



## Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelete

### a helyi építési szabályzatról szóló 21/2017.(XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet megalkotásának célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Jánossomorja Város Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Jánossomorja város közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Jánossomorja város összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Jánossomorja Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „1. §

(1) Jánossomorja Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: Rendelet) mellékletei:

1. melléklet SZT-1/JM. jelű tervlap Szabályozási Terv jelmagyarázat: munkaszám: TT-25301
2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: SZT-1/M5-1. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-25301
5. melléklet: SZT-1/2. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-22308
6. melléklet: SZT-1/M5-3. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-25301
7. melléklet: SZT-1/M5-4. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-25301
8. melléklet: SZT-1/5. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-22308
9. melléklet: SZT-1/M5-6. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-25301
10. melléklet: SZT-1/7. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-22308
11. melléklet: SZT-1/M5-8. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-25301
12. melléklet: SZT-1/9. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-20322
13. melléklet: SZT-1/10. Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-22308

14. melléklet: SZT-2 Szabályozási terv szelvény, munkaszám: TT-22308
15. melléklet: A biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek.”

## 2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 20. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja az övezetben előírt maximális épületmagasságot, akkor az épület építési helyen belül bővíthető. A bővítmény párkánymagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt maximális épületmagasság értékét.”

## 3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 59. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A V4 jelű övezetben a vízgazdálkodással, vízi sporttal összefüggő, a terület fenntartásához szükséges épületek és az ehhez kapcsolódó kiegészítő rendeltetésű építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépíthetőség: 10%,
- c) a legkisebb zöldfelület mértéke: 80%,
- d) legnagyobb épületmagasság: 5,0 m,
- e) közművesítettség: teljesen közművesített,
- f) gépjárműelhelyezés: telken belül,
- g) épület a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.”

## 4. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 8. melléklet szerint módosul.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(5) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

(6) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 6. melléklet lép.

(7) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 11. melléklete helyébe a 7. melléklet lép.

(8) A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 15. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő tizedik napon lép hatályba.

  
**Lőrincz György**  
polgármester



  
**dr. Péntek Tímea**  
jegyző

Kihirdetve: Jánossomorja, 2026. május 28.



  
**dr. Péntek Tímea**  
jegyző

1. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„15. melléklet a 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ BA melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-JM.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-3.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

5. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-4.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„9. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-6.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

7. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

„11. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1-M5-8.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

8. melléklet a 7/2026. (V. 28.) önkormányzati rendelethez

1. A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.2. pontjában foglalt táblázat a következő „Lf4” sorral egészül ki:

<i>(Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	<i>A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)</i>	<i>A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</i>
Lf4	0	30	50	6,5	16	700

2. A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.3. pontjában foglalt táblázat a következő „Vt10” sorral egészül ki:

<i>(Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	<i>A kialakítható építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)</i>	<i>A kialakítható építési telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</i>
Vt10	O	40	30	5,0	12	400

3. A helyi építési szabályzatról szóló 21/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2.8. pontjában foglalt táblázat a következő „V4” sorral egészül ki:

<i>(Övezet jele</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Épület legnagyobb bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	<i>A kialakítható és beépíthető építési telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)</i>	<i>A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</i>	<i>A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</i>
V4	10	-	5,0	-	-	-

## Végső előterjesztői indokolás

Jánossomorja Város Önkormányzata településrendezési tervi eszközök módosítására eljárást folytatott le több módosítási pontban a TT-25301 szerződésszámú tervezési megbízás keretében.

A módosítási eljárás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint általános eljárással lezajlott.

A város képviselőtestülete a véleményezési szakaszt 190/2025. (X.22.) Kt. határozatával lezárta. A polgármester a tervet záró véleményezésre beküldte az Állami Főépítész Irodának.

Az állami főépítész GY/15/000099-14/2025. iktatószámú nyilatkozatában a rendezési tervi eszközök módosításának képviselőtestület elé terjesztése ellen kifogást nem emelt.

A módosítás érinti a város településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát is.

A településszerkezeti terv módosítása önkormányzati határozattal történik.

A Helyi Építési Szabályzat módosítás elfogadása önkormányzati rendelettel történik.