

**Felsőlajos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2005. (XII.15.) rendelete
a helyi építési szabályokról¹**

Felsőlajos 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 Felsőlajos közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest 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.

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

(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

(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 (beépítettségi % 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

¹ Egységes szerkezetben a 12/2008. (VII. 16.) önkormányzati rendelettel, a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelettel, a 8/2013. (V. 27.) önkormányzati rendelettel, a 8/2015. (IV. 22.) önkormányzati rendelettel, a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelettel, hatályos: 2015. június 20.

² 1. mellékletet 8/2015.(IV.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete, 10/2015. (VI.05) önkormányzati rendelet 1. melléklete módosította, 2. mellékletet 8/2015.(IV.22.) önkormányzati rendelet 1. melléklete módosította, 3. mellékletet 8/2015.(IV.22.) önkormányzati rendelet 3. melléklete építette be.

- d) Különleges terület, amely
 da) (Kt) Temető
 db) (Ksp) Sportterület
 dc)³ (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)⁴ különleges beépítésre nem szánt terület: állatkert (Ká)

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

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

Épületek, építmények elhelyezése

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

(2)⁵ Oldalhatáron álló beépítésben az oldalkert min. 4,0m.

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

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

a) baromfi

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

b) szarvasmarha

- tehén kötött tartásban 3,5-4 m²/ db
- tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m²/ db

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

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

c) ló

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

d) juh 0,6-1 m²/ db

e) sertés

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

(5) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:

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

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

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,
 -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

³ Beépítette a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelet 1 § (1) bekezdése. Hatályos 2015. június 20.

⁴ Beépítette a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelet 1 § (2) bekezdése. Hatályos 2015. június 20.

⁵ Módosította a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2010. március 26.

(2) A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

- hagyományos kistelkes beépítés övezete(Lf-1)
- hagyományos nagytelkes beépítés övezete(Lf-2)
- előkertes övezet(Lf-3)
- átmeneti övezet(Lf-4)

(3) Falusias lakóterület általános előírásai

- a) A teljes közművesítés az építési munka feltétele, szennyvízhálózat kiépítéséig vízzáróan kiképzett medencébe való szennyvízgyűjtés megengedett.
- b) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.
- c) Nyeles telek nem alakítható ki.
- d) Gazdasági célú épület nem lehet nagyobb, mint az adott övezetben kialakítható legkisebb telek maximális beépítettségi értéke.
- e) Telekösszevonás lehetséges.

Falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(4) Hagyományos kistelkes beépítés övezete

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

(5) Hagyományos nagytelkes beépítés övezete

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

(6) Előkertes telekosztás övezete

- a) Telek: szélessége: min 20,0m
mélysége: min 40,0m
területe: min. 900 m²

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló építési hely szerint, 5,0 m előkerttel.

c) Beépítettség: max 30%

d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5m

a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m

e) Zöldfelület: min 40%

f) A szabályozási terven *-gal jelölt övezetben a telekalakítás feltétele a közterület kialakítása. Telkek belterületbe vonandók.

g) A szabályozási terven **-gal jelölt területek végleges terület felhasználásukig, a lakótelkek kialakításáig erdősíthetők, a védett tanya és körülötte kialakítandó min. 1 ha telket nem érintve.

(7) Átmeneti beépítés övezete

a) Telek: területe: min. 2000m² ill. a kialakult állapot szerint,

b) Beépítés módja: szabadon álló építési hely szerint

c) Beépítettség: max 20%

d) Építménymagasság: min 3,6m, max 4,5m

a háztartással kapcsolatos önálló épület: min 2,0 max 3,6m

e) Zöldfelület: min 40%

f) Telekalakításnak nem feltétele a belterületbe vonás.

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

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

(3) Központi övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével az OTÉK 14.§(2) bekezdésben foglaltakon túl lakás legfeljebb 4 lakóegységgel.

b) Telek: területe: min 900m² ill. a kialakult állapot

c) Beépítés módja: kialakult állapot szerint

d) Beépítettség: max 30%

e) Építménymagasság: min 3,6m, max 7,5m,

f) Zöldfelület: min 30%

g) A szabályozási terven *-gal jelölt övezetben templom épület és kiszolgáló épülete helyezhető el.

Gazdasági terület

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

(2) Gazdasági területen belül köz vagy magánút külön jel nélkül alakítható.

(3) A gazdasági terület: gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

⁶ Beépítette a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2010. március 26.

Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

13.§ (1)⁷ 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.

(2)⁸ A kereskedelmi, szolgáltató terület:

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

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

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

(4) Általános övezet

- Telek: területe: min 1000m²
- Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- Beépítettség: max 50%
- Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.
- Zöldfelület: min 25 %
- ⁹ az övezet telkei és az 5. sz. főút kapcsolata kiépített csomóponton keresztül biztosítandó
- az övezetre a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettség vonatkozik.
- beépítésnél a meglévő értékes növényállomány megtartandó.
- ¹⁰ Gksz-1* alövezetre vonatkozó külön előírások
 - A beépítettség mértékébe a beültetési kötelezettségű telekrész nem számítható be.
 - A beültetési kötelezettség háromszintű növényzettel valószínűsítendő meg.
 - A zöldfelületi előírás háromszintű növényzettel valószínűsítendő meg.

(5) Lakóterülettel határos övezet

- Telek: területe: min 1000m²
- Beépítés módja: szabadonálló építési hely szerint min. 5m-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel.
- Beépítettség: max 50%
- Építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m.
- Zöldfelület: min 25 %
- Övezeti határ mellett fasor telepítése kötelező.
- ¹¹ g) Gksz-2* alövezetre vonatkozó külön előírások:
 - Beépítési mód: zárt sorú, hátsókert nélkül.
 - A lakóterületre előírt zajterhelési határértékek tartandók

(6)¹² Gksz-3 barnamezős építési övezet előírásai:

- A 13.§(1)bekezdés szerinti meglévő építményekben és új építményekben helyezhetők el.
- Telek területe: min 1000 m²
- Beépítési mód:
 - új beépítésben: szabadonállóan az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel

cb) meglévő építmény befoglaló méretein belüli építési munkánál és telekalakításnál zárt sorú 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
- 3.¹³ Mezőgazdasági üzemi övezet
- 4.¹⁴ Turisztikai terület

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.

⁷ Módosította a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos 2010. március 26

⁸ Módosította a 8/2013. (V. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2013. június 26.

⁹ Beépítette a 12/2008. (VII. 16.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos 2008. július 19.

¹⁰ Beépítette a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 4. §. Hatályos 2010. március 26

¹¹ Beépítette a 8/2015. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. május 22.

¹² Beépítette a 8/2013. (V. 27.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2013. június 26.

¹³ Beépítette a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 5. §. Hatályos 2010. március 26

¹⁴ Beépítette a 8/2015. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. május 22.

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 %

Mezőgazdasági üzemi övezet

17/A §¹⁵ (1) Az övezetben elhelyezhető:

- mindenfajta a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó építmény
 - a mező és erdőgazdasági termékek feldolgozását szolgáló építmény
 - szolgálati lakás a különleges mezőgazdasági üzemi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára
- (2) Telek: min 1000 m²
(3) Beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel és legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerterrel
(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) Zöldterület: min 40 %, amelyet háromszintű növényzettel kell megvalósítani.

- 17/B. §¹⁶** (1) Turisztikai terület Ktu jellel a szabályozási terven lehatárolt.
(2) Ktu jelű területen a falusi turizmushoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épület és szolgálati lakás elhelyezhető
(3) Kialakítható telek: min 1000 m²
(4) Beépítés módja: szabadonálló
(5) Beépítettség: max 30%
(6) Építménymagasság: max 10,5 m
(7) Zöldfelület: min 40%”

Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

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

Közlekedési-,hírközlési és közmuvelhelyezési terület

19. § (1) A közlekedési-, hírközlési-, és közmuvelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek

csomópontjai, vízvezetési 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)¹⁷ A terület szerepköre alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) országos közutak övezete
b) helyi gyűjtő és lakóutak övezete
c) kiszolgáló utak övezete
d) vasút övezet.”

Közlekedési -, és közmuvelterület 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 közmuvelterület részletes övezeti előírásai

21. §¹⁸(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 12 m, illetve a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint.
- b) Gépjármű forgalomra az általános előírások szerinti burkolati szélesség alakítandó ki.
- c) Legalább egyoldali járda építendő.

(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: legfeljebb 3 db telek kiszolgálására szolgáló, legfeljebb 100 m hosszú magánút: 4,0 m; 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) (KÖk) Vasút övezet

Az övezetbe a MÁV vonal tartozik.

¹⁵ Beépítette a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 6. §. Hatályos 2010. március 26

¹⁶ Beépítette a 8/2015. (IV. 22.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. május 22.

¹⁷ Módosította a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. június 20.

¹⁸ Módosította a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. június 20.

Zöldterület

22. §¹⁹ (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-vételt – 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.
- (2)²⁰ 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.

Mezőgazdasági terület általános előírásai
Általános mezőgazdasági terület

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)
- (3) Általános előírások
- A területbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyepek (rét, legelő) művelési ágú 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.
- c) Az övezetben e rendelet 24.§ (3) b) szerinti építmények az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.
- d) Új beépítés kizárólag szabadonálló lehet a telekhatároktól 6-6m-es építési hely figyelembevételével.
- e) Birtokközpont az OTÉK 29.§(6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.
- f) Max 1000m²-es tanyaudvarban e rendelet 24.§ (3) b) szerinti építmények max 30%-os beépítettséggel elhelyezhetők.
- g) Má* övezetben meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, lakóépület bővíthető 25 m²-rel, a 24.§(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

- 25.§/A²¹ (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.

Vízgazdálkodási terület

26. § (1) Vízgazdálkodási területbe a csatorna vízügyi szakhatósági kötelezettségű sávjukkal tartoznak és a 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 örökségvédelméről 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.

¹⁹ Módosította a 8/2013. (V. 27.) önkormányzati rendelet 2. §-a Hatályos 2013. június 26.

²⁰ Módosította a 12/2008. (VII. 16.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos 2008. július 19.

²¹ Beépítette a 8/2013. (V. 27.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2013. június 26.

- (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 min 2,5m
nagykoronájú fa min 3,5m

Értékvédelem előírásai

29. § (1) Helyi védettségűek az alábbi épületek:

- 265 hrsz Iskola múzeum épülete.
- 92/3 hrsz-es tanya épületei min. 10.700 m²-es telkével.
- 016/11 hrsz Szakáll majd ún. Almássy-kúria.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt épületek helyileg védendők 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 távvezeték 120 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. §²² (1) Helyi közút (lakóút és kiszolgáló út) céljára lejegyezhetők a 21. § (2)-(3) bekezdések szerinti szabályozási szélességek biztosítása érdekében szükséges telekrészek.

Településrendezési kötelezés

34. § (1) Felsőlajos 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 (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín,

²² Módosította a 10/2015. (VI. 05.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. június 20.

fészer, 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

e)²³ 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 Felsőlajos 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 sk.
jegyző

²³ Beépítette a 3/2010. (III. 23.) önkormányzati rendelet 7. §. Hatályos 2010. március 26