

**Fülöpszállás Község Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2016. (XI.4.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról¹**

Fülöpszállás Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

- 1.§ (1)** A rendelet Fülöpszállás teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2)** A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi
- a) szabályozási terveknek:
- aa) 1. melléklet Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú SZ-1 jelű,
 - ²ab) 2. melléklet Központi belterület 1:2 500 méretarányú SZ-2 jelű,
 - ac) 3. melléklet Kurjantó egyéb belterület 1:4000 méretarányú SZ-3 jelű,
 - ad) 4. melléklet Balázspuszta 1:4000 méretarányú SZ-4 jelű
- b) és az alábbi függelékeknek megfelelően lehet:
- 1. függelék Épített örökség országos védettségű elemei
 - 2. függelék Régészeti lelőhelyek
 - 3. függelék Őshonos növények
 - 4. függelék Egyedi tájértékek
 - 5. függelék Út mintakeresztszelvények
- (3)** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.
- (4)** A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.
- (5)** Telekhatár rendezésnél - amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni.

¹ Módosítással egységes szerkezetben. Hatályba lép: 2026. május 12.

² 16/2020.(XI.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította 2020. december 1-jei hatállyal a jogerősen el nem bírált ügyek alkalmazhatóságával.

8/2026.(V.11.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította 2026. május 12-i hatállyal

³(6) Az övezeti/ építési övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek érintett övezeti vagy építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezet vagy építési övezet határ telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.
- b) Ha megosztásra kerül a telek az övezet/építési övezet határ vagy szabályozási vonal mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyságra, legnagyobb beépítettségre, az elő-, oldal és hátsókertre vonatkozó előírás.”

Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 2.§ (1)** Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) Építési telek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
 - (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok ill. területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők ill. kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
 - (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítás és építési munka - meglévő kubatúrán belüli kivételével - csak a tervezett szabályozásnak megfelelően végezhető.
 - (5) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak -amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők, áthelyezhetők vagy újak nyithatók a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

3.§ (1) ⁴

- (2) Beépítésre nem szánt területen földfeletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.

(3) ⁵

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4.§ (1) Fásítás, erdősítés esetén az őshonos fafajok elsőbbségét kell biztosítani.

- (2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természetszerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen

³ 8/2026.(V.11.)önkormányzati rendelet 1.§-a módosította, hatályba lép: 2026. május 12.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2017.(XII.18.) rendelet 60.§-a. Hatálytalan: 2018.01-01-től

⁵ Hatályon kívül helyezte a 13/2017.(XII.18.) rendelet 60.§-a. Hatálytalan: 2018.01-01-től

- erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.
- (3) Természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak őshonos növényfajok telepíthetők.

Környezetvédelmi előírások

- 5.§ (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű életől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem építhető.
- (3) A keletkező szennyvizet a közcsontra hálózatba kell bevezetni, annak hiányában:
- a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
 - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- (4) Új nagylétszámú állattartó telep központi belterületen és belterületi lakóterülettől 200m-en belül nem létesíthető.
- (5) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

- 6.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Fülöpszállás Község Képviselőtestülete a következő sajátos jogintézményekről határoz:
- a) helyi közút céljára történő lejegyzés
 - b) kisajátítás
 - c) építési tilalom
- (2) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
- (3) A szabályozási terven (Gksz-1) építési övezetbe tartozó terület gazdaságfejlesztési-, a (V-2) övezetbe tartozó területek belvízrendezési érdekből kisajátíthatók.
- (4) Közterületi zöldterület érdekében építési tilalom vonatkozik a következő telkekre: 501 hrsz, 563/3 hrsz

Közművek előírásai

- 7.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával végezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.

- (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.
- (4) Utak és egyéb közterületek építéskor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

Építés általános szabályai

- 8.§ (1)** Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) A beültetési kötelezettségű területet a kötelező zöldfelületi arányba be lehet számítani.
- (3) a) Állattartó épületek az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el.
- b a r o m f i**
csibe mélyalommal 15 db/m²
tojótyúk mélyalommal 5 db/m²
tojótyúk ketrecben 10 db/m²
kacsa, liba 2 - 3 db/m²
- s z a r v a s m a r h a**
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
- l ó**
kötött tartásban 3,5-4 m²/ db
zárt, kötetlen tartásban 12 m²/ db
kötetlen tartásban 25-30 m²/ db
- j u h** 0,6-1 m²/ db
- s e r t é s**
koca ellető fekvőrész 2,2 m²/ db
malac bújó 1,3 m²/ db
koca szállás szállás 1,5m²/ db
kifutó 4 m²/ db
- hízó 1,5 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
- b)** Lakóterületen elhelyezett állattartó épületekre vonatkozó további előírások:
Állattartó épületek huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségektől való védőtávolság legalább az alábbi:
ló, szarvasmarha 15 m

juh, kecske, sertés	15 m	
broiler baromfi	ketreces	10 m
	almos	15 m
tojótyúk (ketreces)		10 m
viziszárnyas		15 m
pulyka		10 m
anyanyúl és szaporulata		10 m

- (4) Az épületek, épületrészeket és szerkezeteket úgy kell kialakítani, hogy azokban az időszakosan és esetlegesen megjelenő talajvíz illetve belvíz jelentős kárt ne okozhasson.
- (5) Közterületi telekhatárra állattartó épület nem helyezhető el és rendeltetés változtatással sem alakítható ki.

Növénytelepítés általános szabályai

- 9.§ (1)** A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, amennyiben az nem élősvény kerítés:
1. gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, szőlő ribizke, egres és málnabokor valamint minden 1m-nél magasabbra nem növe bokor és élősvény esetében: 0,8 m
 2. minden egyéb gyümölcsbokor (pl.ogyoró) esetében: 2,0 m
 3. minden fel nem sorolt növény esetében a függőleges koronavetület földrészleten belül maradv a szomszédos ingatlan hasznosítását nem korlátozva.
- (2)** A közterületi és közlekedési területekhez kapcsolódó - zöldfelületeken:
1. Fa és örökzöld épülettől, kerítéstől 2,00 m-re, cserje 1,0 m-re telepíthető
 2. Magas és mélyépítési munkák során a meglévő növényzetet adottságként kell kezelni. Fakivágás csak indokolt esetben, és fapótlási kötelezettséggel történhet.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 10.§** A III. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:
1. Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök)
 2. Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően
 3. Felkészítés: a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikus elérhető információs anyagok biztosításával.
 4. Védekezés: a) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szakalegységek megalakítása
b) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése
 5. Induló katasztrófavédelmi készlet: induló katasztrófavédelmi készlet tervezése

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

- 11.§** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület, amely falusias lakóterület
2. Vegyes terület, amely településközpont terület
3. Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület
4. Különleges terület, amely mezőgazdasági üzemi terület

12.§ Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

- (1) Nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:
 - a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
 - b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.
- (3) Terepszint alatti építmény -amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több rendeltetést is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezése vonatkozó szabályok:
 - a) A meglévő beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó egyéb építési feltételek teljesülnek.
 - b) Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (6) Gazdasági célú építmények használatával kapcsolatos engedélyezésnél jelen építési övezeti előírások mellőzhetők, amennyiben a környezeti illeszkedés biztosított.
- (7) A rendeltetési egységre az általános előírások szerinti parkolóhely építési telken és közterületen egyaránt biztosítható.

Lakóterület általános előírásai

13.§ (1) Lakóterület falusias lakóterületbe sorolt.

- (2) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
- (3) Hátsókertben a (2) bekezdésben foglaltak és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
- (4) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.
- (5) Hátsókertre vonatkozó előírások:
 - a) 35 m-nél kisebb mélységű teleknél hátsókert nincs, amennyiben a szomszédos telken álló épülettel való tűzfalas kapcsolat vagy a telepítési távolság biztosítható.
 - b) Két utcára forduló átmenő 35 m-nél nagyobb mélységű telkeknél hátsókert nincs, amennyiben a közterület felé huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület kerül.
- (6) (Lf-4) építési övezet kivételével gazdasági rendeltetésű építményként nem helyezhető el üzemanyagtöltő, építőanyagkereskedés, lerakat, telep, hulladékfelvásárló-, vagy értékesítési célú építmény.
- (7) (Lf-4) építési övezet kivételével önálló rendeltetési egységként vagy főépületként állattartást szolgáló építmény nem helyezhető el és rendeltetés változtatással sem valósítható meg.

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

14.§ (1) Falusias lakóterületen:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület
- b) a terület rendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelés, oktatási, egészségügyi, szociális
- g) kulturális, közösségi szórakoztató
- h) sport rendeltetésű épület helyezhető el.

(2) Falusias lakóterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Lf-1) történeti halmazos beépítés építési övezet
- b) (Lf-2) történeti fésűs beépítés építési övezet
- c) (Lf-3) mérnöki osztású építési övezet
- d) (Lf-4) külterjes beépítés építési övezete

(3) (Lf-1) történeti halmazos beépítés építési övezeti előírásai

- a) Telek területe: min 360m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) Oldalkert: 4 m
- d) Előkert: kialakult építési vonal szerint
- e) Beépítési magasság max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
- f) Beépítettség: max 30%
- g) Zöldfelület: min 40%
- h) Az övezetben külön jel nélkül (Z-2) övezetbe tartozó zöldterület kialakítható.

(4) (Lf-2) történeti fésűs beépítés építési övezet előírásai

- a) Telek területe: min 720m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) Előkert: kialakult építési vonal szerint
- d) Beépítési magasság értéke:
 - da) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m
 - db) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m
- e) Beépítettség: max 30%
- f) Zöldfelület: min 40%

(5) (Lf-3) mérnöki osztású építési övezet előírásai

- a) Telek területe: min 720m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) Előkert: kialakult építési vonal szerinti
- d) Oldalkert: min 4,0 m
- e) Beépítettség: max 30%
- f) Beépítési magasság értéke:
 - fa) Utcai homlokzatmagasság: max 4,5 m
 - fb) Az utcai telekhatártól legalább 15 m-re elhelyezett gazdasági rendeltetésű építmény épületmagassága: max 7,5m
- g) Zöldfelület: min 40%

(6) (Lf-4) külterjes beépítés építési övezeti előírásai

- a) Telek területe: min 1500m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- c) Kötelező építési vonal, előkert nem kötelező
- d) Beépítettség: max 30%

- e) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
- f) Zöldfelület: min 40%

Vegyes terület

- 15.§ (1)** Vegyes területbe a község meghatározó intézményei és azokkal határos településközpont területek tartoznak.
- (2)** Településközpont területre előírt épületmagassági értékektől hitéleti épületek tornyainál el lehet térni.
- (3)** Településközpont területen utcai telekoldalonként csak 1-1 kis- és nagykapu létesíthető és önálló garázkapu nem nyitható.

Településközpont építési előírásai

- 16.§ (1)** Településközpont terület (Vt-1) történeti községközpont és (Vt-2) kialakult beépítés építési övezetbe sorolt.
- (2) (Vt-1) Községközpont építési övezet előírásai:**
- a) elhelyezhető:
 - aa) lakóépület és melléképítményei
 - ab) az alábbi rendeltetésű épületek:
 - aba) igazgatási, iroda,
 - abb) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - abc) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - abd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - abe) kulturális, közösségi szórakoztató és sport
 - abf) sport célú épület
 - b) Telek területe: min 500m²
 - c) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - d) Kötelező építési vonal:
 - ca) szabályozási terv szerint az utcai telekhatár
 - cb) szabályozási tervi jelölés hiányában a kialakult építési vonal
 - e) Beépítettség: max 50%
 - f) Beépítési magasság szabályozása:
 - fa) utcai homlokzatmagasság: max 7,5m
 - fb) szomszédos épületek utcai párkánymagasságainak különbsége: max 1,5 m
 - g) Zöldfelület: min 20%
- (3) (Vt-2) Kialakult beépítés építési övezeti előírásai**
- a) Építési övezetbe a 87/2 és a 87/3 hrsz-ú telkek tartoznak
 - b) A már meglévő rendeltetésnek megfelelő az épület alapterületét nem növelő építési munka végezhető.
 - c) Telek nem osztható
 - d) Beépítés módja: kialakult helyzet
 - e) Beépítési magasság: kialakult helyzet szerint.

Gazdasági terület általános előírásai

- 17.§ (1)** Gazdasági területbe a gazdasági -beleértve a megújuló energiaforrások hasznosítását is- célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2)** A gazdasági terület :kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület
- (3)** A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:
- a) szabályozási szélesség min. 14,0 m
 - b) min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeti előírásai

- 18.§ (1)** Kereskedelmi szolgáltató területen, amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik elhelyezhető:
- a) minden a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú építmény
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás
- (2)** A kereskedelmi szolgáltató terület:
- a) (Gksz-1) belterületi építési övezet
 - b) (Gksz-2) lakóterülettel határos építési övezet
 - c) (Gksz-3) külterületi építési övezet
- (3) (Gksz-1) belterületi építési övezet előírásai:**
- a) Telek területe: min 1500m²
 - b) Beépítési mód: szabadonálló, minimálisan az adott oldal szerinti homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal-, és hátsókerttel.
 - c) Beépítettség: max 50%
 - d) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, amelytől technológai szükségszerűségből el lehet térni.
 - e) Zöldfelület: min 20%
- (4) (Gksz-2) lakóterülettel határos építési övezet**
- a) Új üzemanyagtöltő, építőanyag kereskedés, lerakat, telep, hulladékfelvásárló vagy értékesítő nem helyezhető el
 - b) Telek területe: min 720m²
 - c) Beépítési mód:
 - ca) Új beépítésben: Oldalhatáron álló
 - cb) Kialakult beépítésben: zárt sorú, hátsókert nélkül a telepítési távolságok vagy a zárt sorú csatlakozás egyidejű biztosításával.
 - d) Beépítettség max 40% illetve a kialakult beépítés mértéke
 - e) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott
 - f) Zöldfelület min 20%.
 - g) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
- (5) (Gksz-3) külterületi építési övezet**
- a) Az építési övezetben közlekedési kiszolgáló-, szálláshely szolgáltató és turisztikai célú gazdasági építmények helyezhetők el.
 - b) Telek területe: min 1500m²
 - c) Beépítési mód:
 - ca) Új beépítésben: oldalhatáronálló
 - cb) Kialakult beépítésben: zárt sorú, hátsókert nélkül a telepítési távolságok vagy a zárt sorú csatlakozás egyidejű biztosításával.
 - d) Beépítettség max 40% illetve a kialakult beépítés mértéke
 - e) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott

- f) Zöldfelület min 20%, ami őshonos növényzettel valószínűsíthető meg.
- g) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.

Ipari terület építési övezeti előírásai

19.§ (1) Ipari terület a szabályozási terven lehatárolt.

(2) Az ipari terület (Gip-1) közmű-, és (Gip-2) üzemi építési övezetbe tartozik.

(3) (Gip-1) közmű építési övezet előírásai

- a) a település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.
- b) Kialakítható telek: min 100m²
- c) Beépítés módja: szabadon álló
- d) Beépítettség: max 50%
- e) Beépítési magasság: max 4,5m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai szükségszerűségből következő építmények nem számítanak bele.
- f) Zöldfelület: min 25%

(4) (Gip-2) üzemi építési övezet előírásai

- a) az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
- b) Kialakítható telek: min 900m²
- c) Szabadonálló
- d) Beépítettség max 50%.
- e) Beépítési magasság: max 9 m-es épületmagassággal meghatározott, amelybe a toronyszerű technológiai szükségszerűségből következő építmények nem számítanak bele.
- f) Zöldfelület min 25%.

Különleges beépítésre szánt terület

20.§ Különleges beépítésre szánt terület: mezőgazdasági üzemi terület (Mü)

21.§ Mezőgazdasági üzemi terület (Mü) általános előírásai

(1) Mezőgazdasági üzemi terület a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági célú beépítés területe, ahol amennyiben az építési övezeti előírásba nem ütközik elhelyezhető:

- a) mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolódó építmény
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül szolgálati lakás

(2) A mezőgazdasági üzemi terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

- a) (Mü-1) általános építési övezet
- b) (Mü-2) természetvédelmi fenntartást szolgáló építési övezet
- c) (Mü-3) turisztikai építési övezet

(3) (Mü-1) általános építési övezet előírásai

- a) elhelyezhető:
 - aa) iroda,
 - ab) üzemanyagtöltő,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú építmény (beleértve a nagylétszámú állattartást szolgálókat is) és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei

- ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás
- b) Telek területe: min. 1500 m²
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
- d) Beépítettség: max 40%
- e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, a műtárgyak, és a technológiai szükségszerűségből következő toronyszerű tárolók magassága nem szabályozott.
- f) Zöldfelület: min. 40%
- g) (Mű-1*) építési övezetben a ffeldolgozással kapcsolatos építmények is elhelyezhetők.

(4) (Mű-2) természetvédelmi fenntartást szolgáló építési övezet előírásai

- a) kizárólag a természetvédelmi kezeléshez kötődő építmények: a legeltető állattartást szolgáló és ahhoz közvetlenül kapcsolódó építmények helyezhetők el, amelyek lehetnek:
 - aa) állattartó épületek,
 - ab) termény-, és géptárolók,
 - ac) szociális épületek,
 - ad) helyben lakás indokoltsága esetén lakás, szolgálati lakás
 - ae) saját termék feldolgozását szolgáló építmények
 - af) falusi vendéglátás-, és ökoturizmus épületei
- b) Telek területe: min. 1500 m²
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
- d) Beépítettség: max 40%
- e) Beépítési magasság: max 7,5 m épületmagassággal meghatározott
- f) Zöldfelület: min. 40%, ami kizárólag őshonos növényzettel valósítandó meg.

(5) (Mű-3) turisztikai építési övezet

- a) az építési övezetben a mezőgazdasághoz kapcsolódó turizmussal, szabadidős tevékenységekkel összefüggő építmények helyezhetők el.
- b) Telek területe: min. 1500 m²
- c) Beépítés módja: szabadonállóan legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerttel.
- d) Beépítettség: max 40%
- e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott
- f) Zöldfelület: min. 40%, ami kizárólag őshonos növényzettel valósítandó meg.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

22.§ (1) A beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési-, és közmű-elhelyezési területek
2. zöldterületek
3. erdőterületek
4. mezőgazdasági területek
5. vízgazdálkodási területek
6. természetközeli területek
7. különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységekbe soroltak.

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

Közlekedési -, és közmű-elhelyezési területek előírásai

23.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Területen az általános előírásoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

⁶**(3)** A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint

- a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút
- b) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és kiszolgáló út (lakóút)
- c) (KÖu-3) egyéb utak
- d) (KÖk) vasúti övezet
- e) (KÖu-p) buszmegálló és parkoló övezet

(4) (KÖu-1) országos fő-, és mellékút övezet előírásai

a) az övezetbe tartoznak:

- 52. sz. Kecskemét - Dunaföldvár másodrendű főút,
- 5217. j. Szabadszállás - Kaskantyú összekötő út
- 5304. j. Kisizsák - Fülöpszállás összekötő út
- 5203. j. Kiskunlacháza - Izsák összekötő út
- 53303. j. Uzovicstelep állomáshoz vezető út.

b) Szabályozási szélesség: 40m, 30m illetve a kialakult helyzet

c) Belterületen legalább egyoldali járda alakítandó

d) Bel-, és külterületen kerékpárút alakítható.

e) Legalább az egyik oldalra fasor telepítendő

(5) (KÖu-2) belterületi gyűjtő-, és lakóút előírásai

szabályozási szélesség: a szabályozási terv szerint a következők:

új gyűjtőút: 16-29,5m

kiszolgálóút: 10,5-15m

kiszolgálóút (mezőgazdasági bekötőút): 5-34 m

(6) Kök) övezetbe a vasútterület tartozik.

⁷**(7) (KÖu-p) övezet előírásai**

a) buszmegálló és parkolófelület kialakítható

b) buszváró elhelyezhető.

Zöldterületek általános előírásai

24.§ (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.

⁶ 8/2026.(V.11.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lép: 2026. május 12.

⁷ 8/2026.(V.11.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés iktatta be. Hatályba lép: 2026. május 12.

- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

Zöldterületek övezeti előírásai

- 25.§ (1)** A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (Z-1) településközponti díszkert
 - b) (Z-2) közkert
 - c) (Z-3) ligetes és védelmi zöldterület övezetekre tagolódik.

(2) (Z-1) településközponti díszkert

- a) Településképi és természetvédelmi jelentőségű közpark
- b) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.
- c) Közmű felépítmény nem helyezhető el, ill. csak földbe süllyesztetten építhető.
- d) Hirdető berendezés és sportpálya nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.

(3) (Z-2) közkert övezet előírásai

- a) település zöldfelületi ellátását biztosító közterület
- b) az övezetben sport-, pihenő-, játszóhely kialakítható.

(4) (Z-3) övezet

- a) védelmi célú zöldterület, a település klímatisztaságának javítását szolgáló nem beépíthető növényzettel fedett terület
- b) az övezetben szabadidős tevékenységekhez szükséges felületek kialakíthatók.
- c) (Z-3*) jelű alövezetben játszótér és kiszolgálóút kialakítható

Erdőterület

- 26.§ (1)** Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2)** Az erdőterület Eg jelű gazdasági és Ev jelű védelmi erdőövezetekre tagolt.

Mezőgazdasági terület

- 27.§ (1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő-, a közlekedési-, és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2)** Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:
- a) (Má-1) általános övezet
 - b) (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet
 - c) (Mk) kertes mezőgazdasági övezet

28.§ (1) (Má-1) általános övezet előírásai

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:

- aa) növénytermesztés, állattartás, és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények:
- ab) mezőgazdasági építmények
- ac) állattartó épületek
- ad) növénytermesztés épületei
- ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- c) Birtokközpont az általános feltételek szerint alakítható és ott az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők

(2) (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet előírásai

- a) Az övezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő és a tájkaraktert megtartó építmények, -beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket és a tanyás beépítések visszaállítást szolgálókat- helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások (telekterület és beépítettség mértéke) az alábbi eltéréssel érvényesek:
 - ba) Beépítési magasság max 4,5 m épületmagassággal meghatározott:
 - bb) Építészeti előírásként szimmetrikus nyeregtető: 40-45 fokos hajlásszöggel, nádfedés, égetett agyagcserép fedés barna vagy natúr színben, homlokzat: fehér meszelés vagy festés
 - bc) Birtokközpont csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére alakítható meglévő tanyatelek felhasználásával.
- (3) (Mk) kertes mezőgazdasági övezetben épület nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

29.§ (1) A terület az alábbi övezetekre tagolódik:

- a) (V-1) Vízfelület
- b) (V-2) Belterületi vízgyűjtő zöldfelülettel
- (2) (V-1) övezetekben kizárólag vízügyi vagy természetvédelmi célú építmény helyezhető el.
- (3) (V-2) Belterületi vízgyűjtő övezet
 - a) belterület vízgyűjtését és vízlevezetését biztosító felületek, amelyek egyidejűleg a település sajátos kondicionáló zöldfelületei is.
 - b) Az övezetben rekreációs kerti építmények, berendezések helyezhetők el

Természetközeli terület

30.§ (1) Természetközeli területbe a nádas, láp, mocsár és agyaggödör művelési ágba tartozó területek tartoznak.

- (2) Természetközeli területen épület nem helyezhető el. Vízügyi vagy természetvédelmi célú építmény elhelyezhető.

Beépítésre nem szánt különleges területek

31.§ Beépítésre nem szánt különleges területek

1. Sportterület (Sp)
3. Temető (T)
2. Kegyeleti park (Kp)

Sportterület (Sp)

32.§ (1) (Sp) Sportterület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület.

- (2) A területen sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület és műtárgy elhelyezhető.
- (3) Beépítettség: max. 5 %
- (4) beépítési magasság max. 10,5 m épületmagassággal meghatározott.
- (5) Zöldfelület: min. 40%

Kegyeleti park (Ke)

33.§ (1) (Ke) Kegyeleti park a szabályozási terven lehatárolt, amely a sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.

- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

Temető

34.§ (1) (T) Temető a szabályozási tervben lehatárolt, ahol

- a) ravatalozó,
- b) kápolna,
- c) urnafal
- d) síremlék helyezhető el.
- (2) A temető kerítéssel határolandó.
- (3) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (4) Beépítettség: max 2 %
- (5) Zöldfelület: min 60%

III. FEJEZET ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

35.§ (1) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) Kialakult építési vonal: tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint felének utcai homlokzati határfalai által meghatározott vonal
- b) meglévő beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.
- c) Szolgálati lakás: a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
- d) Meglévő tanyatelek: „tanya”, „lakóház , udvar”, „kivett” nyilvántartású földrészlet vagy alrészlet illetve olyan földrészlet, amelyen igazolt módon tanya elhelyezését szolgálta.
- e) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.

36.§ Jelen rendelet 2017. január 1-jén lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető vagy a telekalakítást kérelmező számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

37.§ Jelen rendelet hatálybalépésével az építési tilalom elrendeléséről szóló 20/2012.(XII.14.) számú rendelet hatályát veszti.

Fülpöpszállás, 2016. november 4.

Gubacsi Gyula sk.
Polgármester

Simon László sk.
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

Záradék:

A rendeletet a Képviselő-testület 2016. október 27-i ülésén alkotta meg. A Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel kihirdetve 2016. november 4-én

Fülpöpszállás 2016. november 4.

Simon László
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző