

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő- testületének 13/2020 (IX.25.) önkormányzati rendelete

Jánoshalma Helyi Építési Szabályzatáról

6/2024. (III. 22.), 10/2025. (IV.29.), 12/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben

Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32. § és 36. §-ban foglalt módon, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ Általános előírások

I. Fejezet Általános előírások

1. A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

(1) Jelen **helyi építési szabályzat** (a továbbiakban: HÉSZ) és melléklete a **Szabályozási Terv** területi hatálya Jánoshalma közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Tr. tartalmi elemekre vonatkozó előírásait a **HÉSZ**-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdés szerinti alkalmazás során – amennyiben jogszabály másképpen nem rendelkezik az OTÉK és a Tr. vonatkozásában - a HÉSZ hatálybalépésekor hatályos állapotát kell figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- állattartó:** az állatok védelméről és kíméletéről szóló 1998. évi XXVIII. törvény – a továbbiakban: Ávt. – 3. § 1. pontja szerinti személy;

2. **állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására történik;
3. **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám, stb.)
4. **épület telepítési helye:** az épület telepítését meghatározó hely, jellemzően az építési helyen belül, a meghatározása során a településképi rendelet vonatkozó követelményeit is figyelembe kell venni
5. **fekvőtelek:** olyan téglalap jellegű telek, melynek telekszélességi értéke meghaladja a telekmélységi értéket.
6. **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari
7. **infrastruktúrafejlesztési tanulmányterv:** egy adott terület fejlesztését megalapozó, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmú, a vonatkozó közlekedési és infrastruktúra fejlesztéseket bemutató műszaki dokumentum
8. **intézmény:** minden közhasználat céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, továbbá a körülhatárolt terület és építményei kivéve a közüzemi, az ipari, a mezőgazdasági és az egyéb rendeltetésű (nem közhasználat céljára szolgáló) telepeket.
9. **ipari rendeltetés:** a TEÁOR alapján ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény
10. **kedvtelésből tartott állatok:** a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: KtR.) 1. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott állatok
11. **kereskedelmi intézmény:** javak és szolgáltatások cseréjét (kereskedelmét) szolgáló létesítmény
12. **kialakult jelző, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek
13. **kialakult telektömb:** közterületekkel vagy igazgatási határral határolt telkek alkotta tömb
14. **kiegészítő rendeltetésű építmény, épület:** az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárkonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), kisipari vagy barkácműhely, árusítópavilon, kazánház.
15. **kiegészítő rendeltetés:** terület-felhasználási egység területén elhelyezhető, az övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő (más) rendeltetés.
16. **korlátozás (telekalakítási, építési):** az egyébként az övezeti és egyéb előírások szerint megengedett telekalakítás, illetve beépítés korlátozása, illetve tilalma.
17. **magánút:** magántulajdonban lévő közlekedési célú és akként lejegyzett telek.
18. ¹**Meglévő épület:** az ingatlannyilvántartási alaptérképen feltüntetett épület.
19. **mező- és erdőgazdasági rendeltetés:** a mező- és erdőgazdasági tevékenységgel termeléssel kapcsolatos feldolgozó, tároló, gazdasági, gépjavító létesítmény
20. **mezőgazdasági haszonállatok:**
 - a) nagytestű: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;
 - b) kistestű: házinyúl, nutria, csincsilla, angóranyúl, sarki- és ezüstróka, nyérc, egyéb rágsálók, tyúkfélék, kacska, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve dísz-szárnyas és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok

1 A 2. § 18. pontja a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- 21 **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat)
22. **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei.
23. **önálló torony:** a torony olyan álló négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, melynek funkciója meghatározza építését, berendezését
24. **pavilon:** szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2 m²-t meghaladó alapterületű építmény (a 2 m²-nél kisebb alapterületű építmény a fülke).
25. **sajátos építményfajták:** többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények.
26. **szintterületi mutató:** a telkek beépített bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, a pince bruttó szintterületének figyelmen kívül hagyásával
27. **szálláshely - szolgáltató:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió
28. ²
29. **technológiai építmény:** Az olyan építmény, mely elsősorban a telken elhelyezkedő üzem működéséhez szükséges gépeknek és berendezéseknek ad helyet; csak olyan *huzamos tartózkodásra* szolgáló helyiséget tartalmaz, mely ezen berendezések működtetéséhez feltétlenül szükségesek.
30. **tényleges homlokzatmagasság:** az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része amely a legnagyobb értéket adja része (vagyis az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték).
31. **tömbbelső feltárás:** a meglévő közterület mentén már túlnyomó részben beépült telkek - újabb telkek kialakítására alkalmas - beépítetlen részének építési telkekké alakítása új közterület(ek) kialakításával
32. **üzemi jellegű:** a szabályzat szempontjából üzemi jellegűnek minősül a folyamatosan, folytatólag vagy rendszeresen folytatott és a saját (családi) szükségletek kielégítését meghaladó mértékű tevékenység.

3. A HÉSZ mellékletei, függelékei és a vonatkozó alkalmazási szabályok

3. §

(1) A HÉSZ mellékletei

a) 1. melléklet:

aa) a Szabályozási Terv Belterület SZT-B 1 – 7. jelű és sorszámú, M= 1:4000 méretarányú szelvényekben, és

ab) ³

ac) a Szabályozási Terv Külterület SZT-K I-III. jelű és sorszámú, M= 1:20 000 méretarányú szelvényekben és

ad) az SZT-J jelű jelmagyarázat.

2 A 2. § 28. pontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

3 A 3. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

- b) 2. melléklet: **a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik**
- c) 3. melléklet: **az állattartó építmény, építmény elhelyezésének szabályai**

3. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

4. §

(1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű** elemei:

- a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- b) építési övezetek és övezetek határa,
- c) építési övezetek és övezetek jele,
- d) ⁴

(2) A Szabályozási Terv **másodlagos** elemei:

- a) tervezett telekhatár;
- b) javasolt megszüntető jel,
- c) újonnan beépülő fejlesztési terület.
- d) felületi szabályozási elemmel jelölt övezetek területe és határa

(3) A Szabályozási Terven jelölt **egyes sajátos jogintézmények**:

- a) beültetési kötelezettség határa.

(4) A Szabályozási Terv **más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területek**:

- a) ⁵
- b) ökológiai hálózat magterületének övezete
- c) ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- f) erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- g) tájképvédelmi terület övezete
- h) vízminőség védelmi terület övezete
- i) gyümölcskataszteri területek határa,
- j) szőlőkataszteri területek határa,
- k) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- l) meglévő / tervezett kerékpárút nyomvonal (BKMTTrT országos kerékpárút törzshálózat eleme),
- m) tervezett autópálya (OTrT- és BKMTTrT-ben szereplő gyorsforgalmi út pontosított nyomvonala),
- n) tervezett országos főút (OTrT tervezett főút),
- o) tervezett települési elkerülő út (BKMTTrT tervezett mellékút),
- p) meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya,
- q) nagy-középnymomású gázvezeték és védőtávolság (BKMTTrT nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték, OTrT meglévő földgázelosztó vezeték)
- r) műemléki épület telke,
- s) műemléki környezet határa,
- sz) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa,

4 A 4. § (1) bekezdés d) pontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

5 A 4. § (4) bekezdés a) pontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

- t) természetvédelmi terület határa,
- ty) NATURA 2000 terület határa
- u) nemzeti ökológiai hálózat - magterület
- v) nemzeti ökológiai hálózat - ökológiai folyosó határa

(5) A Szabályozási Terv **egyéb tájékoztató elemei:**

- a) regionális ivóvíz gerincevezeték és védőtávolsága,
- b) vízmű építmények,
- c) szennyvízátemelő és védőtávolsága,
- d) gáznyomáscsökkentő,
- e) villamosenergia nagyfeszültség,
- f) nagyfeszültség trafoállomás,
- g) vodafone antenna,
- h) ⁶
- i) közlekedési elemek védőtávolsága,
- j) javasolt parkolóhelyek kialakítása,

(6) A Szabályozási Terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet - a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
- b) **az egyes sajátos jogintézmény** szabályozási elem a vonatkozó jogszabályi előírások szerint alkalmazható és válik kötelezővé.
- c) **a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás - a HÉSZ hatályba lépését követően - megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
- d) **az egyéb tájékoztató** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a HÉSZ módosítása nélkül, de a HÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet;

5. §

(1)⁷

(2) Az „**Újonnan beépülő fejlesztési terület**” szabályozási elemmel érintett területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25m²-el való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának feltétele az alábbi szükséges infrastrukturális feltételek megléte:
- a „közlekedési terület kialakítására fenntartott terület”-en a szabályozási tervlap szerint ki lett alakítva az út telke és azon megtörtént az út kialakítása. ;
- az építési övezetben meghatározott közüzemi közművek rendelkezésre állnak.

6 A 4. § (5) bekezdés h) pontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

7 Az 5. § (1) bekezdését a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

4. Bel – és külterület, belterületbe vonás helyi szabályai

6. §

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza a - termőföld védelméről szóló törvény szerint - belterületbe vonható területeket.

(2) A Szabályozási Tervlapon meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5. Az épített környezet védelme, értékvédelem

7. §

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemmel érintett területeken építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

III. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó építéssel összefüggő előírások

6. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. §

(1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) természeti terület határa,
- b) tájképvédelmi terület határa,
- c) NATURA 2000 terület határa,
- d) nemzeti ökológiai hálózat magterülete,
- e) nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosó

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a HÉSZ előírásaival együtt alkalmazott egyéb vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet és végezhető.

7. Környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. §

(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott állattartó építmény elhelyezésére vonatkozó védőtávolság megtartásával.

(3) Állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a (4) – (6) bekezdésekben foglalt előírások és az 3. sz. melléklet szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(4) A 3. melléklet figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény külterületen bárhol-, belterületen az Lf építési övezet területén méretkorlát nélkül-, az Lk és az Lke építési övezetek területén max. 100 m³ és 4,5 m gerincmagasságú kialakítással helyezhető el.
- b) az Lf övezetekben a haszonállattartó építmény összes bruttó alapterülete legfeljebb az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértékének 15 %-a lehet;
- c) nagy létszámú állattartó telep fenntartása és építése belterületen- és külterületen a belterülettel határos lakóterületektől mért 50 méteren belül nem megengedett;
- d) kisállat-kereskedés azon övezetben, építési övezetben létesíthető, amelyben a kereskedelmi rendeltetés megengedett,
- e) állatmenhely, állatpanzió a c) pont szerinti területeken helyezhető el.

(5) Az (4) bekezdés b) és c) pontok szerinti övezetekben, területeken állattartó

- a) melléképítmény a hátsókertben és építési helyen belül,
- b) építmény, építményrész építési helyen belül,
- c) rendeltetés fő rendeltetésű épületben, az épület hátsókert felé eső traktusában,
- d) rendeltetés fő rendeltetésű kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületben, melléképítményben építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra helyezhető el, kivéve, ha az építményrész a hátsókertben a szomszédos telkek irányába tűzgátló kialakítással kapcsolódik, és az elhelyezés a szomszédos telkek használatát nem korlátozza.

8. Általános környezetvédelmi előírások

10. §

(1) Építési tevékenység a környezetében lévő mezőgazdasági terület rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) A **gyümölcskataszteri** illetve **szőlő termőhelyi kataszterbe sorolt területeken** – csemegeeszőlő telepítését kivéve – gyümölcsös, erdő telepítése, fásítás, halastó és nádas létesítése, valamint a termőföld más célú hasznosítása vonatkozó jogszabályi követelmények alapján történhet.

11. §

(1) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a természetközeli ökoszisztémáik (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, az érintett növényzet kizárólag a revitalizáció, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(3) **A felszíni vizekkel érintett területek rendezése** során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható.

12. §

(1) **Légszennyezést okozó**, helyhez kötött működő, illetve új **létesítménynél** olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A levegő védelme szempontjából **védelmi övezetet igénylő építmény** (légszennyező forrás) úgy alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozzák. A lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül lakás, szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep nem létesíthető.

13. §

(1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében

- a) **zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó építmény vagy létesítmény** akkor építhető, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg;
- b) **zajra és rezgésre érzékeny építmény vagy létesítmény** akkor valósítható meg, működtethető, ilyen tevékenység akkor folytatható, ha az általa tűrhető zaj vagy rezgés mértéke a környezetében érvényes zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem korlátozza.

(3) Zaj- és rezgésvédelmi szempontból **érzékeny terület, illetve rendeltetés**

- a) a pihenést szolgáló rekreációs rendeltetés,
- b) a védett természeti terület,
- c) az egészségügyi, szociális intézmény, óvoda, bölcsőde területe,
- d) az üdülő, szállás rendeltetés,
- e) a közkert valamint
- f) a temető terület.

14. §

(1) A település igazgatási területén hulladékgazdálkodási tevékenység, ezen belül szennyvíztisztítás a **K-közm** övezetben folytatható.

(2) **Hulladékudvar** a település közigazgatási területén az Lk, Lke, Lf és a Vt jelű építési övezetekben, illetve a Zkk és a Kb-T övezetekben nem létesíthető.

(3) **A szelektív hulladékgyűjtés lehetőségét** a legalább 300 m² bruttó szintterületű új kereskedelmi létesítmények elhelyezése esetén biztosítani kell.

15. §

(1) A **természetközeli állapotú** (természetvédelmi terület, ökológiai hálózat elemei – magterület) **területeken** építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;

(2) Országos jelentőségű **természetvédelmi területen**, illetve Natura 2000 területen építési tevékenység a vonatkozó kezelési terv előírásaival összhangban végezhető.

(3) **Szennyvíztisztító telep** védőtávolságát a működéshez szükséges mindenkori hatósági engedély határozza meg.

(4) A **szennyvízátemelő műtárgy** védőtávolság igénye

- a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített méret, vagy
- b) előzetes megállapítás nélkül
 - ba) búzzárral és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(5) **Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül**

- a) új épületként ipari, gazdasági illetve különleges szennyvíz-, szemétkezelést szolgáló építmény építhető;
- b) a már beépített építési telek kivételével, - amennyiben az övezeti előírás azt lehetővé teszi - új lakást létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) és d) bekezdésekben leírtak figyelembevételével, ebben az esetben
 - ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzzárróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),
 - bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani;
- c) már beépített telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglévő lakóépület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a fennálló épület kubatúráján belül lehetséges;
- d) nem beépített, de építési övezetbe sorolt telken - a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig, - építési tevékenység a teleknek a védőtávolsággal nem érintett részén végezhető.

(6) A felszíni vizek (vízfelületek) **mederkarbantartó parti sávok védőtávolsága, védőövezete:**

- a) a vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő csatornák partélétől számított 10,0 m-en belül semmilyen, 10,0 – 15,0 m közötti sávban pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető;
- b) nem a vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő csatornák partélétől számított 4,0 m-en belül semmilyen, 4,0 – 10,0 m közötti sávban pedig csak ideiglenes jellegű létesítmény építhető;

9. Alkalmazandó sajátos jogintézmények

16. §

A beültetési kötelezettséggel érintett területekre vonatkozóan a 19. § - ban foglalt szabályokat kell alkalmazni.

17. §

(1) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe", és „legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

(3) A telekalakítás sajátos jogintézménnyel érintett területen tömbfeltárás a sajátos jogintézménnyel érintett teljes terület egységes telekalakítása szerint valósítható meg.

(4) A vízfolyás, árok telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás -záportározó kialakítás-, híd-építés, földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása) az illetékes hatóság engedélye alapján történhet.

(5) A beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatár-rendezés során a 2. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól – K jel alkalmazása esetén is - el lehet térni legfeljebb 10%-os mértékben. A telekhatárrendezés előtt fennálló legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység legfeljebb 10%-ban csökkenhet, ezen esetekben a legkisebb telekszélesség és a legkisebb telekmélység szabályozót nem kell figyelembe venni.

(6) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter lehet.

(7)⁸ Szabályozási vonal vagy övezethatár kialakítását célzó telekalakítás esetén, a szabályozási terv szerinti kialakítás akkor is megengedett, ha az így létrejövő telek vagy építési telek:

- a) területe, alakja, beépítettsége az övezetben vagy építési övezetben előírt méreteknél nem felel meg
- b) elő-, oldal-, és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti, építési övezeti előírásoknak.

18. §

(1) A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

⁸ A 17. § (7) bekezdését a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

(2) Az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a HÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, ezen belül kiemelten

- a) a szabályozási terven tervezett szabályozással érintett területek tömbfeltárására;
- b) az újonnan beépülő fejlesztési terület telekalakítására, fejlesztési feladatainak ellátására, illetve a kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására;
- c) a telkenként kettőnél több lakás rendeltetési egység megépítésével összefüggő infrastruktúra fejlesztésre illetve a kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására

az önkormányzat az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

19. §

(1) A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével **a polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

(2) A Szabályozási Tervlapon **beültetési kötelezettséggel** - amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé - **érintett telkeken a zöldfelületek** a Szabályozási Terven jelölt szélességben fasort, és azt szegélyező cserjesávot kell telepíteni.

20. §

(1) Az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** közterület alakítási terv készül mindazon közterületekre ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból **szükséges**;
- b) az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítandó meg.

V. Fejezet

Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

10. Általános közműelőírások

21. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemű

- a) vízellátás,
- b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen**, vagy **közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen **telkenként** kell

- a) vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

- b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízelvezetés vonatkozásában akár közterületen, akár magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni
- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
- b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) **Új út** építése, **út rekonstrukciója** esetén (közút és magánút esetén egyaránt) gondoskodni kell
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
- b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
- c) Azokban az utcákban, ahol új, szilárd burkolatot terveznek építeni, ott a meglévő régi, rossz minőségű és esetlegesen nem egységes gerinc- és bekötő vezetékek kiváltását szükséges elvégezni (kiemelt tekintettel: Hosszúhegyi utca, József Attila utca, Kórház utca)
- d) a csapadékvizek elvezetéséről,
- e) közút esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
- f) magánút (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről.
- (5) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásokor**
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A **közművezetékek átépítésekor** és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- ba) 12,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó utcákban legalább egyoldali,
- bb) 14,0 m meglévő vagy tervezett szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.

22. §

- (1) **Teljes közműellátásra** javasolt övezetben **új közüzemű vízelosztó hálózat** csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) A vízellátás – amennyiben azt az építési övezeti illetve övezeti előírás konkrétan nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja.
- (3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzvíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzvíz igény csökkentése szükséges.

23. §

- (1) Szennyvízelvezető hálózat csak **elválasztott rendszerrel** építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz és a tisztított szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése.**

(3) Beépítésre szánt területen **építési tevékenység**

- a) teljes közműellátásra javasolt területen és már csatornázott területen a közcsatorna hálózatra történő csatlakozással,
- b) részleges, hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a HÉSZ szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint történhet.

(4) **Részleges, hiányos közművesítést megengedő területen keletkező szennyvizeket** ha

- a) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;**
 - ab) **a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.**
- b) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására.

(5) Amennyiben a (4) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) Fedett zárt közműpótló medence akkor alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,
- b) az összegyűjtött szennyvíz a kijelölt leürítő helyre elszállítható.

(7) Külterületen egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha

- a) az övezeti és egyéb előírások, korlátok az alkalmazást nem tiltják, valamint az illetékes hatóság az alkalmazáshoz hozzájárul, és
- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
- c) a kisberendezés védőterületével nem nyúlik túl azon a telken, amelyre telepítették,
- d) a tisztítóberendezéssel az illetékes szakhatóság által meghatározott tisztítási határfok elérhető.

24. §

(1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel. A csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(3) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcsatornába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető

- a) **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja,
- b) **a szomszédos telken átvezetéssel** szolgalmi jog megváltásával.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-re után 0,05 m³/m²fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezetten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

25. §

A föld feletti és föld alatti elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

26. §

Földgázvezeték elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

27. §

(1) A település közigazgatási területén **nem helyezhető el** közcélú energiatermelést szolgáló **szélerőmű** (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), kivéve a K-közm és a K-Me jelű építési övezet területét.

(2) A település közigazgatási területén a Gip-1, a Gip-2; a Gksz-1, a Gksz-2; a K-Közm, a K-Me, a K-H, a K-mű jelű építési övezetben, továbbá a Kb-b és a Kb-sp övezetben **helyezhető el** 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

(3)⁹

11. Elektronikus hírközlés

28. §

(1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés** a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el **önálló építményként, vagy meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antenntartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

⁹ A 27. § (3) bekezdését a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 8. § g) pontja hatályon kívül helyezte.

12. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. §

Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei:

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy a magánút kialakítása, és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút jelen rendeletben és ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek megfelelő közúti közlekedésre alkalmas módon történő kiépítése;
- c) az építéssel érintett építési telek építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, közcsatorna hiányában jelen rendelet szerinti zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása.

13. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

Építési hely

30. §

(1) Épületet elhelyezni az OTÉK és jelen rendelet alapján és együttes alkalmazásával meghatározott építési helyen szabad.

Előkert

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik **az előkert** meghatározása során,

- a) **beépült telektömbben** az előkert meghatározásakor a **kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkerti határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön,
- b) **jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága min. 5,0 méter.**
- c) **saroktelken** az előkerti építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó előkerti határvonalakhoz igazodjon.

Oldalkert

(3)¹⁰ Oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert szélessége – jelen rendelet eltérő övezeti és építési övezeti előírásainak hiányában – az országos szabályok szerint állapítandó meg.

(4) A **szabadonálló beépítési mód** esetén, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter.

Hátsókert

(5)¹¹ A hátsókert mérete - jelen rendelet eltérő övezeti és építési övezeti előírásainak hiányában – az országos szabályok szerint állapítandó meg.

(6) Amennyiben a fekvő-telek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető.

Épület, építmény telepítésének módja

10 A 30. § (3) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

11 A 30. § (5) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(7) Kialakult beépítésű telektömbben az **épület telepítési helyét** (az épület építési helyét és az építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és – amennyiben az erre vonatkozó szabályt tartalmaz - a településképi rendeletben foglalt követelmények szerint kell meghatározni.

(8) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 2. melléklet O(K) jelzésű „kialakult, oldalhatáron álló” beépítési módot ír elő

- a) a 16,0 méternél nagyobb legkisebb szélességű építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető,
- b) Vt és Vi jelű kialakult (K) beépítési módú építési övezetekben a 14,0 méter vagy annál kisebb szélességű építési telken ha a kialakult állapot miatt a szabadonálló vagy az oldalhatáron álló beépítés nem alakítható ki, új épület zárt sorú beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.
- c) ¹²Az Lf-1 és Lk-2 építési övezetekben az oldalhatáron álló beépítési mód mellett az építési hely zárt sorúan is meghatározható saroktelek esetében, továbbá akkor is, ha meglévő épület miatt az előírt mértékű oldalkert nem biztosítható.

(9) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 2. melléklet SZ(K) jelzésű „kialakult, szabadon álló” beépítési módot ír elő, de az a kialakult állapot miatt a szabadon álló beépítés nem alakítható ki a 16,0 méternél kisebb legkisebb szélességű építési telken új épület oldalhatáros beépítési módnak megfelelően is telepíthető, amennyiben az a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

14. Egyéb építési előírások

31. §

(1)¹³ Amennyiben a szabályozási terv alapján egy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy építési tevékenység csak az övezethatároknak megfelelő telekalakítási eljárás lefolytatása után végezhető.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet,
- b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közműbecsatlakozási műtárgy, a hulladékartály tároló kerti építmény és a 8. § (5) bekezdés a) pont szerinti állattartó melléképítmény;

(3) Amennyiben az építési övezetben a **terepszint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre nem került meghatározásra, annyiban az a megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 2-szerese lehet 60%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékig. Amennyiben az építési övezetre megállapított beépítettség megengedett legnagyobb mértéke túllépi a 60%-ot, a terepszint alatt építhető megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetre meghatározott beépítettségi maximummal, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(4) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető **épületnek nem minősülő építmény magassága** nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

12 A 30. § (8) bekezdés c) pontját a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. § (3) bekezdése iktatta be.

13 A 31. § (1) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

15. A kialakult és új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. §

(1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha

- a) **az épületmagasság meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
- b) **a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) a fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény (Sé) illetve műtárgy, technológiai építmény (Té) legmagasabb pontja** maximum 15,0 m lehet.

16. Kerítések

33. §

(1) Közterületi telekhatáron a **kerítés magassága** legfeljebb 2,0 m, tömör kerítés esetén legfeljebb 1,8 m, a lábazat magassága 0,6 m lehet.

(2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

(3) Közterületi és telken belül kerítés a településkép helyi védelméről szóló rendelet alapján telepíthető, és végezhető rajta építési tevékenység.

(4) A közterület határán álló kerítésvonalról a telek irányába beljebb épített kapubehajtó, kerítésszakasz miatt a telek közterületbe benyúló része esetében a közterületre vonatkozó szabályok alkalmazandók.

17. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

34. §

Telek természetes terepszintje legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést.

18. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. §

(1) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épület magassággal létesíthető.

19. Zöldfelületek általános előírásai

36. §

(1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó egyedi követelményeket a településkép védelméről szóló helyi rendelet tartalmazza.

20. Gépjárművek elhelyezése

37. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes építési övezeti, övezeti előírások

VII. Fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

21. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

38. §

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a **telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 2. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket az OTÉK alapján lehet elhelyezni.

(3) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

(4) Az egyes építési övezetekben

a) a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen;

- b) a HÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés
- ba) abban az esetben valósítható meg, ha az az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglalt illeszkedési, a jelen rendeletben meghatározott, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;
 - bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

(5) Építési övezetben lévő építési telken az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, az OTÉK szabályai szerint lehet;

22. A falusias lakóterületek előírásai

39. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 - 5,0 m-es épületmagasságú elsősorban lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lf-1, Lf-2**, jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető** több épület;
- b) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal hogy a keletkező szennyvíz elhelyezése az ellátatlan területeken – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható.

23. A kertvárosias lakóterületek előírásai

40. §

(1) A kertvárosias lakóterület (Lke-) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 4,5 – 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lke-1, Lke-2** jelű építési övezetek.

(3) Az Lke építési övezetben lévő építési telken

- a) **az építés feltétele** a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, azzal hogy
 - aa) a keletkező szennyvíz elhelyezése – a közcsatorna megépítéséig – zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható,
 - ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel az egyéb rendelkezések figyelembevételével megengedett.
- b) egy épületben lévő kettő, vagy annál több lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót az épületben kell elhelyezni.

24. A kisvárosias lakóterületek előírásai

41. §

- (1) A kisvárosias lakóterület (Lk) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 10,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lk területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Lk-1, Lk-2 és Lk-3** jelű építési övezetek.
- (3) Az Lk építési övezetben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése az ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- (4) A Magyar László utcában a kialakult állapotra való tekintettel a hátsókert mértéke 0,0 m.

25. A nagyvárosias lakóterületek előírásai

42. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület (Ln-1) a sűrű (telepszerű) beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Ln területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Ln-1** jelű építési övezet.
- (3) Az Ln építési övezetben lévő építési telken
 - a) **elhelyezhető** több épület, úszótelken is,
 - b) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása.

26. A településközpont vegyes területek előírásai

43. §

- (1) A településközpont terület elsősorban olyan lakó és települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A Vt területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 és a Vt-5** jelű építési övezetek.
- (3) A Vt építési övezetben lévő építési telken
 - a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.
 - b) az **építési hely** a 30. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.
 - c) egy épületben lévő lakás rendeltetéséhez tartozó gépjárműtárolót a lakást tartalmazó épületben vagy az épülettel közös épületben kell elhelyezni.

44. §

(1) Oldalhatáros (K) beépítési mód esetén, 14 méter vagy annál keskenyebb telkeken, amennyiben a szomszédos épület, - az érintett telek építési jogainak sérülése nélkül, - zárt sorúan csatlakoztatható, az építési hely zárt sorúan is meghatározható.

(2) Zárt sorú építési hely esetén az épületek **zárt sora** az övezetben meghatározott épületmagasság mértékével, de legalább 10,0 méterrel szakadhat meg, ahol az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

27. Az intézményi vegyes területek előírásai

45. §

(1) Az intézményi terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a **Vi-1** jelű építési övezet.

(3) A Vi-1 építési övezetben lévő építési telken

- a) az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- b) az **építési hely** a 30. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

28. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

46. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** az **Gksz-1, Gksz-2** jelű építési övezetek.

(3) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés OTÉK alapján;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) nem jelentős zavaró hatású ipari-termelő;
- e) üzemanyagtöltő;
- f) raktározási funkciók valamint
- g) OTÉK alapján.

(4) A Gksz építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a fő rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A Gksz építési övezeteiben önálló lakó fő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A Gksz építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új épület építése esetén új önálló lakó rendeltetési egység, a szolgálati lakás kivételével, - nem építhető.

(6) A Gksz építési övezeteiben **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

(7) A Gksz építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(8) A Gksz építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(9) A Gksz építési övezetben, amennyiben az övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik az **előkert** a 30. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;

(10) A Gksz építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** legmagasabb pontja a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények** létesítése esetén haladhatja meg a 2. mellékletben foglaltak szerint.

29. Az ipari területek előírásai

47. §

(1) Az ipari terület az OTÉK szerinti egyéb ipari területek övezete (Gip), ami olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A Gip területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a Gip-1, Gip-2 jelű** építési övezetek.

(3) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) gazdasági tevékenység,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés OTÉK alapján;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) ipari-termelő;
- e) üzemanyagtöltő;
- f) energiaszolgáltatási,
- g) településgazdálkodási;
- h) raktározási funkciók valamint
- i) OTÉK alapján.

(4) A Gip építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) jármű tároló,
- b) egyéb, a fő rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A Gip terület építési övezete elsősorban gazdasági tevékenységi célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. A Gip építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára telkenként egy lakás rendeltetési egység helyezhető el, nem önálló lakó rendeltetésű épületben.

(6) A Gip építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele belterületen a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A Gip építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A Gip építési övezetben - kivéve, ha övezeti vagy egyedi előírás másképpen nem rendelkezik -

- a) az **előkert** a 30. § szerinti, az **oldalkert** és a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 4,0 méter;
- b) amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé, telken belül, a telek telekhatárai mentén, összefüggő fásított **zöld sávot** kell kialakítani, a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint.

(9) A Gip építési övezeteiben **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** legmagasabb magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag **pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén** haladhatja meg a 2. mellékletben foglaltak szerint.

30. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

48. §

(1) A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A K- területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a

- a) **K-Közm** jelű, **közműellátás területének**,
 - b) **K-P** jelű, **vásártér, piac területének**,
 - c) **K-T** jelű, **temető területének**,
 - d) **K-Me** jelű, **megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**,
 - e) **K-H** jelű, **hulladékkezelő, hulladéklerakó területének**,
 - f) **K-Mü** jelű, **mezőgazdasági üzemi terület**
- építési övezetei.

(3) A K- építési övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként** elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K- építési övezeteiben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A K- építési övezeteiben **nem helyezhető el**

- a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
- b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A K- építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele belterületen a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy

- a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;

- b) a (2) bekezdés szerinti építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével;
- c) közüzemi vízellátás OTÉK alapján kiváltható.

(7) A K- építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

31. Különleges közműellátás építményei övezet egyedi előírásai

49. §

A **K-közm** jelű építési övezetben lévő építési telken a közműellátással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el, ahol azaz építési hely:

- a) az előkert a 30. § szerinti, de legalább 2,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

32. Különleges vásártér, piac terület övezetének egyedi előírásai

50. §

(1) A **K-P** jelű építési övezetben lévő építési telken a vásártér, piac tevékenységgel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el, ahol az építési hely:

- a) az előkert a 30. § szerinti, de legalább 3,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

33. Különleges temető terület övezetének egyedi előírásai

51. §

(1) A **K-T** jelű építési övezetben elhelyezhető építmény rendeltetés temetési, hitéleti valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(2) A **K-T** építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke templom, kápolna, ravatalozó esetén 15,0 m.

(3) A **K-T** övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

(4) A **K-T** építési övezetben **műtárgy** (pl.: harangláb, torony, emlékmű) megengedett építmény legmagasabb pontja 15,0 méter.

34. Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetének egyedi előírásai

52. §

(1) A **K-Me** építési övezetbe tartozó építési telken a megújuló energiaforrások építményei helyezhetők el.

(2) A **K-Me** jelű építési övezetben lévő építési telken az építési hely:

- a) az előkert a 30. § szerinti, de legalább 10,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 10,0 méter,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 10,0 méter.

35. Különleges hulladékkezelő, hulladéklerakó terület övezetének egyedi előírásai

53. §

(1) A **K-H** jelű építési övezetben lévő építési telken a hulladékkezelő, hulladéklerakó tevékenységgel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el, ahol az építési hely:

- a) az előkert a 30. § szerinti, de legalább 10,0 méter;
- b) az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 10,0 méter,
- c) a hátsókert az adott építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legalább 10,0 méter.

36. Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetének egyedi előírásai

54. §

(1) A **K-Mü** jelű építési övezetben lévő építési telken

- a) amennyiben az érintett építési telek teljes szélességében a közvetlenül kapcsolódó, közlekedési feltárást biztosító telek szélessége
 - aa) legalább 12,0 méter, akkor az **előkert** 5,0 méter;
 - ab) kisebb mint 12,0 méter, akkor az **előkert** 10,0 méter;
- b) az **oldalkert** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke;
- c) a **hátsókert** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) A K-Mü területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei** a **K-Mü** és a **K-Mü-1** jelű építési övezetek.

(3) A **K-Mü** jelű építési övezetben elhelyezhető bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, üzemi, raktározási, állattartó, irodai és szociális épületek, valamint az egyéb mezőgazdasági és haszonállattartáshoz kapcsolódó tároló, technikai jellegű épületek és építmények, továbbá közműépítmények és a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2db lakórendeltetésű épület. Az épületben/építményekben a meghatározott funkciók vegyesen is elhelyezhetők az egyéb ágazati jogszabályok alapján.

(4) A **K-Mü** jelű építési övezetben az építés feltétele a **részleges közművesítettség**, amely esetben engedélyezett fűtő kút, és a közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(5) A lakóterülethez csatlakozó K-Mü területeken környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek nem végezhetők.

37. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

55. §

- (1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.
- (2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (3) Minden övezetben elhelyezhető a telek vagy építmény rendeltetésszerű használatát biztosító gépjárművek elhelyezését biztosító építmény.

38. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

56. §

- (1) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötöttpályás közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el.
- (2) A Szabályozási Tervben meghatározottak szerint a közlekedési területek a közúti közlekedés területeinek övezeteire, illetve a kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak, az alábbiak szerint:
- a) a közúti közlekedés területei
 - aa) a KÖu jelű, az országos mellékút, települési főutak területének,
 - ab) a KÖu-gy jelű, a helyi gyűjtőutak területének, és
 - ad) a KÖu-Á jelű, az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi utak;
 - b) a kötöttpályás közlekedés területei
 - ba) a KÖk jelű, vasúti terület övezetére tagozódnak.
- (3) A (2) bekezdés szerinti övezetekben elhelyezett épület, építmény
- a) a közlekedést kiszolgáló,
 - b) a közbiztonságot szolgáló,
 - c) kizárólag KÖk és KÖu övezetben
 - ca) kereskedelmi, szolgáltató,
 - cb) iroda,
 - cc) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló szállás rendeltetést tartalmazhat.
 - d) a KÖk övezetben a (ca)-(cc) pontok szerinti rendeltetésű épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(4) Külterületen a Köu övezetbe sorolt út tengelyétől mért 50- 50 m védősávot kell biztosítani. A védőterületen belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

40. A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

57. §

(1) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

- a) **Z-kp** jelű közpark övezet,
- b) **Z-kk** jelű közkert övezet.

(2) Az övezetek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők, a terület használata időben korlátozható.

(3) A közpark övezetbe (Z-kp) tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri, és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(4) A **Z-kp** övezeten belül

- a) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények,
- b) a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási építmények, sétautak és köztárgyak.
- c) a testedzést szolgáló építmények - játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya, kutya-futtató -,
- d) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű -,
- e) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

(5) A **Z-kp** övezetben lévő telek legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani.

(6) A közkert övezetbe (Z-kk) tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban egy meghatározott funkciót, pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(7) A **Z-kk** övezeten belül elhelyezhetők:

- a) a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sport-, rekreációhoz kapcsolódó építmények - pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya-futtató -,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(8) A **Z-kk** övezet területének legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani, az övezet területén épület nem helyezhető el.

41. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

58. §

(1) A Szabályozási Terv az erdőterületeket funkciójuk, és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Ev** jelű védelmi erdő övezet,

- b) **Ek** jelű közjóléti erdő övezet,
- c) **Eg** jelű gazdasági erdő övezet.

(2) Az övezetekben lévő közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére a közlekedési területekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(3) Az övezetekben természetvédelmi és vadvédelmi okokból kerítés létesíthető.

(4) Az **Ev** övezetbe tartoznak környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű erdők, így Jánoshalmán az egymást zavaró funkciójú területek közötti lehatárolást, vizuális elválasztást biztosító erdőterületek.

(5) Az **Ek** övezetbe tartoznak a közjóléti erdők.

(6) Az **Eg** övezetbe tartoznak a gazdasági rendeltetésű erdőterületek, a gazdálkodási, faanyag termelési funkciót betöltő ökológiai szempontból értékes erdőterületek.

(7) Az **Eg** övezetben a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az **Eg** és **Ek** övezetben 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben, vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően létesítve a (9) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(8) A § - ban szabályozott övezeteket az erdő valós rendeltetése szerint kell értelmezni, az üzemi tervek eltéréseivel együtt.

(9) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületen épület nem helyezhető el.

42. Mezőgazdasági területek általános előírásai

59. §

(1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá a ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolásra és árusításra szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja,

- a) általános mezőgazdasági területként **Má-1** jelű övezetbe,
- b) kertes mezőgazdasági területként **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági területek övezetbe.

(3) A Szabályozási Terven jelölt **természetvédelmi szempontból védett területeken**

- a) megőrzendő az extenzív tájhasználat a jellemzően gyepes vagy visszagyepesedő területeken;
 - b) csak az alábbi építmények:
 - ba) az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló,
 - bb) méhészet fenntartásához, vagy növénytermesztéshez kapcsolódó építmény, valamint
 - bc) kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmény
- helyezhető el;

- c) ¹⁴birtokközpont nem alakítható ki.
- d) művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.
- (4)¹⁵ Az Má-1 és Mk-1 övezetekben a beépítési mód a kialakult állapotnak megfelelő.
- (5) Az Mk-1 jelű övezetek kivételével, az övezetek területén a 720 m²-nél kisebb földrészleten - a valamennyi övezet területén elhelyezhető építmény, valamint a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és üvegház kivételével - építmény nem helyezhető el.
- (6) Az Má-1 és Mk-1 jelű övezetekben különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló építmény, amennyiben azt az adott övezeti előírás lehetővé teszi az alábbi feltételekkel helyezhető el:
- az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz - szükség esetén technológiai vízellátás - rendelkezésre áll,
 - villamosenergia - vezetékes vagy helyi - ellátása rendelkezésre áll,
 - a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, vagy azzal egyenértékű közműpótló berendezéssel biztosított, illetve az illetékes szakhatóság a szikkasztáshoz hozzájárul,
 - a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
 - a terület megközelíthetősége biztosított - az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább magánútról megközelíthetők.
- (7) Az Má-1 és Mk-1 jelű övezetekben kerítés kizárólag szőlő, gyümölcs művelési ágban, állattartás esetén, továbbá tanya, birtokközpont körbe kerítése céljából létesíthető.
- (8) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem. A birtokközponton
- lakóépület elhelyezése OTÉK alapján;
 - az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10,0 méter .
- (9) Mezőgazdasági területen lévő telken épület legfeljebb a 2. sz. mellékletben []-ben meghatározott 10%-os beépítettséggel helyezhető el az OTÉK-ban meghatározottak alapján.

43. Tanya ingatlanok egyedi előírásai

60. §

- (1)¹⁶ Az Má-1 övezetben új épületek elhelyezése esetén az elő-, - oldal-, - és hátsókertek minimális szélessége egységesen 5 m.
- (2)¹⁷ Az Mk-1 övezetben új épületek elhelyezése esetén az elő-, - oldal-, - és hátsókertek minimális szélessége egységesen 5 m.
- (3) Az (1)–(2) bekezdés szerinti Má-1 és Mk-1 övezetbe sorolt ingatlanokon elhelyezhetők:

14 Az 59. § (3) bekezdés c) pontja a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

15 Az 59. § (4) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

16 A 60. § (1) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

17 A 60. § (2) bekezdése a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

- a) a növénytermesztés az állattartás és állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei,
 - b) lakóépületek,
 - c) a *falusi-, tanyasi- turizmushoz* kapcsolódó funkciókkal bíró építmények az (5) bekezdésben foglaltak szerint,
- az övezetekre vonatkozó egyedi előírások, korlátozások figyelembe vételével.

(4) Kialakult tanyás, tanya művelési ágat tartalmazó ingatlanokon

- a) a (3) bekezdésben felsoroltakon túl, elhelyezhetők a *falusi-, tanyasi- turizmushoz* kapcsolódó, és az ezen funkciókat kiszolgáló építmények;¹⁸
- b) lakóépület és egyéb (3) bekezdésben meghatározott épületek, építmények 15%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági területek övezeteiben több önálló telekből jelen rendelet szerinti **kisbirtoktest** alakítható ki. A kisbirtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, kisbirtokközponton is kialakítható, ha a telek igazoltan tanya művelési ággal is bír (tanyás telek) a telek területe legalább a 2 500 m² - t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A kisbirtokközpont telkén a beépítettség a 25%-ot nem haladhatja meg.

(6) a szabályozási tervlapon „tanyás telekként” jelölt ingatlanon, valamint birtokközpont, és kisbirtokközpont esetében Má-1 és Mk-1 övezetben jelen rendeletben foglalt funkciók vegyesen is elhelyezhetők.

(7) a szabályozási tervlapon „tanyás telekként” jelölt ingatlanon, birtokközpontok és kisbirtokközpontok beépítési feltételei:

- a) amennyiben a tanya művelésű ingatlan, vagy alrészlet, birtokközpont, kisbirtokközpont kialakult beépítése esetén az elő- oldal és hátsókert értéke 0, és a területet beépítésre nem szánt területek fogják közre, úgy a telek vagy telekrész teljes terjedelmében építési helynek tekinthető. Amennyiben az építési telek teljes terjedelmében egyben az építési hely is, úgy az építmények közötti legkisebb távolság az OTÉK 36. § - ban foglaltak szerint tartandó;
- b) Az a) ponttól eltérő esetekben az ingatlanok és ingatlanrészek beépítésénél törekedni kell a hagyományos tanyasi beépítésű telekszerkezet kialakítására.

44. Az Mk kertes mezőgazdasági területek egyedi előírásai

61. §

(1) Az Mk övezetben épület az OTÉK illetve a 3. meghatározott követelmények szerint helyezhető el.

(2) Az övezetben kialakult a HÉSZ előírásainak nem megfelelő építményen építési értéknövelő építési tevékenység nem végezhető. Az övezetben nem megengedett rendeltetésre történő rendeltetésmódosítás nem megengedett.

45. A természetközeli területek előírásai

62. §

A Tk övezetben épületet elhelyezni nem lehet, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

18 Falusi tanyasi turizmus építményei magyarázata a fogalommagyarázatban

46. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

63. §

- (1) A Szabályozási Terv a település vízgazdálkodási területeit V jelű, általános és üzemi vízgazdálkodási terület övezetébe sorolja.
- (2) A V övezet magában foglalja a csapadékvíz tározás céljára létesített tározók területeit, valamint a település természetes vízfolyásainak medrét, természeti környezetét és az azokhoz kapcsolódó vízmosások területeit, a település csapadékvizeinek elvezetésére szolgáló mesterségesen kialakított, továbbá a változatos domborzati adottságoknak köszönhetően természetesen kialakult vízmosások, árkok területeit.
- (3) A V övezetben a természeti értékek védelme mellett, a külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően az alábbi építmények helyezhetők el:
- a közlekedési építményeken kívül a vízgazdálkodási, vízkár-elhárítási építmények,
 - köztárgyak,
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
 - ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (4) A V övezetekben kialakult tájegységre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó.

47. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

64. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt övezetekbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.
- (2) A Kb- előjelű területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezetei a
- Kb-b jelű, bánya terület;**
 - Kb-sp jelű, sport terület**
- övezetei.
- (3) A **Kb-** övezeteiben **kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:**
- személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) A **Kb-** övezeteiben önálló lakó főrendeltetésű épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (5) A **Kb-** övezeteiben **nem helyezhető el:**
- bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.
- (6) A **Kb-** övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a **hiányos közművesítettség** rendelkezésre állása, azzal, hogy
- a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;

b) a szennyvízelvezetés rendelkezésre állásának hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A **Kb-** övezeteiben **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(8) A **Kb-** övezeteiben lévő telken az előkert nagysága minimum 5 méter , az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

48. Különleges bánya terület egyedi előírásai

65. §

(1) A **Kb-b** jelű **különleges bánya terület** övezetben lévő telken a bánya működtetéséhez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Beépítési magasságot meghatározott értékétől csak a bányaműveléshez tartozó technológiai és műszaki berendezések, technológiai építmények (Té) technológiai igényei szerint lehet eltérni.

49. Különleges sportterület egyedi előírásai

66. §

(1) A **Kb-sp** jelű, a **sport terület különleges beépítésre nem szánt övezetbe** tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós közhasználatú sportterületei.

(2) A **Kb-sp** övezeten belül elhelyezhetők

- a) a pihenést, rekreációt, a szabadidő eltöltését, pihenést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, a
- b) a sportolási célú építmények, a testedzést szolgáló építmények - játszótér, tornapálya, akadálypálya, sportpálya,
- c) a sétautak és köztárgyak,
- d) a vendéglátás építménye, és ezen építményen belül szolgáltatás rendeltetés, és
- e) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) A **Kb-sp** övezetben a **telek** területének legalább 20 %-át biológiailag aktív növényzettel, vízfelülettel kell fenntartani illetve kialakítani.

IX. Fejezet Egyes kiegészítő előírások

50. Záró rendelkezések

67. §

(1) E rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Jánoshalma Város Önkormányzatának Jánoshalma Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (V. 25.) Önkormányzati rendelete.

(3) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Jánoshalma, 2020. szeptember 24.

Czeller Zoltán sk.
polgármester

Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.

Jánoshalma, 2020. szeptember 25.

Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva: Jánoshalma, 2026. március 27.

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet hatálybalépése: Jánoshalma, 2026. március 28.

Dr. Rennerné dr. Radvánszki Anikó
jegyző

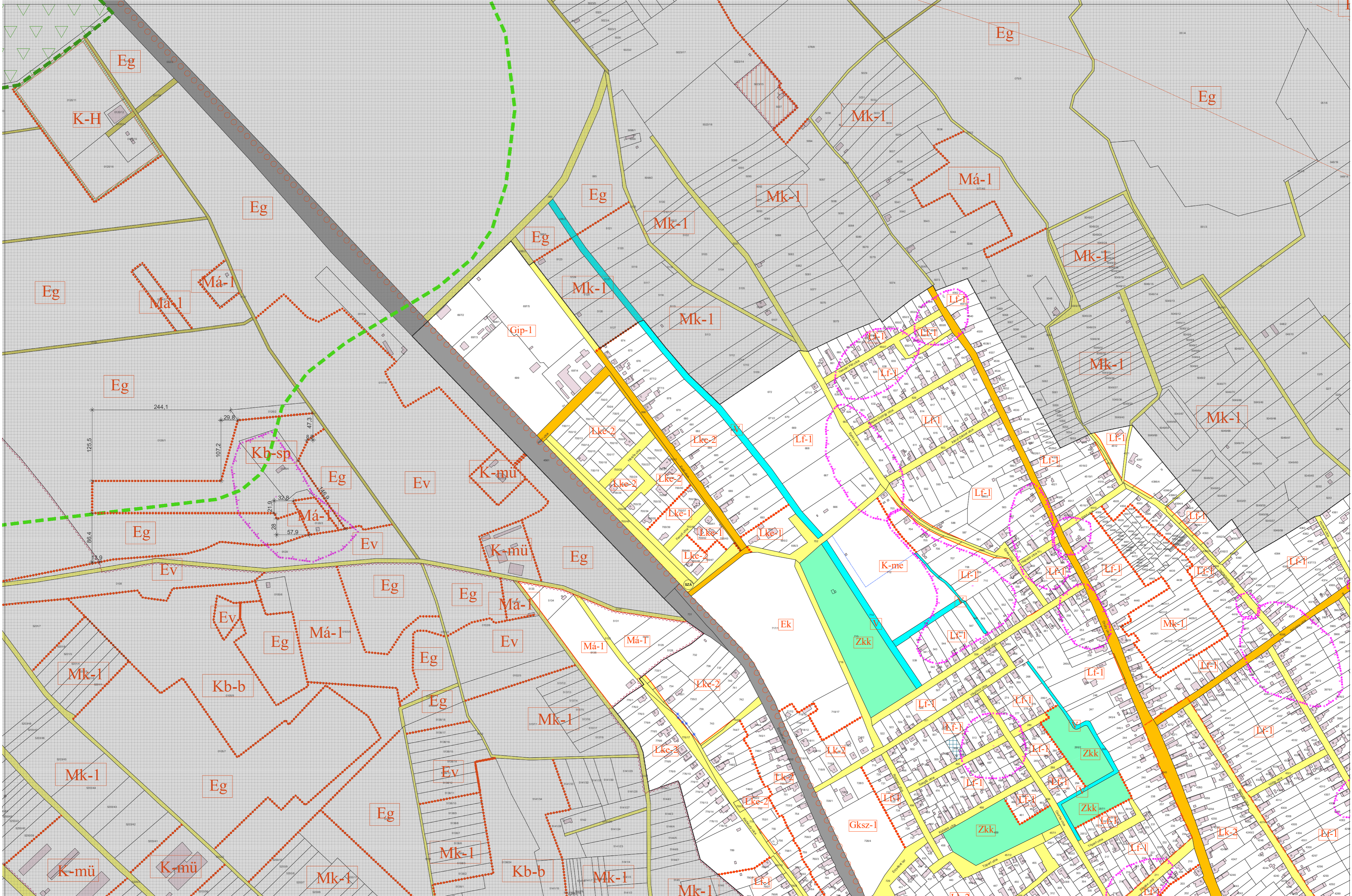
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

19 Az 1. melléklet a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2025. (IV. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

20 A 2. melléklet a Jánoshalma Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



2025. évi I. módosítás
 Tervező:
 Szabó József e.v.
 6449 Melykút, Kistemplom u. 5.
 o.i. településmérnök (TT 03-0445)

VÁROSOKOLOGIA
 VÁROSOKOLOGIA Bt.
 1046 Budapest, Jávorka Ádám utca 3.
 TEL: +36-(30)-427-5300
 E-MAIL: info@varosokologia.com

MEGÉRTI
 1147 Budapest, Jávorka Ádám utca 61.
 TEL: +36-1-708-0856
 E-MAIL: megertit@megertihu.com

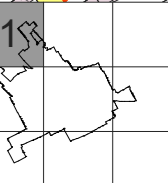
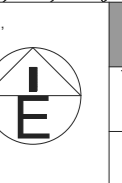
Felelős tervező:
 Vári Attila Dániel
 TT 01-6096

Tervezők:
 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130

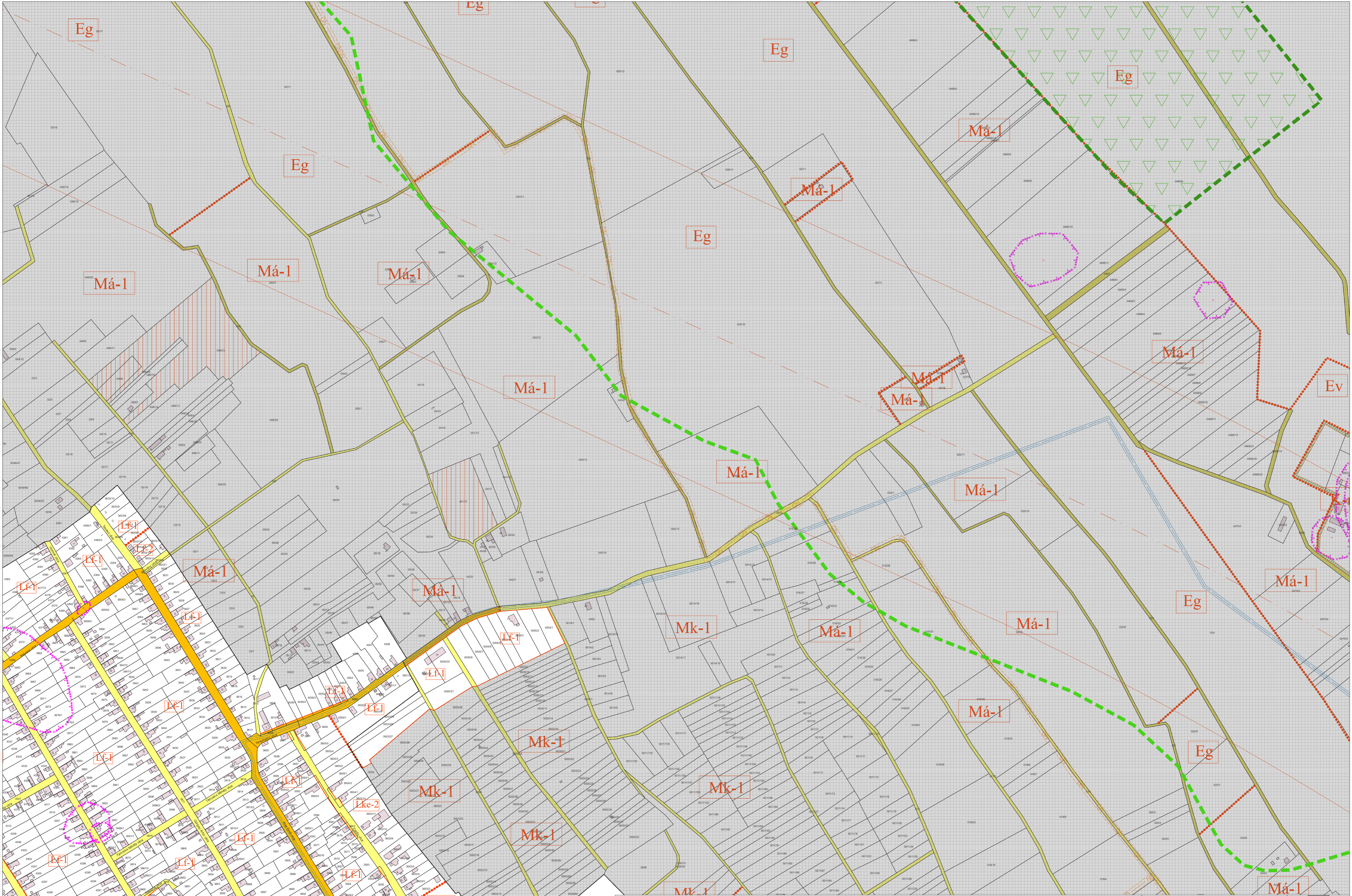
Rozsáné Lukács Linda
 TK0 13-12321

Rigó István
 TK 01-5189

13/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
 módosítva a 6/2024. (II. 22.) és 10/2025. (IV. 29.)
 önkormányzati rendeletekkel
 Jánoshalma Város Településszervezési eszközök -
 Szabályozási Terv Belterület 1. M=1:4000



SZT-B-1



2023-2024. évi I. módosítás
 Tervező:
 Szabó József e.v.
 6449 Mátyásföld, Kistelepülési u. 5.
 okl. településmérnök (TT 03-0445)

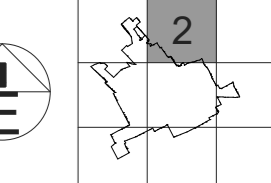
VÁROSÖKOLOGIA
 Városökológia Rt.
 1046 Budapest, Kis Ernő utca 3.
 TEL.: +36 (30) 427-5350
 E-MAIL: info@varosokologia.com
 Virág Attila
 projektvezető

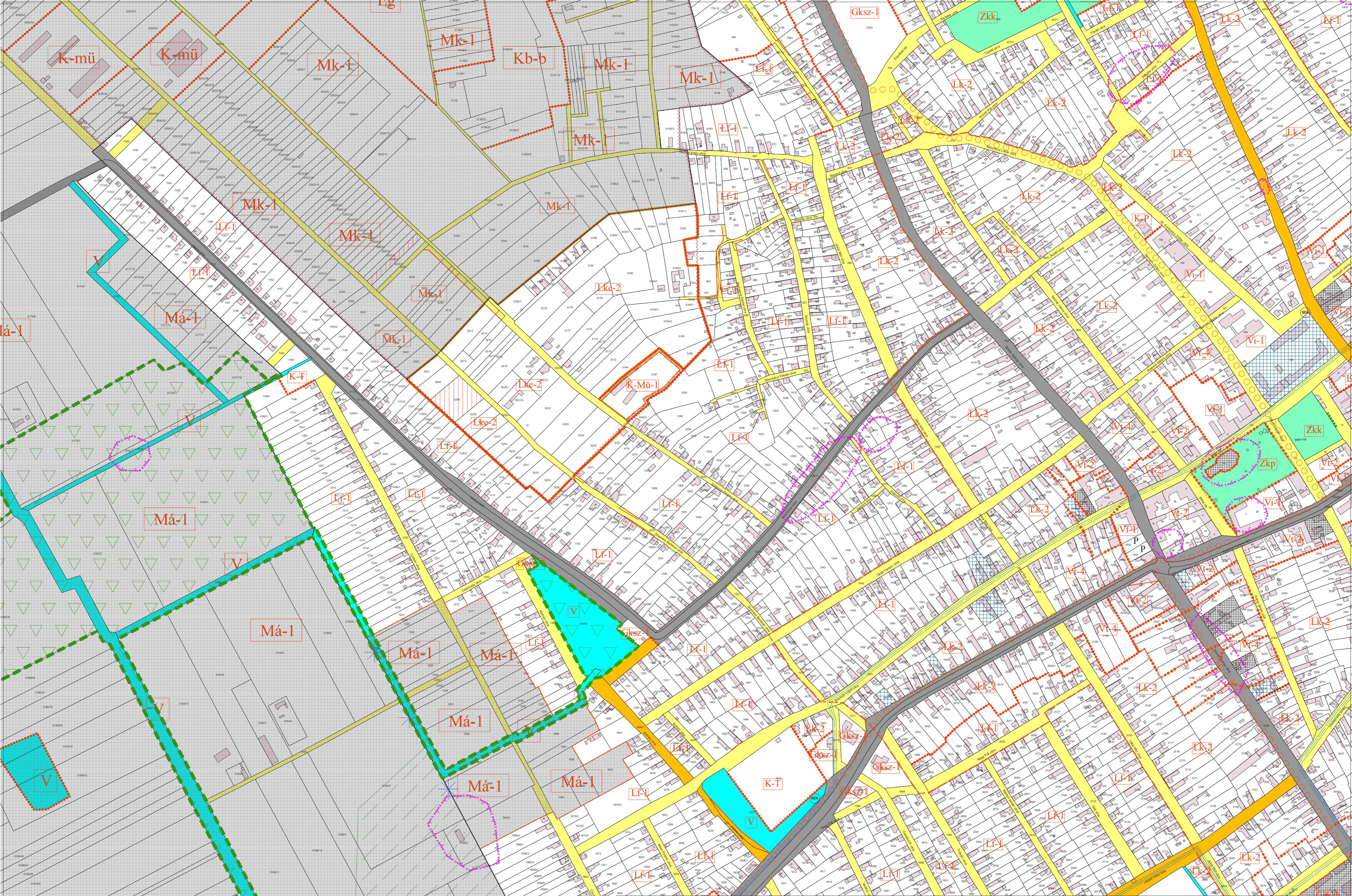
MEGÉRTI
 Városi Tervezési és Gazdaságtervezési
 Kft.
 1147 Budapest, Jivorka Ádám utca 61.
 TEL.: +36 1-708-8556
 E-MAIL: megertit@megertihu
 dr. Kukely György
 vezető tervező

Felelős tervező:
 Vári Átilia Dániel
 TT 01-6096
 Tervezők:
 Fülöp-Boros Boglárka

Tervezők:
 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130
 Rozsiné Lukács Linda
 TK6 13-12321
 Rigó István
 TK 01-5189
 Fülöp Levente
 Sifter Livia

8/2020. (V. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
 módosítva a 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelettel
 Jánosfalva Város Településrendezésési eszközök -
 Szabályozási Terv Belterület 1. M=1:4000
SZT-B-2





2025. évi I. módosítás
 Tervező:
 Szabó József e.v.
 6449 Mélykút, Kistempom u. 5.
 okl. településmérnök (TT 03-0445)

VÁROSÖKOLOGIA
 VÁROSÖKOLOGIA Bt.
 1046 Budapest, Javorika Ádám utca 3.
 TEL.: +36-1-391-427-330
 E-MAIL: info@varosokologia.com

MEGÉRTI
 Megérti Építész- és Közvetítőiroda Kft.
 1147 Budapest, Javorika Ádám utca 61.
 TEL.: +36-1-708-0856
 E-MAIL: megertit@megertihu.com

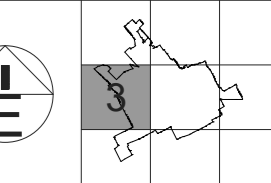
Felkészítette:
 Vári Attila Dániel
 TT 01-6096
 Tervezők:
 Fülöp-Boros Boglárka

Tervezők:
 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130

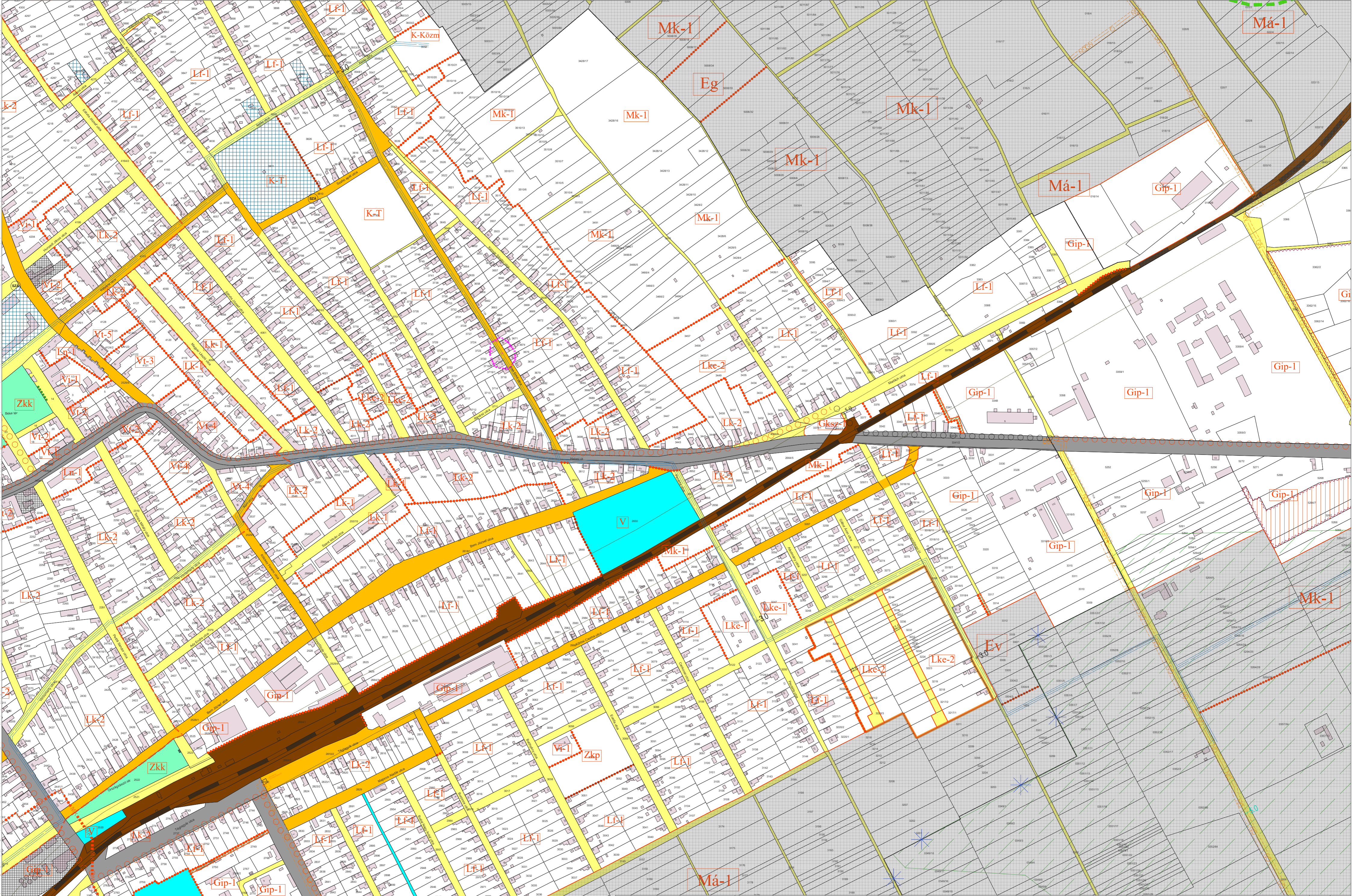
Rozsinszki Lukács Linda
 TK0 13-12321
 Fülöp Levente

Rigó István
 TK 01-5189
 Sifter Livia

13/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
 módosítva a 6/2024. (III. 22.) és 10/2025. (IV. 29.)
 önkormányzati rendeletekkel
 Jánosaháza Város Településrendezési eszközök -
 Szabályozási Terv Berület 1. M=1:4000



SZT-B-3



2023-2024. évi I. módosítás
 Tervező:
 Szabó József e.v.
 6449 Mállykút, Kápostemplom u. 5.
 okl. településmérnök (TT 03-0445)

VAROSOKOLOGIA
 VÁROSKÖLÖGIA BT.
 1046 Budapest, Kis Érdő utca 3.
 TEL.: +36-1-708-0856
 E-MAIL: info@varosokologia.com
 Virág Attila
 vezető tervező

MEGÉRTI
 Művelődési és Sportügyi Osztályvezető
 1147 Budapest, Javorka Ádám utca 61.
 TEL.: +36-1-708-0856
 E-MAIL: megertit@megerti.hu
 dr. Kukuely György
 vezető tervező

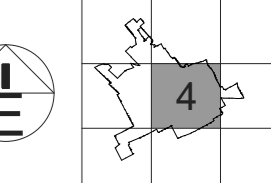
Felelős tervező:
 Vári Attila Dániel
 TT 01-6096
 Tervezők:
 Fülöp-Boros Boglárka

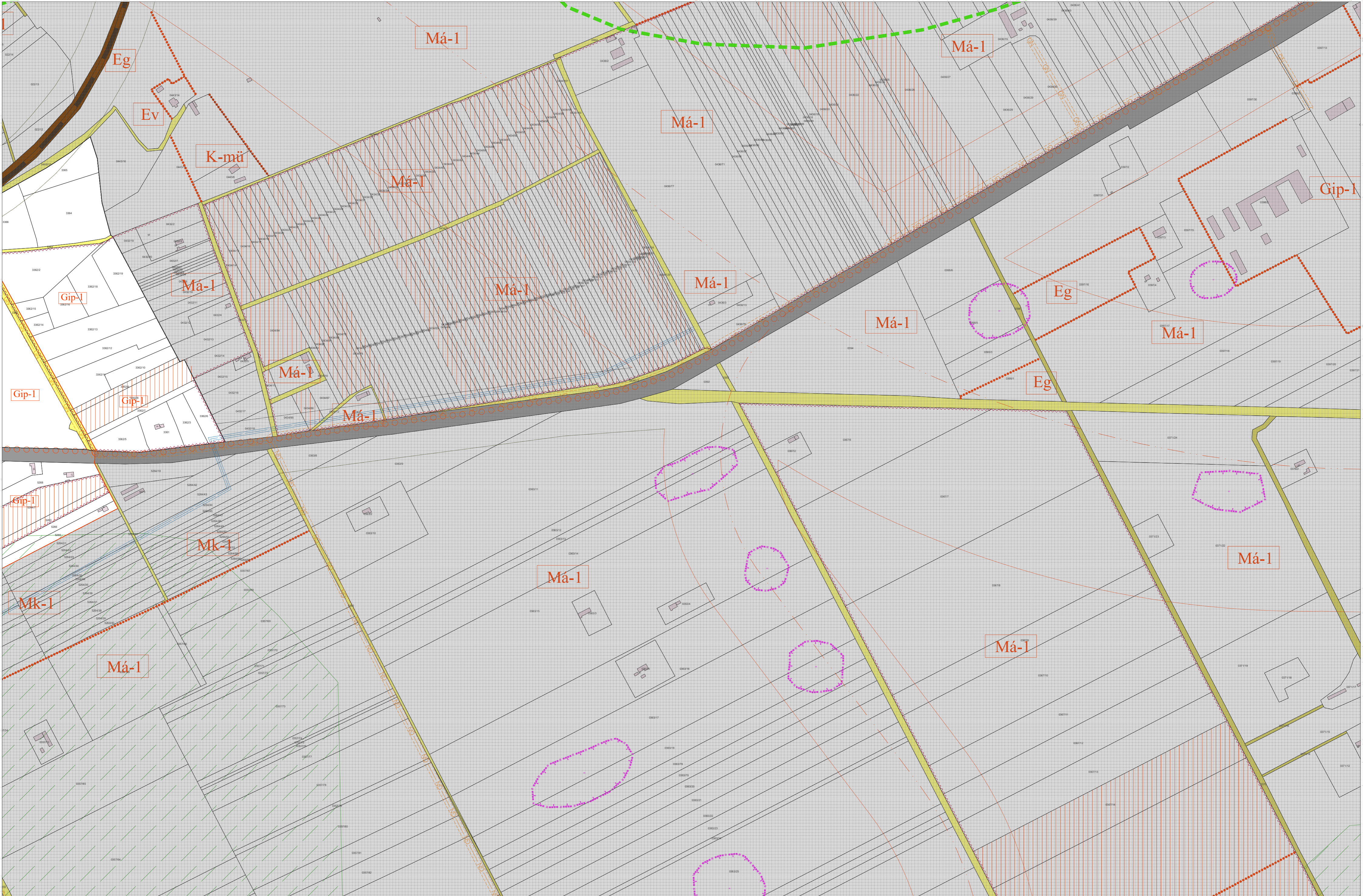
Tervezők:
 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130
 Fülöp Levente

Rozsáné Lukács Linda
 TK6 13-2321
 Sifter Livia


Rigó István
 TK 01-5189

8/2020. (V. 25) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
 módosítva a 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelettel
 Jánoshalma Város Településrendezéséről és
 Szabályozási Terv Belterület 1. M:1-4000
SZT-B-4





2023-2024. évi I. módosítás

Tervező:

 Szabó József e.v.
 6449 Mátyásfalva, Kőstempium u. 5.
 okl. településmérnök (TT 03-0445)

 **VAROSOKOLOGIA**
 VÁROSKÖLÖGIA 91.
 1045 Budapest, Kis Ernő utca 3.
 TEL: +36 (30) 427-5350
 E-MAIL: info@varosokologia.com

Virág Attila
 projektvezető

 **MEGÉRTI**
 Magyar Környezetvédelmi Szakszervezet
 1147 Budapest, Javoroska Ádám utca 61.
 TEL: +36-1-708-0856
 E-MAIL: megertimk@megerti.hu

dr. Kukulics György
 vezető tervező

Felelős tervező:

 Vári Attila
 TT 01-6096

Tervezők:
 Fülöp-Boros Boglárka

Tervezők:

 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130

Tervezők:

 Rozsáné Lukács Linda
 TK6 13-12321

Tervezők:
 Fülöp Levente

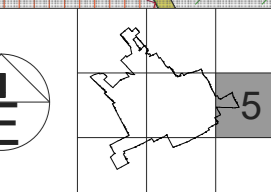
Tervezők:

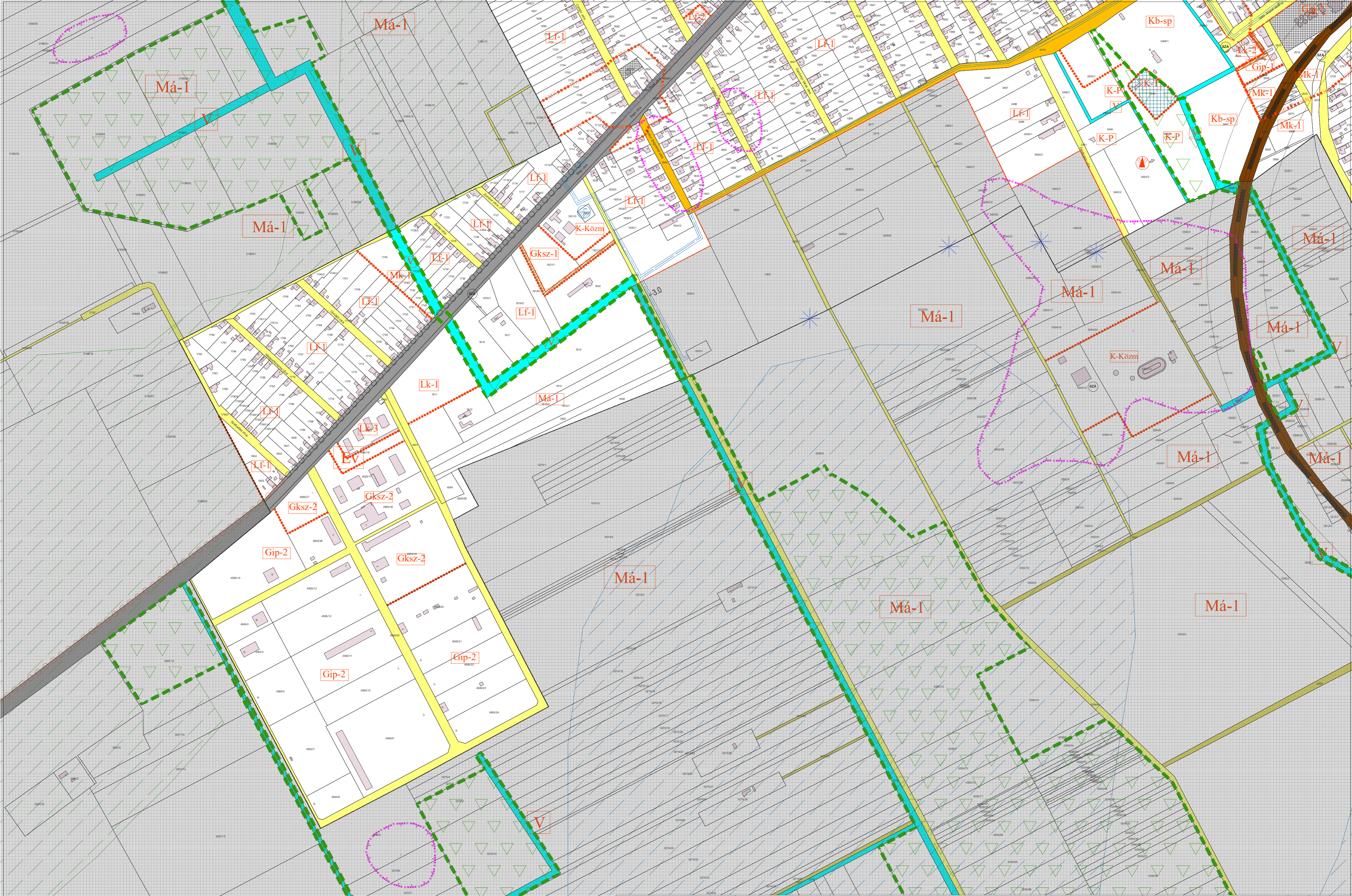
 Rigó István
 TK 01-5189

Tervezők:
 Sifter Livia


8/2020. (V. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
 módosítva a 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelettel
 Jánoshalma Város Településrendezési eszközök -
 Szabályozási Terv Belterület 1. M=1:4000

SZT-B-5





2025. évi I. módosítás

Tervező:

 Szabó József e.v.
 6440 Mállyka, Kisbajmóni u. 5.
 old. településmérnök (TT 03-0445)

 **VAROSOKOLOGIA**
 VÁROSKOLÓGIA BT.
 1046 Budapest, Kis Ernő utca 3.
 TEL.: +36-1-708-0856
 E-MAIL: info@varosokologia.com

Virág Attila
 vezető tervező

 **MEGÉRTI**
 Művelődési, Sport- és Közéleti Intézményekért
 1147 Budapest, Jávorka Ádám utca 61.
 TEL.: +36-1-708-0856
 E-MAIL: megertit@megertihu

dr. Kukely György
 vezető tervező

Felelős tervező:

 Vári Attila Dániel
 TT 01-6096

Tervezők:
 Fülöp-Boros Boglárka


Tervezők:

 Dima András
 TE, TH, TV 01-2130

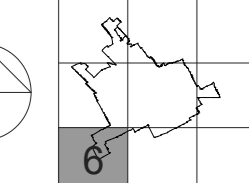
Fülöp Levente

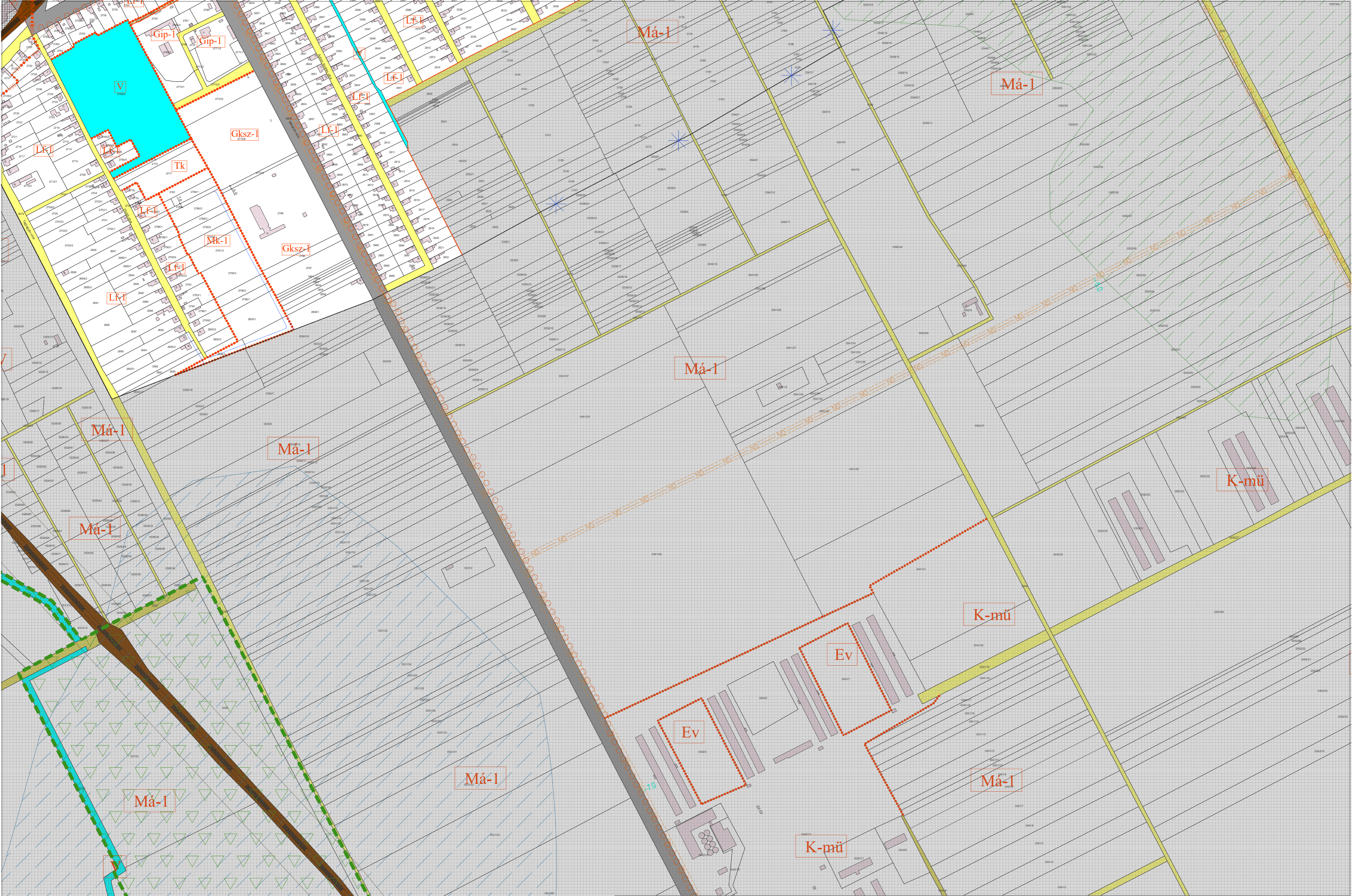

 Rozsáné Lukács Linda
 TK6 13-12321

Sifter Livia


 Rigó István
 TK 01-5189

SZT-B-6





2025. évi I. módosítás

Tervező:
Szabó József e.v.
0448 Mátyásfi, Kásteplom u. 5.
okl. településmérnök (TT 03-0445)

VÁROSÖKOLOGIA
1046 Budapest, Kis Érnő utca 3.
TEL.: +36-1-301-427, 5350
E-MAIL: info@varosokologia.hu

MEGÉRTI
1147 Budapest, Javoros Ádám utca 61.
TEL.: +36-1-708-0856
E-MAIL: megerti@megerti.hu

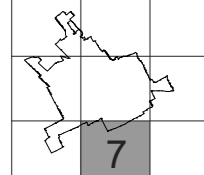
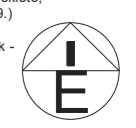
Felelős tervező:
Vári Attila Dániel
TT 01-6096

Tervezők:
Dima András
TE, TH, TV 01-2130

Rozsáné Lukács Linda
TKó 13-12321

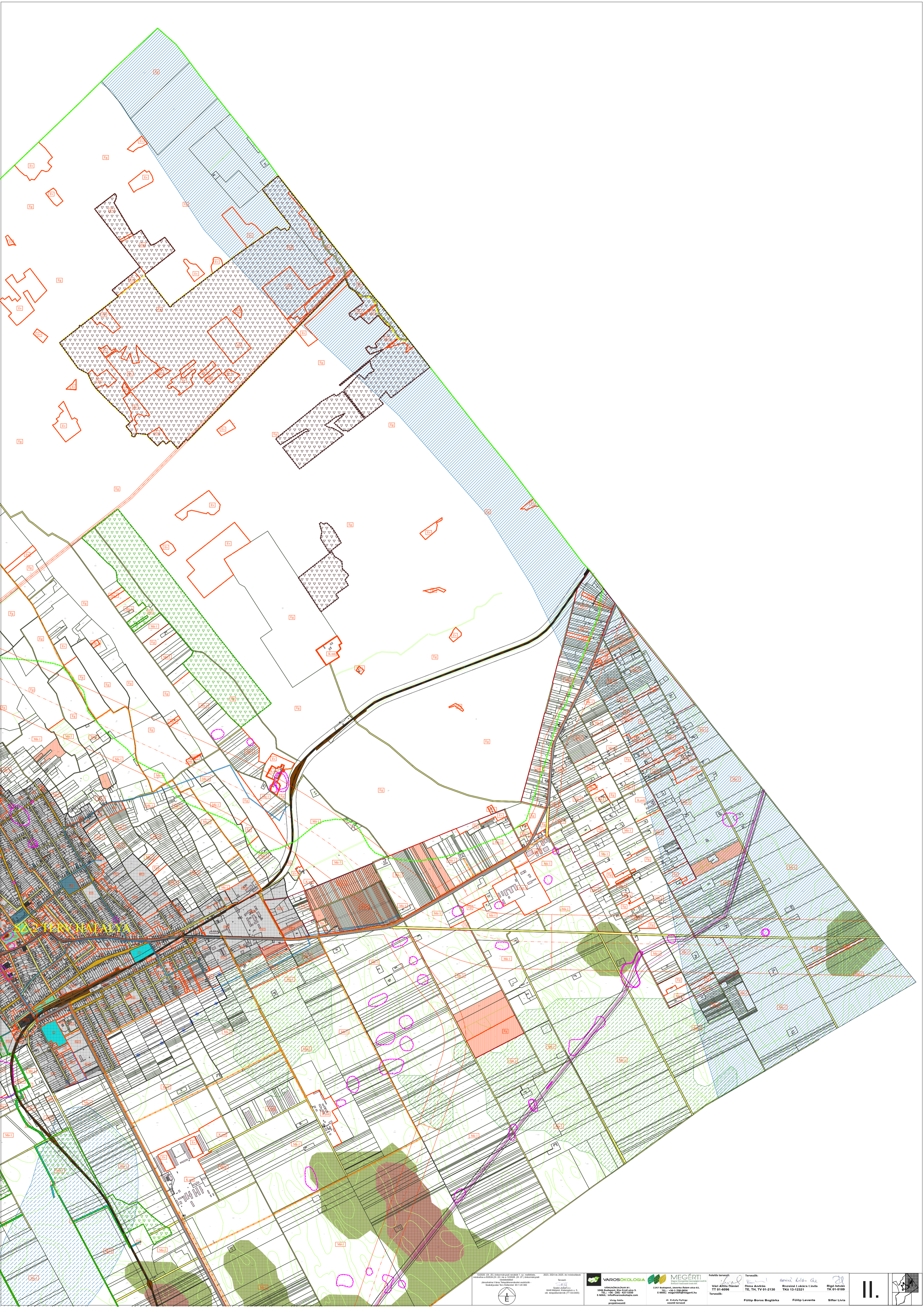
Rigó István
TK 01-5189

13/2020. (IX. 25.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete,
módosítva a 6/2024. (III. 22.) és 10/2025. (IV. 29.)
önkormányzati rendeletekkel
Jánoshalma Város Településszervezési eszközök -
Szabályozási Terv Belterület 1. M=1:4000

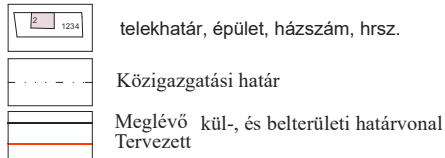


SZT-B-7

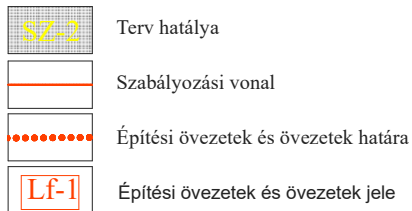
Fülöp-Boros Boglárka
Fülöp Levente
Sifter Livia



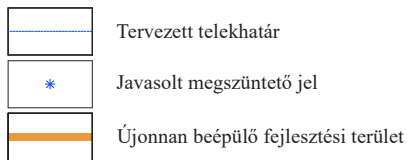
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



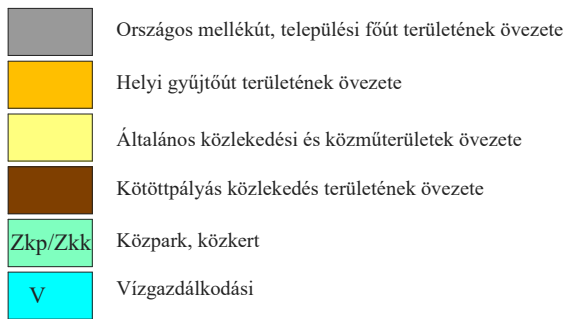
SZABÁLYOZÁSI KÖTELEZŐ ALAPELEMEI



SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI



Felületi szabályozóval jelölt övezetek területe és határa



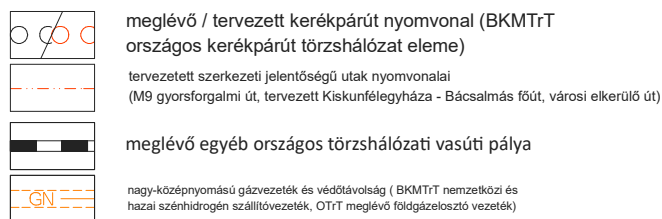
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK



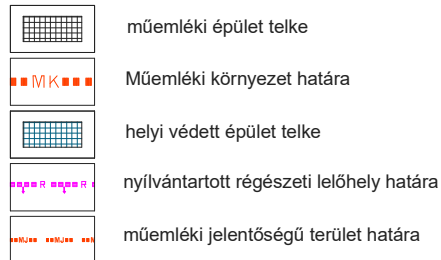
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK:



KÖZLEKEDÉS / KÖZMŰ



ÖRÖKSÉGVÉDELEM



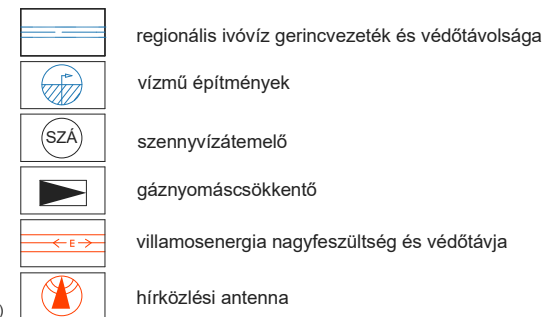
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM (KNPI adatszolgáltatás)



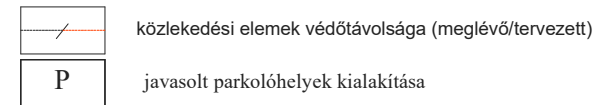
EGYÉB



EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS



KÖZLEKEDÉS



2023-2024. évi I. módosítás

Tervező:

Szabó József

Szabó József e.v.
6449 Mélykút, Kistemplom u. 5.
okl. településmérnök (TT 03-0445)



VÁROSÖKOLOGIA Bt.
1046 Budapest, Kiss Ernő utca 3.
TEL.: +36 (30) - 427-5350
E-MAIL: info@varosokologia.com

Virág Anitta
projektvezető



MEGÉRTI
Magyar Energetikai Gazdaságtervező és
Értékelő Társaság közhasznú kft.
1147 Budapest, Javoroska Ádám utca 63.
TEL.: +36-1-708-0856
E-MAIL: megertikft@megerti.hu

dr. Kubely György
vezető tervező

Felelős tervező:

Vári Attila
Vári Attila Dániel
TT 01-6096

Tervezők:

Tervezők:

Dima András
Dima András
TE, TH, TV 01-2130

Fülöp-Boros Boglárka

Rozsiné Lukács Linda
Rozsiné Lukács Linda
TK0 13-12321

Fülöp Levente

Rigó István
Rigó István
TK 01-5189

Sifter Livia

8/2020. (V. 25.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklete
Jánoshalma Város Településrendezési Eszközök - Szabályozási Terv -
Szt-J
módosítva a 6/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelettel

Jelmagyarázat

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

SZ	szabadonálló beépítési mód
O	oldalhatáron álló beépítési mód
I	íkrés beépítési mód
K	kialakult állapot
... (K)	Az övezettel érintett tömbben jellemző beépítési mód megnevezése rövidítve (kialakult állapot)
Té	technológiai építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)
Sé	sajátos építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)
ÉNE	épületnek nem minősülő építmény (alkalmazásban: építmény legmagasabb pontja)

3.1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A	B	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben						
		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos a tető maximális gerincmagasság a	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%) szint feletti (szint alatti)	(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
	Építési övezet jele										

FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
1	Lf-1	800	14,0		O(K)	30	0,5		4,5**	40	**.: oromfalas épület esetében: 5,0
2	Lf-2	800	14,0		I	30	0,5		4,5**	40	**.: oromfalas épület esetében: 5,0
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
4	Lke 1	500	16,0		SZ (K)	30	0,6		4,5**	50	**.: oromfalas épület esetében: 5,0
5	Lke-2	500	16,0		O (K)	30	0,6		4,5**	50	**.: oromfalas épület esetében: 5,0
KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
6	Lk-1	400	14,0		SZ	40	1,0		7,5'	20	
7	Lk-2	400	14,0		O(K)	40	1,0		6,0'	20	
8	Lk-3	400	14,0		SZ (K)	40	1,0		10,0'	20	
NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI											
9	Ln-1				SZ (K)	60	1,5		12,5	15	

': nem lakó rendeltetésű melléképítmények épületmagassága legfeljebb 3,50 m, gerincmagassága legfeljebb 5,50 m

**.: az OTÉK építmény-/épületmagasság vonatkozásában bekövetkezett számításmód változás alap és oromfalas épület esetében kompenzált érték

A	B	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben							
		Építési övezet jele	leg-kisebb területe (legnagyobb terület)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
a tető maximális gerincmagasság a	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke											
C		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)		(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
						szint feletti	(szint alatti)					
TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
10	Vt-1	500	14,0		Z	70	1,5		10,0	15		
11	Vt-2	500	14,0		Z	70	1,5		7,5	15		
12	Vt-3	500	14,0		O (K)	70	1,5		7,5	15		
13	Vt-4	500	14,0		O (K)	70	1,5		6,0	15		
14	Vt-5	500	14,0		SZ (K)	70	1,5		7,5	15		
INTÉZMÉNYI VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI												
15	Vi-1	500	-		K	75			10,5	15		

KERESKEDELMI - SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

16	Gksz-1	1500			SZ	60	1,5		6,5	25	
17	Gksz-2	2500	25		SZ	50	1,5		7,5	25	

IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

18	Gip-1	2000	25		SZ	40	1,5		7,5	25	*Té, Sé esetén: 15,0 m
19	Gip-2	3000	30		SZ	50	1,5		10,5	25	*Té, Sé esetén: 15,0 m

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

20	K-Közm	-			SZ	40	0,6		4,5*	40	*Té: 7,5 m, Sé: 10,5 m
21	K-P	2000			SZ	20	0,4		4,5	40	
22	K-T	4000			SZ	10	0,3		4,5	40	
23	K-Me	1500			SZ	10	0,4		9,0*	40	*Té, Sé esetén: 30,0 m
24	K-H	-			SZ	20	0,4		4,5	40	
25	K-Mü	3000			SZ	40	1,0		9,0	40	*Té, Sé esetén: 15,0 m
26	K-Mü-1	3000	30		SZ	20	0,7		7,5	40	

3.2. ÖVEZETEK

A	B	A kialakítható telek			Az övezetben						
		leg-kisebb terület (legnagyobb terület)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [OTÉK alapján feltételekkel]	szintterületi mutató	másodlagos legnagyobb utcai homlokzat-magasság	elsődleges az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
1	Köu	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*Té, Sé esetén : 15,0 m
2	Köu-gy	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
3	Köu-Á	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
4	Kök	-	-	-	SZ	5	-		5,0*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI											
5	Zkp	K			SZ	-			4,5*	70	*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 12,0 m
6	Zkk	K	-	-	SZ	-0	-	-	-*	70	*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 12,0 m
ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI											
7	Ev	-	-	-	-	-	-	-	-*		*: ÉNÉ: 3,0 m, *: Té, Sé esetén : 15,0 m
8	Ek	-	-	-	SZ	5,0	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m
9	Eg	-	-	-	SZ	0,5	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén : 15,0 m*
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
				megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m ²)							
10	Má-1	2500	-		K	országos szabályok szerint	-		4,5*	-	*: ÉNÉ: 7,5 m
11	Mk-1	720	300		K	országos szabályok szerint	-	-	4,5*	-	*: ÉNÉ: 7,5 m
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
12	Tk	-	-	-	SZ	0	-		-	-	*: ÉNÉ: 3,0 m

A	Övezet jele	A kialakítható telek			Az övezetben						
B		leg-kisebb területe (legnagyobb területe)	leg-kisebb telek-szélessége	leg-kisebb telek-mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató	másodlagos	elsődleges	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények
C								legnagyobb utcai homlokzat-magasság	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke		
		(m ²)	(m)	(m)	rövidítés	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(m)	(%)	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETEI											
13	V	-	-	-	SZ	-	-	-	3,0*	-	*: ÉNÉ: 3,0 m
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI											
14	Kb-b				SZ	5	-	-	3,0*	-	*: Té, Sé esetén: 15,0 m
15	Kb-sp				SZ	5	-	-	4,5*	-	*: Té, Sé esetén: 15,0 m

3. melléklet:

az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	<i>lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)</i>	<i>telek homlokvonal ától (m)</i>	<i>ásott kúttól (m)</i>	<i>fúrt kúttól (m)</i>
nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész	16,0	16,0	15,0	5,0
trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0	16,0	15,0	5,0
kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész	8,0	8,0	10,0	8,0
kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész	3,0	3,0	5,0	5,0