

**Jánossomorja Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2017  
(XI.30.) önkormányzati rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

**EGYSÉGES SZERKEZETBEN, 2021.08.22-től hatályos állapot**

Jánossomorja város 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, a 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 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.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a Jánossomorja város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017. (VI.15.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Első Rész  
Általános Előírások

*I. FEJEZETÁLTALÁNOS Előírások*

**1. A szabályzat hatálya**

**1. §**

- (1) Jánossomorja Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: Rendelet) mellékletei:
1. melléklet SZT-1/JM. jelű tervlap Szabályozási Terv jelmagyarázat: munkaszám: TT-20322
  2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
  3. melléklet: Sajátos jogintézmények
  4. melléklet: SZT-1/1. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  5. melléklet: SZT-1/2. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  6. melléklet: SZT-1/3. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  7. melléklet: SZT-1/4. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  8. melléklet: SZT-1/5. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  9. melléklet: SZT-1/6. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  10. melléklet: SZT-1/7. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  11. melléklet: SZT-1/8. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
  12. melléklet: SZT-1/9. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322

13. melléklet: SZT-1/10. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322

14. melléklet: SZT-2 Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322

(2)

## 2. Értelmező rendelkezések

### 2. §

(1) E Rendelet alkalmazásában:

a) **Erdei termékek:** faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítógally, gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.

b) **Hulladékudvar:** a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.

c) **Közműsáv:** nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.

d) **Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része:** a közterület szabályozási tervben lehatárolt azon része, ahol a közterület felszíni rendezése során zöldfelületet kell létesíteni, vagy fenntartani.

e) **Meglévő szabályozási vonal:** A szabályozási terven feltüntetett közlekedési célú közterület, vagy zöldterület célú közterület és az egyéb övezeti besorolású terület határvonala.

f) **Telekszélesség:** a telek előkertje építési határvonal síkjában mért szélessége.

g) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.

h) **Utcavonalas beépítés:** Olyan beépítés, ahol az épület közterület felőli homlokzata az utcai telekhatáron áll.

i) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti illetve szántóföldi növényház.

## 3. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

### 3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosításával változtathatók:

a) szabályozási vonal, meglévő szabályozási vonal;

b) építési övezet, övezet határa és jele a 9. § (6) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével;

c) építési hely;

- d) építési vonal;
- e) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- f) közműsáv;
- g) kötelező megszüntető jel;
- h) zárt sorúan beépítendő utcaszakasz;
- i) szabályozási szélesség és méretezés.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) országhatár
- b) közigazgatási határ;
- c) védőtávolságok;
- d) művi értékvédelem
  - da) műemlék;
  - db) műemléki környezet határa;
  - dc) régészeti lelőhely határa;
- e) táj- és természetvédelem
  - ea) Országos ökológiai hálózat magterület és határa;
  - eb) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe és határa;
  - ec) Országos ökológiai hálózat pufferterület és határa;
  - ed) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület és határa;
  - ee) természetvédelmi terület határa;
  - ef) natura2000 terület határa;
  - eg) helyi jelentőségű védett természeti emlék;
- f) egyéb korlátozó tényezők
  - fa) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa;
  - fb) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa.
  - fc) bányatelek határa;
  - fd) elsőrendű árvízvédelmi fővonal;
  - fe) másodrendű árvízvédelmi fővonal;
  - ff) árvízvédelmi sáv;
  - fg) fakadóvíz veszélyes terület.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek javasolt és tájékoztató elemek.

#### 4. §

Jelen rendeletben alkalmazott sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség;
- b) elővásárlási jog.

## II. FEJEZET

*A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

#### 5. §

(1) A település területén építési tevékenység a természeti, tájképi értékek megóvását biztosító módon végezhető:

a) a szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók;

b) a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;

c) a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendők.

(2) A település területén a Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

(3) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

### *III. FEJEZET*

#### *környezetvédelmi előírások*

##### **6. §**

(1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

### *IV. FEJEZET*

#### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok*

#### **4. Árvízvédelem**

##### **7. §**

(1) Árvízvédelmet nyújtó első rendűnek minősített védvonal, a gáttest mentett oldalán 10 m-es sávot szabadon kell hagyni árvízvédelmi, karbantartási célra. Ebben a sávban közműhálózat, közmű létesítmény nem helyezhető el.

(2) Az árvízvédelmet nyújtó védvonalától a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni.

(3) A hullámtéren vízdoldali töltésláb vonalától mért 60,0 méteren belül anyagödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.

## 5. Védőterületek, védőtávolságok

### 8. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvíztisztító, szennyvízátemelő
- d) hulladéklerakó telep.

(2) A szennyvíztisztító és a szennyvízátemelő védőtávolságával kapcsolatban a 11. § előírásait kell figyelembe venni.

(3) Hulladéklerakó telep védőterülete

- a) kommunális hulladéklerakó esetén 500 m;
- b) inert hulladéklerakó esetén 150 méter.

A védőterületen belül emberi tartózkodás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.

## V. FEJEZET

### *A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmények*

## 6. Telekalakítás

### 9. §

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek, telek alakja egyszerű.

A telek alakítás során előnybe kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.

(2) Nyúlványos telek a településen nem alakítható ki.

(3) A Vt6 és Vt7 építési övezetekben azon meglévő két utcára nyíló, átmenő építési telkek megosztása - amelyeknél a meglévő beépült utcáról a telekre gépjárművel történő behajtás nem biztosított - csak akkor lehetséges, ha a már beépült utcavonalra nyíló építési telek a másik utcához is legalább 3,0 méter széles teleknyúlvánnyal csatlakozik a gépjárművel való megközelítés céljából.

(4) Az építési övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható

- a) közműlétesítmény,
- b) közműsáv céljára a szabályozási terven jelölt területen az ott megjelölt szélességgel.

(5) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben

- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 400 m<sup>2</sup>-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18 méter, és

b) a telek az alábbi építési övezetekben helyezkedik el:

ba) kertvárosias lakóterület;

bb) falusias lakóterület;

bc) településközpont terület.

(6) Amennyiben a telekalakítás lakóterületen – a saroktelek kivételével - kizárólag egy, két meglévő közterületre kifutó telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint ennek 80%-a, de legalább 10,0 méter.

(7) A telekhatárrendezéssel az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat.

(8) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a visszamaradó telek - minimális telekméretre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek. Az így kialakult telek is építési teleknek minősül.

(9) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetében a telek területére vonatkozó eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.

(10) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete

a) nem lehet kisebb 6,0 m-nél;

b) lakóterületen 8 vagy annál több telek feltárása esetén 8,0 m-nél.

c) Falusias lakóterületen és kertvárosi lakóterületen minimum 4 méter széles, maximum 50 méter hosszú közforgalom elől elzárt magánút is kialakítható a 23. § (5) bekezdés előírásainak megfelelően 1 lakótelek megközelítéséhez. A közforgalom elől elzárt magánútról feltárt telek egy lakásrendeltetést tartalmazhat.

(11) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti előírásoknál kisebb szélességű vagy területű építési teleket érintő telekhatár rendezés lehetséges akkor is, ha az övezeti előírásnak nem megfelelő telek méretek, vagy területek alakulnak ki. Ilyen esetben a csökkenő telekterület eltérés mértéke az eredeti telekmérethez képest 10 % lehet. Az előkert, oldalkert, hátsókert méreteit ilyen esetben is be kell tartani.

## *VI. FEJEZET*

### *közművek előírásai*

## **7. Általános előírások**

### **10. §**

(1) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(2) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

## 8. Szennyvízelvezetés

### 11. §

(1) A felszíni és felszín alatti vizek vízminőség védelme érdekében szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) Beépítésre nem szánt területen építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:

*a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m<sup>3</sup>-t, a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.*

*b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m<sup>3</sup>-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:*

*ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)*

*bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,*

*bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken;*

*bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,*

*c) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható, építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.*

(3) Közműpótló, zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(4) A település területén a csapadékvizet a szennyvíz elvezető rendszerbe bevezetni tilos.

(5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye hatóság által egyedileg megállapított és rögzített.

## 9. Felszíni vízrendezés, Csapadékvíz elvezetés

### 12. §

(1) Vízgazdálkodási feladatok (mederkarbantartása) céljára:

*a) állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 m-es,*

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 m-es, sávot szabadon kell hagyni.

(2) A település területén egyesített víz-szennyvíz hálózat nem létesíthető.

(3) A telken keletkező csapadékvíz elszikkasztását elsősorban telken belül kell megoldani. Amennyiben erre csak részben van lehetőség, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (a továbbiakban: OTÉK) 47. § (10) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

## **10. Villamosenergia ellátás**

### **13. §**

(1) A beépítésre szánt területen új villamosenergia elosztóhálózat építés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közösen igénybevett oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre – közvilágítási igény felmerülése esetén – a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni – földalatti elhelyezés kivételével.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadálya esetén az új hálózatot csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válna szükségessé, akkor a hálózatot fakivágás nélkül, úthálózat mentén, vagy földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével lehet kivitelezni.

## **11. Megújuló energiahordozó hasznosítás**

### **14. §**

Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak olyan beépítésre szánt gazdasági vagy különleges terület övezetbe létesíthető, amelyben az övezeti előírás megengedi.

## **12. Földgázellátás**

### **15. §**

Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

## **13. Elektronikus hírközlés**



## **16. §**

(1) Belterületen újonnan kialakuló közterületen az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) A már beépített területen ahol a hálózatok földalatti elhelyezéssel üzemelnek új vezetékes hírközlési hálózatokat, meglévő rekonstrukcióját földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(3) A már beépített területeken, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetési újak, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózatokat területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni.

## **17. §**

(1) A település területén elektronikus hírközlési magasépítmény, adótorony, 6 m magasságot meghaladó antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet

*a)* lakó és vegyes területek határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen nem helyezhető el,

*b)* egyéb területeken a (2)-(3) bekezdések figyelembe vételével helyezhető el, a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

(2) Új antennát 300 m-es körzetben már meglévő antenna tartószerkezet előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilátó, víztorony, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény, stb) létesíthető.

## *VII. FEJEZET*

### *Építés általános szabályai*

#### **14. Építés általános feltételei**

## **18. §**

(1) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet el nem érő, de az építési telekre vonatkozó egyéb előírásoknak megfelelő kialakult telek az övezetre előírt egyéb mutatószámok figyelembe vételével beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókeret méret) betarthatók.

(2) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részére vonatkozóan.

(3) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe gyephézagos térburkolat legfeljebb 50%-a számítható be.

(4) A már beépített építési telkek esetében – ahol a szabályozási terv szabályozási vonallal a közlekedési- és közműterület bővítés helybiztosítása céljából telekalakítást jelöl – a telek a telekalakítás megvalósításáig is kialakítottnak tekintendő és az alábbi előírások betartásával beépíthető:

*a)* a szabályozási vonal és az utcai telekhatár közé eső telekrész a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe;

*b)* az építési hely határát a szabályozási vonaltól kell számítani.

### **19. §**

(1) Ha egy épület alatti földrészlet önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki az övezeti előírásokban foglalt minimális telekméretet, s közterületi kapcsolata sincs, úgy a meglévő épület függőleges irányban bővíthető, de vízszintes irányú bővítése, és bontása esetén új építés, csak az övezeti előírásoknak megfelelő telek kialakítását követően lehetséges.

(2) Meglévő épületnek az építési helyen kívül eső része nem bővíthető.

(3) A település területén minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi parkolót kell biztosítani.

## **15. Általános építészeti előírások**

### **20. §**

(1) Bármely építési övezetben, övezetben a terepszint alatti beépítettség az övezet telkére meghatározott beépítettség legnagyobb mértékét legfeljebb +25%-kal haladhatja meg, az egyéb előírások betartása mellett.

(2) Két- vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

(3) Az építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól számított legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben és övezetben előírt legnagyobb épületmagasság + 3,0 m értéket, kivéve:

*a)* a (4) bekezdés a) pontban foglaltak esetén,

*b)* ha az építési övezet előírásai másként rendelkeznek.

(4) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélerőmű telepítésének feltétele, hogy

*a)* forgási tengelyének magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,

*b)* dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(5) Víz- és fürdőmedence az építési helyen kívül az oldalkerti és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m távolságra helyezhető el.

(6) Az építési övezetben és övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság oromfalas épület esetén,

a) egy oromfal esetén 0,25 m-rel,

b) két vagy több oromfal esetén 0,50 m-rel

túlléphető.”

## **16. Tereprendezés, kerítés**

### **21. §**

(1) Amennyiben a tereprendezésre épületelhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg együttesen az 1,0 m-t, kivéve az épület megközelítését szolgáló terepbevágást, vagy feltöltést.

(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje csak úgy változtatható meg, hogy a szomszédos telkek terepszintjéhez igazodjon, illetve attól legfeljebb 0,3 méterrel térhet el. Eltérés esetén a földpart megtámasztását, vagy a rézsű kialakítását úgy kell biztosítani, hogy az a csapadékvíz átfolyását a szomszédos ingatlanokra ne tegye lehetővé.

(3) Tereprendezés építési helyen kívül a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének, vagy a terep vízszintessé, és rendezetté tétele érdekében lehetséges.

(4) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

### **22. §**

(1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal. Kivéve zárt sorú beépítés esetén, ahol tömör kerítés is létesíthető.

(2)

(3) Zöldterületen épített kerítés legfeljebb 1,0 méteres magassággal építhető.

## **17. Beépítési mód, építési hely**

### **23. §**

(1) A lakóterület építési övezeteiben az építési hely utcai határvonala egyben az építési vonal, amelyen az utcai telekhatárhoz legközelebb eső fő funkciójú épületet kell elhelyezni. Ettől eltérni a telek belseje felé legfeljebb 1 méterrel lehet. Ebben az esetben az eltérésnek megfelelő építési vonalra is a vonatkoznak a további beépítési szabályok. Fekvő telek esetében az előkert mérete 0,5 méterrel csökkenthető. Ebben az esetben az építési vonal is ennek megfelelően változik. További épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. Hátsókertben épület

az OTÉK előírásainak megfelelően helyezhető el. Az olyan építési telkek esetében, ahol az utcai és az oldalsó telekhatár egymásra merőleges ott az épület utcai homlokzatának legalább 30 %-nak a meghatározott előkert építési vonalon kell állnia, a homlokzat többi része az építési vonaltól a telek belseje felé eltérhet, de a közterület felé eltérés nem engedélyezhető. Az ettől eltérő adottságú építési telkek esetében az épületnek legalább egy ponton kell az építési vonalra illeszkednie azzal, hogy az előkertbe az OTÉK 35. § (1) bekezdésében meghatározott épületrészekon kívül egyéb épületrész nem nyúlhat. Ez alól kivételt képez az olyan kialakult beépítés, amikor az épületek az utcában az előkert építési vonalra kerültek elhelyezésre, utcával párhuzamosan, annak ellenére, hogy nem merőlegesek a telekhatárok. Ilyen esetben a két szomszédos teleken álló épülethez, vagy az utcában kialakult jellemző állapothoz kell igazodni.

(2) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon. A saroktelek hosszabbik oldalán az előkert mérete 3 méterig csökkenthető. Ilyen esetben is alkalmazhatók az építési vonalra vonatkozó egyéb szabályok.

(3) Új épület építési vonalának – már beépített vagy részben beépített utcaszakasz esetén – a kialakult állapothoz kell igazodnia. A két szomszéd épület, vagy ha nincs szomszédos épület, akkor két legközelebbi épülethez kell igazodni úgy, hogy ezen épületek által meghatározott előkertek között kell az új épületet elhelyezni. Amennyiben az épületek egy építési vonalon helyezkednek el, de változó az előkertek mérete a telkek formája, vagy a nem egyenes utcai telekhatár vonalak miatt (például, tört határvonalú utcai telekhatárok esetén), akkor a kialakult építési vonalat kell tartani.

(4) Amennyiben az előző szabályok szerint az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m, kivéve ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik.

(5) Kertvárosias és falusias lakóterületen a 9. § (10) bekezdése szerint megközelíthető építési telek esetén csak a telek megosztásával érintett ingatlan és a keletkező új telek esetében kell az előkertet biztosítani a szabályzat előírásainak megfelelően. A telekalakítással érintett ingatlannal szomszédos keletkező út melletti telken az előkertet nem kell biztosítani, ilyen esetben az előkert mérete 0.

## 24. §

(1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala

a) K-Ny-i fekvésnél az északi

b) É-D-i telekfekvésnél a keleti

c) ÉK- D Ny-i fekvésnél az észak-nyugati

d) Ény -Dk-i telekfekvésnél az észak-keleti

irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) A többnyire beépült tömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben egy adott telek mindkét oldali telekhatárán épület áll, akkor a telek szabadonálló módon építhető be az OTÉK 36. §-a szerinti telepítési, illetve az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (a továbbiakban: OTSZ) szerinti tűztávolságok megtartásával.

(3) Második és további épület az építészeti illeszkedésnek megfelelően az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. Hátsókertben épület az OTÉK előírásainak megfelelően helyezhető el.

(4) Oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik -

*a)* 18 méter szélességet meghaladó építési telek esetében az építési övezetben szabályozott épületmagasság, de legalább 5,0 méter;

*b)* 18 méter szélességet el nem érő építési telek esetében legalább 4,0 méter.

(5)

(6) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m - amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(7) Ikres beépítés esetén fennmaradó páratlan telek elsősorban szabadonálló, amennyiben a telekszélesség miatt ez nem lehetséges, oldalhatáron álló módon építhető be az OTÉK 36. §-a szerinti telepítési, illetve az OTSZ szerinti tűztávolságok megtartásával.

## **25. §**

(1) Az építési telek hátsókertje az épületmagasság értéke, de legalább 6,0 méter, kivéve

*a)* ha az építési övezeti előírás másként rendelkezik vagy

*b)* kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben 3,0 méter, amennyiben az építési telek mélysége nem éri el a 30,0 métert.

(2) Meglévő 18,0 méternél kisebb mélységű telek esetében a hátsókert 3,0 méter vagy olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

## **26. §**

(1) Ikresen csatlakozó beépítés esetén az építési helyek közös határvonala a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(2) Azon építési telkek esetén, ahol az építési hely a szabályozási terven fel van tüntetve, a telek beépítésénél az adott övezet övezeti előírásaiban meghatározott építési helyre vonatkozó előírásokat figyelmen kívül kell hagyni. Épületet a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet elhelyezni.

## **18. Melléképtmények elhelyezése**

## 27. §

- (1) Melléképítmény kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető. A melléképítmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a fő rendeltetésű épület bruttó alapterületét a terepcsatlakozástól számított legmagasabb pontja pedig az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság + 3,0 m értéket.
- (2) Építési helyen kívül melléképítmény az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (3) Az építési telek előkertjében melléképítmény nem helyezhető el, kivéve:
- legfeljebb 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló,
  - legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület gazdasági területeken.
- (4) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

## 28. §

- (1) Állattartó épület elhelyezése az alábbi övezetekben nem lehetséges:
- településközpont vegyes terület
  - hétvégi házas üdülőterület
  - kereskedelmi, szolgáltató terület
  - különleges terület
- amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Állattartó épület legfeljebb 10m<sup>2</sup> nettó alapterülettel és 30 m<sup>3</sup> térfogattal építhető kertvárosias, illetve falusias lakóterületen a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (3) Állattartó épület legfeljebb 80 m<sup>2</sup>nettó alapterülettel és 300 m<sup>3</sup> térfogattal építhető:
- falusias lakóterületen - az (1) bekezdésben meghatározott övezetek határától számított 50 m-es távolságán kívül - az utcai telekhatártól legalább 50 m, a szomszédos telek, telkek hátsókerti telekhatárától legalább 20 m távolságban,
  - az általános mezőgazdasági terület építési övezeteiben.
- (3a) A (3) bekezdés előírásait rendeltetésváltásnál is figyelembe kell venni.
- (4) Állattartó épület méretkorlátozás nélkül, az egyéb jogszabályokban meghatározott korlátokkal és feltételekkel építhető ipari terület építési övezeteiben, amennyiben az építési övezet környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetést is tartalmazhat.

## MÁSODIK RÉSZ

### Részletes övezeti előírások

#### VIII. FEJEZET

## *Beépítésre szánt területek*

### **19. Beépítésre szánt terület**

#### **29. §**

(1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterület
  - aa) *Kertvárosias lakóterület (Lke)*
  - ab) *Falusias lakóterület (Lf)*
- b) Vegyes terület
  - ba) *Településközpont terület (Vt)*
- c) Gazdasági terület
  - ca) *Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)*
  - cb) *Ipari terület (Gip)*
- d) Üdülőterület
  - da) *Hétvégiházias terület (Üh)*
- e) Különleges területek
  - ea) *Sportterület (K-Sp)*
  - eb) *Temető területe (K-T)*
  - ec) *Szennyvíztisztító terület (K-Szt)*
  - ed) *Bánya terület (K-B)*
  - ee) *Strand terület (K-Str)*
  - ef) *Vasútállomás (K-Vá)*
  - eg) *Hulladékkezelő területe (K-Hull)*
  - eh) *Szabadidőközpont (K-Szk)*

### **20. Kertvárosias lakóterület**

#### **30. §**

(1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (8) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) lakó;
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke1 építési övezet kivételével a (2) bekezdés b)-f) pontok szerinti rendeltetések bármelyike – telkenként legfeljebb 3 darab – kizárólag lakással egyidejűleg vagy annak megléte esetén helyezhető el azzal, hogy az egyéb funkciók összes nettó alapterülete nem haladhatja meg a lakófunkció nettó alapterületét.

(4) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

a) trágyatároló;

b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(6)

(7) A közművesítettség mértéke: teljes.

(8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

(9) Kertvárosias lakóterületen a 9. § (10) bekezdése szerint megközelíthető építési telek esetén csak 1 lakást tartalmazó lakóépület, és 1 db, annak kiszolgálását szolgáló mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület helyezhető el.

### **31. §**

(1) Lke2 építési övezet építési telkein az elhelyezhető lakások száma legfeljebb négy.

(2) Lke3 építési övezet építési telkein az elhelyezhető lakások száma legfeljebb kettő.

(3) Lke4 építési övezet építési telkein az elhelyezhető lakások száma legfeljebb kettő.

(4) Lke5 építési övezet építési telkein az elhelyezhető lakások száma legfeljebb kettő.

## **21. Falusias lakóterület**

### **32. §**

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;



- *f)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- *g)* kulturális, közösségi szórakoztató;
- *h)* sport

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés b) – h) pontok szerinti rendeltetések bármelyike – az országos utak menti telkek kivételével – kizárólag lakással egyidejűleg, vagy annak megléte esetén helyezhető el.

(4) Az építési telken legfeljebb két lakás és legfeljebb 3 darab, a (2) bekezdés b) – h) pontok szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

(5)

(6) A közművesítettség mértéke: teljes.

(7) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

(8) Falusias lakóterületen a 9. § (10) bekezdése szerint megközelíthető építési telek esetén csak 1 lakást tartalmazó lakóépület, és 1, annak kiszolgálását szolgáló mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület helyezhető el.

## **22. Településközpont terület**

### **33. §**

(1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- *a)* lakó;
- *b)* igazgatási, iroda;
- *c)* kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- *d)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- *e)* kulturális, közösségi szórakoztató;
- *f)* sport

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(3) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- *a)* trágyatároló;
- *b)* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) A közművesítettség mértéke: teljes.

(5) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **34. §**

- (1) Vt5 építési övezetben, amennyiben az épület a 33. § (2) bekezdés d) - f) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazza, a megengedhető legnagyobb épületmagasság 10,5 méter.
- (2) Vt5 építési övezetben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (3) Vt6 építési övezet építési telkein a beépítési mód
- a) zárt sorúan beépítendő utcaszakasz esetén zárt sorú,
  - b) egyéb területen oldalhatáron álló.
- (4) Vt6 építési övezetben, amennyiben az építési telek az építési övezet zárt sorúan beépítendő utcaszakaszon, a Szabadság utcában található, a megengedhető legnagyobb épületmagasság 7,5 méter.
- (5) Vt6 építési övezetben oldalhatáros beépítés esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (6) Vt7 építési övezet építési telkein a beépítési mód
- a) zárt sorúan beépíthető utcaszakasz esetén zárt sorú,
  - b) egyéb területen oldalhatáron álló.
- (7) Vt7 építési övezetben oldalhatáros beépítés esetén legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (8) Vt8 építési övezet építési telkein, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető a kialakult épületmagasság mértékéig.
- (9) Vt8 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület mértékétől eltérő építési telkek esetén a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.

## **23. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

### **35. §**

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) - (7) bekezdések tartalmazzák.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
  - b) üzemanyagtöltő
  - c) kereskedelmi, szolgáltató;
  - d) igazgatási, iroda;
  - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó;
  - f) sport
- és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat
- (3) Új lakás legfeljebb a létesített szintterület 20%-án helyezhető el.

(4) Az építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.

(5) A közművesítettség mértéke: teljes.

(6) Az építési telken az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület a telekhatártól legalább 10,0 m-re helyezhető el, kivéve

a) ha a szomszédos telek ipari terület építési övezetbe tartozik,

b) Gksz2 építési övezet építési telkein,

c) Gksz5 építési övezet építési telkein.

(7) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **36. §**

Gksz3 építési övezetben az előkert legkisebb mérete 5,0 méter, ami az utcafront legfeljebb 25%-án 0,0 m-re csökkenthető.

## **24. Ipari terület**

### **37. §**

(1) Ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban környezetre jelentős hatást gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál. Az ipari terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

a) egyéb ipari;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) igazgatási, iroda;

d) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;

e) környezetre jelentős hatást gyakorló ipari rendeltetést

f) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési telken az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el, kivéve ha a szomszédos telek

a) kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetbe

b) különleges terület – hulladékkezelő terület építési övezetbe

tartozik.

(4) Az építési telken – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(4a) Gip7 övezetben siló és egyéb technológiai építmény max .30 m-es magassággal helyezhető el.

(5) Az építési telek hátsó és oldalkerti telekhatára mentén

a) amennyiben nem kerül jelölésre beültetési kötelezettséggel érintett terület vagy

b) ha a szomszédos telek nem tartozik ipari terület építési övezetbe legalább 6,0 m szélességben többszintes (fa, cserje) takaró növényzónát, az előkertekben díszkertet kell kialakítani.

(6) Az építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.

(7) A közművesítettség mértéke: teljes.

(8) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **38. §**

(1) Gip1 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a) – d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(2) Gip2 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)-d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(3) Gip3 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)-c) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(4) Gip4 építési övezetben az épület a 37. § (2) bekezdés a)- d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

## **25. Hétvégiházias terület**

### **39. §**

(1) Hétvégiházias terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A hétvégiházias terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2)-(4) bekezdések tartalmazzák.

(2) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

a) kirakatszekrény;

b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;

c) állatól, állatkifutó;

d) trágyatároló;

e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(3) A közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **40. §**

(1) Üh1 építési övezetben az épület az üdülő rendeltetésen túl kizárólag

a) kereskedelmi, szolgáltató;

b) szállás jellegű;

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(2) Üh1 építési övezetben az építési telken legfeljebb öt rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Üh2 építési övezetben az épület:

*a)* üdülő;

*b)* sport

és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.

(4) Üh2 építési övezetben az épület az utcafronti telekhatártól mért 5,0 és 15,0 méter közötti sávban helyezhető el.

## **26. Különleges területek**

### **41. §**

(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

*a)* Sportterület (K-Sp)

*b)* Temető területe (K-T)

*c)* Szennyvíztisztító terület (K-Szt)

*d)* Bánya terület (K-B)

*e)* Strand terület (K-Str)

*f)* Vasútállomás (K-Vá)

*g)* Hulladékkezelő terület (K-Hull)

*h)* Szabadidőközpont (K-Szk)

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett – kivéve ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

## **27. Különleges terület – Sportterület**

### **42. §**

(1) Különleges terület - Sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Sportterület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2)-( 6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület

*a)* sport;

*b)* kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Sportcsarnok építése esetén a megengedhető legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

(4) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

*a)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;

*b)* állatól, állatkifutó;

- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(5) A közművesítettség mértéke: részleges.

(6) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

## **28. Különleges terület – Temető területe**

### **43. §**

(1) Különleges terület - Temető területe a Szabályozási terven K-T jellel jelölt építési övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál. A különleges terület - Temető terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (7) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület

- a) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
- b) hitéleti;
- c) igazgatási;
- d) temetkezést kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 12,0 méter lehet.

(4) Az építési telken kripta és urnafal elhelyezhető, melynek terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem lehet magasabb a 2. melléklet szerint megállapított épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél.

(5) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) kirakatszekrény;
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- c) állatól, állatkifutó;
- d) trágyatároló;
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(6) A közművesítettség mértéke: részleges.

(7) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

## **29. Különleges terület – Szennyvíztisztító terület**

### **44. §**

(1) Különleges terület – Szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-Szt jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás technológiai és kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Szennyvíztisztító terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (4) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) üzemeltető;
- b) technológiai építmény;
- c) terület fenntartását és őrzését szolgáló;
- d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A közművesítettség mértéke: részleges.

(4) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **30. Különleges terület – Bánya terület**

#### **45. §**

(1) Különleges terület - Bánya terület a Szabályozási terven K-B jellel szabályozott övezet, mely elsősorban az ásványvagyon kitermeléséhez, elsődleges feldolgozásához szükséges építmények, valamint az ezt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Bánya terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az építési telken csak bányászati munkával összefüggő és az azt kiszolgáló igazgatási és szociális épület helyezhető el.

(3) Az építési telken – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(4) Az építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.

(5) A közművesítettség mértéke: részleges.

(6) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **31. Különleges terület – Strand terület**

#### **46. §**

(1) Különleges terület – Strand terület a Szabályozási terven K-St jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban strand terület és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Strand terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület

- a) strand kiszolgáló létesítményei,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- c) egyéb közösségi szórakoztató,
- d) az a)-c) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állatól, állatkifutó;
- c) trágyatároló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) A közművesítettség mértéke: teljes.

(5) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **32. Különleges terület – Vasútállomás**

#### **47. §**

(1) Különleges terület - Vasútállomás a Szabályozási terven K-Vá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a kötöttpályás közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Vasútállomás építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület

- a) közlekedést kiszolgáló;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- d) egészségügyi, szociális;
- e) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- c) állatól, állatkifutó;
- d) trágyatároló;
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4) A közművesítettség mértéke: teljes.

(5) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **33. Különleges terület – Hulladékkezelő terület**

#### **48. §**

(1) Különleges terület – Hulladékkezelő terület a Szabályozási terven K-Hull jellel jelölt építési övezet, mely a területen elhelyezett kommunális hulladék feldolgozására, kezelésére, ártalmatlanítására, valamint a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgáló épület elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Hulladékkezelő terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (4) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület



- a) hulladékgazdálkodással összefüggő;
- b) igazgatási, iroda;
- c) egészségügyi, szociális;
- d) településüzemeltetési

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési telken közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés megvalósítható.

(4) A közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

#### **49. §**

(1) K-Hull1 építési övezet építési telkein új épületet a telekhatártól legalább 15,0 m távolságra helyezhető el.

(2) K-Hull1 építési övezet építési telkén – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

(3) K-Hull2 építési övezet építési telkein új épület az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén a telekhatártól legalább 10,0 m távolságra helyezhető el.

(4) K-Hull2 építési övezet építési telkek telekhatára mentén, telken belül legalább 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

(5) K-Hull3 építési övezet építési telkein a hulladékok végleges elhelyezése nem lehet.

(6) K-Hull3 építési övezet építési telkein hulladékudvar, valamint a 48. § (2) bekezdés a) – d) pontok szerinti rendeltetéseket tartalmazhat.

(7) K-Hull3 építési övezet lakóterület felőli telekhatára mentén, telken belül legalább 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó.

### **34. Különleges terület – Szabadidőközpont terület**

#### **50. §**

(1) Különleges terület - Szabadidőközpont terület a Szabályozási terven K-Szk jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A különleges terület – Szabadidőközpont terület építési övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Az épület:

- a) turisztikai;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) közösségi szórakoztató, kulturális;
- d) oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) szállás jellegű;
- f) lakó;

- g) sport
- h) lovassport
- i) az a)-h) szerinti rendeltetéseket kiszolgáló

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési telken a (2) bekezdés f) pont szerinti rendeltetés legfeljebb a létesített szintterület 50%-án helyezhető el.

(4) A következő melléképítmények nem helyezhetők el:

- a) siló, ömlesztett anyag tároló.

(5) A közművesítettség mértéke: részleges.

(6) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

## IX. FEJEZET

### *Beépítésre Nem szánt területek*

#### **35. Beépítésre nem szánt területek**

##### **51. §**

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Zöldterület

aa) Közkert (Zkk)

b) Erdőterületek

ba) Védelmi (Ev)

bb) Gazdasági (Eg)

bc) Közjóléti (Ek)

c) Mezőgazdasági területek

ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)

d) Vízgazdálkodási terület:

da) Vízfelszín (V)

db) Vízbeszerezési terület (Vb)

e) Közlekedési és közműterület

ea) Közúti (KÖu)

eb) Kötőtpályás (KÖk)

#### **36. Zöldterület**

##### **52. §**

(1) Zöldterület, közkert a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület. A közkert övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák.

(2) Épület

- a) pihenést és testedzést szolgáló,
- b) a terület fenntartásához szükséges,
- c) vendéglátó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A telken a zöldterületet legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.

(4) A közművesítettség mértéke: részleges.

(5) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **37. Védelmi rendeltetésű erdőterület**

#### **53. §**

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál. A védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) bekezdés tartalmazza.

(2) Épület nem helyezhető el.

### **38. Gazdasági rendeltetésű erdőterület**

#### **54. §**

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, amelyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállításának és hasznosításának. A gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (4) bekezdések tartalmazzák.

(2) Épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.

(3) Épületek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területen.

(4) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **39. Közjóléti rendeltetésű erdőterület**

#### **55. §**

(1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület. A közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (4) bekezdések tartalmazzák.

(2) Épület

- a) erdő- és vadgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- b) vendéglátó,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) szálláshely szolgáltató,
- e) sportoláshoz kapcsolódó,

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Épületek tájba illeszkedése a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület területen.

(4) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

## **40. Általános mezőgazdasági terület**

### **56. §**

(1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület. Az általános mezőgazdasági terület övezeteire vonatkozó általános rendelkezéseket a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) A telken önálló lakás nem helyezhető el.

(3) A telken a terület tulajdonosa, használója és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetés legfeljebb a létesített szintterület 20%-án helyezhető el, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen – amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(4) A telekhatártól számított 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

(5) Mezőgazdasági termeléssel összefüggő technológiai műtárgy esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál magasabb műtárgy is elhelyezhető, terepcsatlakozástól számított legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 15,0 métert.

(6) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **57. §**

(1) Má-1 övezetben elhelyezett épület kizárólag

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
- d) lakás

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Má1 övezetben elhelyezett épületek összes bruttó alapterülete telkenként nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(3) Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha

- a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: 200.000m<sup>2</sup>(20 ha);
  - b) a birtokközpontként beépíthető telek területe 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha);
  - c) a birtokközpontként beépíthető telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:10%, de legfeljebb 4000 m<sup>2</sup>.
- (4) Má2 övezet a gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (5) Má2 övezetben elhelyezett épület kizárólag
- a) gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
  - b) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - c) lakás
- rendeltetést tartalmazhat.
- (6) Má2 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha
- a) a mezőgazdasági birtoktest legkisebb területe: 100.000m<sup>2</sup>(10 ha);
  - b) a birtokközpontként beépíthető telek területe 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha);
  - c) a birtokközpontként beépíthető telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:10%, de legfeljebb 2000 m<sup>2</sup>.
- (7) Má3 övezetben épület nem építhető.

## **41. Vízgazdálkodási terület**

### **58. §**

- (1) Vízgazdálkodási területek a következők:
- a) Vízfelszín (V)
  - b) Vízbeszerezési terület (Vb)
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások mellett a külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.
- (4) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### **59. §**

- (1) A V1 jelű övezet a folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (2) A V2 jelű övezet az állóvizek medre és parti sávja.
- (3) A V3 jelű övezetben elhelyezett épület kizárólag
- a) a vízgazdálkodással összefüggő
  - b) lakás
- és az ezekhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetést tartalmazhat.
- (4) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

## 42. Közlekedési területek általános előírásai

### 60. §

(1) Közlekedési terület a következők:

- a) Közúti (Köu)
- b) Kötöttpályás (Kök)

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és közművek elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

(4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szélesség alatt nem alakítható ki. Közhasználat elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közhasználat elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(5) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

(6) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) magassági vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy:

- a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
- b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elszikkasztása vagy elvezetése,
- c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
- d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosított legyen.

(7) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet táblázata határozza meg.

### 61. §

(1) Közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó részén felszíni parkoló legfeljebb a lehatárolás 20%-án létesíthető, gépjármű-közlekedésre alkalmas kapubehajtó és bejárat megközelítési helye szilárd vagy nem szilárd burkolattal kialakítható.

(2) Amennyiben az előírt várakozóhelyek egy része telken belül nem biztosítható, úgy.

- a) Vt1 építési övezetben az előírt várakozóhelyek 100%-a;
- b) Vt2 építési övezetben az előírt várakozóhelyek 100%-a;
- c) Vt5 építési övezetben az előírt várakozóhelyek 80%-a;
- d) Vt6 építési övezetben zárt sorúan beépült építési telkein az előírt várakozóhelyek 100%-a;
- e) Vt7 építési övezetben zárt sorúan beépült építési telkein az előírt várakozóhelyek 80%-a;

közterületen vagy más telken is kialakítható, amennyiben a telekhatártól számított 500 méteren belül a megfelelő számú parkoló megvalósításának szakmai feltételei biztosítottak.

## HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 62. §

(1) E rendelet 2018. január 1-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Jánossomorja város Önkormányzata Képviselő-testületének a 14/2001.(X.18.) rendelettel, a 9/2003.(IX.4.) rendelettel, a 13/2004.(X.28.) rendelettel, a 9/2005.(VI.2.) rendelettel, a 14/2005.(X.5.), az 5/2007.(III.01.), a 12/2007.(VII.25.), a 3/2010.(IV.1.), a 11/2010.(XI.25.) rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt 1/2001.(II.22.) rendelete a helyi építési szabályzatról hatályát veszti.

#### 1. melléklet

#### **Szabályozási Terv jelmagyarázat**

SZT-1-JM.pdf

#### 2. melléklet

#### **Telekalakítási és beépítési előírások**

##### **2.1. Kertvárosias lakóterület**

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Lke1	SZ	30	50	7,5	30	2000
Lke2	SZ	30	50	6,5	20	1000
Lke3	O	30	60	4,5	16	600
Lke4	O	20	60	4,0	15	400
Lke5	Z	35	45	6,5	10	350

SZ szabadonálló

Z zárt sorú

## 2.2. Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Lf1	O	30	50	4,5	16	700
Lf2	O	30	50	4,5	12	500
Lf3	I	30	50	4,5	12	500

O oldalhatáron álló

I ikres

## 2.3. Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Vt1	O	40	30	12,5	30	2000
Vt2	O	50	20	7,5	20	700
Vt3	SZ	40	30	7,5	25	1000
Vt4	SZ	30	40	7,5	40	3000
Vt5	Z	50	40	6,0	40	2000
Vt6	O/Z	40	30	6,0	12	400
Vt7	O/Z	40	30	5,0	12	400
Vt8	K	80/K	10/K	K	-	K

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló

Z zárt sorú

K Kialakult

## 2.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Gkszl	SZ	50	20	12,5	50	5000



Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Gksz2	SZ	50	30	7,5	40	2000
Gksz3	SZ	40	50	7,5	50	5000
Gksz4	SZ	40	50	7,5	30	1000
Gksz5	SZ	30	50	6,0	50	5000

SZ szabadonálló

## 2.5. Ipari terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Gip1	SZ	50	25	12,5	50	15000
Gip2	SZ	50	30	12,5	50	5000
Gip3	SZ	50	30	12,5	50	2000
Gip4	SZ	50	30	7,5	50	5000
Gip5	SZ	30	30	9,0	50	5000
Gip6	SZ	30	30	6,0	50	3000
Gip7	SZ	50	30	12,5	50	5000

SZ szabadonálló

## 2.6. Hétvégiházias terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Üh1	SZ	20	60	6,0	40	2.000
Üh2	SZ	20	60	3,6	15	450

SZ szabadonálló

## 2.7. Különleges területek

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
K-Sp	SZ	10	70	4,5	50	10.000
K-T	SZ	10	80	4,5	50	10.000
K-Szt	SZ	40	40	7,5	50	5.000
K-B	SZ	35	40	7,5	200	200.000
K-Str	SZ	20	60	6,0	50	4.000
K-Vá	O	30	40	7,5	50	1.000
K-Hull1	SZ	30	40	12,5	100	40.000
K-Hull2	SZ	10	40	6,0	50	10.000
K-Hull3	SZ	30	40	7,5	50	5.000
K-Szk	SZ	10	60	6,0	100	10.000

SZ szabadonálló

O oldalhatáron álló

## 2.8. Beépítésre nem szánt területek

Övezet jele	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható és beépíthető építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Zkk1	3	200	5,0	-	-	1000
Zkk2	-	-	-	-	-	-
Ev	-	-	-	-	-	-
Eg	0,5	500	5,0	-	-	20.000
Ek1	5	-	5,0	-	100.000	100.000
Ek2	5	200	5,0	-	-	10.000
Má1	5	1000	7,5	30	-	10.000
Má2	3	1000	7,5	30	-	50.000
Má3	-	-	-	-	-	-
V1	-	-	-	-	-	-
V2	-	-	-	-	-	-
V3	10	-	5,0	-	-	-
Vb	10	-	5,0	-	-	-

Övezet jele	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A kialakítható és beépíthető építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )
Köu	5	-	5,0			-
Kök	5	-	5,0			

### 3. melléklet

## Sajátos jogintézmények

### 3.1. Elővásárlási joggal érintett területek

Elővásárlási jog illeti Jánossomorja Város Önkormányzatát a Szabályozási Terven jelölt, alábbi területekre, a 'C' oszlopban megjelölt településrendezési célból

Fekvés	Hrsz.	Településrendezési cél
Bajcsy-Zsilinszky u. északi oldala	0158/16; 0158/15; 0158/14; 0158/13; 0158/12; 0158/11	Kereskedelmi terület fejlesztése
Hársfa u.-Bajcsy-Zsilinszky u.-Bartók Béla u. által határolt terület	0155/10; 0155/11; 0155/12; 0155/13; 0155/14; 0155/16; 0155/17; 0155/18; 0155/19; 0155/20; 0155/21; 0155/23; 0155/31; 0155/32; 0155/33; 0155/34;	Lakóterület fejlesztése
Hársfa u.-Bajcsy-Zsilinszky u.-Bartók Béla u. által határolt terület	0154/10; 0155/1; 0155/2; 0155/6; 0155/8; 0155/25; 0155/26; 0155/27; 0155/28; 0155/29; 0188/30;	Kereskedelmi terület fejlesztése
Hársfa u.-Bajcsy-Zsilinszky u.-Bartók Béla u. által határolt terület	0154/3; 0154/4; 0154/7; 0154/8; 0154/9;	Ipari terület fejlesztése
Vasút keleti oldalán, a Hársfa u. mentén	696/4; 698/1	Lakóterület fejlesztése
Mosonszentjánosi temető mögötti lakóterület	1422/21	Lakóterület fejlesztése
Dózs György út mögötti, baseball pálya melletti lakóterület	08/8; 08/10	Lakóterület fejlesztése
Halamaolja u. északi végének keleti oldala	01087/75; 01087/20; 01087/33; 01087/7; 01087/18; 01087/8; 01087/19; 01087/14; 01087/24; 01087/60; 01087/59	Lakóterület fejlesztése
Halamaolja u. északi végének nyugati oldala	4003; 4004; 4005; 4006; 4007; 4009; 4010; 4012; 4013; 4014; 4015; 4017; 4018;	Lakóterület fejlesztése
Iskola u.-Árpád u. által határolt erdő	1891; 1892; 1893; 1894; 1895; 1898; 1899; 1900; 1901; 1902; 1904; 1903; 1905; 1906; 1907; 1908; 1909; 1911; 1912; 1913; 1914; 1915; 1916; 1917; 1918/1; 1918/2; 1919; 1920; 1921; 1922; 1923; 1924;	Közjóléti erdő kialakítása

Fekvés	Hrsz.	Településrendezési cél
	1925; 1926; 1927; 1930; 1931; 1932; 1933; 1934; 1935; 1936; 1937; 1939; 1940; 1941; 1942; 1943; 1944; 1945; 1946; 1947/1; 1947/2; 1948; 1949; 1950; 1951; 1952; 1953/3	
Tarcsai u. északi oldala	2001/24; 2001/23; 2001/22; 2001/21; 2001/20; 2001/19; 2001/18; 2001/16;	Lakóterület fejlesztése
Széchenyi u. keleti oldala	0786/7; 0786/8	Lakóterület fejlesztése
Sipőcz István utca keleti részének a délnyugati és délkeleti oldala	1686; 1690; 1704; 1705; 1706; 1710; 1711; 1715; 1723; 1729; 1732; 1733/2; 2409/3; 2409/4; 2409/5; 2409/6; 2409/24;	Lakóterület fejlesztése
Lovarda u. déli részének nyugati oldala	224/1; 222/2; 221/2; 220; 217/2; 217/1; 216/2; 211/2; 210/3; 210/2; 210/1; 205; 204; 203/2; 202/2	Lakóterület fejlesztése
Lovarda u. déli részének keleti oldala	4310; 4311; 4312; 4313; 4314; 4317; 4320; 4321; 4322; 4324; 4325	Lakóterület fejlesztése
Bajcsy.Zsilinszky u. déli oldala, a benzinkúttól nyugatra	0168/27; 0168/38; 0168/34; 0168/33; 0168/32; 0168/31; 0168/30;	Kereskedelmi terület fejlesztése
86. sz. számú főút északi oldala, a Leiertől keletre	0158/51; 0158/23; 0158/24; 0158/25 0158/26; 0158/27;	Ipari terület fejlesztése
86. sz. főút északi oldala, a Dr. Oetkertől nyugatra	0161/85; 0161/63; 0161/64; 0161/65; 0161/66; 0161/67; 0161/68; 0161/69; 0161/70	Ipari terület fejlesztése

### 3.2. Beültetési kötelezettséggel érintett területek

Fekvés	Hrsz.
Tarcsai utca melletti ipari területen	0794/13
Mosonszentjánostól délre fekvő ipari terület	0482/9
Hanságfalvára vezető úttól keletre fekvő különleges terület – szabadidőközpont területen	0772/13
Hanságliget déli részén fekvő ipari területen	0378, 0402/2, 0403/1

#### 4. melléklet

### Belterületi szabályozási terv - 1. szelvény

SZT-1-1.pdf

#### 5. melléklet

### Belterületi szabályozási terv - 2. szelvény

SZT-1-2.pdf

6. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 3. szelvény**

SZT-1-3.pdf

7. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 4. szelvény**

SZT-1-4.pdf

8. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 5. szelvény**

SZT-1-5.pdf

9. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 6. szelvény**

SZT-1-6.pdf

10. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 7. szelvény**

SZT-1-7.pdf

11. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 8. szelvény**

SZT-1-8.pdf

12. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 9. szelvény**

SZT-1-9.pdf

13. melléklet

**Belterületi szabályozási terv - 10. szelvény**

SZT-1-10.pdf

14. melléklet

**Külterületi szabályozási terv**

SZT-2.pdf