

Felcsút Községi Önkormányzat
Képviselő- testületének
../2013. (...) önkormányzati rendelete
Felcsút helyi építési szabályzatáról szóló
8/2006.(VII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról
(tervezet)

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítész, Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Zrt. Fejér Megyei Területi Igazgatósága, Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Felcsút helyi építési szabályzatáról szóló 8/2006.(VII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3.§(1) A szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

a) Kötelező szabályozási elemek:

- aa) igazgatási határ, belterületi határ,
- ab) tervezett szabályozási vonal, minimális szabályozási szélesség,
- ac) építési övezet, övezet határa, építési övezetre, övezetre vonatkozó beírások,
- ad) építési hely határa, építési vonal,
- ae) művi és természeti értékvédelemre vonatkozó határvonalak és beírások,
- af) védőtávolságok határa,
- ag) beültetési kötelezettségű területek határa.

b) Irányadó szabályozási elemek:

- ba) telekhatárok,
- bb) közlekedési létesítmények helye és nagyságrendje.”

2.§ A Rendelet 7.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7.§ (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek területén belül elhelyezhető épületek:

- a) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben: legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- b) az Lke-4 jelű építési övezetben: legfeljebb 4 lakásos lakóépület,

helyi építési szabályzat módosítása
(önkormányzati rendelet-tervezet)

c) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek

d) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek

e) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben sportéptérmény,

f) az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-5 Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.”

3.§ A Rendelet 7.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7.§ (3) A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

	A	B	C	D	E	F	G
	Övezeti jel	min.kial. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldfelület aránya %	beépítési mód	max. építm.mag. (m)
1	Lke - 1	550	14	30	50	O	4,5
2	Lke- 2*	720	18	30	50	SZ	4,5
3	Lke- 3**	1000	18	30	50	SZ	4,5
4	Lke - 4	550	16	30	50	SZ	6,0
5	Lke - 5	400	10	30	50	CS	6,0
6	Lke - 6	2000	20	20	50	SZ	7,5
7	Lke - 7	1500	20	20	50	SZ	6,0

O: oldalthátáron álló beépítési mód; SZ: szabadonálló, K: kialakult állapot szerinti, CS: csoportos beépítés
*Szűnyog-pusztai lakóterület bővítése **Szűnyog-pusztai lakóterület I. ütem”

4.§ A Rendelet 7.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7.§ (5) Az Lke-1, és Lke-6 és Lke-7 jelű építési övezetek telkein a fő rendeltetés szerinti funkció több épületben is elhelyezhető. A Szári u. nyugati oldalán lévő Lke-1 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon házikertként lehatárolt területrészt kizárólag a Szári u. melletti meglévő lakótelkek bővítésére hasznosítható. A Sósi-ér - Szári víz partélétől számított 50 m-es védőtávolságon belüli házikerteken épület elhelyezése nem engedélyezhető.”

5.§ A Rendelet 7.§ (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7.§ (9) Az építési övezetben az épületeket tájbaillő módon, kizárólag magastetővel (35-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.”

6.§ A Rendelet 8.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8.§ (1) A falusias lakóterület építési övezetének területén belül elhelyezhető épületek:

- legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- sportéptérmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.”

7.§ A Rendelet 8.§ (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„8.§ (8) Az építési övezetben az épületeket tájbaillő módon, kizárólag magastetővel (35-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.”

8.§ Hatályát veszti a Rendelet 10. § (5) bekezdés g) és h) pontja.

9.§ Hatályát veszti a Rendelet 11.§-a.

10.§ A Rendelet 12.§ (1) - (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„12.§ Különleges terület

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, és az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

a) Kt: temető területe

b) Ks: sportterület

c) Kr: rekreációs, idegenforgalmi terület

d) Keü: egészségügyi, szociális létesítmény területe

e) Kb: külszíni bányaterület

f) Kmü: mezőgazdasági üzemi terület

(2) A különleges terület építési övezeteire vonatkozó részletes előírások az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G
	építési övezet jele	a beépítés módja	legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb építménymagasság (m)
1	Kt	SZ	K	K	10	40	5,5
2	Ks	SZ	K	K	40	40	15,0
3	Kr	SZ	10 000	50	15	60	7,5
4	Keü	SZ	2000	25	25	50	7,5
5	Kmü	SZ	5000	50	30	40	7,5*

SZ: szabadon álló

K: kialakult, tovább nem osztható, csak összevonható

*: a terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül, azonban a magas építmények tájképbe illesztéséről gondoskodni kell.”

11.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„14.§ Sportterület (Ks)

(2) Az építési övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) sportépítmények: sportpályák, tornacsarnok, uszoda,

b) sportpályák kiszolgáló létesítményei pl.: öltözők, lelátók stb.,

c) pihenést és testedzést szolgáló építmények pl.: pihenőhely, játszótér, tornapálya, stb.,

d) a terület fenntartásához szükséges épület,

e) szálloda, panzió, kollégium, oktatási, szociális létesítmények, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás épületei.”

12.§ Hatályát veszti a Rendelet 14. § (3) bekezdése, 15. § (3) bekezdése és 16. § (2) bekezdése.

13.§ A Rendelet kiegészül az alábbi 17/A.§ előírásaival:

“17/A. § Mezőgazdasági üzemi terület (különleges, beépítésre szánt terület - Kmü)

(1) A mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági üzemi területen:

a) a mezőgazdasági termeléshez, az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,

b) állattartó épületek,

- c) terménytárolók,
- d) szerszám- és géptárolók,
- e) vegyszertároló,
- f) terményfeldolgozó,
- g) mezőgazdasági gépjavitó,
- h) biztonsági okokból szükséges őrházak,
- i) termékvezeték és műtárgyaik,
- j) komposztáló telepek építményei,
- k) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági üzemi terület övezet részletes előírásai:

	A	B	C	D	E	F	G
	övezeti jel	a beépítés módja	legkisebb beépíthető telekterület (m²)	legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb építménymag. (m)
I	Kmü	SZ	5000	50	30	40	7,5*

SZ: szabadon álló

*: a terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül, azonban a magas építmények tájképbe illesztéséről gondoskodni kell.

(4) A mezőgazdasági üzemi területeken kialakításra, átalakításra, illetve felújításra kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő, hagyományos szerkezetűek, anyaghasználatúak és színezésűek lehetnek.

(5) Az építési övezetben a zöldfelületek kialakítására a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre meghatározott zöldfelületi feltételek vonatkoznak.

(6) A mezőgazdasági üzemi területen létesítmények a rendelet környezetvédelmi előírásai és az alábbi környezeti feltételek együttes biztosítása esetén engedélyezhetők, üzemeltethetők:

- a) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített, más hulladéktól elkülönítetten, zárt rendszerű trágyakezelési módszerrel történhet.
- b) az állattartónak a szaghatások csökkentéséről gondoskodni kell, az állattartási tevékenység a környező területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja.
- c) környezetet zavaró hatása miatt a mezőgazdasági üzemi területeken nagy létszámú állattartás¹ nem folytatható.”

14.§ Hatályát veszti a Rendelet 18.§ (6), 18.§ (8), 18.§ (11)-(15) bekezdése.

15.§ Hatályát veszti a Rendelet 20.§ (5) bekezdése.

16.§ Hatályát veszti a Rendelet 21.§ (3) bekezdés e) pontja.

¹ a nagy létszámú állattartásnak minősülő állatlétszámot az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás részletes szabályairól szóló 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletének 11. pontja, valamint a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 7.2 pontja tartalmazza

17.§ A Rendelet 21.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„17.§ (3) Az övezetek részletes előírásai az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	övezet jele	épület típus	művelési ág	legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	a beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építménymagasság (m)
1	MÁ-1	G	gy	200000	-	SZ	0,5	4,5
2	MÁ-2	G, L	-	20000	-	SZ	3	G5,5; L4,5
3	MÁ-3	G, L	-	6000	50	SZ	3	G5,5; L4,5
4	MÁ-3	B	-	10000 (300000)	50	SZ	30 (3)	G7,5* L4,5

G: gazdasági épület

L: lakóépület

B: birtokközpont

gy: gyep művelési ág

SZ: szabadon álló

*: indokolt esetben egyedi elbírálással építési hatósági engedély alapján magasabb építmények (pl. terményszárító, silótorony) is elhelyezhetők”

18.§ Hatályát veszti a Rendelet 21. § (4) bekezdése, 23. § (4) bekezdése és 24. § (4) bekezdése.

19.§ A Rendelet kiegészül a 2/a, 2/b és 2/c jelű tervlapok rajzi mellékleteivel.

20.§ Ez a rendelet a jóváhagyásától számított 30. napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Felcsút, 2013.

Mészáros Lőrinc
polgármester

Dr. Sisa András
jegyző