

**Fancsal Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2021. (XII. 10.) önkormányzati rendelete**

**Fancsal Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006. (III.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Fancsal Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Hatósági Főosztály Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály Légialkalmassági és Légiforgalmi Felügyeleti Osztály Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Ütügyi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Földhivatali Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1 , Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat, és a partnerségi rendeletben szereplő partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

**A Fancsal Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006. (III.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) a következő §-al egészül ki:**

***„10/A§ Magánutak kialakítására vonatkozó kiegészítő előírások***

(1) *Beépítésre szánt terület, továbbá a 33. §. (5) szerinti Mk-3 övezet kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki az alábbiak szerint:*

a) *magánutakat a közutakra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell kialakítani.*

- b) 0 építési teleknél kevesebb megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 6 m.
- c) 10 építési teleknél több megközelítését biztosító magánút minimális telekszélessége 10 m.
- d) Az 200 méternél hosszabb magánút minimális telekszélessége 10 m.
- e) A 20 m-nél hosszabb magánutakat végfordulóval kell ellátni.
- f) 200 m-nél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azon az építési helyet kijelölni, mintha a magánút közterület lenne.”

## 2. §

A R. 21. §. V.SZ. TÁBLÁZAT módosul az 1. sz. melléklet szerint:

## 3. §

(1) A R. 21. §. (2) Kpi-Pincés terület övezete rész helyébe az alábbi rendelkezés lép

- a) **(c) Kpi- Pincés terület övezete**
  - aa) ca) Az övezetben lyuk pincék és borházak, kisüzemi mezőgazdasági termékfeldolgozás, továbbá az ahhoz kapcsolódó vendéglátó és turisztikai funkciók egyaránt létesíthetők.
  - ab) cb( A szomszéd, illetve az előtte, vagy mögötte lévő tulajdonos pincéje alá üreget létesíteni tilos.
  - ac) cc Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. mellékletének 67. pontjában felsoroltak közül az a), b), c), e) és f), g), h) és m) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
  - ad) cd Beépítési mód: Kialakult, újonnan szabadonálló épületek helyezhetők el
  - ae) ce Min telek nagyság Kialakult, újonnan 100 m<sup>2</sup>, vendéglátó vagy turisztikai funkció esetén 300 m<sup>2</sup>.
  - af) cf Max. beépítés: Kialakult, újonnan 40%
  - ag) cg Max. építmény magasság: 4,5 m
- b) ch Egyéb előírások:
  - ba) - a meglévő prэшázak felújíthatóak és a megengedett építménymagasság mértékéig bővíthetők, új épület építése esetén a közterületi kapcsolatot is biztosító telekalakítást el kell végezni,
  - bb) - úszótelek újonnan nem alakítható ki, közterületen idegen tulajdonú felépítmény nem létesíthet;
  - bc) - mindenféle pinceépítési tevékenység engedély köteles, az engedélyezési tervnek környezet ábrázolást tartalmaznia kell. (fotó melléklet, térkép, utcakép melléklet);
  - bd) - az építészeti-műszaki dokumentáció részeként az érintett pinceüreg geodéziai felmérését is el kell végezni;
  - be) - legalább 1,4 m-es földtakarás biztosítása szükséges új pince létesítése esetén, ennek hiányában statikai szakvéleménnyel kell igazolni az építmény állékonyságát;
  - bf) - új pince létesítése bányageológiai szakvélemény alapján létesíthető;
  - bg) - a pinceüreg max. 4 m széles lehet;
  - bh) - a közterületi pincék korlátozottan forgalomképes területek (eladhatók) az út megtartásával
  - bi) - a közterületi pincéken földtakarás biztosítása szükséges, felépítmény közterületi pincékre nem építhető, a bejárati homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető. Az előtető max. 2 m-ig cserépfedéssel építhető. Műanyag használata tilos
  - bj) a pincék szabadonállóan építhetők a kialakult állapotnak megfelelően. Szabadonálló beépítés esetén min. 1m távolság betartandó;
  - bk) - a pince közti utakon a 3,5 t –nál nehezebb tehergépjármű forgalom nem engedhető meg;

(2) - kerítés építése tilos.

#### 4. §

(1) A R. rendelet 33. §. a (3) módosul az alábbiakban: (3) *Az Mk-2 övezetben. a legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m<sup>2</sup>, szántó vagy gyep művelési ág esetén 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m. Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m<sup>2</sup> telekméret és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.*

(2) A R. 33. §. a következő bekezdéssel egészül ki:

„(5) *Az Mk-3 övezetben lakóépületek, kézműipari építmények, szállás épületek és termelő kertgazdasági építmények is elhelyezhetőek az alábbi feltételekkel:*

- a) *Közterületi kapcsolatként a pincefalu területe nem vehető figyelembe.*
- b) *Az egyes épületek, építmények alapterülete a 300 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.*
- c) *A szennyvíz gyűjtése zárt, szigetelt tartályban történhet, közüzemi szerződés szerinti rendszeres elszállítással.*
- d) *Az oltóvíz biztosítása érdekében legalább 10 m<sup>3</sup> kapacitású esővízgyűjtő tartály elhelyezése kötelező.”*

(3) A R. 33. §. VIII .SZ. TÁBLÁZAT módosul az 2. melléklet szerint:

#### 5. §

(1) A R. mellékletét képező Szabályozási Terve módosul a jelen rendelet 1. melléklet, 2. melléklet., 3. melléklet , 4., 5. és 6. melléklete szerint.

- a) 21. §. V. sz. táblázat ( 1.melléklet )
- b) 33. §. VIII. sz. táblázat ( 2.melléklet )
- c) Rajzsám: SZT/HP/M1 ( 3.melléklet )
- d) Rajzsám: SZT/HP/M2 ( 4.melléklet )
- e) Rajzsám: SZT/HP/M3 ( 5.melléklet )
- f) jelmagyarázat ( 6.melléklet )

(2) A Szabályozási Tervben a módosítással nem érintett területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad.

(3) A jóváhagyás után a Szabályozási Tervet a módosításokkal egységes szerkezetbe kell foglalni.

#### 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

  
**Nyitrai Péter**  
Polgármester



  
**dr. Arnóczki Tímea**  
Jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2021. december 10. napján kihirdettem.





1. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez

**V. SZ. TÁBLÁZAT**

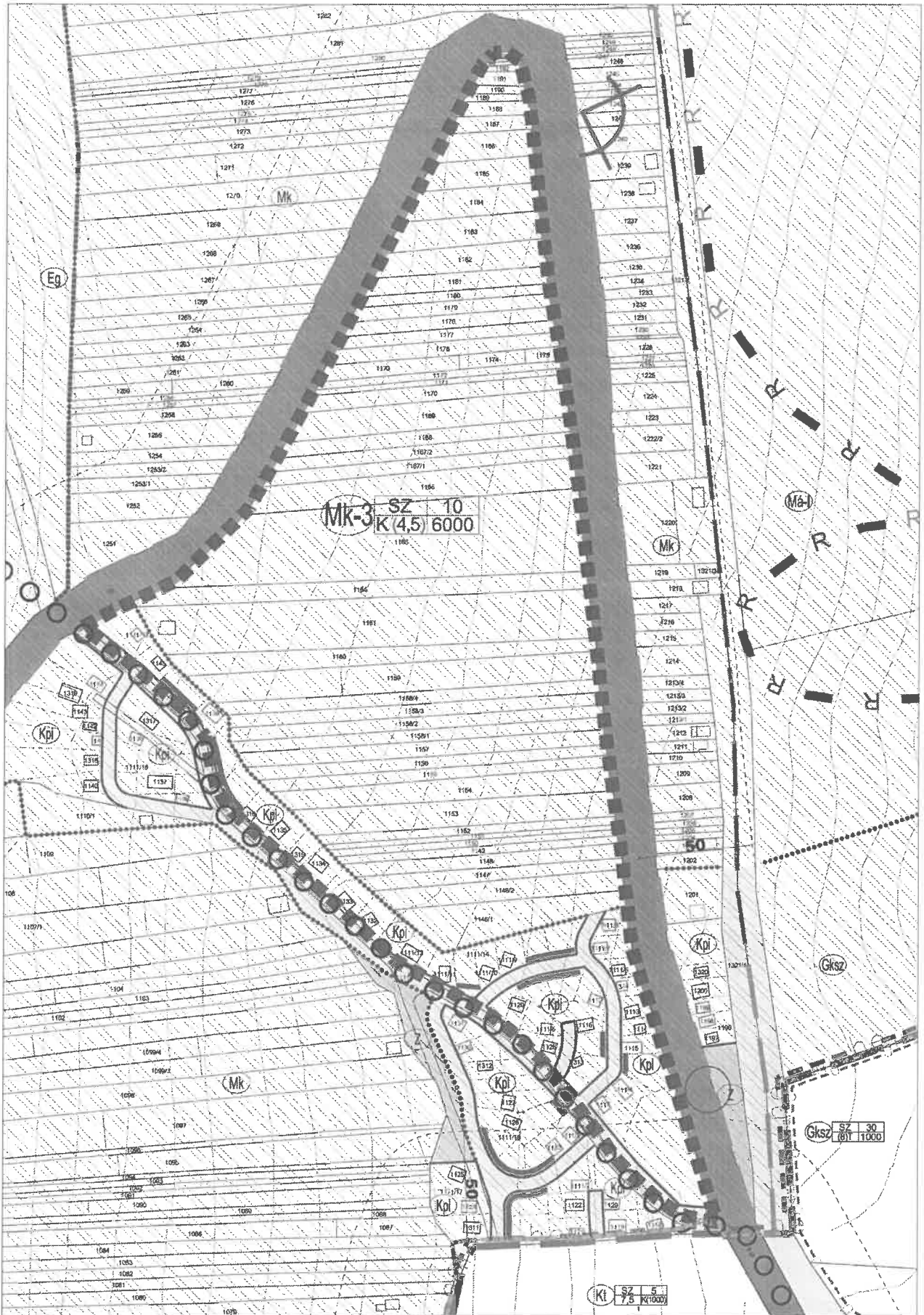
<i>Övezet Jele</i>	<i>Funkcionális besorolás</i>	<i>Beépítési Mód</i>	<i>Kialakítható legkisebb telekterület*</i>	<i>Legnagyobb beépítettség</i>	<i>Legnagyobb építmény- magasság</i>
<b><i>Kt</i></b>	<i>Működő temető</i>	<b><i>SZ</i></b>	<i>K(1000)</i>	<i>5%</i>	<i>7,5 m</i>
<b><i>Ksp</i></b>	<i>Sportpálya</i>	<b><i>SZ</i></b>	<i>K</i>	<i>10%</i>	<i>T Technológia függő</i>
<b><i>Kpi</i></b>	<i>Pincés övezet</i>	<b><i>(K) SZ</i></b>	<i>(K) 100/300</i>	<i>(K) 40</i>	<i>4,5</i>

2. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez

**VIII. SZ. TÁBLÁZAT**

<i>Övezet Jele</i>	<i>Beépítési Mód</i>	<i>Kialakítható legkisebb telekterület*</i>	<i>Legnagyobb beépítettség</i>	<i>Legnagyobb építmény- magasság</i>
<b>Mk-2</b>	<b>SZ</b> <i>szabadon álló</i>	1500 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m
<b>Mk-3</b>	<b>SZ</b> <i>szabadon álló</i>	6000 m <sup>2</sup>	10%	(K) 4,5

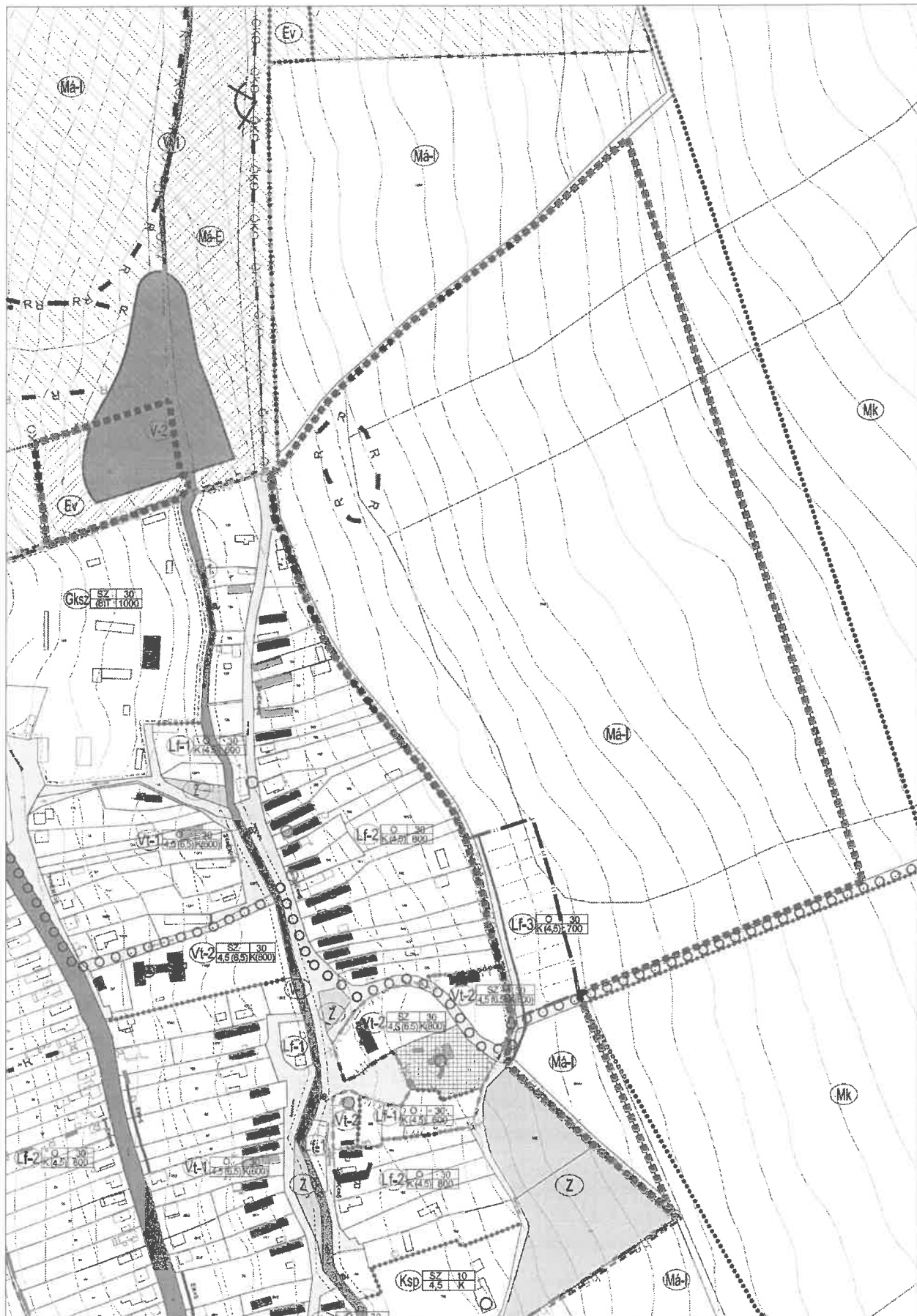
3. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez



SZT/HP/M1

M = 1:2000

4. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez



SZT/HP/M1

M = 1:4000



5. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez



SZT/HP/M1

M = 1:2000

6. sz. melléklet a 11/2021 (XII.10.) rendelethez

JELMAGYARÁZAT		
<b>ALAPTÉRKÉPI ELEMEK</b>		
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA	
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA	
	SZINTVONAL	
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA	
<b>SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</b>		
	SZABÁLYOZÁSI VONAL	
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA, ÖVEZET HATÁRA	
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG	
	KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL	
	I. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	
	II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET	
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK	
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
	MÉRET	
	EK=5 ELŐKERT MÉRETE	
	HÁTSÓKERT MAX. BEÉPÍTÉSI HATÁRA	
<b>VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK</b>		
<b>MŰMI ÉRTÉKVÉDELMEK</b>		
	MŰEMLEK ÉPÜLET ÉSTELEKE	
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA	
	RÉGÉSZETI LELEHÉLY	
	HELYI VÉDELMEKRE JAVASOLT ÉPÜLET	
	HELYI VÉDELMEKRE JAVASOLT TERÜLET	
<b>TERMÉSZETVÉDELMEK</b>		
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ	
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET	
	TÁJÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TER. HATÁRA	
	EGYEDI TÁJÉRTÉK	
	KLÁTÁS ÉS LÁTÁNYVÉDELMI PONT	
<b>KÖRNYEZETVÉDELMEK</b>		
	VÉDŐTÁVOLSÁG	
<b>EGYÉB (TÁJÉKOZTATÓ) ELEMEK</b>		
	ZÁRTKERTKÉNT NYILVÁNTARTOTT TERÜLET HATÁRA	
	TÖRISTAJT (ORSZÁGOS KÉKTŰRA)	
	INTÉZMÉNY ÉPÜLET	
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK</b>		
<b>AZ ÖVEZETI JEL TARTALMA</b>		
A SZÁJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT JELEGE	BEÉPÍTÉSI MÓD	A BEÉPÍTHETŐSÉG MÉRTEKE (%)
	A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG (m)	A KIVILÁGÍTHATÓ TELEK (m <sup>2</sup> )
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ - SZIMMETRIKÁLÓ	I - OLDALHATÁRON ÁLLÓ
	Z - ZÁRTSORÚ	
<b>FALUSIAS LAKÓTERÜLET</b>		
	O 30 (K) 4,5 600	
	O 30 (K) 4,5 700	
<b>TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET</b>		
	O 30 4,5 (6,5) K(800)	
	O 30 4,5 (6,5) K(800)	
<b>KERESKEDELI-SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET</b>		
	SZ 30 8 (T) 1000	a külterületi területen az építési paraméterek mellett a terület felújítására
<b>IPAR-GAZDASÁGI TERÜLET (a HÉSZ-ben meghatározott ipari övezet)</b>		
	SZ 30 7,5 1000	a külterületi területen az építési paraméterek mellett a terület felújítására
<b>KÖLÖNLEGES TERÜLET</b>		
	SZ 5 7,5 K(1000)	
	SZ 10 4,5	
	K 40 4,5 100	a külterületi területen az építési paraméterek mellett a terület felújítására
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - ÖVEZETEK</b>		
<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET</b>		
	OTÉK SZERINT (települési HÁG)	OTÉK SZERINT (közterület)
<b>ZÖLDTERÜLET</b>		
	OTÉK SZERINT	
<b>ERDŐTERÜLET</b>		
	OTÉK SZERINT	OTÉK SZERINT
	OTÉK SZERINT	OTÉK SZERINT
<b>ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>		
	SZ 3,0 4,5 6000 m <sup>2</sup> + 10 ha	
	SZ 3,0 3,5 1500	
<b>KERTESZ MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>		
	SZ 3,0 3,5 1500	
	SZ 10 (K) 4,5 6000	
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET</b>		
	OTÉK SZERINT (folyókák, mocsok és parti sávok) (közterületi nyílászárók elhelyezése)	
	OTÉK SZERINT (folyókák, mocsok és parti sávok)	

**Indokolás**  
**Fancsal Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006. (III.19.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról szóló 11/2021 (XII.10.) önkormányzati rendelethez**

Általános indokolás

A 3/2006. (III.19.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott szabályozási övezetek módosításáról döntött a képviselő testület.

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

A Pincés (Kpi) övezet és az övezettől északra fekvő zártkerti Mezőgazdasági Kertes (Mk) övezetek jelenlegi, indokolatlanul korlátozó szabályozása lehetetlenné teszi a tulajdonosok – többek között az önkormányzat – számára a turisztikával, vendéglátással összefüggően tervezett fejlesztéseket, az e célú pályázatokon részvétel. A korlátozó szabályok szigorának csökkentése érdekében vált szükségessé a Szabályozási Terv módosítása.

**A 2. §-hoz**

A R. 21.§. V.SZ. TÁBLÁZAT módosítását tartalmazza.

**A 3. §-hoz**

A R. 21.§. (2) Kpi-Pincés terület övezet szabályozását módosítja.

**A 4. §-hoz**

A R. rendelet 33.§.-ának és a R. 33.§. VIII .SZ. TÁBLÁZAT módosítását tartalmazza.


**Az 5. §-hoz**

A R. mellékletét képező Szabályozási Terve 1. sz. és 6. sz. melléklet módosítását tartalmazza.

**A 6. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.



  
Dr. Arnóczki Tímea  
jegyző

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		<b>Fancsal Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2006. (III.19.) önkormányzati rendelet</b> <b>módosításáról szóló ...../2021. (.....) önkormányzati rendelethez</b>		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:				
Társadalmi hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti következményei:	Egészségi következményei:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
a település népességmegtartó képességének növelése	fejlesztéshez szükséges pályázati forrásokhoz feltétel biztosítása	az épített környezet védelméhez a szabályozás jogi keretet biztosít	nincsenek	nincsenek
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> csak így biztosítható, hogy a helyi településrendezési eszközök, az épített környezet védelme helyi előírásainak az Önkormányzat érvényt szerezzen.				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> a település fenntarthatóságának romlása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	