.....	25
(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:.....	26
31. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek.....	26
47.§.....	26
32. Mezőgazdasági területek általános előírásai.....	26
48.§.....	26
33. Kertészmezőgazdasági területek (Mk) övezet.....	27
49.§.....	27
34. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet.....	27
50.§.....	27
35. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben.....	28
51.§.....	28
36. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet.....	28
52.§.....	28
XII. FEJEZET.....	29
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI.....	29
37. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai.....	29
53.§.....	29
XIII. FEJEZET.....	30
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	30
54.§.....	30
1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1	31
2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2	32
3. melléklet: Fülöp- Bánháza szabályozási terv – SZ-3	33
4. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai	34
5. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása	35
6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek	36
7. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)	37

Fülöp község Önkormányzat
Képviselő-testületének
../2020.(.....) sz. önkormányzati rendelete

FÜLÖP KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Fülöp község Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal véleményének, valamint
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

valamint Fülöp község Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2013.(III. 29.) önkormányzati rendelete 4. sz. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fülöp község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága véleményének figyelembe vételével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) E rendelet területi hatálya Fülöp község közigazgatási területén található ingatlanokra terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya az (1) bekezdés szerinti ingatlanok tulajdonosaira terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- c) *Átlagos telekmélység*: A „kismélységű telek” ismervének meghatározásához alkalmazott fogalom, mely az építési telek egymással szemben lévő két oldalhatár mélységének átlaga. $(a+b)/2$
- d) *Saroktelek*: Legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135° -os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

3. Bevezető előírások

3.§

- (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTEK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Fülöp Község önkormányzatának a településképp védelméről szóló 21/2019. (XII.29.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) E rendelet mellékletei
 1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:10 000);
 2. melléklete: Sz-2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 000);
 3. melléklete: Sz-3 Fülöp- Bánháza szabályozási terv (M= 1: 5 000);
 4. melléklete: Építési övezetek előírásai (1. táblázat)
 5. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
 7. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

- (3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

4. A település területének felhasználása

4.§

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területek kerültek kijelölésre.
- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) falusias lakóterület **Lf**
 - b) vegyes terület
 - ba) településközpont terület **Vt**
 - bb) intézmény terület **Vi**
 - c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) ipari terület **Gip**
 - d) különleges terület ezen belül
 - da) Sport és szabadidő központ különleges területe **Ksp**
 - db) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kid**
 - dc) Rendezvényvények célját szolgáló különleges terület **Krt**
 - dd) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **Kmü**
- (3) A település területén az alábbi beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.
- a) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) közúti terület **KÖu**
 - c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
 - d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - eb) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - g) vízgazdálkodási terület **V**
 - h) Különleges terület ezen belül
 - ha) Burkolt- köztér **Kb-kt**
 - hb) Temető különleges terület **Kb-tem**
 - hc) Kegyeleti park különleges terület **Kb-kegy**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az 1-3 sz. mellékletek szerinti Szabályozási Tervek határozzák meg és határolják le.

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát az 1-3 sz. mellékletek szerinti Szabályozási Tervek tartalmazzák.
- (2) A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv, tervek módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de a pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezetváltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület ne csökkenjen az adott övezetben, illetve építési övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

6. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

6.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód szerinti épületelhelyezés:
 - a) Oldalhatáron álló beépítés esetén - a b) pont szerintiék kivételével - az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5-1,0 m-en belül „csurgó távolságra” kell elhelyezni.
 - b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) a tároló, és egyéb gazdasági épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött telekhatártól az a) pont szerinti távolságokra, vagy a védőtávolságok megtartásával szabadon álló épület elhelyezéssel az építési oldal felőli telekhatártól legalább 3,0 m-re
 - c) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol már ezzel a szélességi mérettel épület elhelyezhető.

7. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

7.§

- (1) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.
 - Tűzrakó hely, és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres telepítési távolságot kell tartani.
- (2) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.
- (3) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani.

8.§

- (1) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő épületmagasság növelése nélkül, abban az esetben is engedélyezhető magas tető építése, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az építési övezeti mutató szerint szabályozott érték.
- (2) Az Lf lakó- és a Vt vegyes építési övezetekben, építési telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy önálló épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a főépítmény szerinti rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) külön önálló épületben ((tároló, és egyéb gazdasági épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a főépítmény szerinti rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épületelhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött minimum 0,9 m magasságban helyezendő el.
- (4) A tároló, gazdasági, állattartó rendeltetésű épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:
Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (fő funkció) rendeltetési egység tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

8. Magánutak, és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

9.§

- (1) Új magánutakat létesíteni, az alábbi szabályok betartásával lehet:
 - a) Az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet.
 - b) A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
 - c) A magánutakat a közforgalom előtt elzárni nem lehet.

10.§

- (2) Nyúlványos telket kialakítani, az alábbi szabályok betartásával lehet:
 - a) Újonnan nyeles telek csak akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, vagy beépíthetővé tehető.
(Ebben az esetben az építési hely az igénybevett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igény- bevett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m→)
 - b) az adottságok miatt a telek szabályozási terv szerinti közvetlen-közterületi megközelítése másképp nem biztosítható. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

9. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

11.§

- (1) Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.
- (2) A hátsókertben falusias lakóterületen belül - amennyiben a telek átlagos mélysége eléri az építési övezetre megállapított legkisebb mélységi méretet - nem helyezhetők el az Oték 35.§ (7) bekezdésében felsorolt tároló funkciójú épületek.
- (3) Hátsókertben az Oték-szerinti melléképítmények közül csak a kerti építmények helyezhetők el.
- (4) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertessé beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (5) Előkertek mérete
 - a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utca felőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.
 - b) Az előkert mérete a hész ill. a szabályozási terveltérő rendelkezése hiányában 5 méter.
- (6) Oldalkertek mérete

Az oldalkertek méretét jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg. Ennek hiányában:

 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság
 - b) szabadonálló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (7) Hátsókertek mérete
 - a) A hátsókert nem lehet kevesebb az épület hátsókertre néző tényleges épület beépítési magasságának mértékénél sem 6,0 m-nél.
 - b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírásokat jelen rendelet 27. §. tartalmazza

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Telekalakítás általános előírásai

12.§

- (1) Telekalakítás, ~~telekrendezés~~ (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) csak a Hész. előírásaival összhangban történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az építési övezetben előírt telekterület méretet, szélességet és mélységet. Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonala) mérete 5 %-al, vagy mélysége 10 %-al csökkenthető.

- (3) Minden olyan esetben, amikor az övezethatár, építési övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven egyértelmű telekhatárral, vagy mérettel nincs megadva, a telekalakítás során a következő elvet kell követni:

A telekalakítás során az utca felől szabályozott építési övezetre előírt legkisebb telekmélységet, (de legalább az építési övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet) kell legalább megtartani, ezzel együtt az ellentétes oldalon (a telek másik végén lévő utca felől) is biztosítani kell az építési övezet szerinti legkevesebb, de legalább az építési övezetben alakítható legkisebb telekterület biztosításához szükséges telekmélységet. Ezen előírás megtartásával, a telek tényleges mélysége szabadon, igény szerint választható meg, de a telekalakítás során, közterület kapcsolat nélküli zárvány telekrész nem alakulhat ki.

- (4) Telek határrendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az építési övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik telek telekterület mérete továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak, illetve akkor is, ha az teljesen megszűnik.

IV. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Építészeti értékvédelem

13.§

- (1) Az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

12. Régészeti területek

14.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

13. Kerítés építés helyi szabályai

15.§

- (1) Általános előírások:

- a) A kerítések színében vöröses-barna, szürkés- barna, szürkés-zöld színeket és árnyalatait, valamint a szürke árnyalatain kívül más nem lehet alkalmazni.
- b) A kerítés mezőket deszka, lécz, fém pálcás vagy kovácsoltvas kialakítás nélkül, vagy a hagyományosnak számító vízszintes tagolású előre gyártott betonelemek jellegétől eltérő módon, valamint nem falazott kivitelben – vakolt nélkül nem lehet készíteni.
- c) Lábazat és osztás (mezőkre való osztás nélküli), tömör lemezkerítés nem építhető. Fémlemezről kerítés abban az esetben nem készíthető, ha osztásrendszerében, felületi struktúrájában, színében nem hordozza magán a deszkakerítés településképi jellemzőit.

- (2) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó külön előírások:
- a) A településképi szempontból meghatározó területeket a Településképp védelméről szóló külön önkormányzati rendelet határozza meg.
 - b) A kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően kell építeni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.
 - c) A kerítéseken létesülő gyalogos bejáratot közrefogó oszlopok között (a kapu felett), a helyi hagyományoknak megfelelő vízszintes- vagy íves keretezés/ esötető szerű felső lezárás készíthető.
 - d) A helyi hagyományoknak akkor felel meg a kerítés, ha:
 - da) Előkertes beépítés esetén: lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy
 - db) Előkert nélküli beépítési mód esetén, a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy a da) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.
 - dc) Utcavonalon álló épület elhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket): Lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel, vagy a da) pont szerinti kerítés készíthető.
 - dd) Függőleges tagolás nélküli (mezőkre történő osztás) és lábazat nélküli teljesen tömör kerítés nem létesíthető.
 - de) A kerítések anyag- és színhasználata a 15.§. (1) rendelkezései szerint.

V. FEJEZET A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

14. Természet- és tájképvédelem

16.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

15. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

17.§

- (1) A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat Településképi Rendeletében határozza meg.

VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

16. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

18.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

VII. FEJEZET AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

17. Építési tilalmak

19.§

- (1) A szabályozási tervben meghatározott területeken, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a szabályozási terv által meghatározott célú felhasználásig, a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében építési tilalom rendelendő el.
- (2) Építési tilalom kerül bejegyzésre: JELEN RENDELET 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

18. Elővásárlási jog

20.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, települési jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Fülöp község Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: JELEN RENDELET 6. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

19. Beültetési kötelezettség

21.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, közérdekű környezetalakítás érdekében. Ennek értelmében az ingatlan növényzettel történő beültetése rendelheti el a polgármester önkormányzati hatósági döntéssel.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a: HÉSZ 7. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

20. A közművesítés területei és létesítményei

22.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Falusias lakóterület belterületen: teljes közművesítés, külterületen: részleges közművesítés
 - b) Településközponti vegyes és intézmény terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek belterületen: teljes közművesítés, külterületen: részleges közművesítettség
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen övezeti besorolás szerint.
 - e) A szennyvízcsatorna kiépítéséig a teljes közművesítettségi követelményű területeken zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyéb korszerű közműpótló is elhelyezhető.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
- (3) Ivóvízellátás
 - a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

IX. FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI
21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

23.§

- (1) Építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló, és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (2) Az egyes övezetekben, építési övezetekben elhelyezhető építmények körét az övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, de valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
 - a) nyomvonal jellegű építmények- és műtárgyak
 - b) köztárgyak
 - c) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
 - d) honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (3) A lakótelken a gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
 - a) vagy a főépítményben
 - b) vagy a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) telken belüli burkolt felületű beállóval
- (4) Az előkert méretét jelen rendelet 11. § (4) bekezdése szerint kell megállapítani

24.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési módon szabályozott építési övezetben, 18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetséges minimum 3,0 m távolságra az építési oldal telekhatárától. Az oldalkert mérete a szabadon áll épületelhelyezéssel nem csökkenthető.

25.§

- (1) Építési vonal
 - a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
 - b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének 2/3 részéig a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) Kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
- (2) Lakó zónára, gazdasági zónára vonatkozó szabályok:
 - a) A telek homlokvonalától mért 30 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonalától mért 30 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.

- b) Ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály, alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetők.
- c) A „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
- d) A telken elhelyezkedő lakó rendeltetési egység a gazdasági zónába is, legfeljebb az utcavonaltól számított 40 m mélységig benyúlhat, de ott, a lakó zónából adódó kiemelt védelem már nem illeti meg.
- e) Az a)-d) pontok előírásait „átmenő” telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.
- (3) A hátsó kert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.
- (4) Átmenő telekre vonatkozó szabályok:
- c) A beépítést amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető.
- d) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.

22. Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

26.§

1.) A „kismélységű” építési telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kismélységű építési telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani. Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- b) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
- ba) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsó kert méretet kell tartani.
- bb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

2.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A Lakó- (Lf) és Vegyes (Vt, Vi) építési övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.

- aa) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).
- ab) A tároló, és egyéb gazdasági épület, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- ac) A hátsó telekhatárt az oda kerülő épülettel és azzal egybe épített kerítéssel lezárni.
- ad) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

23. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai

27.§

A vízfolyások terven jelölt vagy a kezelési sávokra vonatkozó egyéb rendeletben megadott kezelési sávjain belül építmény nem helyezhető el.

24. Közterületeken való építés helyi szabályai

28.§

- (1) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - zöldfelületek, közkertek alakíthatók
 - köztárgyak elhelyezhetők,
 - a közmű műtárgyak, csak akkor, ha azok terepszint alatt valósíthatók meg, és védőtávolságot nem igényelnek. (Ellenkező esetben építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni.)
- (2) Közterületen pavilonok csak a képviselő testület által elfogadott közterület alakítási terv szerint, Kioszk funkcióval, (információs pavilon, hírlap, virág) a közlekedést nem gátolva helyezhetők el.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

25. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

29.§

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) **Lf-1** Falusias

Lf-1 építési övezet (Falusias lakóterületek)

30.§

- (1) A falusias lakóterület szabályozási terven (Lf-1) jelölt, olyan építési övezet, ahol legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.
- (2) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül-
aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
ab) kereskedelmi, szolgáltató,
ac) szállás jellegű,
ad) igazgatási, iroda,
ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
af) kulturális, közösségi szórakoztató és
ae) sport
rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá:
aa) A övezet sajátos (lakóterületi) rendeltetésszerű használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő egyéb – nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység célját szolgáló építmény.
ab) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
ac) önálló üzemanyagtöltő
- (3) Az építési övezetben lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát, mint az előkert méretét jelen rendelet 11.§ (4) bekezdése határozza meg.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

Településközpont vegyes területek

31.§

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközpont vegyes területek.
 - a) Vt Településközpont

Vt építési övezet

Településközpont vegyes területek

32.§

- (1) Az építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra
- (2) a) A településközpont területen elhelyezhető épület – a legfeljebb 8 lakásos lakó rendeltetésen kívül:
 - aa) igazgatási, iroda
 - aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - aa) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - af) sportrendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: Az építési övezet sajátos (lakóterületi) rendeltetés szerű használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb – nem nagyüzemi- gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- c) Nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - cb) üzemanyagtöltő,
- (3) Az övezet telkeinek beépítés módja oldalhatáron álló, előkertes.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (5) A telek területének 20 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani.
- (6) Az állattartó építmények és melléképítmények csak az 500 m²-nél nagyobb területű ingatlanon, az utcavonaltól 30 méternél távolabb (védett zóna mögött) helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra a főépülettől takartan.

**Vi építési övezet
Intézmény területek**

33.§

- (7) Az építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (8) a) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:-
aa) iroda
aa) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
aa) kulturális, közösségi szórakoztató,
ab) hitéleti és
af) sport
rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá: az a) pontban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (9) Az építési övezet telkeinek beépítés módja oldalhatáron álló, előkertes.
- (10) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (11) A telkek zöldfelületének legkisebb értéke 20 %

26. Gazdasági területek tagozódása

34.§

- (1) A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
Gksz Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület
Gip Ipari gazdasági terület
került kijelölésre.
- (2) A lakóterület építési-övezetbe tartozó telkek telekhatárától 20m-nél közelebb lévő telekrészen legalább 40%-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.
Ezen a telekrészen a lakóterületre vonatkozó határértéket meghaladó környezetterhelési kibocsátású üzemi tevékenység számára épület nem helyezhető el.

27. Építési övezetek előírásai

Gksz építési övezet (Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek)

35.§

- (1) A település területén elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére kijelölt gazdasági területek.
- (2) A területen elhelyezhető:
a) nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
c) igazgatási, szociális és iroda épület
d) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz
e) sportépítmény

- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telekalakítás, során kialakítható telekterület legkisebb mértékét jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (4) A telkek zöldterületének legkisebb mértéke 20 %.
- (5) A közterületek felőli előkert mérete 10 méter. Egyben kötelező építési vonal.

Gip építési övezet (Ipari Gazdasági területek)

36.§

- (1) A település területén olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére kijelölt gazdasági területek (Gip), amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei, illetve ha
 - b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások
- (3) A technológiai építmények (silók, tároló medencék, tornyok, felvonók) épület magassága legfeljebb 12 méter lehet.
- (4) A szabályozási terven jelölt védőfásítás területén háromszintű gyeplépcsővel + 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet kell telepíteni.
- (5) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telekalakítás, során kialakítható telekterület legkisebb mértékét jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

28. (Beépítésre szánt) különleges területek tagozódása

37.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, különleges területek kerültek kijelölésre.

- | | |
|---------------|--|
| a) Ksp | Sport és szabadidő központ különleges területe |
| b) Kid | Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület |
| c) Krt | Rendezvények céljára szolgáló különleges terület |
| d) Kmü | Mezőgazdasági üzemi különleges terület |

„Ksp” -jelű övezet (Sport és szabadidő központ különleges terület)

38.§

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények: sportterület, sportcsarnok, strand, kemping, gyógyfürdő, gyógyszálló-egyéb egészségügyi létesítmények és ezekhez tartozó, a tulajdonos vagy a működtető személyzet számára lakások, szabadidő eltöltését szolgáló egyéb létesítmények, építmények, elhelyezésére szolgál.

- (2) a) A beépítés módja szabadonálló.
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 40 %-a.
- c) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².
- d) A létesíthető legnagyobb épületmagasság 12,5 méter.

„Kid” -jelű építési övezet (Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület)

39.§

- (1) Az építési övezet az idegenforgalomhoz, pihenéshez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére biztosít területet.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, sportolási és pihenési célú rendeltetést tartalmazó építmények, a tulajdonos, vagy üzemeltető számára szolgáló lakás, a felsorolt rendeltetéseket tartalmazó főépítmények rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények (különösen: melléképítmények, gépjármű tároló, raktár és egyéb tárló)
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5)
 - a) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 15 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 6,0 méteres épületmagassággal.
 - b) Az alakítható telek legkisebb mérete 1 ha.
 - c) Az épületek az építési helyen belül bárhol elhelyezhetők.

„Krt” jelű építési övezet (Rendezvények céljára szolgáló különleges terület)

40.§

- (1) Az építési övezet a közösségi – kulturális szórakoztató, kereskedelmi szolgáltató tevékenységek ellátását biztosító építmények elhelyezése számára került kijelölésre.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) közösségi célú építmények, (Rendezvények, vásárok, valamint kulturális, oktatási, hagyományörző tevékenység célját szolgáló építmények)
 - b) Turisztikai, vendéglátó, kereskedelmi tevékenység céljául szolgáló építmények
 - c) Kilátó torony,
 - d) a felsorolt rendeltetéseket tartalmazó főépítmények rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények (különösen: melléképítmények, gépjármű tároló, raktár és egyéb tárló) funkciók kiszolgálását szolgáló egyéb építmények (pl. garázs, tárló)
- (3) A terepszint alatti építmények közül pince, pinceszint, az építési helyen belül építhető.
- (4) Az építési övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) Az építmények kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) Az épületeket szabadon állóan, kell elhelyezni.
 - b) Az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 30 %.

- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, kilátó torony legnagyobb magassága 15m
- d) Az alakítható telek legkisebb mérete 1 ha.

„Kmű” -jelű építési övezet (Mezőgazdasági- üzemi különleges terület

41.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények
 - ab) Igazgatási, és iroda rendeltetés céljára szolgáló épület
- b) A gazdasági területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - ba) A tulajdonos, használó vagy a személyzet számára szolgáló lakások
 - bb) A mezőgazdasági-üzemi területen a főépítmények rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények (különösen: melléképítmények, gépjármű tároló, raktár egyéb tárló oktatási, egészségügyi és szociális kiegészítő rendeltetést tartalmazó épületek.)
- (3) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telekalakítás, rendezése során kialakítható telekterület legkisebb mértékét jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (4) Az építési telkeken a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

XI. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

29. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

42.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 5%-ot, különleges beépítésre nem területek kerültek kijelölésre.

- a) **Kb-kt** Burkolt köztér
- b) **Kb-tem** Temető különleges terület
- c) **Kb-kegy** Kegyeleti park különleges övezete

„Kb-kt”- jelű övezet

Burkolt köztér – beépítésre nem szán különleges területe

43.§

- (1) Az övezet a településközpontban elhelyezkedő gyalogos tér vonatkozásában került kijelölésre.
- (2) a) az övezetben elhelyezhető
 - aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
 - ab) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
 - ac) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló rendeltetés céljára szolgáló épületek / építmények.
- b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)
 - ba) gyalogos út, gyalogos tér,
 - bb) kerékpárút,
 - bc) parkosított terület
 - bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára
- (3) A terület megengedett legnagyobb beépíthetősége: 5 %
- (4) Előírt legkisebb zöldfelület arány 20 %
- (5) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, az épület a területen belül bárhol elhelyezhető, ahol más jogszabály azt egyébként nem tiltja.
- (6) Az övezetben elhelyezésre kerülő épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter.

„Ktem”-jelű övezet (Temető különleges terület)

44.§

- (1) Az övezetbe a temetők tartoznak.
- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

- (3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
c) A létesíthető maximális épületmagasság 4,5 méter.

„Kb-kegy”- jelű övezet (Kegyeleti park különleges terület)

45.§

- (1) Az övezetbe a kegyeleti parkok tartoznak.
(2) A kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények helyezhetők el,
(3) a) A beépítés módja szabadonálló.
b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.
(4) A létesíthető maximális épületmagasság 4,5 méter.

30. Közlekedési és közműterületek (KÖu, KÖk) övezetek

46.§

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közlekedési terület - közúti

- (2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

KÖu-1- jelű övezet:

Országos mellékút 30 m

- 4906 sz. út Fülöp- Penészlek közötti külterületi szakasza
- 4906 sz. út belterületi szakasza az Sz-2- jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

KÖu-2- jelű övezet:

Helyi gyűjtőút (belterületen)

az Sz-2 jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

- Ady Endre utca
- Deák Ferenc utca
- Zrínyi utca
- Darvaskert utca
- Híd utca
- Kossuth utca

KÖu-3- jelű övezet:

Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m, illetve a szabályozási terven jelöltek szerint

KÖu-4- jelű övezet:

Kiszolgáló utak esetén 10 m, illetve a szabályozási terven jelöltek szerint.

A kiszolgáló utak övezeti jelét a szabályozási terv külön nem ábrázolja!

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
 - közlekedési létesítmények
 - közművek és hírközlési létesítmények
- (4) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

31. Erdőterületek (Ev, Eg, Ek) övezetek

47.§

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
 - a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő
 - c) **Ek** Közjóléti erdőövezetek kerültek lehatárolásra
- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével-épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.

32. Mezőgazdasági területek általános előírásai

48.§

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást és állattenyésztést, halászatot továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termékfeldolgozást, és tárolást, árusítást) szolgáló része.
A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) és 29.§. előírásainak megfelelően, a helyi sajátosságokat is figyelembe véve, a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) **Mk** Kertgazdálkodás mezőgazdasági övezete
 - b) **Má** Általános mezőgazdasági övezet
 - c) **Mv** Tájvédelmi körzeten belüli mezőgazdasági övezet
- (2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építmények elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályokat az övezetek részletes előírásai tartalmazzák.

33. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) övezet

49.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épület magassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (5) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

34. Általános mezőgazdasági, jellemzően szántó területek (Má) övezet

50.§

- (1) Az övezetbe az általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint, ha azt az egyéb előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket, jelen előírás 38.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságot elérő területen. Szabadon álló épületelhelyezéssel, maximum 7,5 m épületmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. A technológiai jellegű épületek (silók, felvonók, antennák, adótornyok) magassága, ha más előírás azt nem korlátozza, legfeljebb 30 m lehet.
- (4) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az OTÉK 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

35. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági övezetekben

51.§

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %,
- d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.
- f) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott épületmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett épületmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más HÉSZ, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

(2) Tanya- Birtokközpont kialakítása és feltételei:

- a) Tanya-birtokközpont a települési területtől legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya-birtokközpontnak az a külterületi, mezőgazdasági (Má) övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, (önálló hrsz-al rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősíthető, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és ahol a tulajdonos, vagy a használó számára lakás is létesült.
- c) A legnagyobb beépítettség mértéke 5%- tól legfeljebb 45 %-ig terjedhet. Az 5 % fölötti beépítettség a tanya-hoz tartozó, Fülöp közigazgatási területén elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség tanya-birtokközponton belüli érvényesítéséből adódik. (ilyen esetben a birtoktest „felhasznált” beépítettségét a telek tulajdoni lapján felvezetett építési tilalommal kell hitelesíteni.)
- d) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m homlokzatmagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető.

36. Vízgazdálkodási terület (V)-jelű övezet

52.§

- (1) A település igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.

V-1 Vízgazdálkodási övezet- általános

- (2) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik

(hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

- (3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (4) Gátórházak telkein a telek legfeljebb 5%-os beépítettségével, legfeljebb 4,5 m átlagos épületmagassággal egy db szolgálati lakás, gazdasági épületek és a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.

XII. FEJEZET

EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

37. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

53.§

- (1) Az igazgatási területet érintő országos- és térségi övezetek:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezete
 - b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
 - c) Erdők övezete,
 - d) Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
 - e) Tájképvédelmi terület övezete
 - f) vízminőség-védelmi terület övezete
 - g) Rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit jelen rendelet 4. melléklete (Országos- és térségi övezetek lehatárolása) tartalmazza.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a Településképi rendelet tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások:
Nincs meghatározva.
 - d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, az önkormányzat településképi rendelete tartalmazza.
 - db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

- dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- e) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások
A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
- f) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások
Nincs meghatározva.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Fülöp község szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 40/2004.(IX.02.) Önk. rendelete.

Derecske, 2020.

Hutóczki Péter
polgármester

.....
jegyző

Záradék:

A kihirdetés időpontja: 2020.

.....
jegyző

1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1

FÜLÖP KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

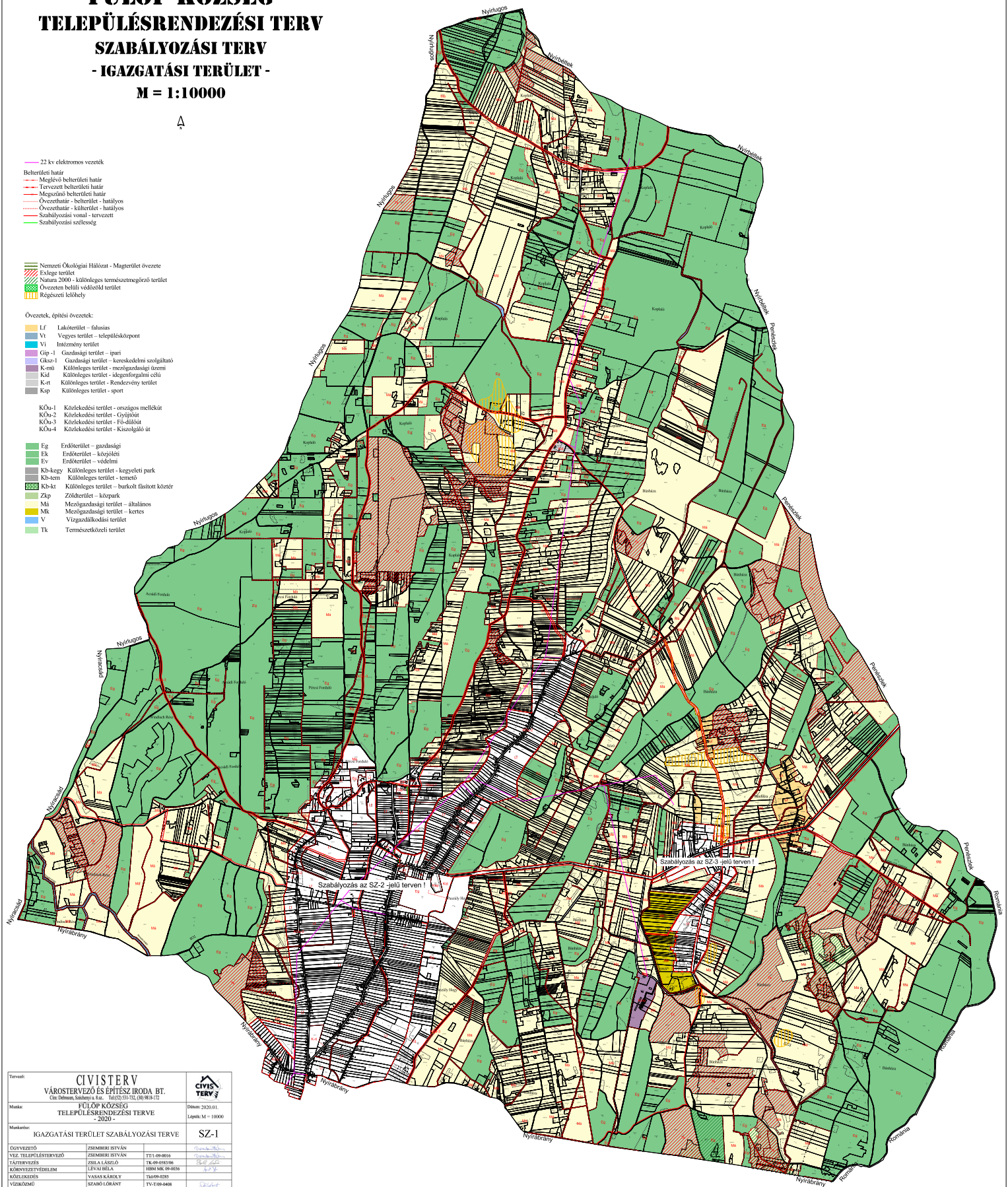
SZABÁLYOZÁSI TERV

- IGAZGATÁSI TERÜLET -

M = 1:10000

A

- 22 kv. elektromos vezeték
 - Belterületi határ
 - Meglévő belterületi határ
 - Tervezett belterületi határ
 - Mészárosi belterületi határ
 - Övezethatár - belterület - hatályos
 - Övezethatár - külterület - hatályos
 - Szabályozási vonal - tervezett
 - Szabályozási szélesség
-
- Nemzeti Ökológiai Hálózat - Magterületi övezete
 - Eszlege terület
 - Natura 2000 - különleges természetmegőrző terület
 - Övezeten belüli védőöld terület
 - Végszegési keltély
-
- Övezetek, építési övezetek:
- Lf Lakóterület - fásítás
 - Vt Vegyes terület - településközpont
 - Vt Intézmény terület
 - Gp-1 Gazdasági terület - ipari
 - Gka-1 Gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltatás
 - K-mb Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
 - Kid Különleges terület - idegenforgalmi célú
 - K-rt Különleges terület - rendezvény terület
 - Ksp Különleges terület - sport
-
- KÖu-1 Közközelési terület - országos mellékút
 - KÖu-2 Közközelési terület - Gyűjtőút
 - KÖu-3 Közközelési terület - Fűzőút
 - KÖu-4 Közközelési terület - Kiszolgáló út
-
- Eg Erdőterület - gazdasági
 - Ek Erdőterület - közlelési
 - Ev Erdőterület - védelmi
 - Kb-kegy Különleges terület - kegyeleti park
 - Kb-tem Különleges terület - temető
 - Kb-kt Különleges terület - burkolni fásított közter
 - Zkp Zöldterület - közpark
 - Mä Mezőgazdasági terület - általános
 - Mk Mezőgazdasági terület - kertés
 - V Vizagálkodási terület
 - Tk Természetközeli terület



Tervező: CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Sándorfa s.k. 16/25-25/1-2/2, (H) 96/18-112		
Munka: FÜLÖP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2020 -	Dátum: 2020.01. Lépték: M = 10000	
Munkatípus: IGAZGATÁSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE	SZ-1	
FOVVEZETŐ	ZSOMBORI ISTVÁN	TEL: 96-4003
VEZ. TELEPÜLÉSRENDEZŐ	ZSOMBORI ISTVÁN	TEL: 96-4003
LÁTHATVÉZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TEL: 96-093396
KÖRNYEZETVÉDELLEM	LÉVAI HÉLIA	HBM MK 99-0036
KÖZLEKÉSEK	VÁKOS KÁROLY	TEL: 96-0209
VEZÉKÖZMÖ	SZABÓ LÓRÁNT	TEL: 96-0488
ENERGIA KÖZMÖ	SZABÓ LÓRÁNT	TEL: 96-0488
TERMINFORMÁCIÓS	DR. PÁZMÁNTYI SÁNDOR	

FÜLÖP KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

2020

JELMAGYARÁZAT

Belterületi határ

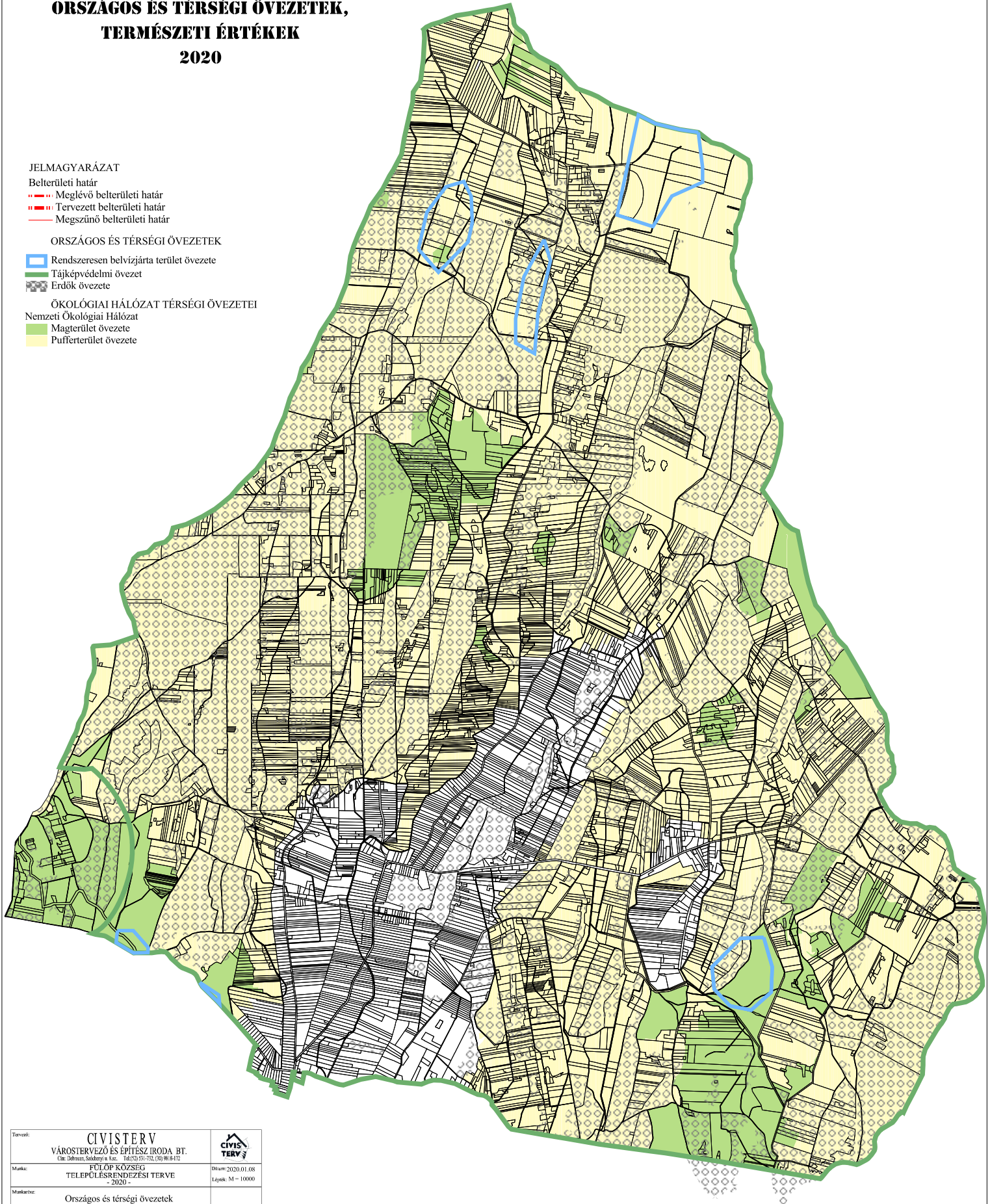
- - - Meglévő belterületi határ
- - - Tervezett belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Tájképvédelmi övezet
- Erdők övezete

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

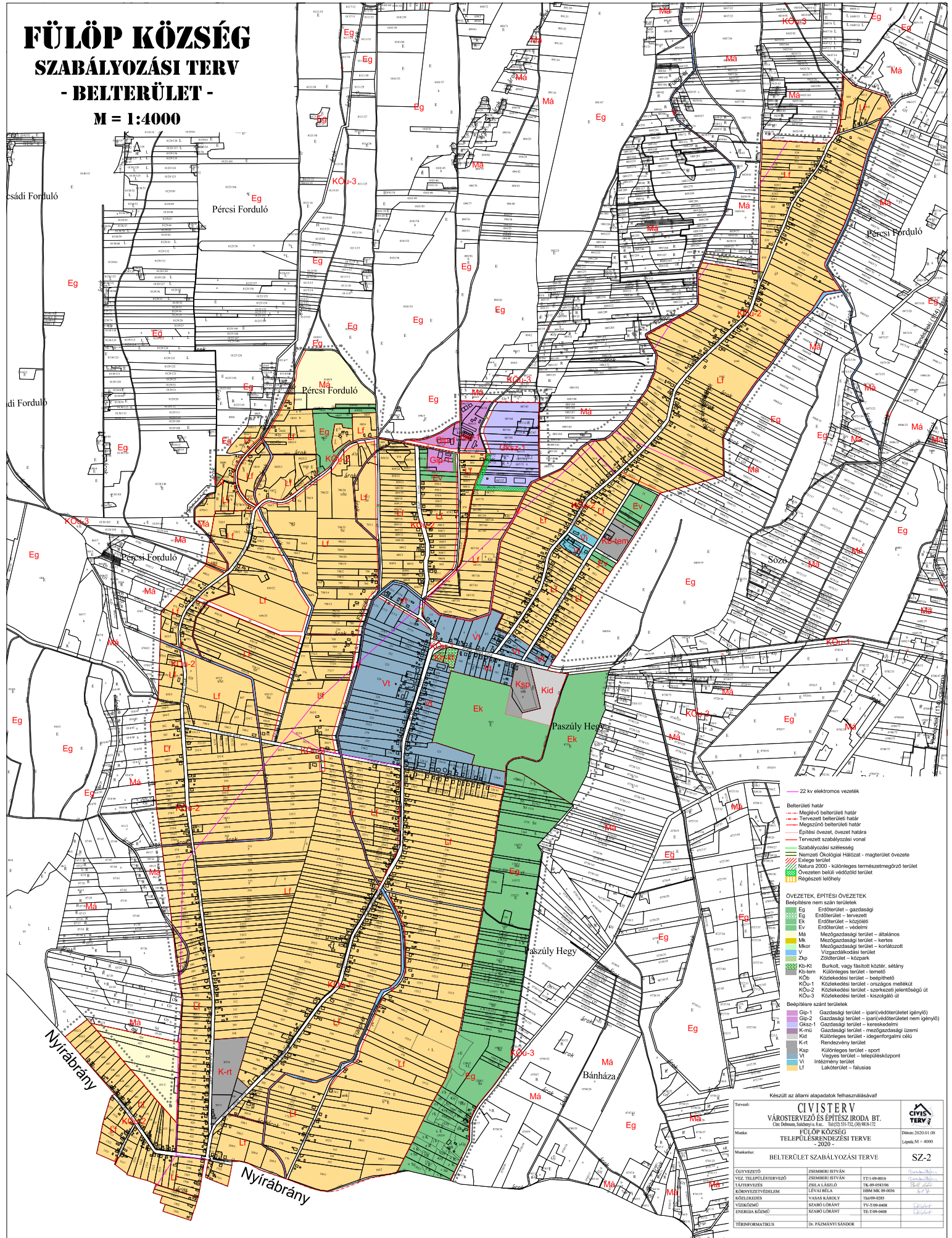
- Nemzeti Ökológiai Hálózat
- Magterület övezete
- Pufferterület övezete



Tervező:		CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Béhmény, Szentgyörgy u. 10. Tel: (33) 351-792, (30) 9618472	
Munka:		FÜLÖP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2020 -	Datum: 2020.01.08 Lépték: M = 1:10000
Munkatípus: Országos és térségi övezetek			
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT11-09-0014	
TÁJTERVEZÉS	OSILA LÁSZLÓ	TK-09-0010/08	
KÖRNYEZETVÉDELLEM	LÉVAI SÉLIA	HRM-MK-99-0050	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK09-0025	
VÍZKÖZMŐ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0058	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-109-0005	
TÉRTINFORMÁTIKUS	Dr. PÁZMÁNYI SÁNDOR		

2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2

FÜLÖP KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET - M = 1:4000



- 22 kv. elektronikus vezeték
 - Belterületi határ
 - - - Meglévő belterületi határ
 - Tervezett belterületi határ
 - Megszűnő belterületi határ
 - Megújuló belterületi határ
 - Építési övezet, övezeti határa
 - Tervezett szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Nemzeti Ökológiai Hálózat - magterületi övezete
 - Értékteljes terület
 - Natura 2000 - különleges természetmegőrző terület
 - Övezeten belüli védendő terület
 - Régióségi felhívás
- ÖVEZETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**
Beépítésre nem szánt területek
- Eg Erdőterület - gazdasági
 - Eg Erdőterület - terevezeti
 - Ek Erdőterület - közlekedési
 - Ev Erdőterület - vízvédelmi
 - Má Mezőgazdasági terület - általános
 - Mk Mezőgazdasági terület - kertés
 - Mk Mezőgazdasági terület - korlátozott
 - V Vízgazdálkodási terület
 - Zp Zöldterület - közpark
 - Kb-Burkolt, vagy fásított köztér, sétány
 - Kb-terföld Különlégs terület - termelő
 - Kb-1 Közlekedési terület - beépíthető
 - Kb-2 Közlekedési terület - országos mellékút
 - Kb-3 Közlekedési terület - központi út
 - Kb-4 Közlekedési terület - központi út
- Beépítésre szánt területek
- Gp-1 Gazdasági terület - (pari/védterülettel igényel)
 - Gp-2 Gazdasági terület - (pari/védterülettel nem igényel)
 - Gp-3 Gazdasági terület - kereskedelmi
 - K-rt Rendelőintézmény terület
 - K-sport Különlégs terület - sport
 - Vi Vízvesztési terület - településközpont
 - Inf Intézmény terület
 - Lf Lakóterület - fatusas

Készült az általi alapadatok felhasználásával

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Egyetem utca 14. 1023 NYIRÁBRÁNY		
Munka:	FÜLÖP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE - 2020 -		
Munkadar:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE		SZ-2
ÓDYOZVÁZTO	ISMERIBŐI ISTVÁN	TT1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ISMERIBŐI ISTVÁN	TK-09-0008	
TARTALYVIZZÉ	LEVÁI RÉKA	IRM-MK-09-0006	
KÖRNYEZETVÉDELLEM	LEVÁI RÉKA	TK-09-0008	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0008	
VIZGAZDÁSI	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0008	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0008	
TÉRSZÍNHATÁRIKUS	Dr. FÁJMSYI SÁNDOR		

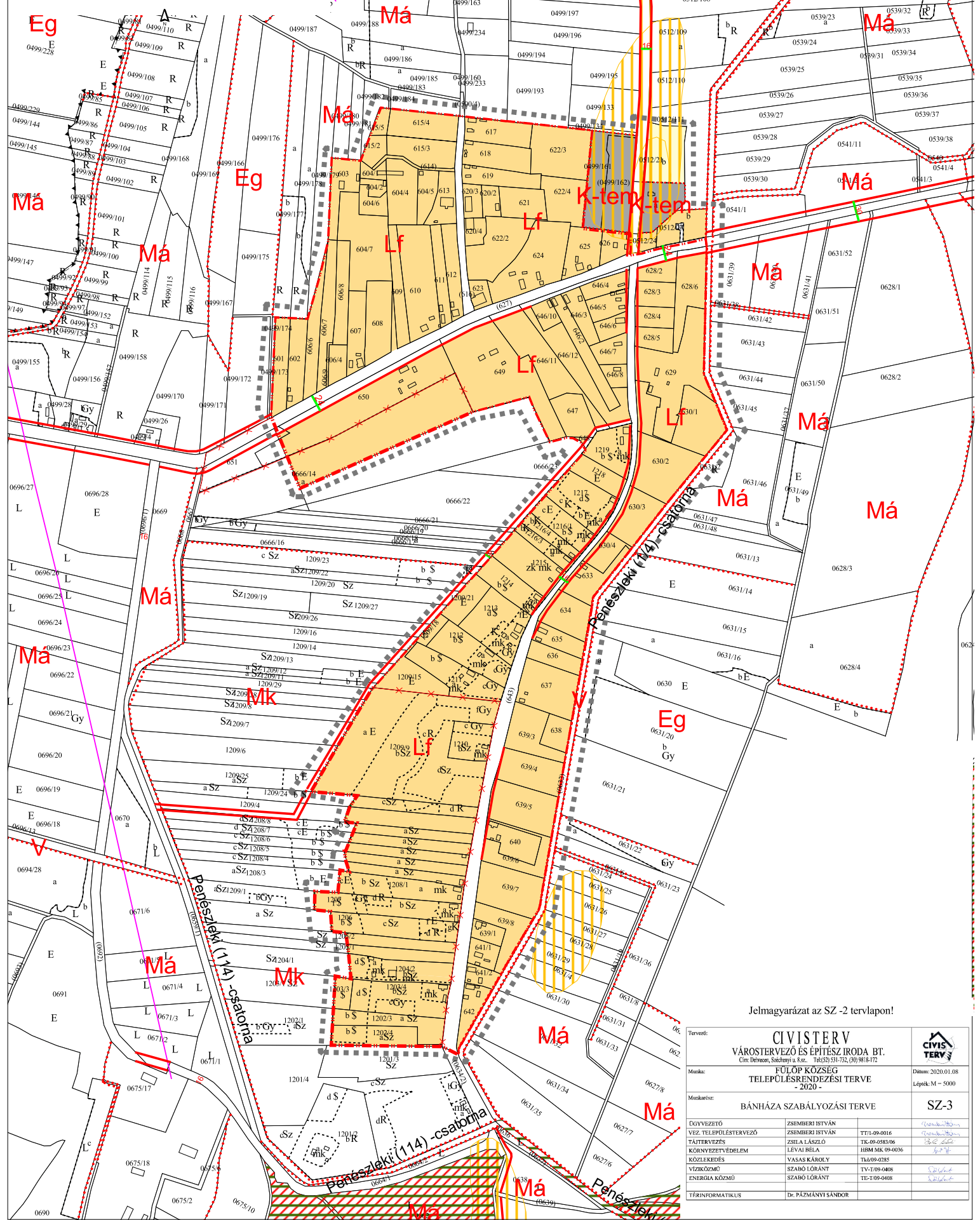
3. melléklet: Fülöp- Bánháza szabályozási terv – SZ-3

FÜLÖP KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV

- BÁNHÁZA -

M = 1:5000



Jelmagyarázat az SZ -2 tervlapon!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Sachtanyi u. 8.sz. Tel:51-51-72, (30) 9818-172		
Munka:	FÜLÖP KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE -2020-		Dátum: 2020.01.08 Lépték: M = 5000
Munkatípus:	BÁNHÁZA SZABÁLYOZÁSI TERVE		SZ-3
ÓGYZEVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT1-09-0016	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-058306	
KÖRNYEZETVÉDELMI	LEVÁI BELA	HBM MK 094006	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0285	
VÍZVIZSGÁZÁS	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0408	
ENERGIAKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-109-0408	
TÉRINFORMATIKUS	Dr. PAZMÁNYI SANDOR		

4. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat
Építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb épületmagasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	
3	Falusias lakó építési övezetek							
4	Lf	O	1500	16	50	40	30	< 5,0
5	Vegyes építési övezetek							
6	Vt	O	1200	16	-	40	20*	< 6,5
	Vi	O	2000	20	-	40	20	< 9,5
7	Gazdasági építési övezetek							
8	Gksz	SZ	2000	20	-	30	20	< 7,0
	Gip	SZ	2000	20	-	30	20	< 12,5
9	Beépítésre szánt különleges építési övezetek							
10	Ksp	SZ	2000	20	-	40	40	< 12,5
	Kid	SZ	1 ha	-	-	15	40	< 7,0
	Krt	SZ	1 ha	-	-	30	40	< 7,0**
	Kmü	SZ	1500	20	-	40	40	< 12,5**

**A technológiai építmények magassága, ha egyéb előírás azt nem korlátozza, legfeljebb 18 méter lehet.

Beépítésre szánt különleges területek:

- a) **Ksp** Sport és szabadidő központ különleges területe
- b) **Kid** Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- c) **Krt** Rendezvényvénnyek célját szolgáló különleges terület
- d) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi különleges terület

5. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

6. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, települési jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

7. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (Építési tilalmak, településrendezési kötelezések)

1. Építési tilalmak

A rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

- a)
- b)

2. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- c) beültetési kötelezettség (az SZ-2 tervlapon jelölt területeken)