

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK
FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés Jászberény Város településrendezési eszközei részterületeket érintő módosítási folyamatának a lezárására
Az előterjesztő megnevezése:	Alvári Csaba főépítész
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2023.12.13.
Mellékletek száma:	4 db
Mellékletek megnevezése:	1. melléklet: állami főépítész záró szakmai véleménye 2. melléklet: településszerkezeti terv (határozat) mellékletei 3. melléklet: rendelettervezet 4. melléklet: módosítási helyszínek
Feladatot jelent:	Alvári Csaba Főépítész
Véleményező bizottság:	Városgazdálkodási Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2023.12.04.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	dr. Mága Anita
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	PH/2375/2023.
Előkészítésben résztvevők:	Alvári Csaba főépítész Kovács Katalin városfejlesztési ügyintéző

Előterjesztés
Jászberény Város településrendezési eszközei részterületeket érintő módosítási folyamatának a lezárására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **241/2022. (VII. 13.) és az azt módosító 136/2023. (III. 29.) határozatával** megindította a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és részterületeket érintő módosítását, amelyhez a szükséges tervanyagot a Váterv95 Tervező és Szolgáltató Kft. (2094 Nagykovácsi, Széna utca 8.) készítette.

A településrendezési eszközök módosítását a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** szerinti tartalommal, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **419. Kr.**) szerinti **általános eljárásrendben** folytatjuk le.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete **195/2023. (V. 17.)** határozatával döntött Jászberény város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával és részterületeket érintő módosításával kapcsolatban arról, hogy környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. Határozatában a Képviselő-testület egyetértett azzal, hogy a napelemes erőművek telepíthetőségének szélesebb körű biztosítására irányuló módosítási tervzet ne terjedjen ki a kulturális örökség szempontjából különleges területek építési övezeteire (Ln, Vtk, Vt1 és Vi).

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát és részterületeket érintő módosítását tartalmazó tervdokumentációt a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a *településtervezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló **26/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **partnerségi rendelet**) alapján lefolytattuk a **helyi partnerségi egyeztetést**.

Megkerestük továbbá a *Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlésnek a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről* szóló **3/2020. (V. 13.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: **Mtrt.**) alapján a **Jászsági gazdasági pólus** térségi együttműködések övezetébe tartozó településeket (Jászágó, Jászárokszállás, Jászberény, Jászdózsa, Jászfelsőszentgyörgy, Jászfényszaru, Jászkóhalma, Jásztelek, Pusztamonostor) az együttműködés szándékának felajánlásával. Megkeresésünkre határidőig nem érkezett vélemény, észrevétel.

A 419. Kr. alapján a környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról szóló önkormányzati döntést követően megkezdhetővé vált a módosítási eljárás 419. Kr. 62. §-a szerinti **egyeztetési (véleményezési) szakasza** az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületen. Ebben az eljárási szakaszban a tervet a 419. Kr. szerinti államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek (együtt: **véleményezésre jogosult szervek**), továbbá a lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek vallási közösségek (együtt: **partnerek**) véleményezhették az E-TÉR felületen. A Képviselő-testület **218/2023. (VI. 28.)** határozatával döntött a helyi partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények elfogadásáról és az egyeztetések lezárásáról.

2023 augusztusában elindítottuk a **záró szakmai véleményezési szakaszt** az állami főépítésznél. Több egyeztetést követően 2023.11.30-án az állami főépítész megküldte a záró szakmai véleményét, melyben néhány kisebb javítást kér, és az anyagot javasolja elfogadásra.

A véleményezési folyamat, valamint a mellékelt állami főépítési vélemény alapján a jelen előterjesztés szerinti módosítás jóváhagyásának szakmai akadálya nincs. Az előterjesztéshez az érthetőség kedvéért a kötelező mellékleteken túl csatoltam a módosítással érintett helyszíneket is. Az egységes szerkezetű szabályozási terv (rendelettervezet 2. melléklete) nagy terjedelme miatt a város honlapján az alábbi linken érhető el:

<https://www.jaszbereny.hu/elfogadasi-dokumentacio/>

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, és a Településszerkezeti terv – az alábbi határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadása útján történő – jóváhagyására a mellékleteivel együtt, valamint ezt követően az előterjesztés mellékletét képező, a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Terv jóváhagyásáról szóló önkormányzati rendelet-tervezet és a módosított egységes szerkezetű szabályozási terv – minősített többséggel történő – elfogadására.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2023. (XII.13.) határozata

Jászberény Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 40/2017. (II. 15.) határozat módosításáról

(1) A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Jászberény város településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 40/2017. (II. 15.) határozat (a továbbiakban: Alaphatározat) 1. pontjában meghatározott mellékleteit az alábbiak szerint módosítja.

a) Az Alaphatározat 1. pontjában meghatározott 1/a. és 1/b. mellékletet képező településszerkezeti tervlapok helyébe a jelen Határozat 1. mellékletét képező „1/a. melléklet: Jászberény településszerkezeti terve a közigazgatási területre kiterjedően” és „1/b. melléklet: Jászberény településszerkezeti terve a belterületre és környékére kiterjedően” tervlapok lépnek.

b) Az Alaphatározat 1. pontjában meghatározott 3. mellékletet képező „A módosítások miatti változások bemutatása” helyébe a jelen Határozat 2. mellékletét képező „3. melléklet: A módosítások miatti változások bemutatása” lép.

c) Az Alaphatározat 1. pontjában meghatározott 4. mellékletet képező „Jászberény területi mérlege” helyébe a jelen Határozat 3. mellékletét képező „4. melléklet: Jászberény területi mérlege” lép.

d) Az Alaphatározat 1. pontjában meghatározott 5. mellékletet képező „Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” a jelen Határozat 4. mellékletét képező „5. melléklet: Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” melléklettel egészül ki.

e) Az Alaphatározat 1. pontjában meghatározott 6. mellékletét képező „Biológiai aktivitásérték számítás” helyébe a jelen Határozat 5. mellékletét képező „6. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás” lép.

(2) Jelen határozat a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.)

önkormányzati rendeletének módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendelet hatályba lépésével egyidőben alkalmazandó.

Határidő: folyamatos
Felelős: Alvári Csaba főépítész

Erről értesül:

- 1) Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
- 2) Jászberény Város Főépítésze – helyben,
- 3) Városgazdálkodási Bizottság,
- 4) Képviselő-testület tagjai,
- 5) Irattár.

Budai Lóránt sk.
polgármester

Baloghné dr. Seres Krisztina sk.
jegyző

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyez .

Másolatkészít szervezet neve:

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felel s személy neve:

Szabados Dóra

Másolatkészít rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezel rendszer. '3.791.9.23'

Másolatkészítési szabályzat:

JNSZM KH Kormány megbízottjának 8/2018. (IV. 12.) számú utasítása

Másolatkészítési rend elérhet sége:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/jasz-nagykun-szolnok/megye/e-ugyintezes>

Másolatkészítés id pontja:

2023.11.30. 14:12:38



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Budai Lóránt polgármester úr
részére

Jászberény Város Önkormányzata

Jászberény
Lehel vezér tér 18.
5100

Iktatószám: JN/40/00249-14/2023.

Tárgy: Jászberény város településrendezési eszközeinek módosítása
általános eljárásban - megismételt záró szakmai vélemény

Melléklet: -

Ügyintéző: Pallagi Linda

Telefon: 56/523-916

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással „Hiánypótlás Jászberény város településrendezési eszközei módosításának általános eljárásban történő egyeztetéséhez” tárgyú, PH/2375-57/2023. számú levelére, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R.) 67. § (7) bekezdés a) pontja szerinti záró szakmai véleményemet - az általános eljárás záró szakaszának keretében - az alábbiakban adom meg:

A 419R. 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a 419R. VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 241/2022. (VII. 13.) határozatával döntött arról, hogy kezdeményezi a hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és részterületeket érintő módosítását. Majd a 136/2023. (III. 29.) határozatával a - korábbi határozatát kiegészítve - elfogadta a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészek tartalmi követelményeire vonatkozó főépítész feljegyzést, valamint azt nyilatkozta, hogy Jászberény város beépítésre szánt területén belül nincs olyan terület, amely a B/3., B/5. és B/6. jelű módosítások területfelhasználási céljának megfelelné.

A tervezett módosítások a települési döntések alapján:

1. (A/1.) Jászberény közigazgatási területét érintően Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: HÉSZ) az

- illeszkedési előírások összhangba hozatala az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásaival;
2. (A/2.) Jászberény közigazgatási területét érintően a HÉSZ-ben lévő az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) hivatkozásainak aktualizálása;
 3. (A/3.) Jászberény közigazgatási területét érintően a HÉSZ szövegezésének módosítása a napelemes erőművek telepíthetőségére vonatkozó előírások kibővítésével, azaz egyrészt a Gksz építési övezetben, a KÖh és az Mk övezetben a napelemnek fő rendeltetészerűen történő elhelyezését megengedve, másrészt a napelemek épületen kívüli elhelyezésének engedélyezésével az Lk, Lke, Lf, Vt, Üh építési övezetekben egységesen legfeljebb 5 kW teljesítményig.
 4. (A/4.) Jászberény közigazgatási területét érintően a HÉSZ szövegezésének módosítása a munkásszállással kapcsolatos előírások szabályozása érdekében;
 5. (A/5.) Jászberény közigazgatási területét érintően a HÉSZ 64. § szövegezésének módosítása a kötelező zöldfelülettel kapcsolatos előírások pontosítása céljából;
 6. (A/6.) Jászberény közigazgatási területén az intézményi építési övezeteket érintően a HÉSZ 46. § szövegezésének módosítása a földszinten elhelyezhető funkciók szabályozása érdekében;
 7. (A/7.) Jászberény közigazgatási területét érintően a szabályozási tervlap módosítása a megszüntető jelek felülvizsgálata kapcsán;
 8. (B/1.) Jászberény belterületén az 5000 hrsz.-ú ingatlan egy részének falusias lakó építési övezetből kisvárosias lakó építési övezetbe történő átsorolása (Lf-45534 → Lk-48832);
 9. (B/2.) Jászberény belterületén a 6038 hrsz.-ú ingatlanok 50 méteres mélységig, valamint 100 m²-ként egy lakással történő beépíthetősége érdekében HÉSZ módosítása;
 10. (B/3.) Jászberény belterületén a 8977 hrsz.-ú ingatlan részben zöldterületből kisvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása (Z → Lk-76632), részben kertes lakóterület területfelhasználásból kisvárosias lakóterület területfelhasználásba – mely szabályozási terven közúti közlekedési övezetben marad – (Lke→Lk), valamint a dokumentáció térképi részén lévő változás a 1421/5, 1421/6, 1421/7, 1421/8, 1421/9, 1421/10, 1421/11, 1421/12, 1421/13 hrsz.-ú ingatlanokat érintően különleges szabadidőközpont és szabadidőpark övezetből védelmi rendeltetésű erdőövezetbe történő átsorolás (Kbsz→Ev);
 11. (B/4.) Jászberény belterületén a 9455/5, 9410/1, 9457 és 9455/4 hrsz.-ú ingatlanok kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetből zavaró ipari gazdasági építési alövezetbe történő átsorolása (Gksz-17777→Gipz-17777);
 12. (B/5.) Jászberény belterületén 5 méter széles sávot érintően a 6447 és 6448 hrsz.-ú ingatlanok egy részének átsorolása zöldterület övezetből településközpont vegyes építési övezetbe (Z → Vt-86744), a 6445 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása zöldterület övezetből különleges beépítésre szánt sport építési övezetbe (Z → Ksp-13649), valamint a 6449 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása egyéb vízgazdálkodási övezetből zöldterület övezetbe (Ve → Z);
 13. (B/6.) Jászberény belterületén az (517) hrsz.-ú ingatlan egy részének közúti közlekedési terület övezetből településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása (KÖu → Vt-46754);
 14. (B/7.) Jászberény belterületén a 449 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása településközpont vegyes építési övezetből belvárosi településközpont vegyes terület övezetbe (Vt-46754 → Vtk-87775);
 15. (B/8.) Jászberény belterületén lakóutca korrekciója miatt az 5912/1 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 5919, 5908, 5907, 5906 és 5903/1 hrsz.-ú ingatlanok egy részének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetből egyéb, nem zavaró gazdasági terület övezetbe történő átsorolása (Gksz → Gipe-97776), az 5906, 5907 hrsz.-ú ingatlanok egy részének

településközponti vegyes építési övezetből egyéb, nem zavaró gazdasági terület övezetbe történő átsorolása (Vt → Gipe-97776), valamint az 5920, 5921 és 5922 hrsz.-ú ingatlanokat érintően kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetből kertvárosias lakó építési övezetbe való átsorolása (Gksz → Lke-34434);

16. *(B/9.) Jászberény belterületén a 3887/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolása településközpont vegyes építési övezetből belvárosi településközpont vegyes építési övezetbe (Vt-198Y5 → Vtk-198Y5);*
17. *(B/10.) Jászberény belterületén a 9349/2 hrsz.-ú ingatlan egy részének átsorolása egy másik kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe (Gksz-18877 → Gksz-18897);*
18. *(B/11.) Jászberény belterületén az 5223 hrsz.-ú ingatlan egy részének településközpont vegyes építési övezetből különleges közlekedési építési övezetbe történő átsorolása (Vt-87765 → Kközl-86677);*
19. *(B/12.) Jászberény belterületén a Pesti út, azaz az 5697/4 hrsz.-ú ingatlan egy részének kertvárosias lakó építési övezetből nagyvárosias lakó építési övezetbe történő átsorolása (Lke → Ln-95598);*
20. *(B/13.) Jászberény belterületén a Fecske utca kiegyenesítése céljából a 8063 hrsz.-ú ingatlan egy részének egy másik kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolása (Gksz-97756 → Gksz-98877).*

A településrendezési eszközök módosítása az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, tartalmában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet), eljárási szabályok tekintetében az 419R. előírásainak figyelembevételével történik. Hivatkozásaimat erre a jogi állapotról alapoztam.

A tervezett B/3., B/5. és B/6. változtatások érintik a szerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése tervezett zöldterület megszüntetésével egyidejűleg.

Tekintettel arra, hogy a tervezet újonnan beépítésre szánt területek kijelölését célozza, az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykunszolnok Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) 2023. augusztus 24-én megkereste az Országos Főépítészt nyilatkozat tétel céljából.

Az Országos Főépítész 2023. szeptember 7-én EPAT/6109-1/2023/TTFO számon megküldött nyilatkozatában megállapította, hogy a településrendezési eszközben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így a településrendezési eszköz módosítását támogatja.

Ezen túl jelezte, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

A Kormányhivatal által 2023. szeptember 12-én JN/40/00249-7/2023. számon hiánypótlási felhívás került megküldésre az Önkormányzat részére. A javított tervdokumentáció 2023. október 2-án került feltöltésre az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (továbbiakban: E-TÉR).

A 2023. október 18-án megtartott egyeztető tárgyalást követően 2023. október 19-én JN/40/00249-10/2023. számon jegyzőkönyv, valamint JN/40/00249-11/2023. számon záró szakmai vélemény került kiadásra. Tekintettel arra, hogy a végső véleményezésre benyújtott dokumentáció a településrendezési eszközöket érintő, jogszabályon alapuló hiányosságokkal bírt, így a jegyzőkönyvben foglaltak szerint a terv átdolgozásának és kiegészítésének szükségessége merült fel.

Jelen záró szakmai vélemény alapját a 2023. november 21-én benyújtott javított tervdokumentáció képezi.

I. Környezeti vizsgálat

A környezeti értékelés szükségességéről a Kormányhivatal JN/40/00182-2/2023. és JN/40/00182-4/2023. számú leveleiben adta meg nyilatkozatait.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján a kidolgozó kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez. A beérkezett vélemények figyelembevételével Jászberény Városi Önkormányzata Képviselő-testülete 195/2023. (V. 17.) határozatában döntött arról, hogy Jászberény város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása tekintetében a környezeti értékelés elkészíttetését nem tartja szükségesnek. Ezen határozat részét képezte a véleményezésre megküldött dokumentációnak.

II. Partnerségi egyeztetés

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 26/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletével fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait, mely a Rendelet előírásaival összhangban tartalmazza a partnerségi egyeztetés szabályait.

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a véleményezési szakasz lezárásáról szóló 218/2023. (VI. 28.) határozata megküldésre került a Kormányhivatal részére.

III. Jogosult településtervező és szakági tervezők

A településrendezési tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott megfelelő minőségű, a szakágak munkáját is irányító, a tervezői névjegyzékbe bejegyzett, jogosult településtervező készítheti.

A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapjának tartalmaznia kell a településtervező és a feladat elvégzésében részt vett szakági tervező(k) nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező(k) saját kezű aláírását.

A benyújtott tervdokumentációból, illetve a szakmai kamarák nyilvántartásából megállapítható, hogy tárgyi módosítást készítő településtervező és szakági tervezők a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.

IV. Településrendezési szerződés

Az Étv. 30/A. §-a szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával,

illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat **képviselő-testületének döntenie kell** a cél megvalósítója által készített **telepítési tanulmánytervről**. A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit 419R. 7. melléklete tartalmazza.

V. Településrendezési eszközök

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2017. (II. 15.) határozata Jászberény településszerkezeti tervének elfogadásáról (továbbiakban Alaphatározat), valamint a HÉSZ módosításával kapcsolatban a 2023. augusztus 23-án megküldött dokumentáció tekintetében – *az épített környezet védelme szempontjából* – az alábbi jogszabályokon alapuló észrevételeket teszem:

A. Örökségvédelmi hatástanulmány

A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1)-(2) bekezdései szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, **vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni.** Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett. Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÖvR.) 83. § (1) bekezdés *a* pontja értelmében az **örökségvédelmi hatástanulmányt** a Kötv. 85/A. §-ában meghatározott esetekben a **településfejlesztési koncepció** vagy a **településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében**, települési örökségvédelmi hatástanulmányként az ÖvR. 14. melléklet szerinti tartalommal a szakasz (2) bekezdés *a*-*c*) pontja alapján **kell elkészíteni.**

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály JN/46/00776-2/2023. számú véleményében megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció megfelel a kulturális örökségvédelmi jogszabályi követelményeknek, valamint a B/5. módosítás területe érintett a 35713 azonosító számú „Palánk-vár” elnevezésű régészeti lelőhellyel. A módosítások ellen kifogást nem emel.

Megállapítom, hogy Jászberény teljes közigazgatási területére vonatkozóan elkészített HÉSZ, valamint az Alaphatározattal jóváhagyott új településrendezési eszközökhöz elkészített alátámasztó munkarészekben a szakági javaslatok között található meg az Örökségvédelmi vizsgálat és hatástanulmány, amely megfelel a fenti jogszabályi előírásoknak. A város örökségvédelmi hatástanulmánya a rendezés alá vont területek vonatkozásában teljes körű.

B. Megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat

A dokumentáció 3. mellékletét képezi Alvári Csaba települési főépítész 2022. november 30-án kelt, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzése. A településrendezési eszközök tervezetének megalapozó vizsgálata,

valamint az alátámasztó javaslat a feljegyzésben meghatározott tartalommal készültek.

A tervezet tartalmazza az Étv. 7. § követelményeinek való megfelelés vizsgálatát.

A dokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, a településképi rendelettel valamint a területrendezési tervekkel való összhang igazolását.

Felhívom szíves figyelmét, hogy **a 2017-ben**, a településrendezési eszközökhöz **készített megalapozó vizsgálat** a Rendelet 3/A. § (1)-(3) bekezdései értelmében a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során **csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül használható fel.**

1. Valamennyi módosítás esetében a tényleges szerkezeti és szabályozási változások, valamint a változással érintett ingatlanok aktuális helyrajzi számainak rögzítése szükséges. Mindezek alapján **a változásokat bemutató munkarész további felülvizsgálata és javítása szükséges** (pl.: B/5. és B/8. jelű módosítások kapcsán).
2. A dokumentáció 166. oldalán „*a településszerkezeti terolapon a területfelhasználás*” felsorolása kiegészítendő „Z→Vt” megjelölésével.
3. A dokumentáció 171. oldalán a „*Módosítás helyszíne*” felsorolása felülvizsgálandó és javítandó (véltetően az 5914, 5931/1 és 7783/10 hrsz.-ú ingatlanok törlésével, illetve a felsorolás kiegészítendő az 5903/1, 5908, 5920, 5921, 5922 hrsz.-ú ingatlanok feltüntetésével).
4. Mindezekon túl a 172. oldalon „*a településszerkezeti terolapon a területfelhasználás*” kiegészítendő „Vt→Gipe” megjelölésével.

A szabályozás normatív elve

Az OTÉK 7. § (2) bekezdés értelmében az azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek kell, hogy megillessék. Ez kizárja a telkenkénti, ill. egyes konkrét tevékenységekre történő direkt szabályozás készítését.

A tervezett módosítások megfelelnek az OTÉK 7. § (2) bekezdésében meghatározott normativitás elvének.

VI. Településrendezési eszközök

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaphatározattal fogadta el a város településszerkezeti tervét, valamint a *Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról* szóló 4/2017. (II. 15.) sz. rendeletével (továbbiakban: HÉSZ) hagyta jóvá a település helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A településrendezési eszközök tárgyi módosításával kapcsolatban – *az épített környezet védelme szempontjából* – az alábbi jogszabályokon alapuló észrevételeket teszem:

A. Településszerkezeti terv

Területi mérleg

A határozattervezet 3. mellékletét a területi mérleg képezi. A 419R. 2. § 11. pontjának megfelelően a település területi mérlege tartalmazza az eltérő területfelhasználású meglévő és tervezett területek meghatározását és méretét hektárban.

Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítását Jászberény Városi Önkormányzat a 241/2022. (VII. 13.) képviselő-testületi határozatával indította el, a módosítás során a következő jogszabályok előírásait kell alkalmazni.

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (továbbiakban: Trtv.) jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), valamint a Trtv. végrehajtására kiadott a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet);
- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés 3/2020. (V. 13.) számú rendelete a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési Tervről (továbbiakban: MTrT).

Jászberény Város településrendezési eszközeinek 2022. évi rész módosítása megfelel a területrendezési tervek követelményeinek.

Biológia aktivitás érték számítás

A biológiai aktivitásérték számítását a 419R. 18. § és 11. melléklete alapján kell elkészíteni. A 419R. 18. § (9) bekezdése értelmében az OTÉK-ban meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy differenciált számítással az adott területen belüli különböző felületminőségekhez tartozó 9. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható, helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.

A számításban feltüntetésre kerültek azon építési övezetek, melyek 100%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett a 0%-os legkisebb zöldfelülettel szabályoznak [Vt, Vtk (0%), Gípz (20 %), Kvü (0 %) Kközl (0 %)].

A számítás alapján tárgyi településrendezési eszköz módosítása során a biológiai aktivitásérték nem csökken.

Mindezek alapján igazolt az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont követelményének való megfelelés.

B. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Rendelettervezet

1. A rendelettervezetben átvezetésre kerültek az egyeztető tárgyalásról felvett jegyzőkönyvben rögzített hibák, hiányosságok. Szükséges felülvizsgálni, hogy a HÉSZ 5. mellékletét szükséges-e módosítani.

Szabályozási terv

2. A szabályozási tervlap szelvényein feltüntetett kódjel magyarázatoknak továbbra is összhangba hozatala szükséges a rendelettervezet módosításával. (Különös tekintettel a rendelettervezet 24. §-ában módosítani kívánt épületmagasságra vonatkozó számjelek, illetve a rendelettervezet 25. §-ában módosítani kívánt telekméretre vonatkozó számjelek feltüntetésére).

VII. Az OTÉK követelményeitől megengedőbb előírások

A 419R. 60. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében a településrendezési eszköz az OTÉK-ban megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul. Az Önkormányzat PH/2375-50/2023, PH/2375-53/2023, valamint PH/2375-57/2023 számú megkereső leveleiben hozzájárulásomat kérte az OTÉK által megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület tekintetében eltérő követelmények megállapításához az alábbiakban:

1. A szabályozási terven a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére vonatkozóan „0” kódjellel szereplő telkeken azaz a 0274/4, 0274/5, 0274/55, 0274/95, 0274/96, 0274/97, 0274/98, 0273/3, 0273/7 és 0272/1 hrsz.-ú ingatlanokon a „Gipz-90080” jelű építési övezetből „Gipz-97880” jelű építési övezetbe történő átsorolásával a megengedett legnagyobb beépítettség 30 % helyett 50 %-ra történő növelése, és a zöldfelület legkisebb OTÉK szerinti, legalább 40 % helyett 20 %-ra történő csökkenése.
2. A „Vt-800X1” jelű építési övezetben lévő telkek esetében a megengedett beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 80 % helyett 100 %, valamint a legkisebb zöldfelület OTÉK szerinti legalább 10 % helyett 0 % a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.
3. A „Kközl-80010” jelű és a „Kvü-10030” jelű övezetekben lévő telkek esetében a megengedett beépítettség 40 % helyett 100 %, valamint a zöldfelület legkisebb OTÉK szerinti legalább 40 % helyett 0 % a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a II-III. Fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Mindezek alapján a HÉSZ jelen módosításában a „Gipz-97880” jelű építési övezet fentiekben megnevezett ingatlanjainak területét érintően a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50 %-ban, valamint legkisebb zöldfelület 20 %-ban történő megállapításához **hozzájárulok**.

A dokumentációban foglaltak szerint a „Vt-800X1” jelű építési övezetben lévő telkek esetében - a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően - a megengedett beépítettség 100 %-ban, valamint a legkisebb zöldfelület 0 %-ban történő megállapításához **hozzájárulok**.

A HÉSZ jelen módosításában a „Kközl-80010” jelű és a „Kvü-10030” jelű övezetekben lévő telkek esetében - a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően - a megengedett beépítettség 100 %-ban, valamint a legkisebb zöldfelület 0 %-ban történő megállapításához **hozzájárulok**.

Tekintettel arra, hogy folyamatban van Jászberény város településrendezési eszközei módosításának egyszerűsített egyeztetési eljárásban történő egyeztetése is, így a

jóváhagyandó munkarészekben a hatályos állapotot ismertető pontokat, táblázatokat, illetve ábrákat annak függvényében szükség szerint módosítani, javítani kell, hogy a folyamatban lévő módosításokat milyen sorrendben fogadja el a Képviselő-testület.

Mindezek alapján – a véleményemben megjelölt javítások átvezetése mellett – tárgyi településrendezési eszköz tervezet képviselő-testület elé terjesztését **javaslom**.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult **állami főépítész** – a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító – **záró szakmai véleményét figyelembe kell venni**.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a 419R. előírásai alapján ad véleményt, illetve a 419R. 73. § (1) bekezdésben foglaltaknak megfelelően, amennyiben az **elfogadott településrendezési eszköz jogszabályba ütközik**, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül **kezdeményezi** a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419R. 74. §-a értelmében, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Tájékoztatom, hogy a 419R. 2023. július 1-től hatályos rendelkezései értelmében az Önkormányzat, településrendezési eszközeinek módosítására indított egyeztetési eljárás esetén választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési eljárást, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra a 419R. VIII. és a IX. Fejezeteiben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot. A 419R. 61–74. §-aiban foglaltakat a 419R. 78/D. § (2) bekezdésében rögzített eltérésekkel kell alkalmazni. Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben indított, folyamatban lévő egyeztetési eljárás esetén, a soron következő eljárási cselekményénél lehet áttérni a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetésre.

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A 419R. 72. § (1) bekezdés *b*) pontjának megfelelően a polgármester a rendezési tervet (településrendezési eszközöket) legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre. Akadályoztatás esetén az elfogadott dokumentumok érintettek részére történő megküldéséről intézkedik.
- Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a **településrendezési tervet**, a rendeletet vagy határozatot és tervmelléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni**.

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemben elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
- csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően a jogszabályokban meghatározottak szerint közzé kell tennie.

Felhívom szíves figyelmét az Étv. 60. § (8) bekezdésének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint eltérő rendelkezésére, valamint az Étv. 60. § (11) bekezdés 2021. július 1-jét követő, alábbi rendelkezéseire:

- Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és Rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.
- A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során a 419R. rendelkezéseit kell alkalmazni. 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint - a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével - csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.

Szolnok, 2023. november „30.”

Tisztelettel:

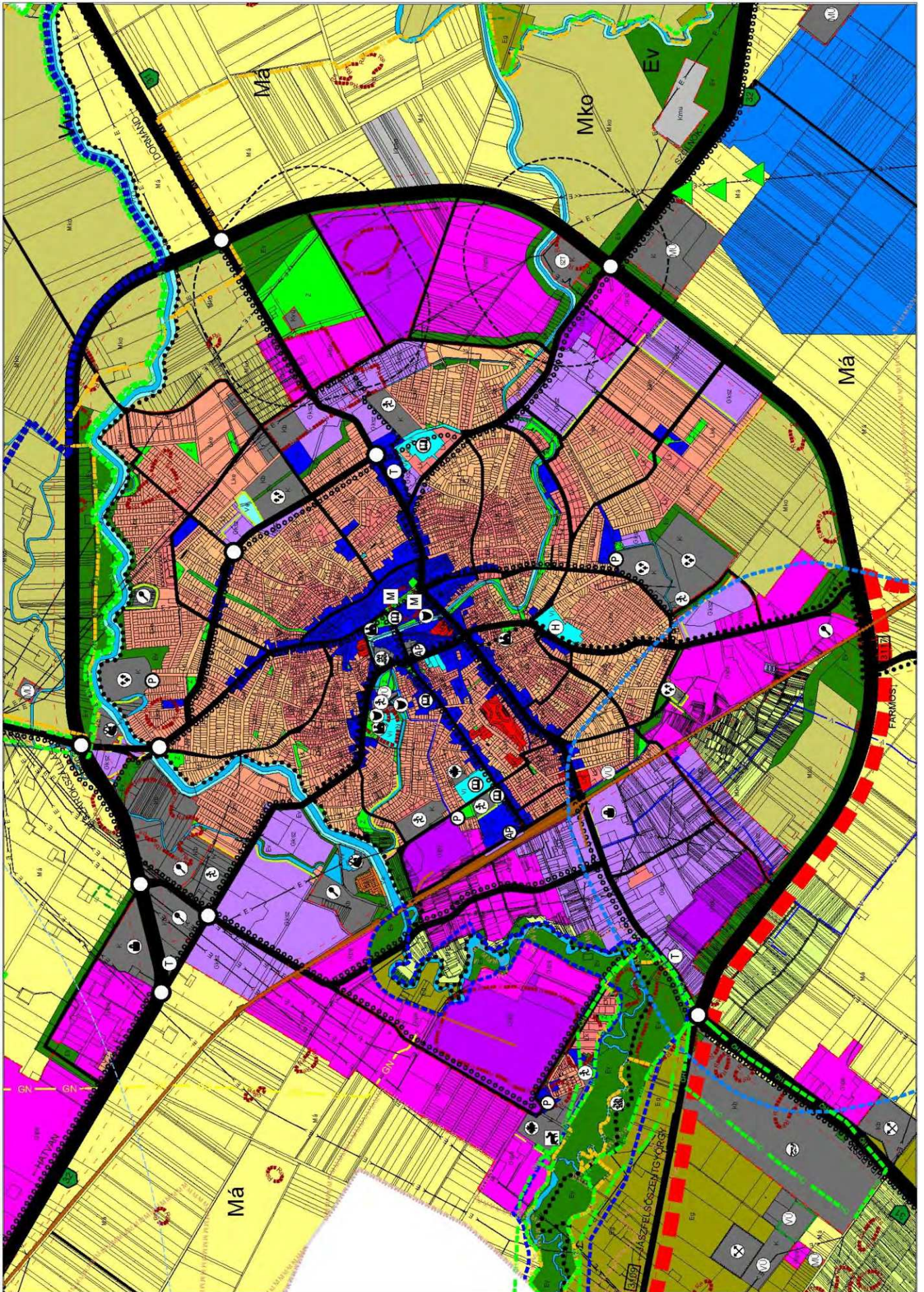
Berkó Attila főispán
nevében és megbízásából kiadmányozó:
Dusa Zsuzsanna
állami főépítész






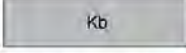




1. melléklet a .../2023. (...) határozathoz:
„1/a. melléklet Jászberény településszerkezeti terve – a közigazgatási területre kiterjedően”
-- M=1:75000



-- „1/b. melléklet: Jászberény településszerkezeti terve a belterületre és környékére kiterjedően”



-- a településszerkezeti terv jelkulcsa

Lakóterületek		Közlekedés	
	Nagyvárosias lakóterület		Országos főút
	Kisvárosias lakóterület		Távlati tervben megvalósuló főút
	Kertvárosias lakóterület		Országos mellékút, ill. települési főút
	Falusias lakóterület		Belterületi gyűjtőút
Központi területek			Külterületi jelentősebb feltáró út
	Településközponti vegyes terület		Iparvágány
	Központi intézményi terület		Országos jelentőségű kerékpárút
Gazdasági területek			Helyi jelentőségű kerékpárút
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		Autóbusz pályaudvar
	Zavaró hatású ipari gazdasági terület		Vasútállomás
	Nem zavaró hatású egyéb gazdasági terület		Jelentősebb közterületi parkoló, ill. garázs
Üdülőterület			Üzemanyagöltő állomás
	Hétvégiházias üdülőterület	MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Különleges területek			Régészeti lelőhely
	Beépítésre szánt különleges területek		Régészeti érdeklő terület határa
	Beépítésre nem szánt különleges területek		Natura 2000 terület határa
Közlekedési és közműterületek			Tájképvédelmi terület határa
	Kötőpályás közlekedési terület		Nemzeti ökológiai hálózat
Zöldterületek			Kunhalom
	Zöldterület	KÖRNYEZETVÉDELEM	
Erdőterületek			Rétegbeli "B" hidrogeológiai védőterület határa
	Védelmi célú erdőterület		Felszíni "B" hidrogeológiai védőterület határa
	Gazdasági célú erdőterület		Rövidhullámú rádióadó védőterületének határa
Mezőgazdasági területek			Vésztározó területének határa
	Általános mezőgazdasági terület		Nagyvízi meder területének határa
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület		Bűzös létesítmény védőterületének határa
	Kiskertes mezőgazdasági terület		Település körüli 200 m-es beépítésmentes terület határa
Vízgazdálkodási területek			Rekultiválandó terület határa
	Vízmeder gazdálkodási terület		
	Árvízvédelmi szükségtározó vízgazdálkodási terület		
	Egyéb vízgazdálkodási terület		
	Természetközeli terület		

KÖZMŰVEK, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ÉS TELEKOMMUNIKÁCIÓ

	Ivóvíz gerincvezeték
	Szennyvíz-főgyűjtőcsatorna
	Szennyvíztisztító
	Kommunális hulladéklerakó
	Villamos alaphálózat >= 400 kV
	Villamos elosztóhálózat 400-120 kV
	Villamos állomás
	Nagynyomású gázvezeték >= 25 bár
	Gázátadó, ill. gázfogadó állomás
	Adó-, vevő-, átjátszó állomás

A FELÜLVIZSGÁLAT ALATT ÁLLÓ MEGYEI TERV ELHATÁROZÁSAIBÓL SZÁRMAZÓ HATÁRVONALAK

	Kiváló termőhelyi adottságú erdő-térségi övezet határvonala
	Kiváló termőhelyi adottságú szántó-térségi övezet határvonala

HUMÁN ELLÁTÁS KÖZPONTJAI

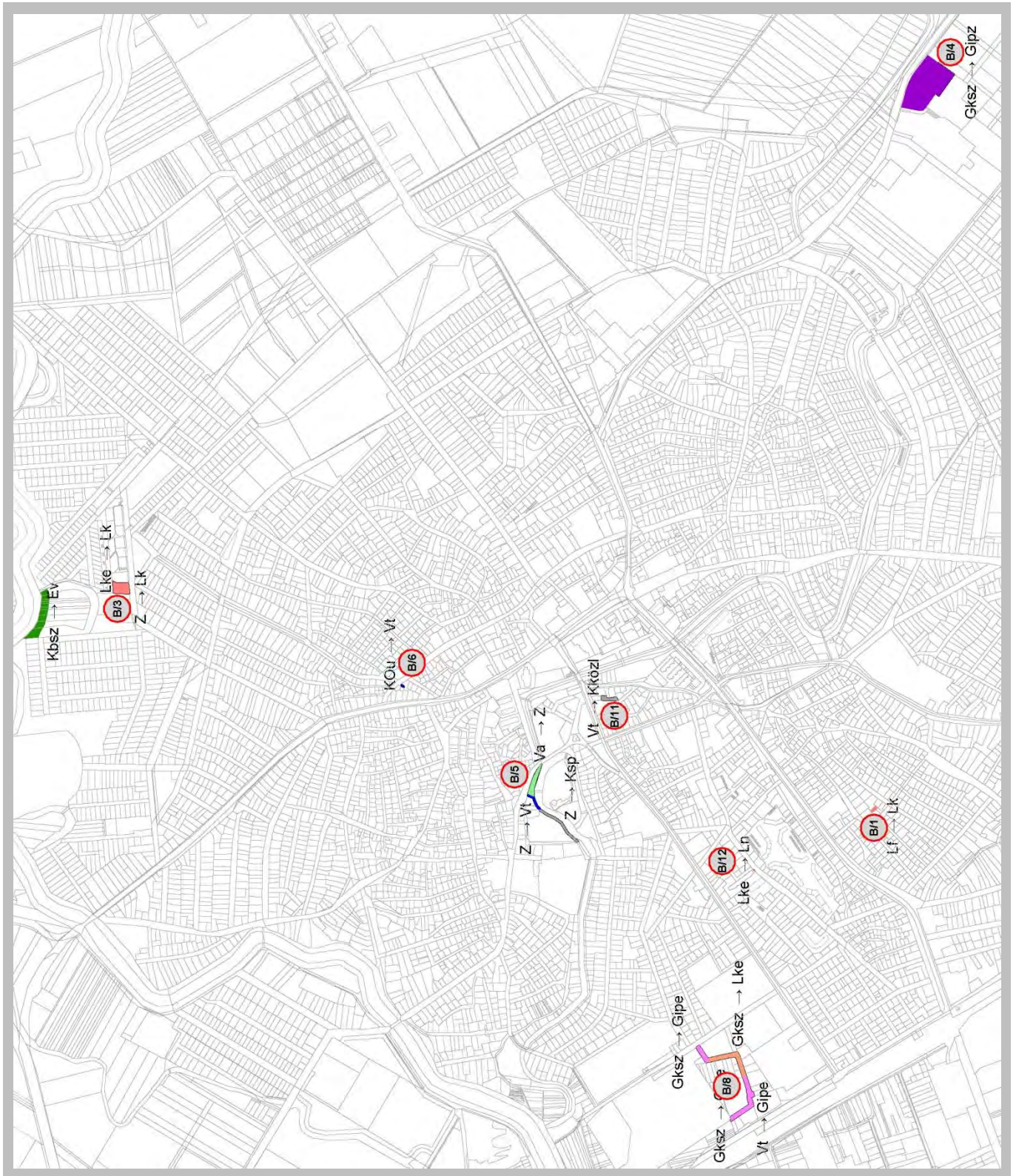
	Temető
	Templom
	Kórház
	Oktatási intézmény
	Művelődési központ
	Múzeum
	Bevásárlóközpont
	Kemping
	Strand
	Termálfürdő
	Sportpálya
	Szabadidő központ
	Állatkert
	Arborétum
	Horgásztó

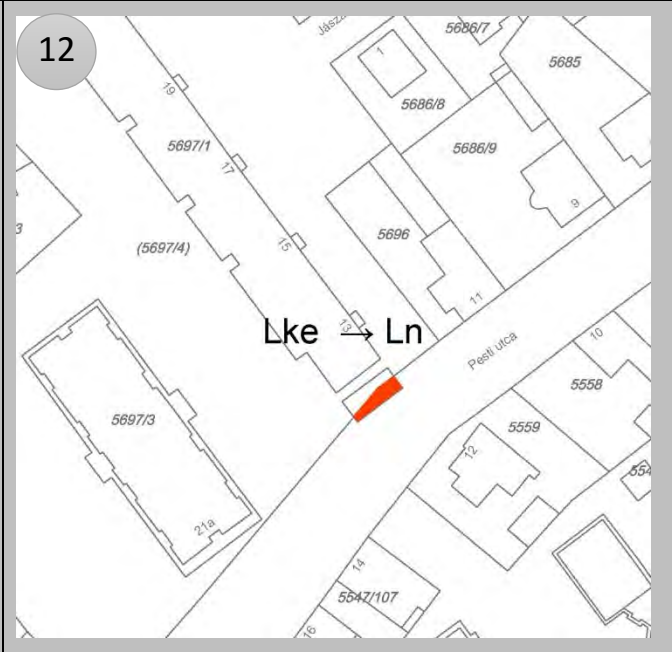
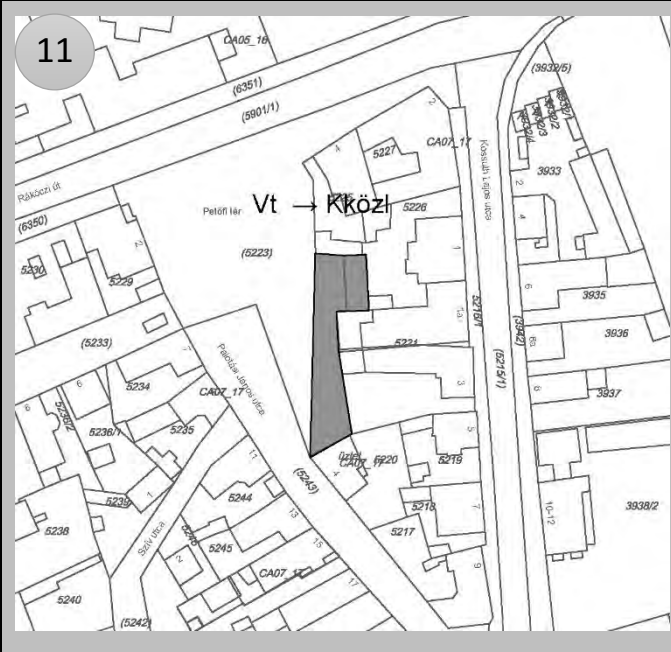
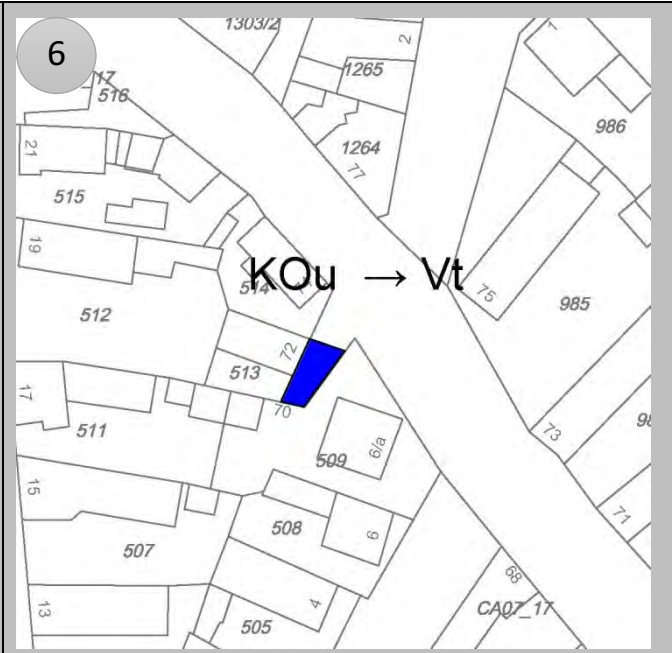
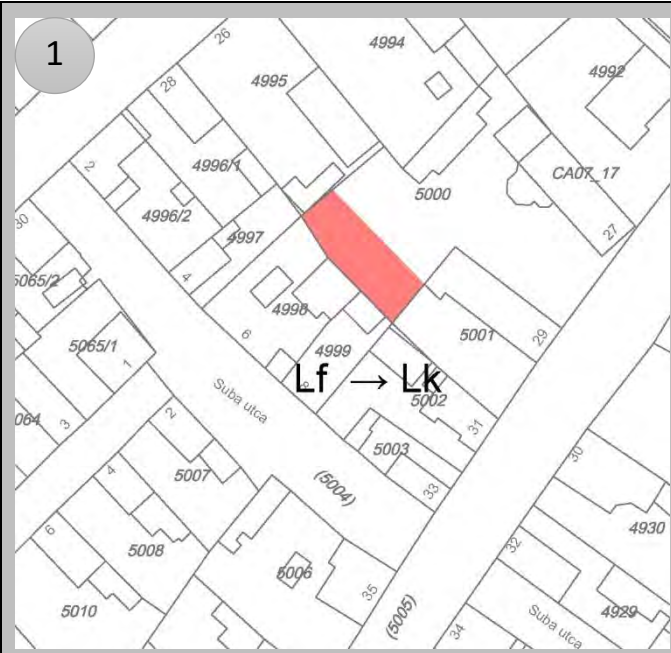
EGYÉB

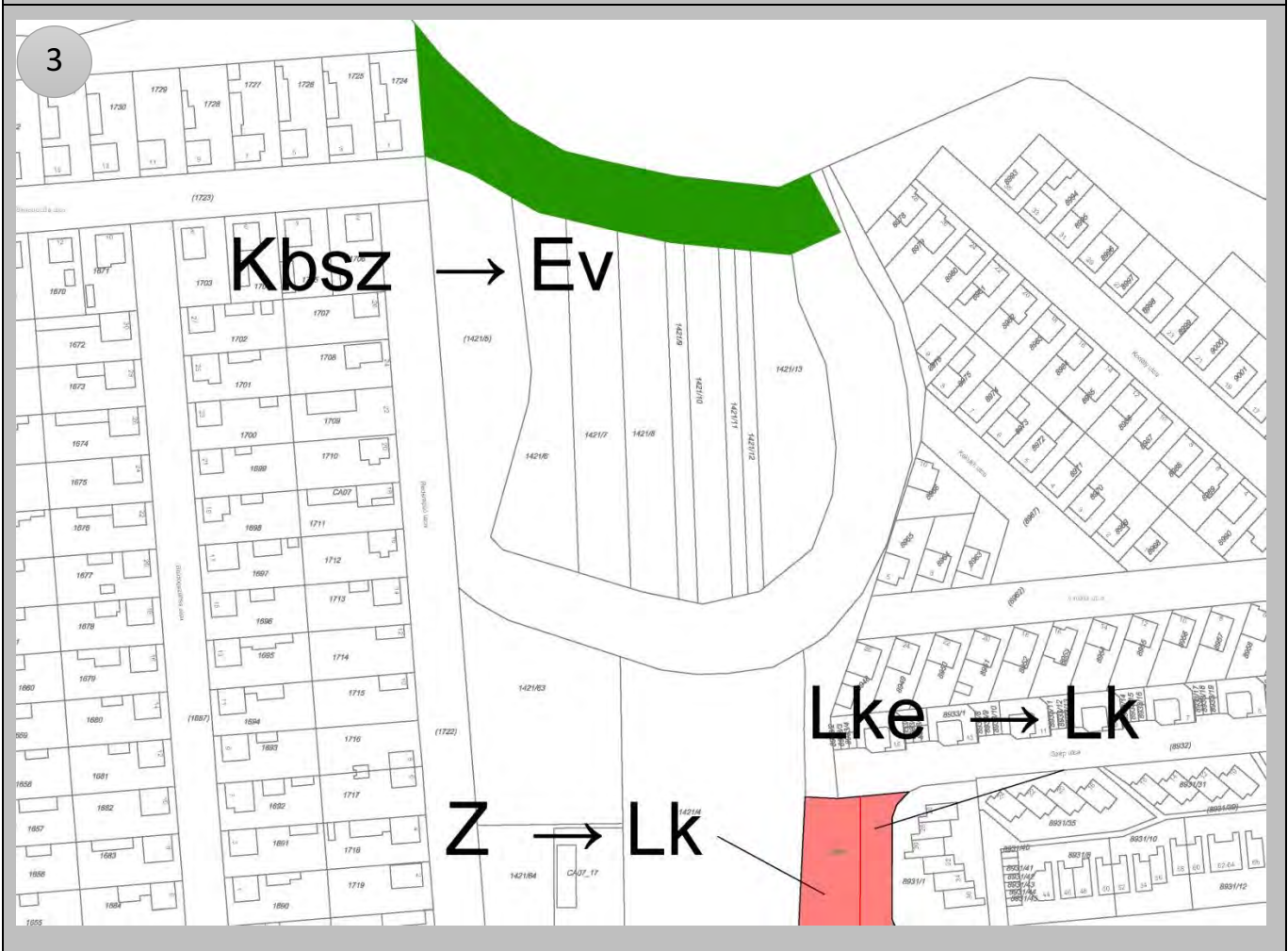
	Városüzemeltetés
	Honvédség
	Bánya
	Mg. üzem, major

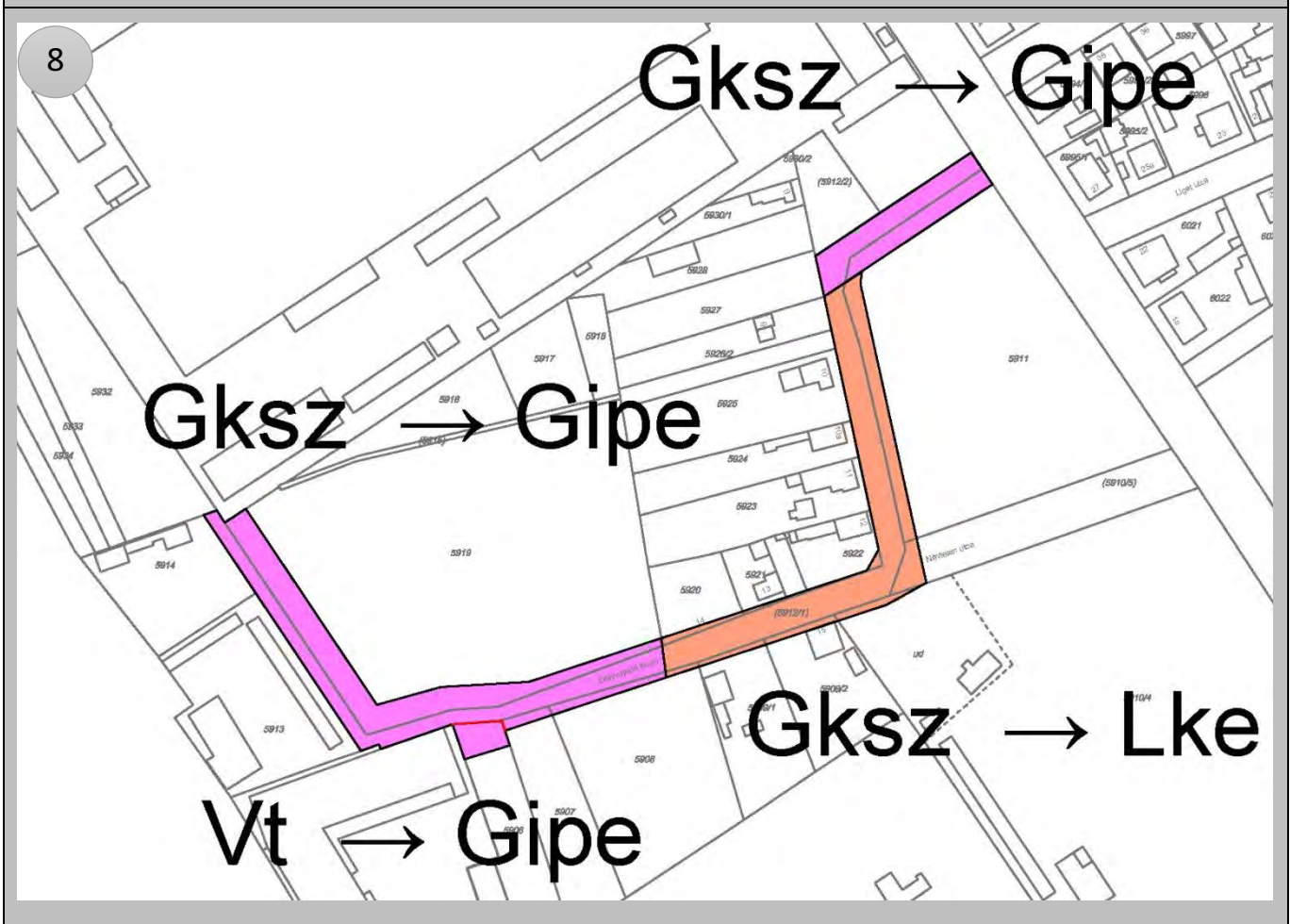
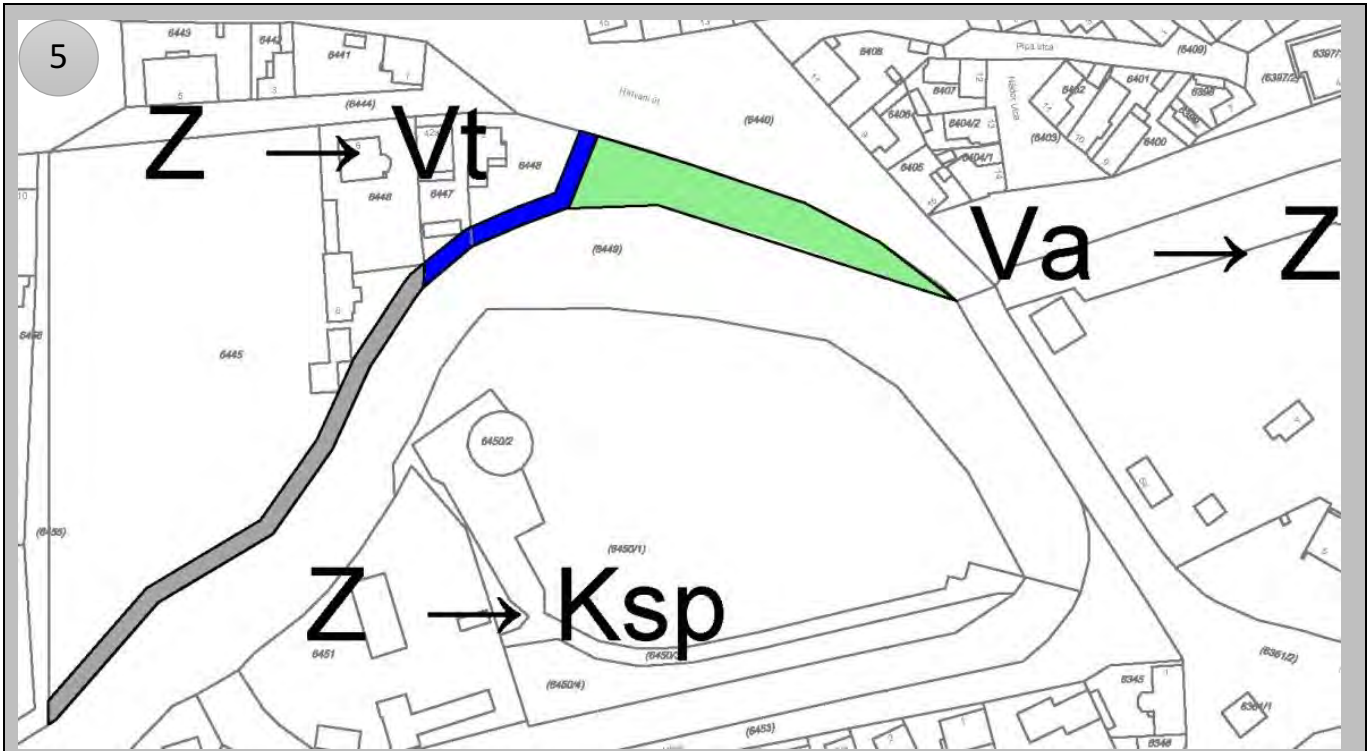
**2. melléklet a .../2023. (...) határozathoz:
„3. melléklet: A módosítások miatti változások bemutatása”**

(a részmodosítások sorszámának jelölésével)









3. melléklet a .../2023. (...) határozathoz:
„4. melléklet: Jászberény területi mérlege”

területfelhasználási egység megnevezése		a korábbi joghatályos terv		a módosítások szerint átvezetett terv	
ha	%	ha	%	ha	%
L	LAKÓTERÜLET	731,29	3,31	731,60	3,31
Ln	nagyvárosias	9,04	0,04	9,04	0,04
Lk	kisvárosias	108,47	0,49	108,77	0,49
Lke	kertvárosias	394,61	1,78	394,76	1,78
Lf	falusias	219,17	0,99	219,03	0,99
V	VEGYES TERÜLET	120,64	0,55	120,62	0,55
Vi	településközponti	22,36	0,10	22,36	0,10
Vt	központi	98,28	0,44	98,26	0,44
G	GAZDASÁGI TERÜLET	936,11	4,23	935,92	4,23
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató	290,87	1,32	288,77	1,31
Gipe	egyéb	524,34	2,37	524,64	2,37
Gipz	zavaró hatású ipari	120,90	0,55	122,51	0,55
Ü	ÜDÜLŐTERÜLET	2,15	0,01	2,15	0,01
Üh	hétvégi-házias	2,15	0,01	2,15	0,01
K	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES	282,95	1,28	283,08	1,28
Khon	honvédelmi célú	0,15	0,00	0,15	0,00
Kák	állatkert, arborétum	5,34	0,02	5,34	0,02
Keu	egészségügyi célú	39,50	0,18	39,50	0,18
Kker	nagykiterjedésű kereskedelmi célú	0,01	0,00	0,01	0,00
Km	művelődési célú	0,64	0,00	0,64	0,00
Kmü	mezőgazdasági üzemi	112,12	0,51	112,12	0,51
Ksp	sport	64,26	0,29	64,34	0,29
Kst	strand	2,60	0,01	2,60	0,01
Kt	temető	36,60	0,17	36,60	0,17
Kvü	városüzemeltetési	20,93	0,09	20,93	0,09
Kközl	közlekedési célokat szolgáló	0,80	0,00	0,85	0,00
KB	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES	192,88	0,87	192,45	0,87
Kbhon	honvédelmi célú	73,26	0,33	73,26	0,33
Kbsz	szabadidőpark, szabadidőközpont	48,61	0,22	48,18	0,22
Kbb	bányászati célú	49,06	0,22	49,06	0,22
Kben	naperőmű park	21,95	0,10	21,95	0,10
KÖ	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET	551,90	2,50	551,90	2,50
KÖh	hírközlési	60,60	0,27	60,60	0,27
KÖu	közúti (általános közlekedési)	438,47	1,98	438,47	1,98
KÖk	kötőtpályás (vasúti)	52,83	0,24	52,83	0,24
Z	ZÖLDTERÜLET	54,87	0,25	54,78	0,25
E	ERDŐTERÜLET	4405,91	19,92	4406,34	19,92
Ev	védelmi rendeltetésű	371,20	1,68	371,63	1,68
Ek	közjóléti rendeltetésű	49,49	0,22	49,49	0,22
Eg	gazdasági rendeltetésű	3985,22	18,02	3985,22	18,02
M	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	13280,17	60,04	13280,17	60,04
Má	általános	7231,76	32,70	7231,76	32,70
Mk	kertes	783,25	3,54	783,25	3,54
Mko	korlátozott használatú	5265,16	23,81	5265,16	23,81
V	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	1441,32	6,52	1441,19	6,52
Vv	vízfelület	225,78	1,02	225,78	1,02
Vsz	szükségeltározó	1133,05	5,12	1133,05	5,12
Ve	egyéb	82,49	0,37	82,36	0,37
T	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	117,03	0,53	117,03	0,53
Összesen		22117,22	100,00	22117,22	100,00

4. melléklet a .../2023. (...) határozathoz:

„5. melléklet: Területrendezési tervekkel való összhang igazolása”

a) OTrT Jászberényt érintő elhatározásai

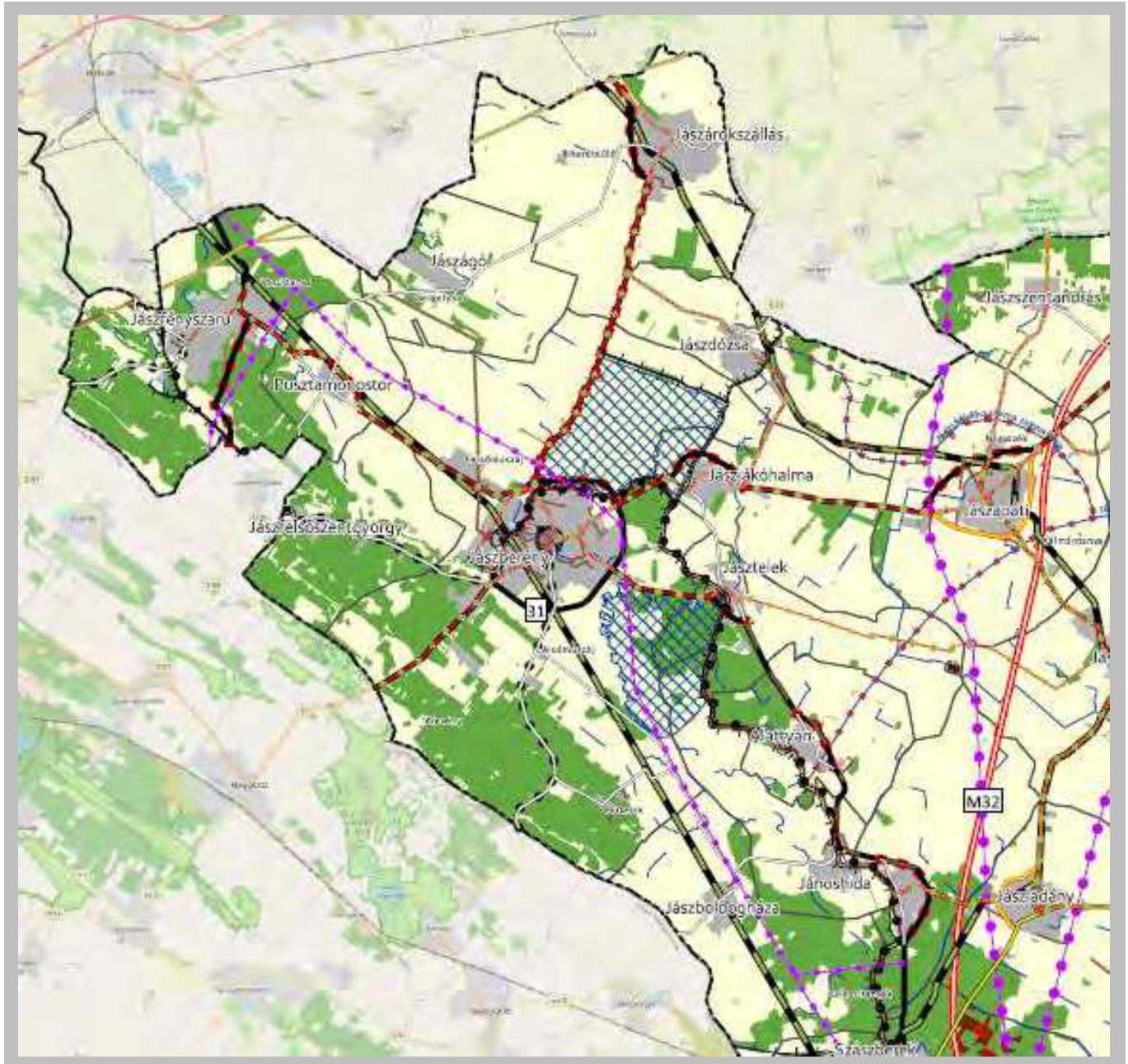
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény a megyei területrendezési tervek és e törvénnyel való összhang megteremtéséig átmeneti rendelkezéseket tartalmaz. Az összhang megteremtése megtörtént, mert a Jász-Nagykun-Szolnok Megye területrendezési tervét a megyei önkormányzat 3/2020.(V.13.) rendeletével jóváhagyta. Ennek megfelelően nem kell alkalmazni 2018. évi CXXXIX. törvény átmeneti rendelkezéseit.

b) Jász-Nagykun-Szolnok megye területrendezési terv (továbbiakban: megyei terv) Jászberényt érintő elhatározásai

A megyei tervi elhatározásokat

- a térségi szerkezeti és területfelhasználás,
- a térségi övezetek jelenítik meg.

A megyei terv térségi szerkezeti és területfelhasználási elhatározásai



Jász-Nagykun-Szolnok megye területrendezési tervének szerkezeti tervlap részlete

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Műszaki infrastruktúra elemei

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér - meglévő
- Országos kerékpárútvonal - tervezett
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett

- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó - meglévő
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Országos jelentőségű csatorna - tervezett
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények

- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Térségi repülőtér - meglévő
- Térségi kerékpárút - meglévő

- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-50 MW közötti névleges teljesítő-képességű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Térségi csatorna - meglévő
- Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Térségi hulladékkezelők - meglévő

Alaptérképi elemek

- Vízfelület, vízfolyás
- Településhatár
- Megyehatár

Tájékoztató elemek

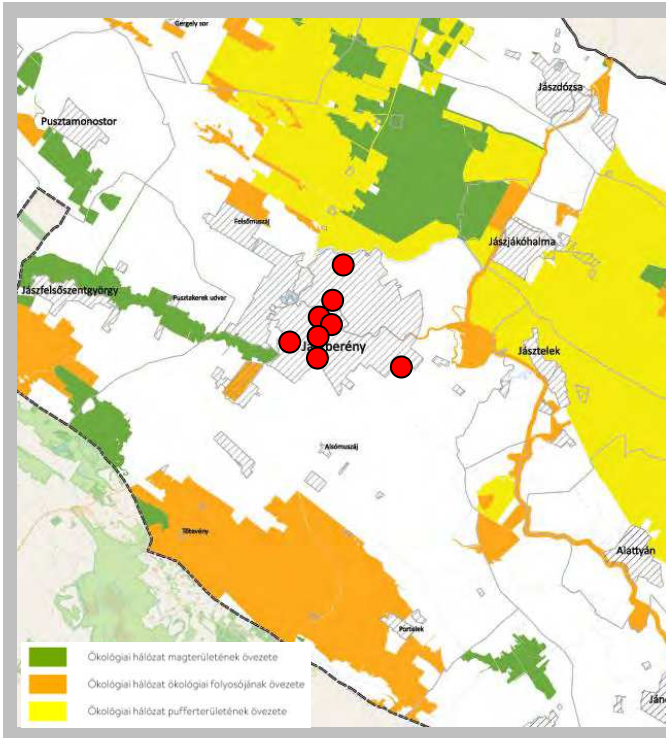
- Településrendszer elemei**
- Regionális térszervező központ
 - Térségi térszervező központ

Alaptérkép: Open Street Map - © OpenStreetMap közreműködők (https://www.openstreetmap.org/copyright)

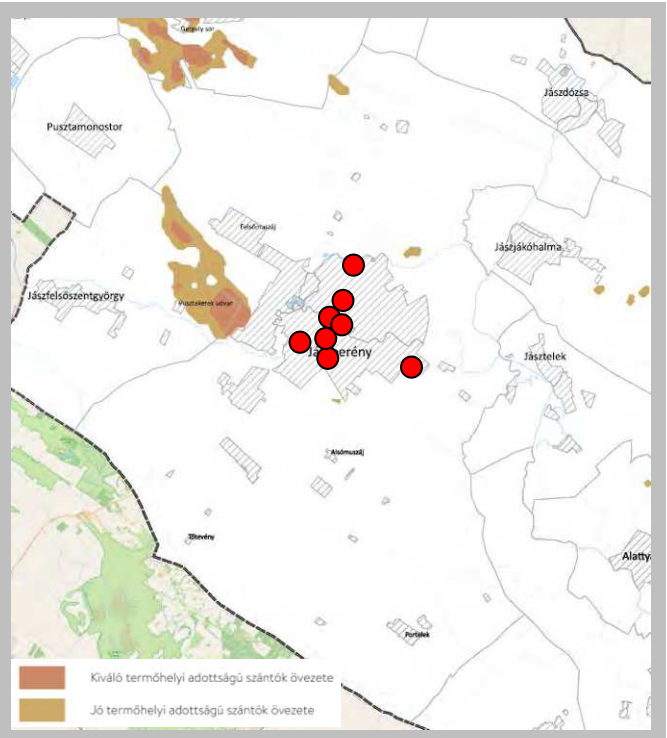
A térségi szerkezeti tervi elhatározások, azaz a **térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatot és az egyedi építményeket** nem érintik a módosítások. Az alábbi táblázatban a megyei térségi **területfelhasználási követelményeket** mutatjuk be a településszerkezeti terv területfelhasználási elhatározásaiban.

a megyei tervben szereplő területfelhasználás (ha)				követelmények, a településszerkezeti terv felé (ha)			
erdőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	vízgazdálkodási térség	települési térség	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterült területfelhasználási egységet az erdők övezetére és az erdőtelepítésre vonatkozó szabályok figyelembevételével kell meghatározni, de min. 95% legyen	a mezőgazdasági térség min.75 %-a települési mezőgazdasági területfelhasználási egységbe essen, a fennmaradó rész természetközeli, vagy nagyvárosias lakóterület kivéve beépítésre szánt területet v. különleges honvédelmi terület lehet.	a vízgazdálkodási térségben települési vízgazdálkodási, terület, vízgazdálkodási célú erdő, mezőgazdasági természetközeli terület, honvédelmi, természetközeli területfelhasználási egységbe lehet	települési térségben bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető
3590,59	13528,12	70,76	2535,35	min. 3411,06	min. 10146,09	70,76	2535,35

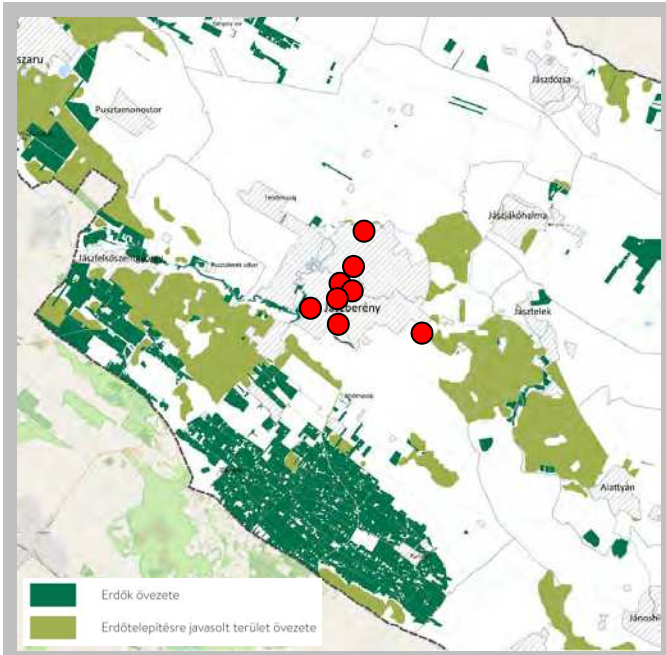
-- A várost érintő megyei tervben megjelenő térségi övezetek elhatárolásai



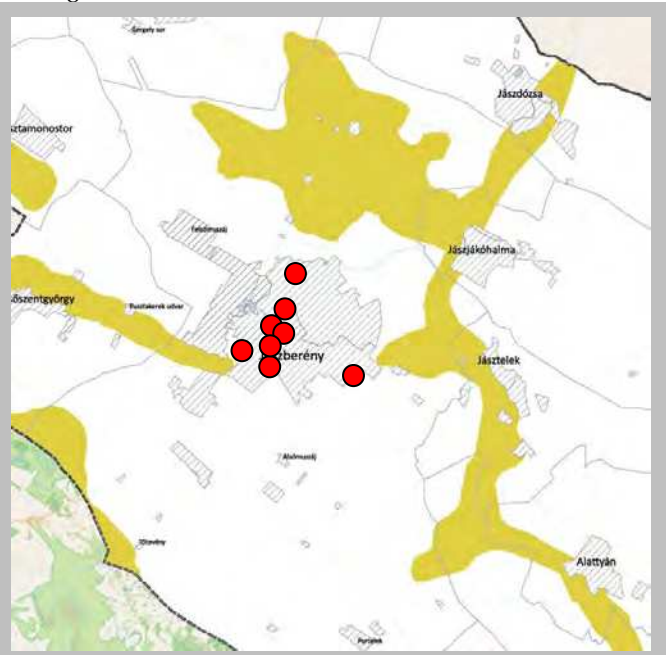
Az ökológiai hálózat övezetei



A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetei

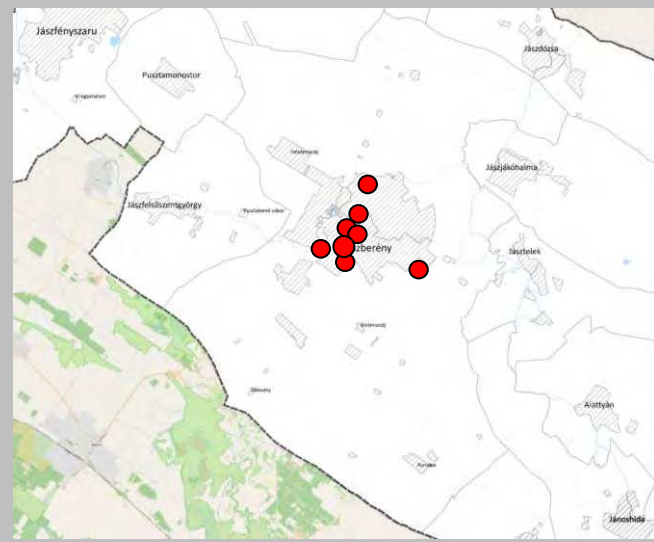


Az erdők és erdőtelepítésre javasolt övezetek

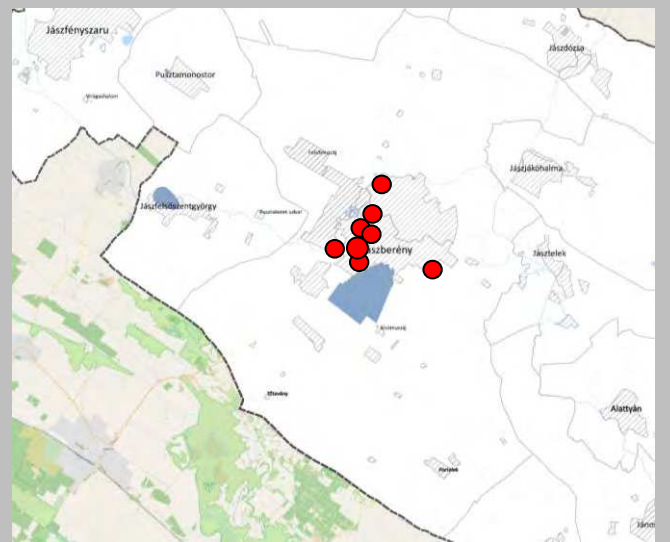


A tájképvédelmi terület övezete

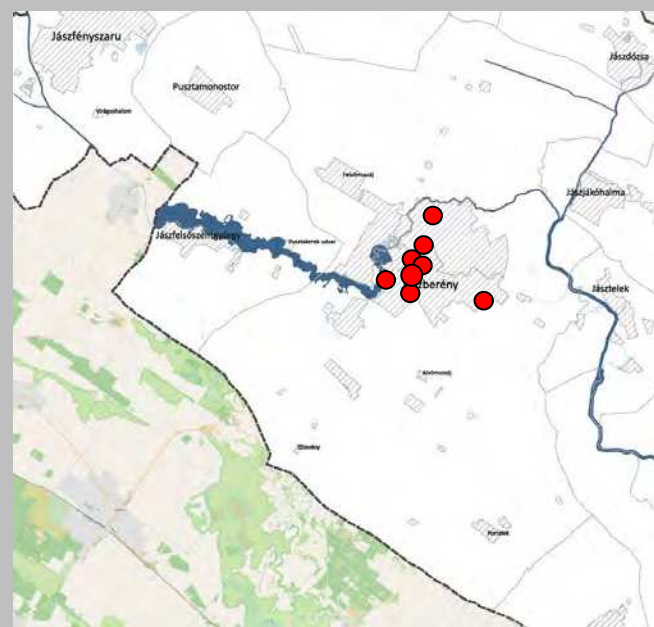
JÁSZBERÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁSA



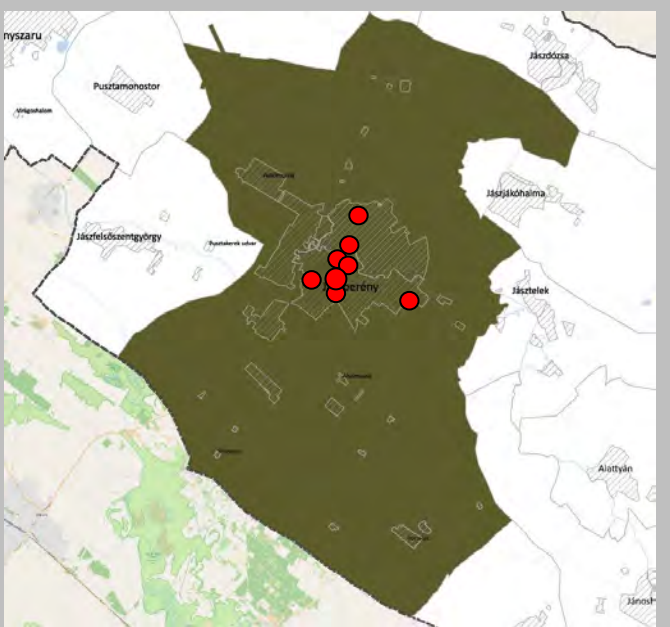
A világörökség és világörökség várományos terület övezete



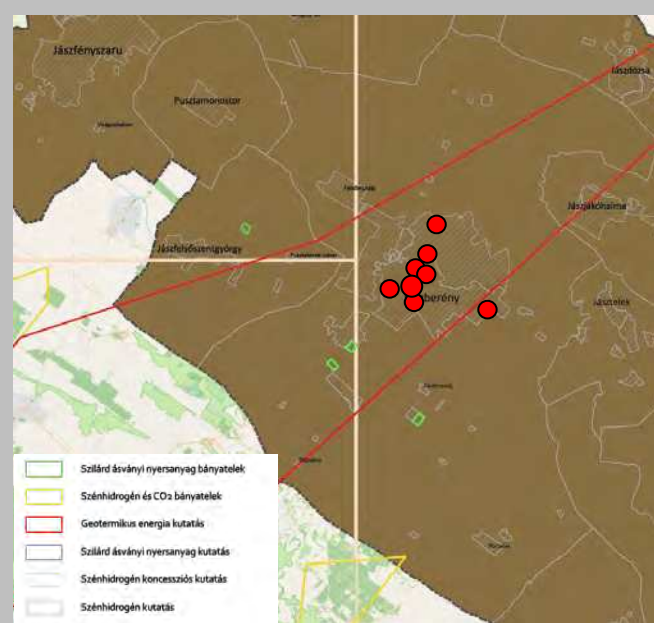
A vízminőség-védelmi terület övezete



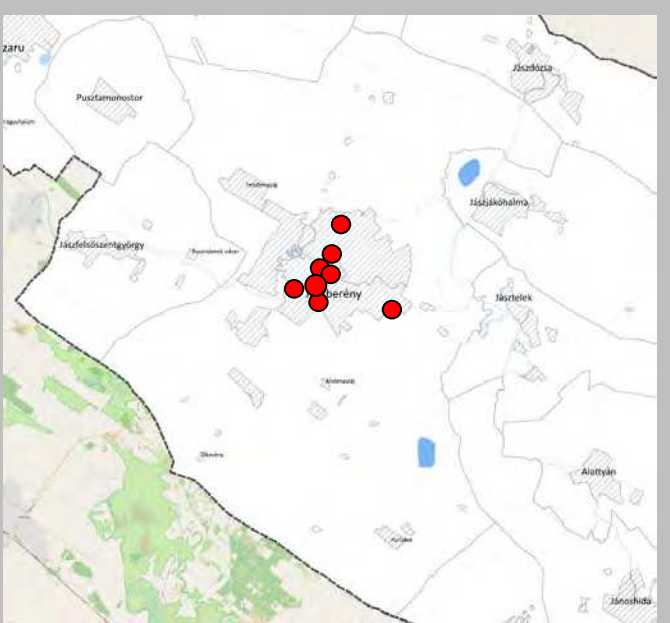
A nagyvízi meder övezete



A honvédelmi és katonai céllal érintett település övezete

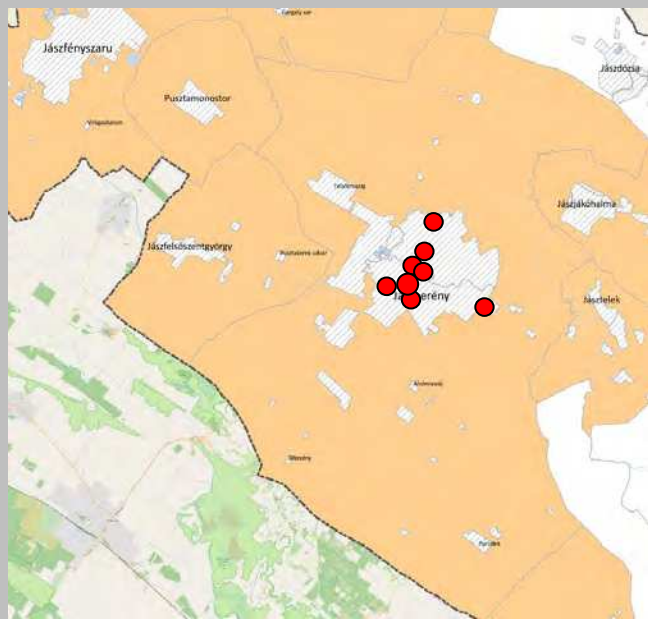


Az ásványi nyersanyagvagon által érintett települések övezete

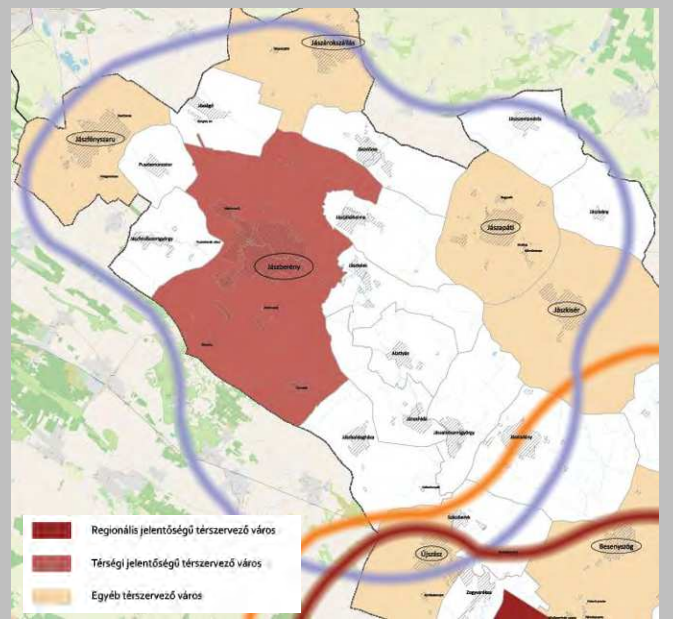


A rendszeresen belvízjárta területek övezete

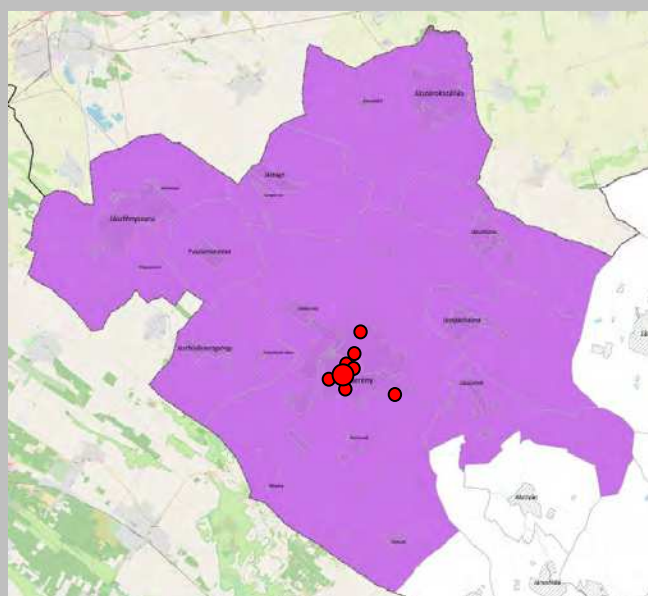
JÁSZBERÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022 ÉVI RÉSZMÓDOSÍTÁSA



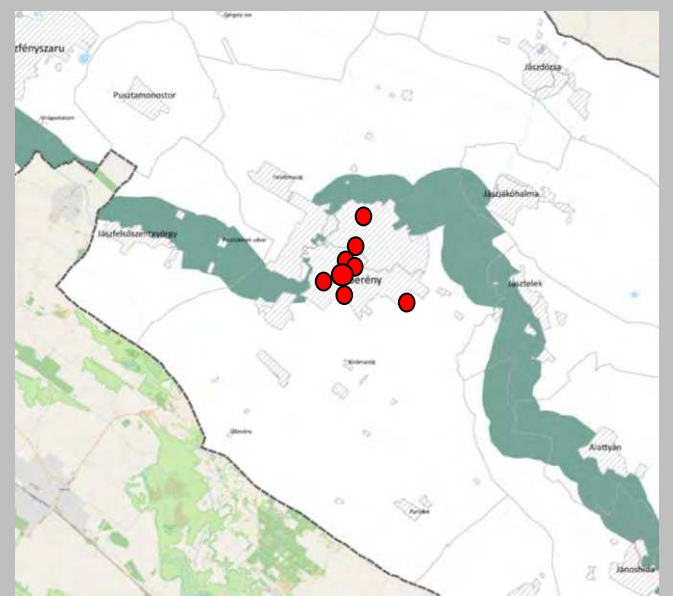
A tanyás területek övezete



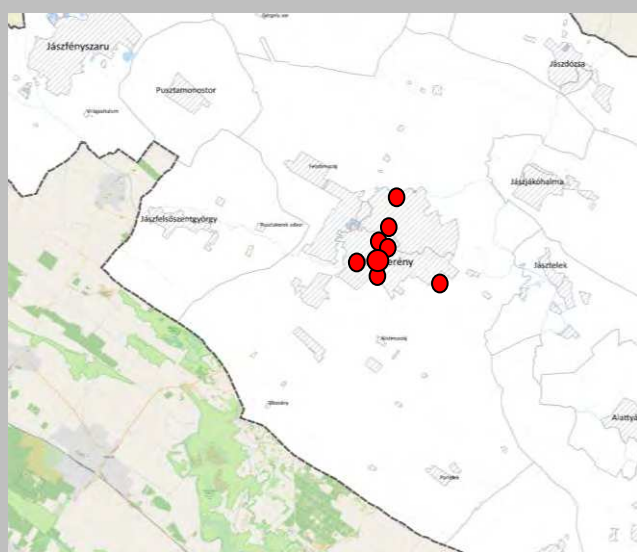
A térszervező városok övezete



A térségi együttműködés övezete



Az ártéri tájgazdálkodás övezete



A pusztai tájgazdálkodás övezete

Megjegyzés: A vastagon jelölt övezetek érintik Jászberényt.

2. A területrendezési tervek elhatározásainak teljesülése a módosítandó településszerkezeti tervben

a) A térségi szerkezeti tervi szerkezeti elhatározásainak teljesülése a módosítandó településszerkezeti tervben

Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok elemei nem változtak a korábbi teljes körű felülvizsgálat óta. A jelen módosítások nem érintik a megyei tervben jelölt hálózati elemeket, valamint az egyedi építményeket.

b) A térségi területfelhasználás települési szintű teljesülése

A térségi területfelhasználásának való megfelelést az alábbiakban vizsgáljuk.

-- Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó törvényi előírás:

Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.

Erők övezetére vonatkozó törvényi előírás:

„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek településrendezési eszközeiben legalább 95%-ban erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A jelen módosítások nem érintik az erdőgazdálkodási területfelhasználású térséget.

-- A mezőgazdasági térségre vonatkozó törvényi előírás:

„A mezőgazdasági térséget legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.”

A jelen módosítások nem érintik a mezőgazdálkodási területfelhasználású térséget.

-- A vízgazdálkodási térségre vonatkozó törvényi előírás

„A vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt terület kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolható, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.”

A jelen módosítások nem érintik a vízgazdálkodási területfelhasználású térséget.

-- A települési térségre vonatkozó törvényi előírás:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.”

Jászberény településszerkezeti tervén feltüntetett települési terület a jelenlegi és a települési tervekben tervezett belterületre és a külterületi várható gazdasági területekre terjed ki.

A jelen módosítások a települési térség területén belül helyezkednek el, kivéve B/8 módosítást, mely külterületre esik, és a módosítással nem lesz beépítésre szánt terület, és a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

-- A sajátos területfelhasználású térségre vonatkozó törvényi előírás:

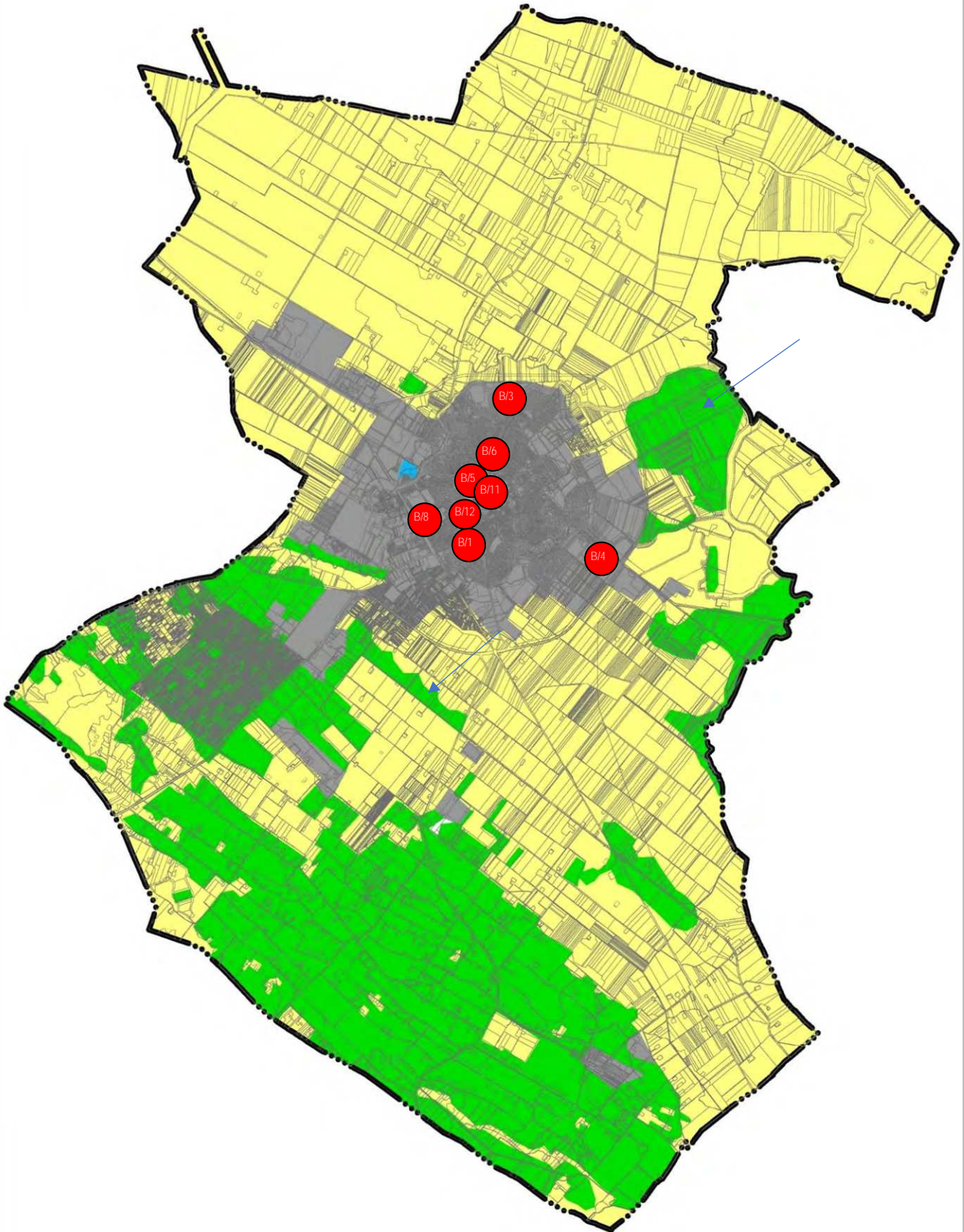
„a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett területfelhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő- gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Jászberényben nincs sajátos területfelhasználású térség.

Az alábbi táblázat igazolja az egyes térségi területfelhasználás és a településszerkezeti terv területfelhasználásának összhangját:

A megyei térségi területfelhasználás és a településszerkezeti terv területfelhasználásának való megfelelést igazoló táblázat

A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV követelményei a településszerkezeti terv felé				A MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉS-SZERKEZETI TERV területfelhasználási egységeinek területe			
ha				ha			
erdő-gazdálkodási térség	mező-gazdaság térség	víz-gazdálkodási terület	települési térség	erdőterület	mezőgazdasági terület és természetközeli terület	víz gazdálkodási terület	települési terület belterület+ külterületi beépítésre szánt terület
min. 3411,06	min. 10146,09	70,76	2535,35	4405,86	13397,20	1441,32	2872,83



A megyei területrendezési terv térségi terület-felhasználásának lehatárolása a közigazgatási területen

Megjegyzés: a településszerkezeti terület települési területe a teljes tervezett belterületet, és a külterületi beépítésre szánt területeket magában foglalja.

A FENTIEK ALAPJÁN A TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVVEL AZ ÖSSZHANG BIZTOSÍTOTT. A jelen módosítások nem érintik a megyei tervben jelölt hálózati elemeket.

c) A térségi övezetek előírásainak települési szintű teljesülése

Az alábbi táblázata térségi övezetek településrendezési terven való jelölésének módját mutatja be, a vizsgálat sorrendjében.

Az alábbi táblázat a joghatályos megyei tervben szereplő és a 2018 évi CXXXIX. törvény előírásai szerinti megyei tervben szerepeltetni szükséges térségi övezeteket együttesen mutatja be és hasonlítja össze. Az ellenőrzéseket a táblázatban megjelölt **kivastagított pontok** mentén végeztük el, csak azoknál, ahol a módosítási terület érintett.

a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatába vont országos és megyei térségi övezetek	A módosítások ellenőrzésének eredménye
1. magterület övezete, adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
2. ökológiai folyosó övezete, adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
3. puffertérület övezete, adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
4 kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete. a megyei terv alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a megyei alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
6. erdők övezete, a megyei terv alapján vettük figyelembe.	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
7. erdőtelepítésre javasolt övezet, a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
8. tájképvédelmi terület övezete, adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
-- világörökség és világörökség várományos terület övezete, megyei terv alapján vettük figyelembe	-- Jászberényt nem érinti
9. vízminőség-védelmi terület övezete, a MvM és a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
10. nagyvízi meder övezete, az MvM és megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
11. honvédelmi és katonai célú terület övezete, a megyei terv alapján vettük figyelembe az MvM	-- módosítási területek az övezetet érintik, de az előírások követelményeit teljesítik
12. ásványi nyersanyag vagyonterületének övezete, az MvM és megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet érinti, de az előírások követelményeit teljesítik
13. rendszeresen belvízjárta terület övezete, az MvM és megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
14. tanyás területek övezete, az MvM és a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik.
15. térszervező városok övezete a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet érintik, de az előírások követelményeit teljesítik
16. térségi együttműködések övezete a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet érintik, de az előírások követelményeit teljesítik
17. ártéri tájgazdálkodás övezete a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- módosítási területek az övezetet nem érintik
-- pusztai tájgazdálkodás övezete a megyei terv alapján vettük figyelembe	-- Jászberényt nem érinti

Megjegyzés: csak azokat az övezeteket számoztuk meg, melyek az ellenőrzés alapjául szolgálnak

1. Az ökológiai hálózat magterületére, övezetére vonatkozó törvényi előírás:

- „25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
 - a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei ormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelő-hely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
- (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET

2. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetére vonatkozó törvényi előírás:

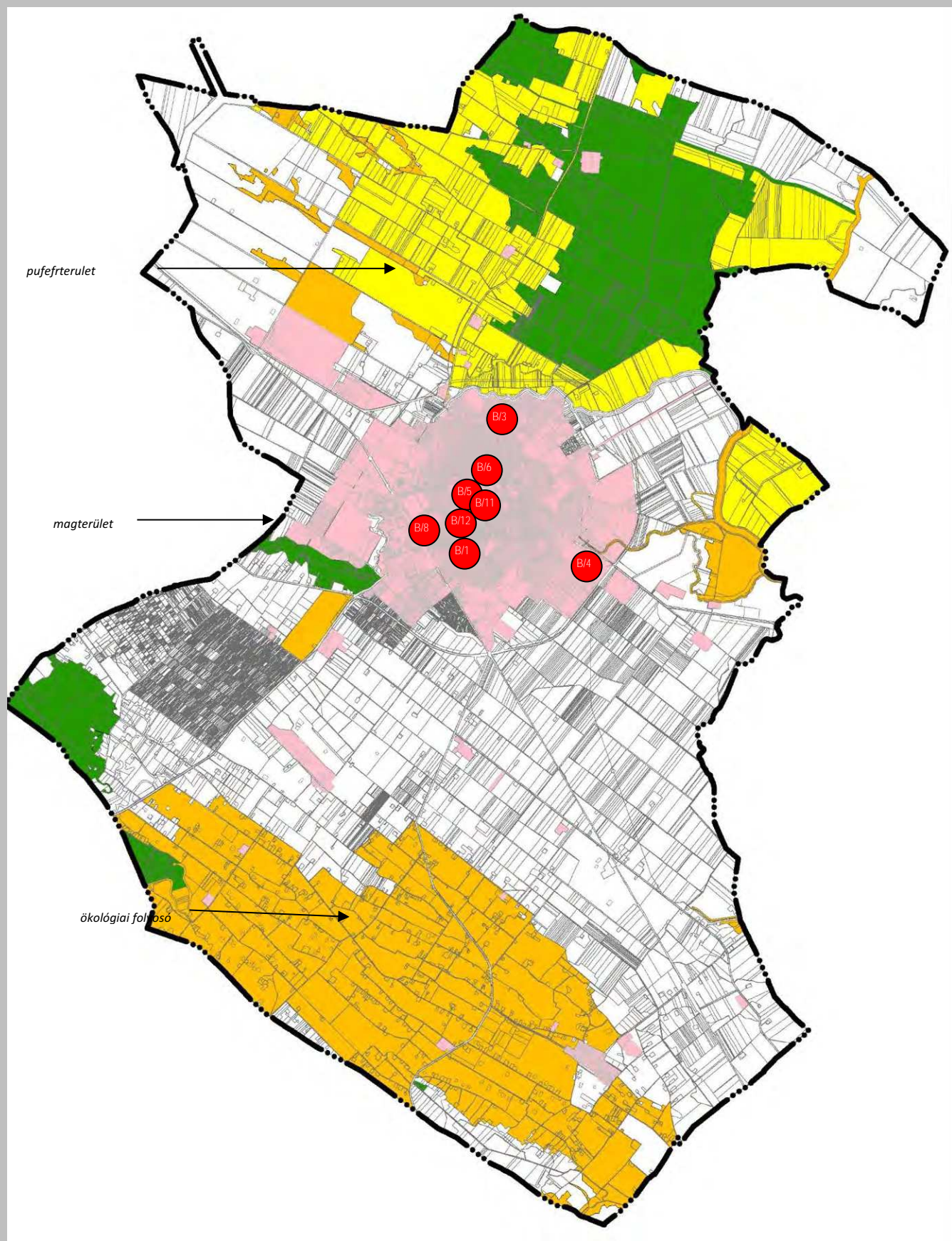
- „26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózata ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatóság eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.
- (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelő-hely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”

A MÓDOSÍTÁSOK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET

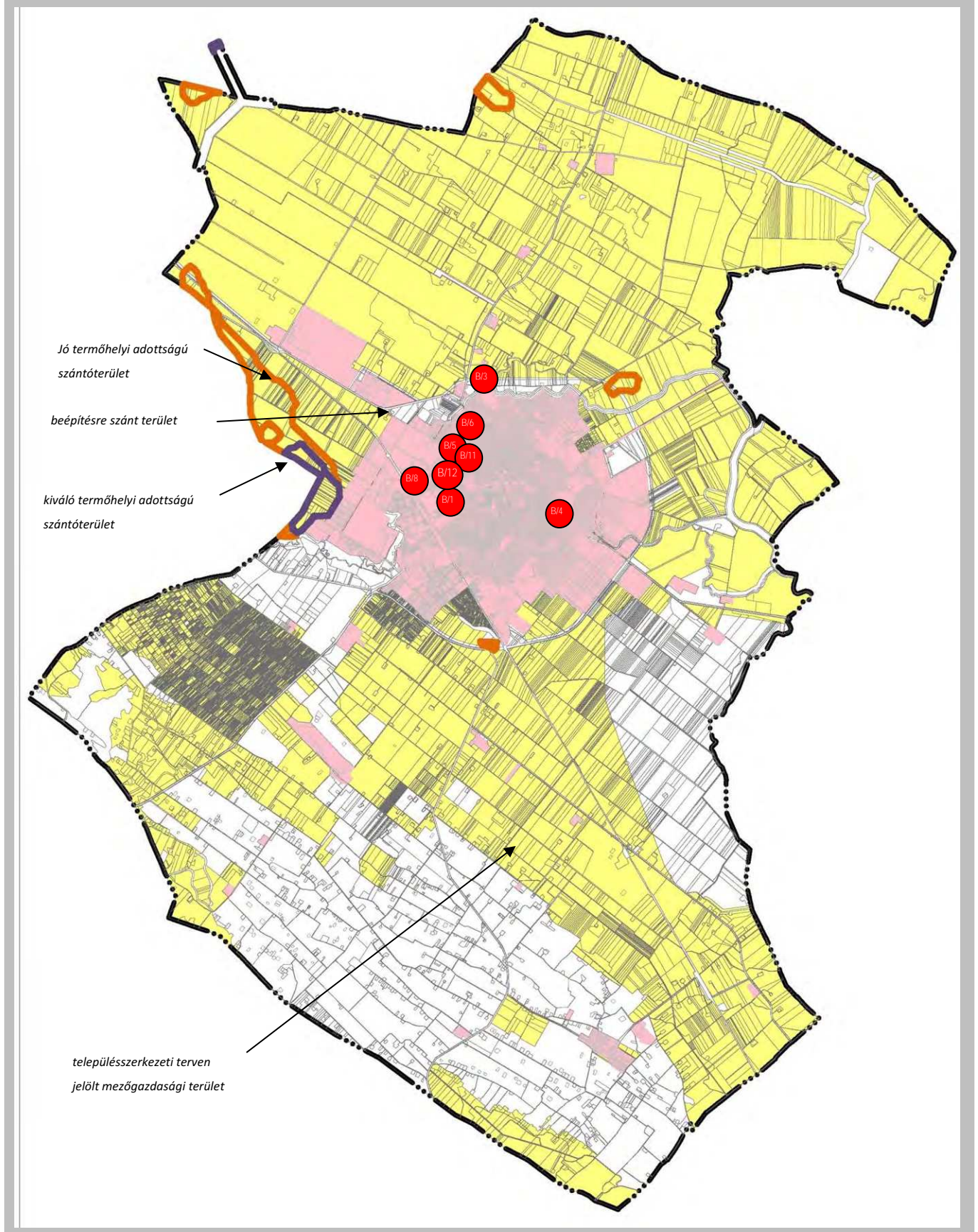
3. Ökológiai hálózat puffer területének övezetére vonatkozó törvényi előírás:

27. § (1) Az ökológiai hálózat puffer területének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffer területe övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
- (3) Az ökológiai hálózat puffer területének övezetében, ahol az Országos Szerkezeti Terv, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
- (4) Az ökológiai hálózat puffer területének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben cél-kitermelőhely nem létesíthető.

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET



1-3. Az ökológiai hálózat övezeteit és a B jelű módosítási területek.



4.-5. A kiváló termőhelyi adottságú és a jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetei.

4. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezetére vonatkozó törvényi előírás:

„28.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.

5. Jó termőhelyi adottságú szántóterület országos övezetére vonatkozó MvM. rendelet előírásai:

„2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.”

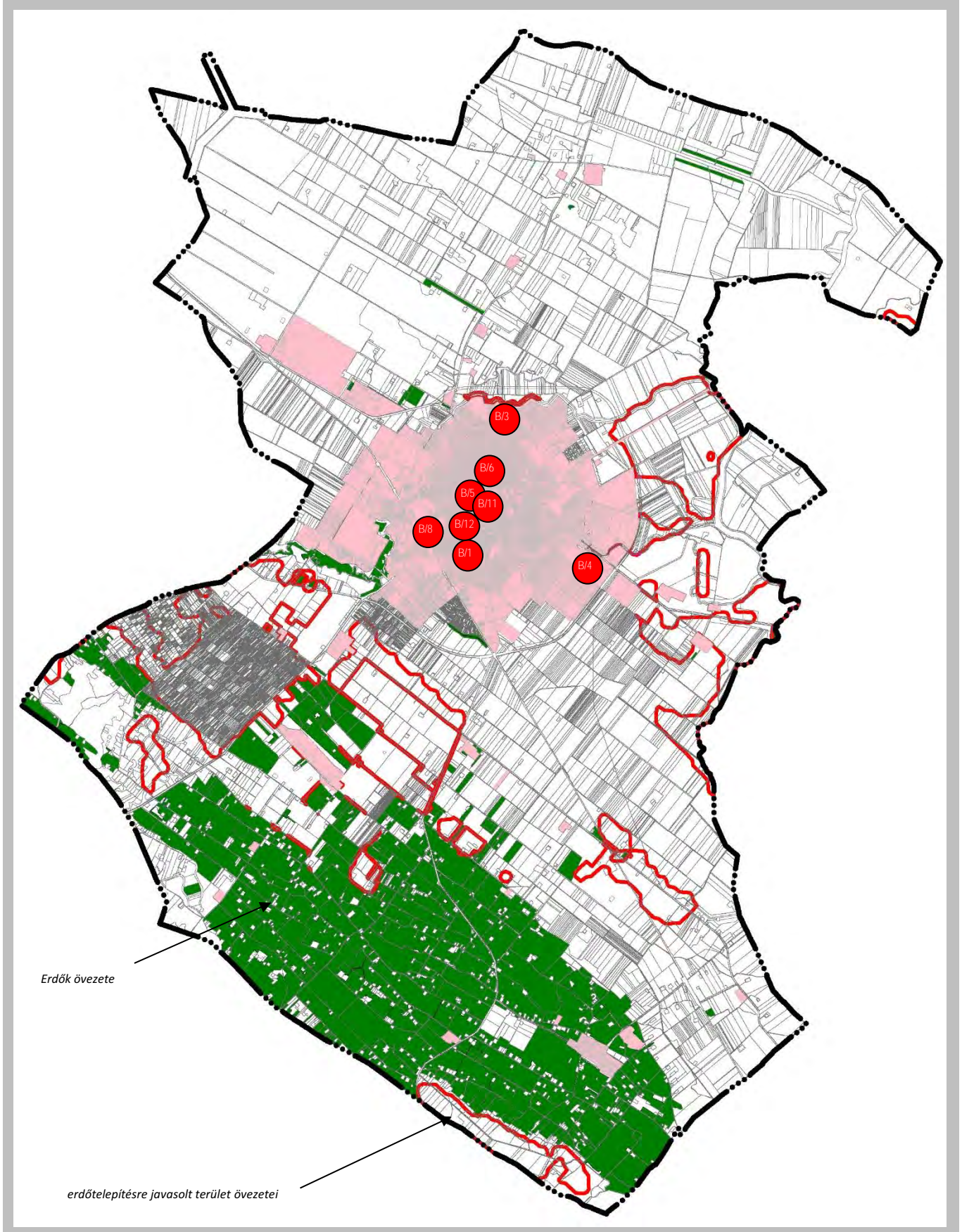
A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.

6. Erdők országos övezetének törvényi előírása:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.



6-7. Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetei,

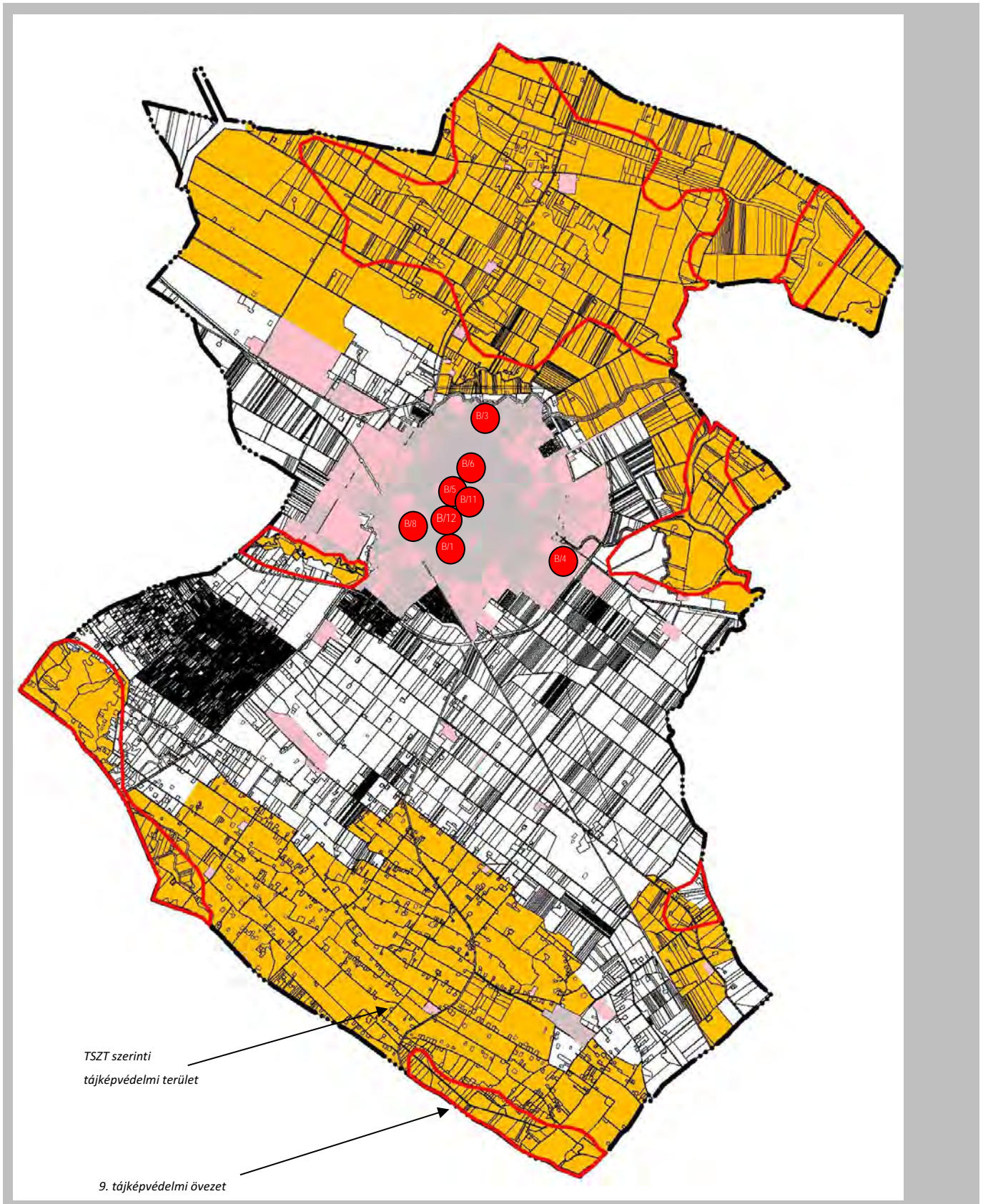
7. Az erdőtelepítésre javasolt területek országos övezetére vonatkozó MvM. rendelet előírásai:

„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

- a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint
- b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.”

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.



8. A tájképvédelmi terület övezete (TSZT szerinti tájképvédelmi terület),

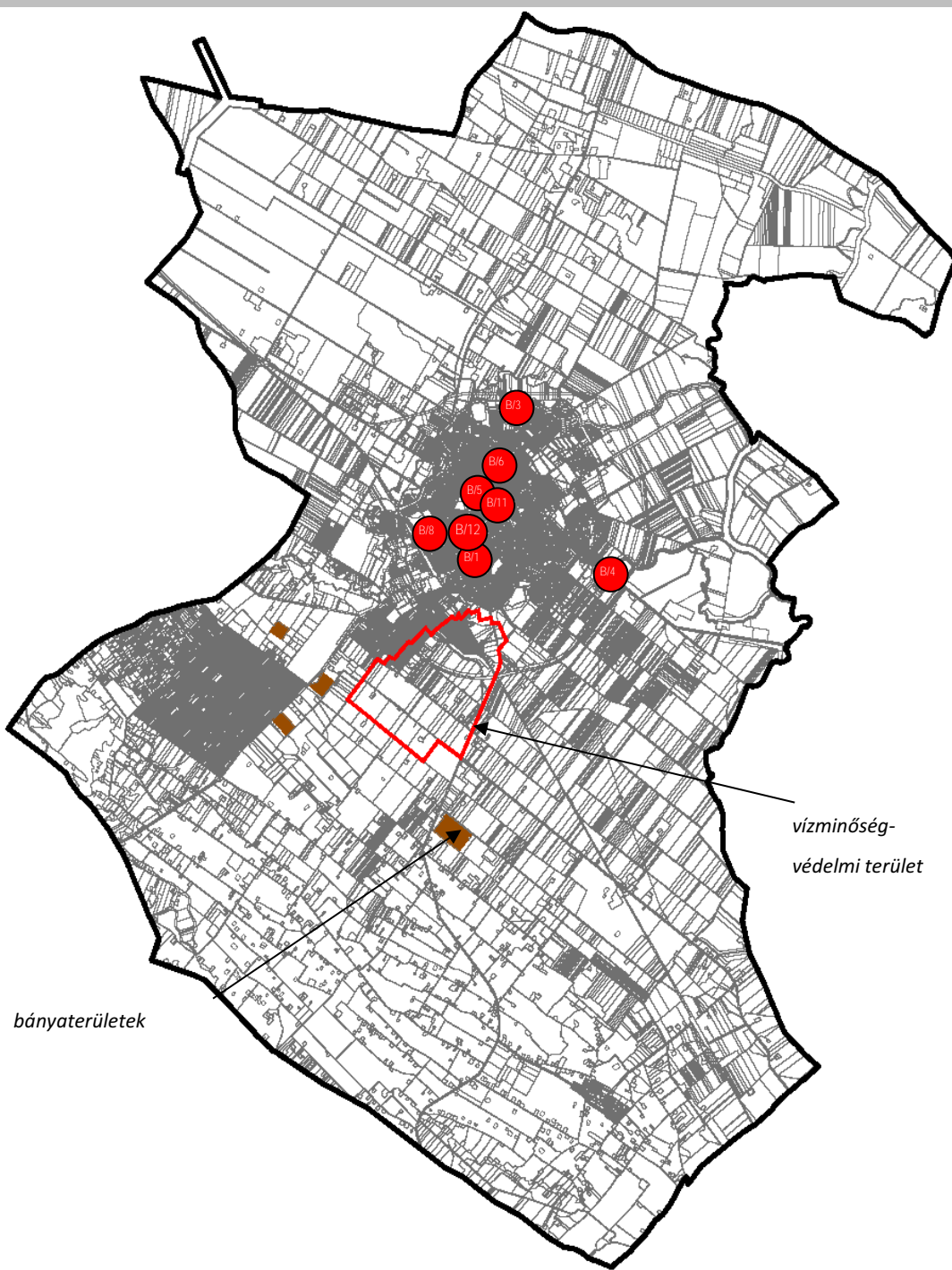
8. A tájképvédelmi területre vonatkozó MvM. rendelet előírásai:

- „4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem-együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni
- településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
 - a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A településképi önkormányzati rendelet szerint:

31. § A jelen rendelet 3/c. számú mellékletében lehatárolt területeken **tájkép védelme** érdekében az alábbi előírásokat kell megtartani:
- A terület telkein történő építési tevékenységek során a védelem alatt álló területek és objektumok értékeinek védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani az építmények környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására. A tervezett létesítmények környezetrendezésére táj-, illetve kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - Tájképvédelmi területen a táj jellegét megváltoztató létesítmény nem helyezhető el, tájképet romboló tevékenység nem végezhető. Nem helyezhető el:
 - adótorony,
 - szélérómű park,
 - reklámtábla
 - Ha a jelenlegi területhasználat extenzív jellegű, akkor annak jellege nem változtatható meg, függetlenül a művelési ág szerinti besorolástól.
 - Újonnan felszínen vezetett távvezeték, termékvezeték nem építhető.
 - A mezőgazdasági övezetekben a dűlőutak mentén, telken belül őshonos fajokkal fasorokat kell telepíteni.
 - A területre eső erdőövezetekben a tájidegen fajtákat fokozatosan őshonos fajtákra kell lecserélni.

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET



9. Vízminőség védelmi terület övezte. A vonatkozó előírásokat be kell tartani a létesítmények tervezése, illetve megvalósítása során.

9. A vízminőség védelmi terület övezet MvM. rendelet előírásai:

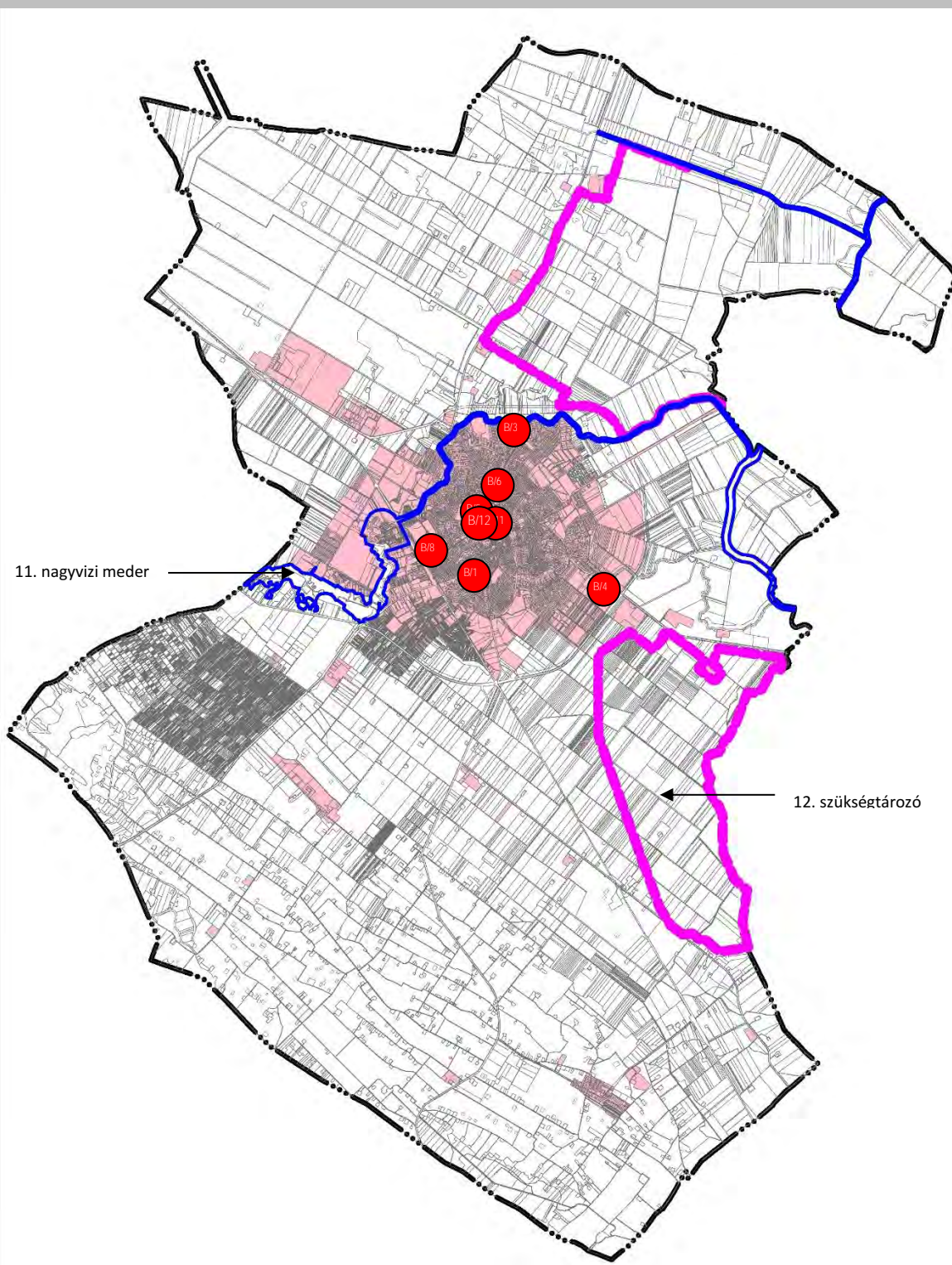
9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 5. §(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A vízminőség-védelmi terület övezetére az MvM rendelet előírásain túl a következő előírásokat kell alkalmazni:

- „a) az övezet területén lévő felszíni vizeket az övezeten kívülről érkező tisztított szennyvíz befogadójaként nem lehet felhasználni,
- b) az övezet területén keletkezett szennyvíz az övezet területéről kivezethető”

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET

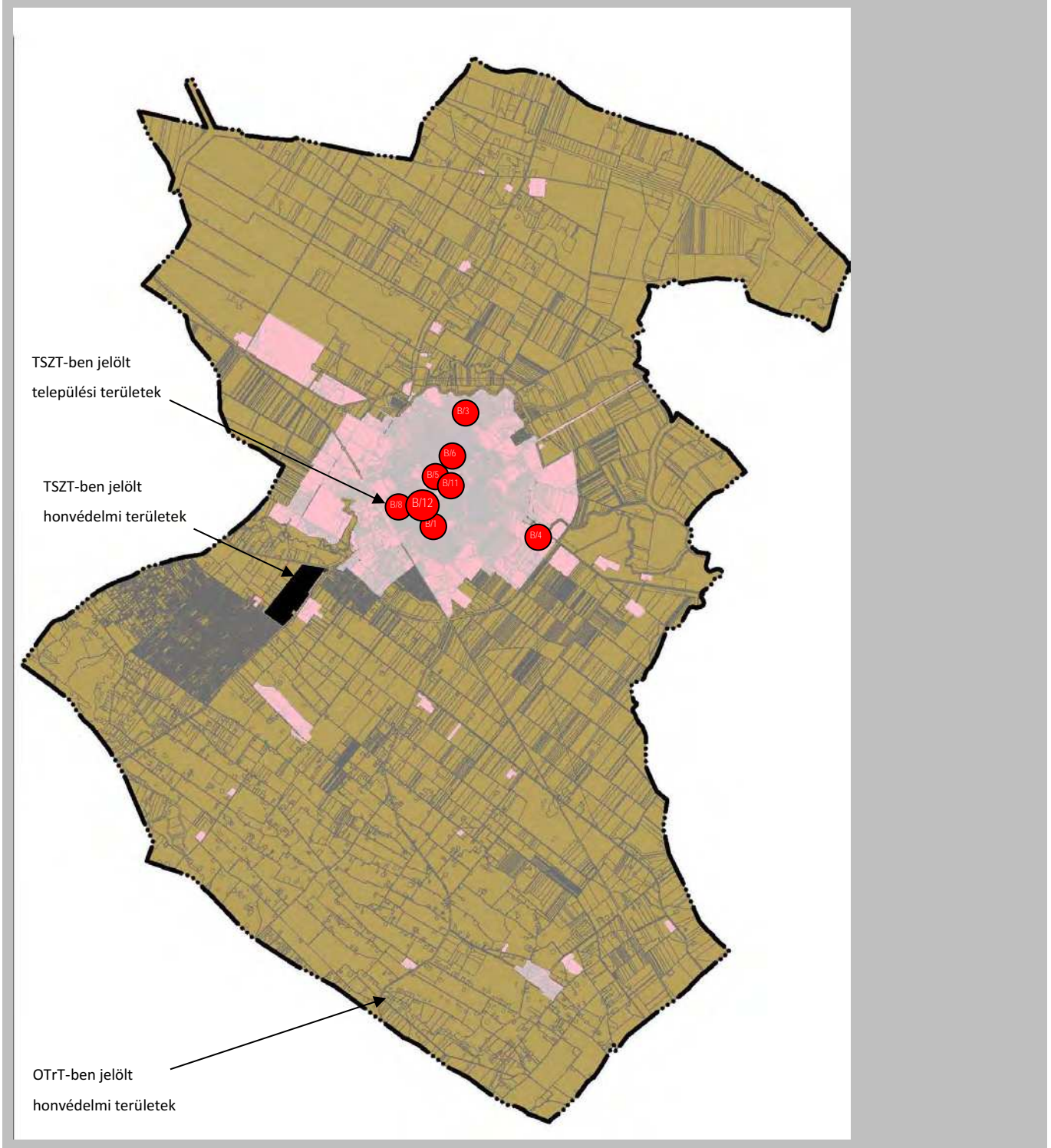


10. Nagyvízi meder övezete.

10. A nagyvízi meder övezet MvM. rendelet előírásai:

- 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.

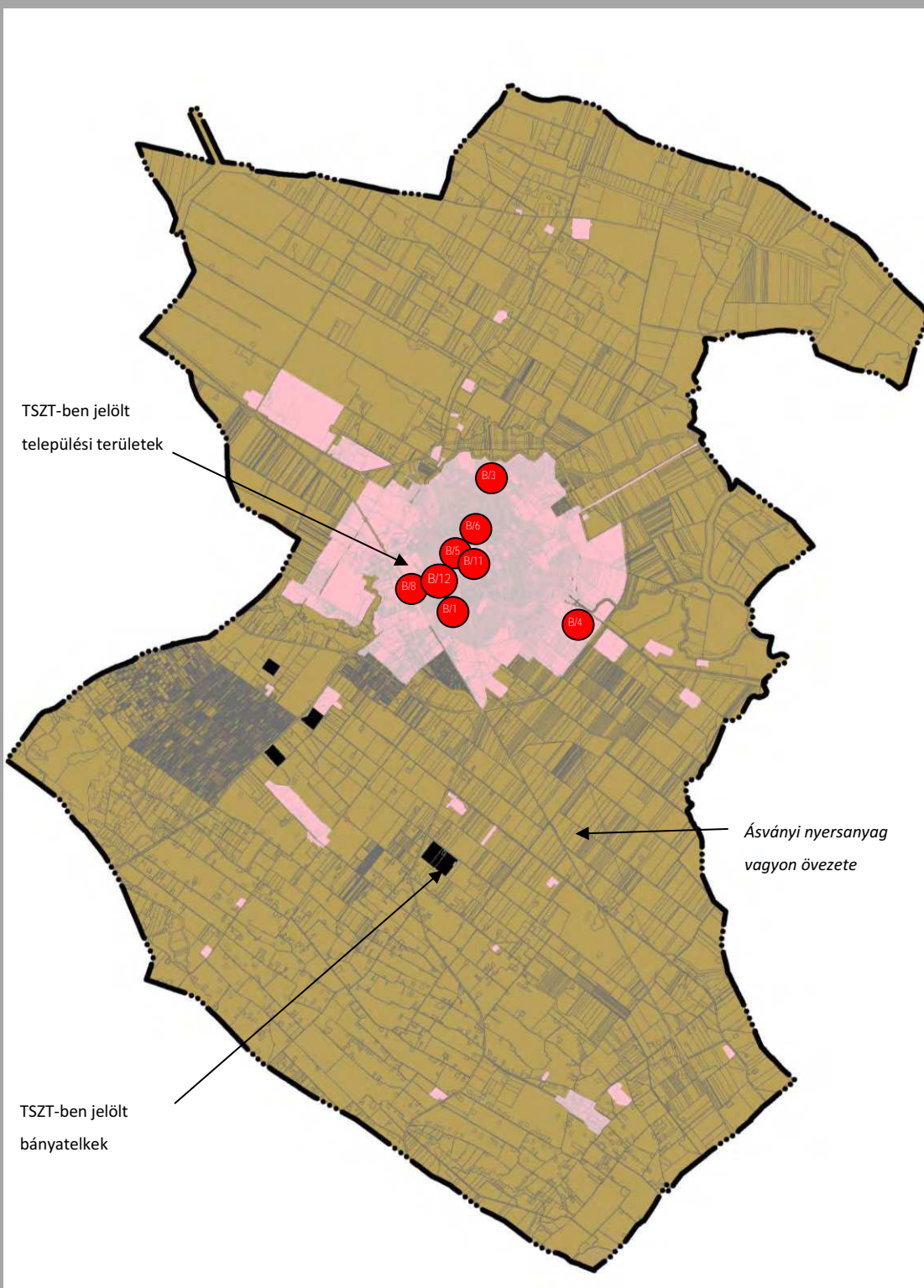


11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete törvényi előírásai:

32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben
- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területfelhasználási egységbe kell sorolni;
 - b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET, DE AZ ELŐÍRÁSOK KÖVETELMÉNYEIT TELJESÍTIK. (Nem érintenek honvédelmi és katonai célú területet).

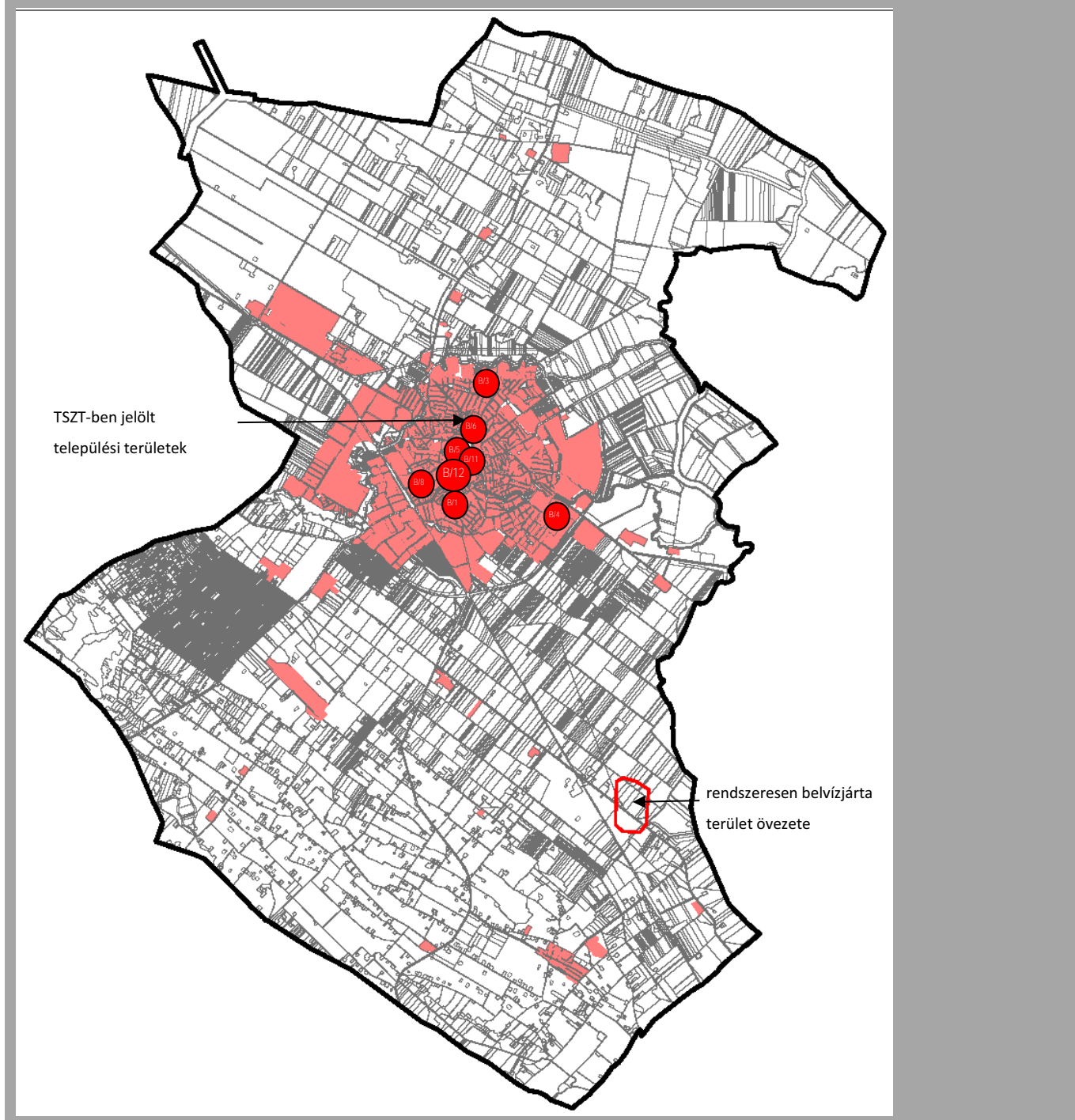


12. Ásványi nyersanyag vagyon övezete, ill. a településszerkezeti tervben szereplő bányaterületek

12. Ásványi nyersanyagvagyon övezetének MVM rendelet előírásai:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
 (2) Az (12) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET, DE AZ ELŐÍRÁSOK KÖVETELMÉNYEIT TELJESÍTIK. (Nem érintenek bányatelkeket).



13. A rendszeresen belvízjárta terület övezete.

13. Rendszeresen belvízjárta terület övezetének törvényi előírásai:

„A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt területre csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK NEM ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET.

14. Tanyás területek övezetének megyei önkormányzati rendelet szerinti előírásai:

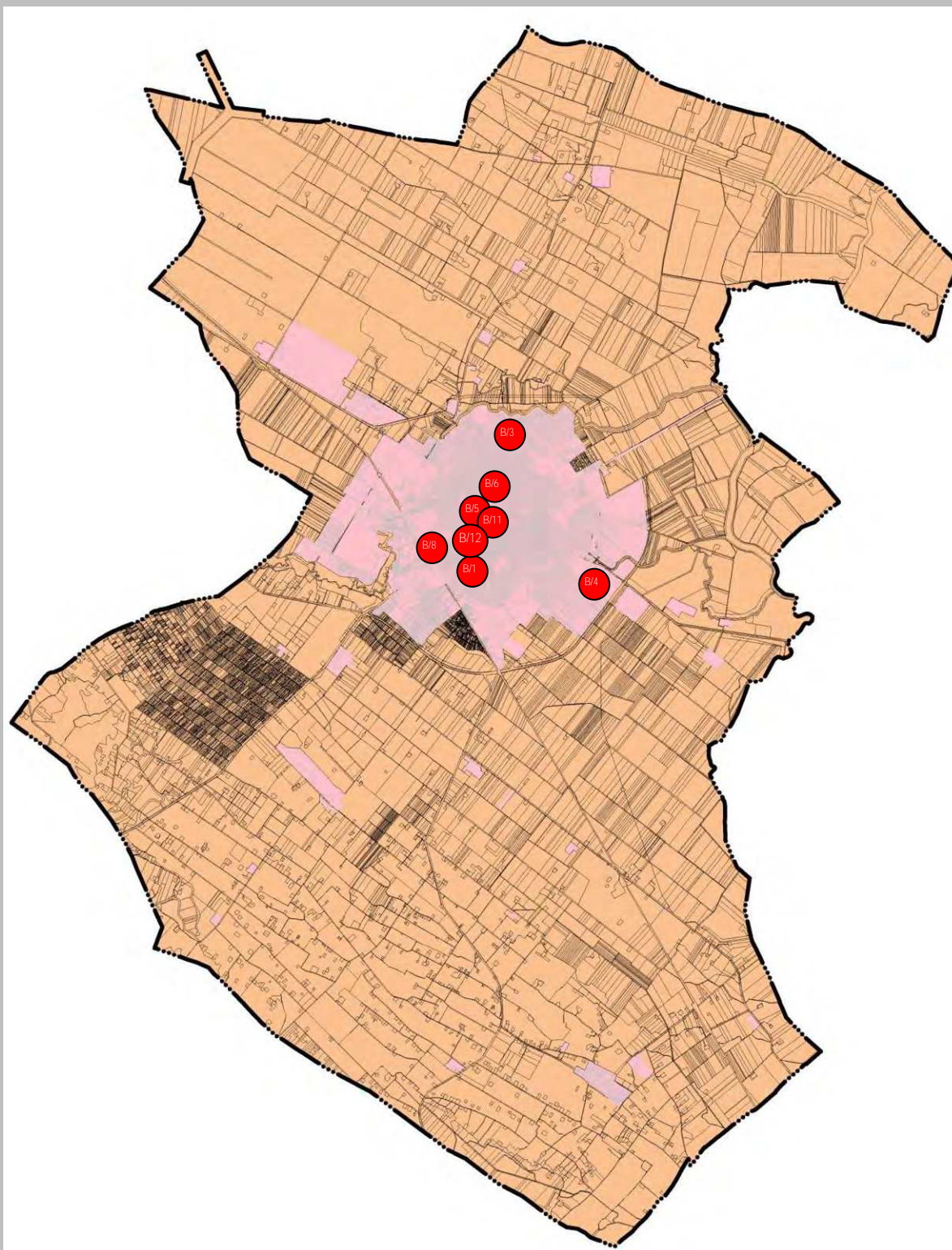
„10.§ (1) A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van.

(2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni

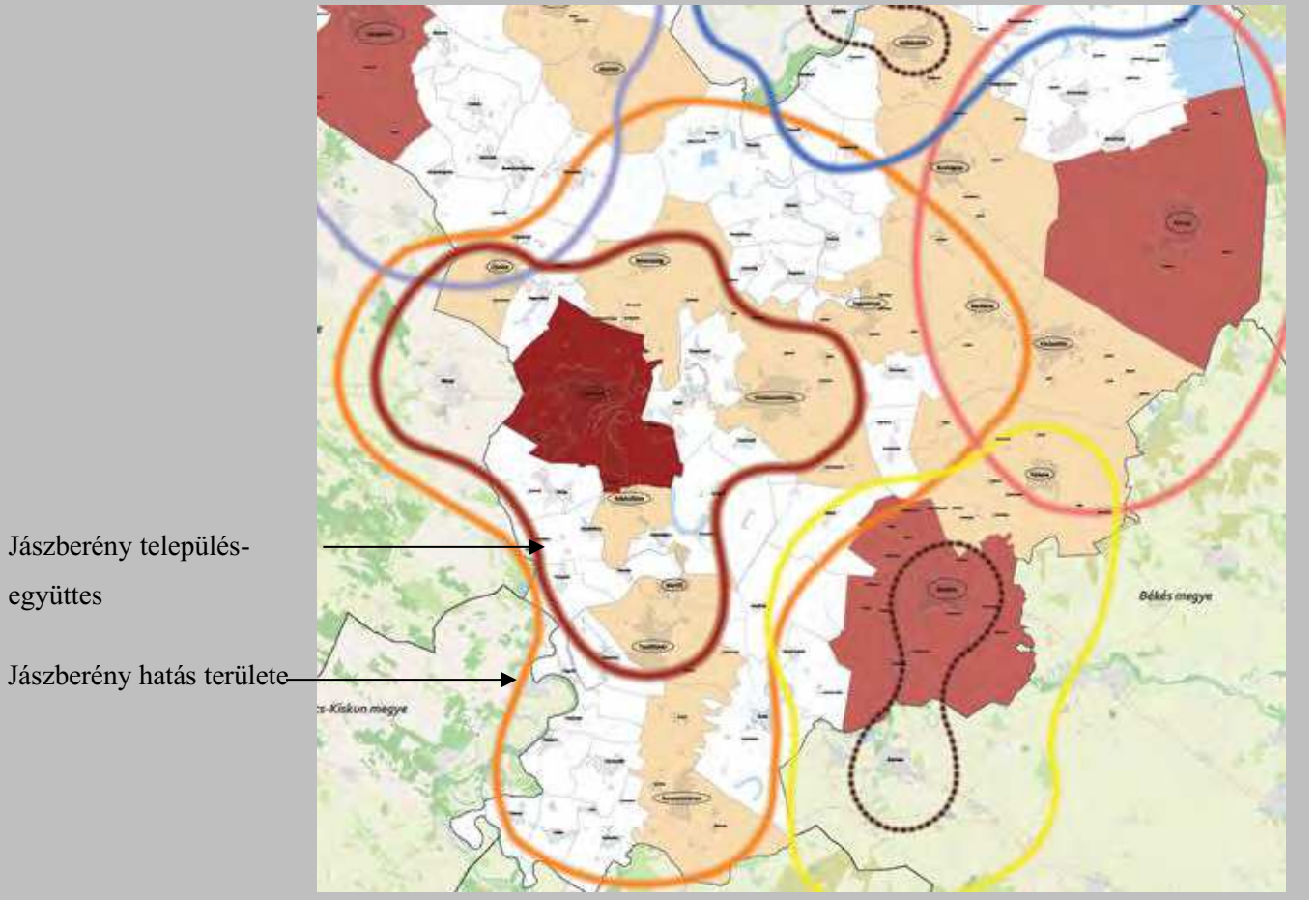
a) településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

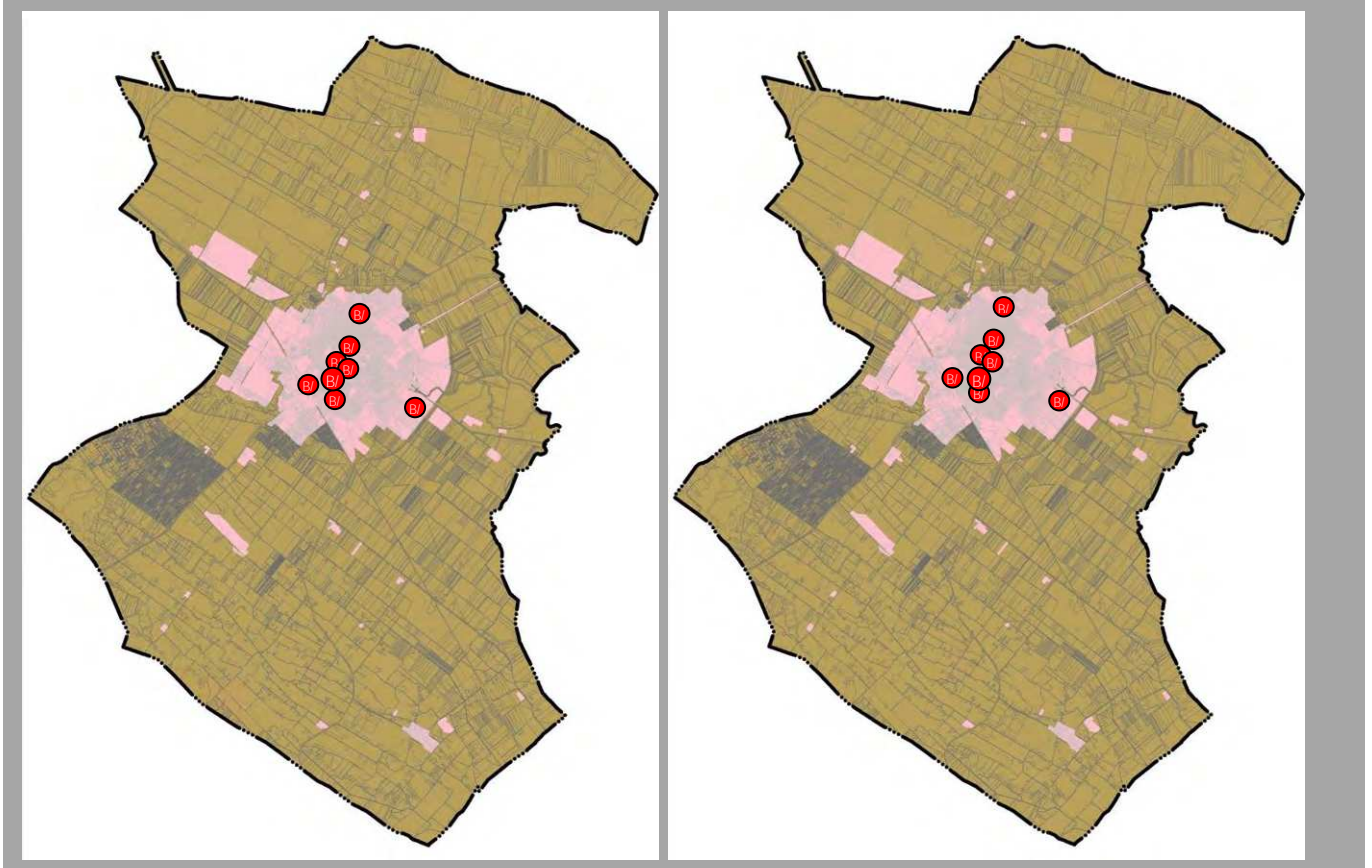
A TÉRSÉGI ÖVEZETET A MÓDOSÍTÁSOK NEM ÉRINTIK.



14. Tanyás területek övezete



15. Térszervező városok övezete



15. A térszervező városok övezete, kinagyítás a módosítási helyszínek jelölésével 16. A térségi együttműködések övezete

15. A térszervező városok övezetének megyei önkormányzati rendelet szerinti előírásai:

- „5. § (1) A regionális jelentőségű térszervező városokat, a térségi jelentőségű térszervező városokat és azok jelenlegi és várható hatásterületét, valamint az egyéb térszervező városokat a 3.12 melléklet ábrázolja.
- (2) Regionális és térségi jelentőségű térszervező város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégia készítése és módosítása során a fejlesztési célok meghatározásakor törekedni kell a térszervező szerep erősítésére, a települési térség minőségi fejlesztésére.
- (3) Járasközpontként is működő egyéb térszervező város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégia készítése és módosítása során a fejlesztési célok meghatározásakor törekedni kell a járásközponti szerep erősítésére, a települési térség minőségi fejlesztésére.
- (4) A Tisza és a Hármas-Körös menti potenciális településpárok Jász-Nagykun-Jászberény megyei városai településfejlesztési koncepciója és integrált településfejlesztési stratégiája készítése és módosítása során javasolt feltárni a településpár sajátos adottságaira alapozott, a szomszéd megye településével történő együttműködés lehetőségeit és ennek alapján meghatározni a célrendszert.
6. § (1) A településrendezési eszközök készítése és módosítása során
- a) a beépítésre szánt területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, amely erősíti az adott város 3.12 melléklet szerinti térszervező szerepét,
A jelölt módosítási területeken a területfelhasználások a városi szerepkört, de egyben a térszervező szerepköröket is erősítik.
- b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény alapján lehatárolt barnamezős területeken olyan területfelhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti azok integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek területfelhasználásával, és elősegíti a térszervező szerep megerősödését,
A módosítási területek nem esnek barnamezős területre.
- c) amennyiben a településen új beépítésre szánt terület az igényekhez képest csak korlátozottan jelölhető ki, törekedni kell a települési térségen belül már kialakult beépítésre szánt területek intenzívebb területfelhasználásba sorolására.
A módosítások közül, a B/3, módosítás igényel új beépítésre szánt terület kijelölését. Az új beépítésre szánt terület egy társasházias lakótelek kijelölését jelenti, melyek csatlakoznak a meglévő lakóterületekhez.
- (2) Településrendezési eszközök készítése során a területfelhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerinti nem betelepült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztésre kijelölt területekre (területkinálat) is figyelemmel kell kidolgozni.
- (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerint fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és összes beépítésre szánt terület együttes méretének 20%-át, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt, és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.
A B/3, módosítás új beépítésre szánt területet szándékozik kijelölni. Az újonnan kijelölt lakótelek területe 0,1133 ha. olyan csekély, hogy az ellenőrzés nem szükséges.
- (4) A (3) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is teljesíthető.
- (5) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha, vagy annál nagyobb egybefüggő lakóterület kijelölése esetén a Trtv. 12. §. (3) bekezdése helyett a következő előírást kell alkalmazni: új lakóterület csak úgy jelölhető ki, ha ezzel egyidejűleg az új lakóterület területének 10 %-ával megegyező, vagy annál nagyobb területű új zöldterület is kijelölésre kerül, mely zöldterület közvetlenül kapcsolódik az új lakóterülethez és illeszkedik a település zöldfelületi rendszeréhez.
A B/3 módosítás során kijelölt lakóterület nem éri el a 2. ha-t .
- (6) Kereskedelmi, szolgáltató területen az országos településrendezési követelményektől (továbbiakban: OTÉK) eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető, legkisebb zöldfelülete legfeljebb 5%-kal csökkenthető, amennyiben
- a) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, vagy kijelölt barnamezős területek, és
b) a meglévő gazdasági tevékenység helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.
A kereskedelmi, szolgáltató építési övezeteket érintő módosítások az OTÉK előírásaival összhangban vannak.
- (7) A (6) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható városközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi szolgáltató területek esetén.
A módosítások nem érintik ezt a követelményt.
- (8) Településrendezési eszközök készítése és módosítása során 2 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt gazdasági terület, lakóterület kijelölése csak telepítési tanulmányterv alapján történhet. Ha a telepítési tanulmányterv településrendezési szerződés keretében készül, akkor a településrendezési szerződésben rendelkezni kell a közlekedési, a közmű-infrastruktúra fejlesztésének finanszírozásáról és a zöldterületek kialakításáról.”
A B/3 módosítás során kijelölt lakóterület nem éri el a 2. ha-t .

16. A térségi együttműködések övezetének megyei önkormányzati rendelet szerinti előírásai:

- „7. § (1) A térségi együttműködések övezetébe az alábbi három településcsoport – 3.13 mellékleten jelölt – települései tartoznak:
- a) Tisza-tó turisztikai területének magterülete,
b) Jászsági gazdasági pólus,
c) Jászberény és térsége.
- (2) Az egy településcsoportba tartozó települések közösen határozzák meg az együttműködés mélységét és módját. Amennyiben a településcsoport egésze vagy része az együttműködést támogatja, akkor annak mélysége kiterjedhet
- a) kizárólag a településfejlesztési koncepció,
b) a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia,
c) az a) vagy b) pont szerinti fejlesztési dokumentum és a településszerkezeti terv közös elkészítésére.
- (3) A Tisza-tó turisztikai területének magterületébe tartozó települések (2) bekezdés szerinti együttműködésébe bevonhatják a szomszéd megyék következő településeit is: Kisköre, Négyes, Pély, Poroszló, Sarud, Tiszabábolna, Tiszánána, Tiszavalk, Újlőrincfalva.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti együttműködésben résztvevő település a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek javaslatát – megállapodás alapján – egyeztetheti az együttműködő településsel.

(5) Az együttműködésben résztvevő településcsoport

a) közös településfejlesztési koncepciójának, és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során törekedni kell a közös jövőkép és cél(ok) meghatározására,

b) közös településszerkezeti tervének készítése során annak tartalmi felépítését a jogszabályi előírások alkalmazása mellett az eltérő adottságokra figyelemmel, azonos elvek alapján kell meghatározni

A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉRINTIK A TÉRSÉGI ÖVEZETET, DE AZ ELŐÍRÁSOK KÖVETELMÉNYEIT TELJESÍTIK.

17. Az ártéri tájgazdálkodás övezetének megyei önkormányzati rendelet szerinti előírásai:

8. § (1) Az ártéri tájgazdálkodás övezetét a 3.14 melléklet határozza meg.

(2) A nagyvízi meder területét (hullámtér) a településrendezési eszközökben csak úgy lehet vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolni, ha egyben az OTÉK 6. § (5) bekezdése figyelembevételével a valós területhasználatnak megfelelő területfelhasználás is kijelölésre kerül.

(3) Az övezet területén lévő vizes élőhelyeket, holtágakat, morotvákat természetközeli terület vagy vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

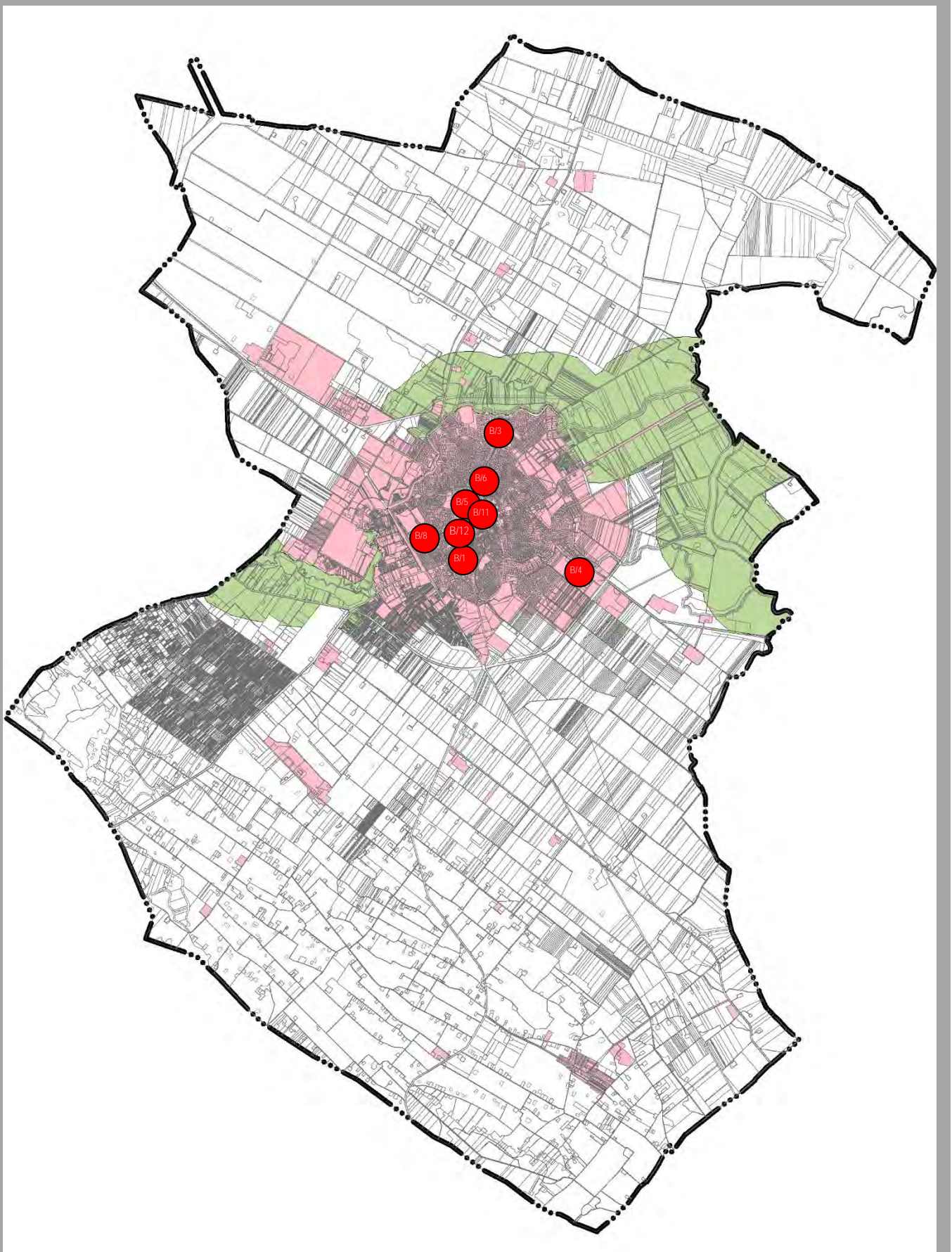
(4) A térségi szerkezeti tervben szereplő kikötő területét beépítésre nem szánt különleges területbe kell sorolni.

(5) A VTT tározók területe a településrendezési eszközökben vízgazdálkodási terület, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, erdőterület, természetközeli terület, közlekedési terület, beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe sorolható.

(6) A VTT tározók területe vízgazdálkodási területként csak akkor szabályozható, ha egyben az OTÉK 6. § (5) bekezdése figyelembevételével a kialakult vagy tervezett valós területfelhasználás is kijelölésre kerül.

(7) A VTT tározók és a nagyvízi meder területén csak olyan erdőterület és korlátozott használatú mezőgazdasági terület jelölhető ki, ahol új épület nem létesíthető.

A MÓDOSÍTÁSOKAT NEM ÉRINTIK A FENTI ELŐÍRÁSOK.



17. Az ártéri tájgazdálkodás övezete

A FENTI TÉRSÉGI ÖVEZETEK, ÉS A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÖSSZEVETÉSE ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTHATÓ, HOGY A MÓDOSÍTÁSOK NEM ELLENTÉTESEK A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV TÉRSÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAIVAL.

4. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területrendezési tervről szóló 3/2020.(VI.13.) önkormányzati rendelet 6§ (3) bekezdésének való megfelelés ellenőrzése

A rendelet 6.§

„(2) Településrendezési eszközök készítésére során a területfelhasználás vizsgálatát a hatályos településrendezési eszközök szerint nem beépült gazdasági, lakó- és vegyes területfelhasználású fejlesztésre kijelölt területekre (területkínálat) is figyelemmel kell kidolgozni.

(3) Amennyiben a (2) bekezdés szerint fejlesztésre kijelölt területek aránya meghaladja a belterület és az összes beépítésre szánt terület együttes mértékének 20%-át, úgy új fejlesztési terület kijelölése kizárólag a már korábban kijelölt és fel nem használt (nem beépült) fejlesztési terület visszasorolása mellett lehetséges.”

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület 0,2305 ha. Ez a belterület és az összes beépítésre szánt terület együttes mértékének $0,2305 / 2076,72 = 0,011992$ %-a. Ez kevesebb, mint 20%. Ezért az előírásoknak a módosítások megfelelnek.

5. A Trtv 12.§ bekezdésnek való megfelelés vizsgálata

„12. § (1) Ha a jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölést nem tiltja, a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban) Étv.) szerint barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésének megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A módosításnál három témakörben kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésre:

-- B/3 sz. módosításnál, ahol Közpark számára kijelölt terület (0,1133 ha) kerül lakóterületbe.

Itt az (1) bekezdés a), b) c) pontja előírásai teljesülnek. A (3) bekezdés előírásai miatt $0,05 \times 0,1133 = 0,0057$ ha, azaz 57 m² új zöldterületet kell kijelölni. Ennek teljesítésére a jelölt új építési telek északi hátára mentén kijelöltünk másodrendű zöldfelület, azaz közkertet.

-- B/5 módosításnál a kialakult állapotot rögzíti a módosítás. A szabályozási terven újonnan jelölt beépítésre szánt terület: 0,1 ha. Ennek 5%-a 0,005 ha. Pótlására a joghatályos tervben vízgazdálkodási terület Közpark átsorolásával lehet pótolni. (a valóságban közparkként funkcionál).

-- B/6 módosításnál közlekedési terület kis része kerül beépítésre szánt területbe. Az új beépítésre szánt terület 0,005 ha. Ennek 5%-a 0,00025 ha. Pótlásáról helyben nem lehet gondoskodni, ezért azt az 5. számú módosítás keretében oldjuk meg.

Összességében az 5. sz. módosításnál újonnan kijelölt zöldterület 0,1223 ha. Az összes pótlandó terület 0,01095 ha ($0,0057 + 0,00025$).

Tehát a pótlás megfelelő.

5. Tervezői nyilatkozat

Mint a Jászberény településrendezési eszközök 2021. évi részmodosítását készítő tervezők nyilatkozunk, hogy az általunk összeállított tervanyag összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel és a Jász-Nagykun-Szolnok megye területrendezési tervével, mind területfelhasználás, mind térségi infrastruktúra-hálózatok és építmények, mind térségi övezetek vonatkozásában.

Molnár Attila településrendező tervező

Mezey András közlekedéstervező

Kurcz Judit tájépítész

2023. 1. 20.

5. melléklet a .../2023. (...) határozathoz:

„6. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítás”

A 419/2021.(VII.5.) kormányrendelet mellékletében felsorolt, egyes területfelhasználási egységekhez tartozó értékmutatók szerint készült, melynek a településszerkezeti terv volt a tervi háttére.

A táblázat tanúsítja, hogy a felülvizsgálat és módosítás szerinti biológiai aktivitási érték nem csökkent.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS		TERV			TERV		
		a korábbi joghatályos szerinti			a rész módosítások szerinti átvezetett		
		Érték mutató	Terület (ha)	Vizsgálati érték	Érték mutató	Terület (ha)	Vizsgálati érték
Nagyvárosias lakóterület	Ln	0,60	9,04	5,42	0,60	9,04	5,4255
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,20	108,47	130,16	1,20	108,77	130,53
Kertvárosias lakóterület	Lke	2,70	394,61	1065,45	2,70	394,76	1065,8453
Falusias lakóterület	Lf	2,40	219,17	526,01	2,40	219,03	525,67
Intézményi vegyes terület	Vi	0,50	22,36	11,18	0,50	22,36	11,18
Településközpont vegyes terület	Vt	0,50	98,28	49,14	0,50	97,88	48,94
	Vt, Vtk (0%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,38	0,00
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	Gksz	0,40	290,87	116,35	0,40	288,77	115,51
Egyéb ipari	Gipe	0,40	524,34	209,74	0,40	524,64	209,86
Zavaró hatású ipari	Gipz	0,20	120,90	24,18	0,20	79,62	15,92
	Gipz (20%)	0,10	0,00	0,00	0,10	42,89	4,29
Hétfélgázás üdülőterület	Üh	3,00	2,15	6,45	3,00	2,15	6,45
Beépítésre szánt különleges területek	Khon	1,50	0,15	0,23	1,50	0,15	0,23
	Kák	3,00	5,34	16,02	3,00	5,34	16,02
	Keu	3,00	39,50	118,50	3,00	39,50	118,50
	Kker	1,50	0,01	0,02	1,50	0,01	0,02
	Km	3,00	0,64	1,92	3,00	0,64	1,92
	Kmü	0,70	112,12	78,48	0,70	112,12	78,48
	Ksp	3,00	64,26	192,78	3,00	64,34	193,02
	Kst	1,50	2,60	3,90	1,50	2,60	3,90
	Kt	3,00	36,60	109,80	3,00	36,60	109,80
	Kvü	1,50	20,93	31,40	1,50	20,90	31,35
	Kvü (0%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
	Kközl (0%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00
Beépítésre nem szánt különleges terület	Kközl	0,50	0,80	0,40	0,50	0,79	0,40
	Kbhon	3,20	73,26	234,43	3,20	73,26	234,43
	Kbsz	6,00	48,61	291,66	6,00	48,18	289,08
	Kb	0,20	49,06	9,81	0,20	49,06	9,81
	Kben	3,20	21,95	70,24	3,20	21,95	70,24
Hírközlési közmű terület	KOh	0,50	60,60	30,30	0,50	60,60	30,30
Közúti közlekedési terület	KÖu	0,50	438,470	219,24	0,50	438,465	219,23
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	0,60	52,83	31,70	0,60	52,83	31,70
Zöldterület > 3[ha]	Z	8,00	17,16	137,28	8,00	17,16	137,28
Zöldterület < 3[ha]	Z	6,00	37,71	226,26	6,00	37,62	225,70
Védelmi rendeltetésű erdő terület	Ev	9,00	371,20	3340,80	9,00	371,63	3344,67
Közjóléti rendeltetésű erdő terület	Ek	9,00	49,49	445,41	9,00	49,49	445,41
Gazdasági rendeltetésű erdő terület	Eg	9,00	3985,22	35866,98	9,00	3985,22	35866,98
Mezőgazdasági terület	Má	3,70	7231,76	26757,51	3,70	7231,76	26757,51
	Mk	5,00	783,25	3916,25	5,00	783,25	3916,25
	Mko	3,70	5265,16	19481,09	3,70	5265,16	19481,09
Vízfelület	Vv	7,00	225,78	1580,46	7,00	225,78	1580,46
Szükségeltározó	Vsz	7,00	1133,05	7931,35	7,00	1133,05	7931,35
Egyéb vízfelület	Ve	7,00	82,49	577,43	7,00	82,36	576,52
Természetközeli	Tk	8,00	117,03	936,24	8,00	117,03	936,24
Összesen			22117,22	104781,96		22117,22	104777,50
Biológiai aktivitásérték			4,74			4,74	

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendeletének módosításáról

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében, valamint a településtervezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 26/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek számára biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat, Pest Vármegyei Önkormányzat, Pusztamonostor Községi Önkormányzat, Tápíószele Városi Önkormányzat, Tápíogyörgye Községi Önkormányzat, Farnos Községi Önkormányzat, Jánoshida Községi Önkormányzat, Jászágó Községi Önkormányzat, Jászárokszállás Városi Önkormányzat, Jászboldogháza Községi Önkormányzat, Jászdózsa Községi Önkormányzat, Jászfelsőszentgyörgy Községi Önkormányzat, Jászfákóhalma Községi Önkormányzat, Jásztelek Községi Önkormányzat, Nagykáta Városi Önkormányzat, Magyar Közút Nonprofit Zrt. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Igazgatóság, TIGÁZ Földgázelosztó Zrt., ÉMÁSZ Hálózati Kft., Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt., Jászberényi Vagyonkezelő és Városüzemeltető Nonprofit Zrt., Városvédő és Szépítő Egyesület, valamint a település közigazgatási területén állandó lakóhellyel, tartózkodási hellyel, vagy ingatlan tulajdonnal rendelkező természetes személyek, a település közigazgatási területén ingatlanl rendelkező jogosult jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, a jászberényi székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet, a jászberényi székhellyel bejegyzett civil szervezet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2)

bekezdés c) pontja alapján a véleményezési eljárásába Jászberény Város Polgármesterénél (a továbbiakban: polgármester) írásban bejelentkező egyéb érdekképviseleti szervezet, a polgármester által meghívott további részt vevő partnerek (eseti partner), valamint a lakosság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 12. és 13. ponttal egészül ki:

(A rendelet alkalmazásában:)

„12. *Sport kerítés:* Sportpályát vagy játszóteret határoló áttört kerítés, labdafogó háló – legfeljebb 6,0 m magasságig.

13. *Munkásszállás:* Olyan szállodának nem minősülő kereskedelmi szálláshely, amely lakóhelyiségenként legalább egy, a településen működő munkaadóval munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van.”

2. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A keletkező kommunális, illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló vagy szennyvízkezelő közműpótló műtárgy létesíthető”

3. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § [Országos közutak védőterülete miatti korlátozás (2/f. melléklet)]

A területbe tartozó telkeknek a szabályozási tervlapon jelölt részén – országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 38. § és az 1988. évi I. törvény 42/A. § szerint előírt feltételek szerint helyezhető el.”

4. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél, továbbá közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 6 éves fa számít.”

5. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 32. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei építési telek esetében a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 32. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Kisvárosias lakó (Lk) építési övezetben önálló rendeltetési egységként 1 darab a telekre történő beközelkedést biztosító, legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozás létesíthető. Kertvárosias lakó (Lke) és falusias lakó (Lf) építési övezetekben telkenként legfeljebb 2 darab a telekre történő beközelkedést biztosító, legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozás létesíthető.

(7) Oktatási, nevelési, sport, kulturális rendeltetésű meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása, valamint egyéb rendeltetésű épület oktatási, nevelési, sport, kulturális rendeltetés kialakítása céljából történő bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettségnek legalább 50 %-át kell megvalósítani, amely kötelezettség önkormányzati rendeletben szabályozott módon, megváltás útján is teljesíthető.”

6. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Telekalakítás akkor is végrehajtható, amennyiben a szabályozási terven jelölt, e rendelet 3. § (2) bekezdés szerinti I. rendű kötelező szabályozási elem érvényre juttatása, megvalósulása érdekében történik, és a visszamaradó telkek mérete – terület, szélesség, mélység – nem éri el az építési övezetben meghatározott paramétereket.

(6) Az egyes építési övezetekben önálló építési teleknek nem minősülő földrészletek telek kiegészítésként akár több telekalakítási eljárás során felhasználhatók, a visszamaradó telekrészeknek nem kell megfelelniük az építési övezetre előírt, újonnan kialakítható építési telkek geometriai feltételeinek (teleknagyság, telek szélesség, telek mélység).”

7. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 34. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési telkek kerítéssel elkeríthetők, amelyek megengedett magassága - sport kerítés (labdafogó háló) kivételével - legfeljebb 2,20 m. Eltérő terepszintű telkek közös telekhatárán a kerítés magasságát a magasabb szinttől kell mérni.”

8. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezetben telkenként megengedett maximális rendeltetésszámot a teljes ingatlanra számított maximális értéként kell figyelembe venni, függetlenül az elhelyezett épületek számától.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 35. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A telkeken melléképület, melléképítmény csak a főfunkciót befogadó épület létesítése után építhető. Bruttó alapterülete maximálisan 100,0 m² lehet, de területe nem haladhatja meg a főfunkciót tartalmazó épület területét.”

9. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Nagyvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport rendeltetést,
- g) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

10. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 41. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Jellemzően közepes laksűrűségű, legfeljebb 200 m² telekterületként egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) Kisvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport rendeltetést,
- g) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 41. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

11. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 42. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Jellemzően alacsony laksűrűségű, kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet – melyből legalább az egyiknek lakó rendeltetésűnek kell lennie – magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) A kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport rendeltetést,
- f) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 42. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

12. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Jellemzően alacsony laksűrűségű, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet – melyből legalább az egyiknek lakó rendeltetésűnek kell lennie – magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,

- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport rendeltetést,
- h) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 43. § (6) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

13. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 44. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport rendeltetést,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
- h) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 44. § (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

14. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 45. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők. A telekterület-mérettől függően az önálló rendeltetési egységek megengedett száma:

- a) a telek 0-300 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 75 m² telekterületenként;
- b) a telek 301-900 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 150 m² telekterületenként; c) a telek 900 m² feletti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 300 m² telekterületenként.

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
- h) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 45. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

15. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 45/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) 75 m² telekterületként egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) sport,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
- h) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 45/A. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:)

„d) munkásszállás.”

16. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- b) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az a) pontban foglaltakon kívül:
 - ba) iroda,
 - bb) kereskedelmi, szolgáltató,
 - bc) lakás, szállás, munkásszállás,
 - bd) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - be) hitéleti és
 - bf) sportrendeltetést is tartalmazhat.
- c) Lakás vagy szállás, munkásszállás rendeltetés csak az épület földszint feletti részén, az épület teljes szintterületének legfeljebb 75 %-án helyezhető el. A földszinten csak az a), ba)-bb), bd)-bf) pontokban foglalt rendeltetések helyezhetők el.
- d) Napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.”

17. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 48. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek – kereskedelmi, szolgáltató célú és raktáregépületek – elhelyezésére szolgál.

(2) Területén az alábbiak helyezhetők el az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
- c) sportépítmény,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
- f) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

(3) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló kizárólag egy lakás, valamint munkásszállás kialakítható.”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 48. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Területén az alaprendeltetés mellett elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az építési övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.”

18. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 48/A. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek – kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek – elhelyezésére szolgál.

(2) Területén az alábbiak helyezhetők el az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) c hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
- c) sportépítmény,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
- f) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- g) napenergia hasznosításának berendezései és a naperőmű kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények.

(3) Nem helyezhető el lakóépület.”

19. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló kizárólag egy lakás, valamint munkásszállás kialakítható.”

20. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 51. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”

21. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 60. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„60. § [Különleges, városüzemeltetési építési övezet (a továbbiakban: Kvü)]”

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az építési övezetben megadott épületmagasságot a technológiai okokból kialakított épületek esetében nem kell megtartani.”

22. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 63. §-ban foglalt táblázat 0. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

0	OTÉK-tól való eltérés alapján 100 %
---	-------------------------------------

23. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 64. §-ban foglalt táblázat 0. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

0	OTÉK-tól való eltérés alapján 0 %
---	-----------------------------------

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 64. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) 30 %-os, illetve 30 % zöldfelületi arány felett a telekterület minden megkezdett 300 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.

(3) 30 %-os zöldfelületi arány alatt a zöldfelületként tartandó telekterület minden megkezdett 50 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.”

24. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 65. §-ban foglalt táblázat a következő „Z*” sorral egészül ki:

Z*	≤ 8,5 m
----	---------

25. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 66. §-ban foglalt táblázat 0. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

0	A kialakult telekterület a szomszédos telkek átlagos területének 75 %-a alá nem csökkenthető.
---	---

26. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 71. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás épület, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.”

27. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 72. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„72. § [Vasúti közlekedési- övezet (a továbbiakban: KÖk)]

A területen elhelyezhető a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.”

28. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 73. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Területén az alaprendeltetés mellett elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.”

29. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 79. § (2) bekezdés b)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A mezőgazdasági terület övezeteiben – az Mko-2 övezetben lévők kivételével – a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban bejegyzett tanyák lakó és gazdasági épületei a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók. Új tanya nem alakítható ki. Meglévő, kivett tanya telke az alábbi módon építhető be:)

- „b) a beépítettség legnagyobb mértéke: az OTÉK vonatkozó előírásai szerint;
- c) a zöldfelület legkisebb mértéke: az OTÉK vonatkozó előírásai szerint;
- d) épületmagasság: legfeljebb 4,5 m, kivéve, ha a gazdasági épület sajátos technológiája ennél nagyobb épületmagasságot igényel; ”

30. §

A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 82. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A kertés mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgaz-dálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak. A terület kettő övezetre (Mk-1, Mk-2) tagolódik. Az övezetek telkein (mindkét övezetre érvényesen) az alábbi közös előírásokat kell megtartani:]

„d) A területen az alaprendeltetés mellett elhelyezhetőek a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.”

31. §

(1) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

32. §

Hatályát veszti a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelet

- a) 62. § (1) bekezdés 0. pontja,
- b) 62. § (2) bekezdés j) pontja,
- c) 65. §-ban foglalt táblázat 0. sora.

33. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

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

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet

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

Általános indokolás

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján módosítja a **Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendeletét**. A módosításra jogszabályváltozás, valamint építetési igények alapján van szükség.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet értelmező rendelkezéseit egészíti ki.

A 2. §-hoz

Lehetővé teszi közműoptóló műtárgy elhelyezését, ezzel az építést.

A 3. §-hoz

Az OTÉK változása miatti pontosítás.

A 4. §-hoz

Az előírás hatályát kiterjeszti minden parkolóterületre, elősegítve a fásítást.

Az 5. §-hoz

Az (1) bek. a HÉSZ 32. § (3) bekezdést egyértelműsíti.

A (2) bek. a HÉSZ 32. § (6) bekezdés esetében differenciálja a létesíthető útcsatlakozások számát, valamint a (7) bekezdés esetében szabályozza a gépjármű elhelyezési kötelezettséget

A 6. §-hoz

A telekalakítási szabályok további differenciálására van szükség

A 7. §-hoz

Az építési telkek körüli kerítés létesítését szabályozza, valamint sportpályák esetében labdafogó hálók elhelyezését teszi lehetővé abban az esetben is, ha az közterületi határvonalra esik.

A 8. §-hoz

A HÉSZ 35. § (6) bek. esetében a maximális rendeltetésszám meghatározásának pontosítására van szükség.

A HÉSZ 35. § (8) esetében az előírás hatályát ki kell terjeszteni a melléképületekre is.

A 9. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 40. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges

(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 10. §-hoz

(1) bek: HÉSZ 41. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket

HÉSZ 41. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges

(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 11. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 42. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket
HÉSZ 42. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges
(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 12. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 43. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket
HÉSZ 43. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges
(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 13. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 44. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket
HÉSZ 44. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges
(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 14. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 45. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket
HÉSZ 45. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges
(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 15. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 45/A. § (1) esetében: egyértelműsíti a külön építhető épületeket
HÉSZ 45/A. § (2) esetében: jogszabályváltozás miatt szükséges
(2) bek.: kizárja a munkásszállás létesítését ebben az övezetben

A 16. §-hoz

Jogszabályváltozás miatt szükséges.

A 17. §-hoz

(1) bek.: HÉSZ 48. §. (1) bek.: pontosítja az előírást.
HÉSZ 48. §. (2) bek.: pontosítja az előírást.
HÉSZ 48. §. (3) bek.: megengedi a szolgálati lakás kialakítását.
(2) bek.: HÉSZ 48. §. (5) bek.: megengedi az alaprendeltetést nem korlátozó napenergia hasznosítás berendezésének au elhelyezését. Cél ezek létesítésének az elősegítése.

A 18. §-hoz

HÉSZ 48/A. §. (1) bek.: pontosítja az előírást.
HÉSZ 48/A. §. (2) bek.: pontosítja az előírást.
HÉSZ 48/A. §. (3) bek.: lakóépület építését tiltja, az övezet nem alkalmas rá.

A 19. §-hoz

Pontosítja az előírást, maximálja a lakásszámot.

A 20. §-hoz

Az előírás pontosítására van szükség.

A 21. §-hoz

(1) bek.: A cím kiegészül az „építési” szóval, mert ez építési övezet.
(2) bek.: A kiegészítésre a különleges épületek miatt van szükség, pl. víztorony.

A 22. §-hoz

Állami főépítész hozzájárulása alapján módosul a „0” kódjel tartalma.

A 23. §-hoz

(1) bek.: Állami főépítész hozzájárulása alapján módosul a „0” kódjel tartalma.

(2) bek.: A (2) és (3) bek. pontosítására van szükség

A 24. §-hoz

A 65. § (2) bek. kiegészítése vált szükségessé, egyedi épületmagasság miatt.

A 25. §-hoz

HÉSZ 66. § „0” kódjel tartalmának pontosítása vált szükségessé.

A 26. §-hoz és a 27. §-hoz

Jogszabályváltozás miatt szükséges.

A 28. §-hoz

Megengedi az övezetben a napenergia hasznosítás berendezéseinek a telepítését.

A 29. §-hoz

A HÉSZ 79. §-a az OTÉK előírásai szerint változik.

A 30. §-hoz

A HÉSZ 82. § (1) bekezdését pontosítja.

A 31. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

(1) bek.: Az 1. melléklet változása miatt szükséges.

(2) bek.: A 6. melléklet változása miatt szükséges.

A 32. §-hoz

A hatályát veszítő rendelkezések miatt szükséges.

A 33. §-hoz

A módosítás hatálybalépését mondja ki.

JÁSZBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP



Az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:	
A rendelet megalkotása szükséges a város fejlődéséhez. Elmaradása esetén a fejlesztések nem valósulhatnak meg.	
Az önkormányzati rendelet hatásai:	
Társadalmi hatások:	-
Gazdasági hatások:	-
Költségvetési hatások:	-
Környezeti következmények:	A város rendezett fejlődése biztosított, így a környezetre gyakorolt hatás pozitív.
Egészségügyi következmények:	-
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:	-
Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:	
Személyi feltételek:	A rendelet hatályosulását a főépítésznek kell nyomon követnie.
Szervezeti feltételek:	Személyi feltételekből következnek.
Tárgyi feltételek:	-
Pénzügyi feltételek:	-

**1. melléklet a .../2023. önkormányzati rendelethez:
„1. melléklet: OTÉK-tól való eltérés”**

A Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat az alábbi pontokban tér el az OTÉK-ban foglaltaktól:

1. Az Electrolux-Lehel zavaró hatású ipari gazdasági területének 40 %-os beépítési lehetősége OTÉK szerinti 30 %-hoz képest, melyet az eddig érvényes terv magasabb értékei indokolnak. (KORÁBBI FELMENTÉS ALAPJÁN)
2. Lehel vezér tér két tömbjének 100 %-os beépítési lehetősége, mely korábbi (OTÉK alapú) szabályozási tervben már megengedett volt, így a kötelező zöldfelület csak tetőkertként tud megvalósulni. (KORÁBBI FELMENTÉS ALAPJÁN)
3. A JF (kertvárosias lakóterületen) sajátos építési övezetben a beépítettség 30 %-ról 40 %-ra emelése és a zöldfelületi mutató 50 %-ról 40 %-ra csökkentése.
4. Általános mezőgazdasági terület övezetében (Má) a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban bejegyzett tanya telke beépítettségének legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti legfeljebb 5 %-ról 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %-ra, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %-ra történő emelése.
5. Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban bejegyzett tanya telke beépítettségének legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti legfeljebb 0,5 %-ról 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %-ra, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %-ra történő emelése.
6. Gipz-97880 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 30 % mértékéről 50 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 40 % mértékéről 20 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.
7. A Vt-800X1 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 80 % mértékéről 100 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 10 % mértékéről 0 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.
8. A Kközl-80010 és a Kvü-10030 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 40 % mértékéről 100 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 40 % mértékéről 0 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.


TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSAI

-MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK A/1-A/7, ill. B/1-B/13

-HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, BENNE KÉK KIEMELÉSSEL AZ ÚJDONSÁGOK, SZÜRKE
ÁTHÚZÁSSAL A MEGSZŰNŐ SZÖVEGRÉSZEK

-MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK A/1-A/7, ill. B/1-B/13

*Megjegyzés: A módosítás sorszámának színezésénél a zöld szín jelzi, hogy nem szükséges a településszerkezeti terv módosítása, a kék szín esetében szükséges.

Módosítás tárgya: A JÉSZ illeszkedési előírásainak felülvizsgálata	A/1.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
A módosítási igény leírása: Az illeszkedési előírásokat összhangba kell hozni az Étv. előírásaival	

Városi főépítési és tervezői vélemény:

A „0” kódjelű építési előírások esetén a JÉSZ a kialakult adottságokra hivatkozva az illeszkedés szabályait alkalmazza. Ennek felülvizsgálata a feladat.

Az Étv18.§ (5) bekezdése szerint: „Ha a helyi építési szabályzat tartalmaz illeszkedési előírást, akkor meg kell határozni a helyi építési szabályzatban az illeszkedési előírás területi hatályát is, továbbá hogy az illeszkedés a 13.§ (2) bekezdés b) és c) pontja szerinti követelmények közül, melyre vonatkozik.”

Az Étv13.§ (2) bekezdés szerint: „Valamely település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket:

b) az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátottság és járműelhelyezés követelményeit, az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket.”

Az alábbiakban megvizsgáljuk a 0” kódjelű előírásokat, hogy mennyiben felelnek meg a fenti Étv előírásoknak:

-- A „0” kódjelű **beépítési módra** vonatkozó JÉSZ előírás: 62. § (2) bekezdés j) pontja szerint: „A 0. jelű adottságtól függő beépítési módú területeken adottságtól függően, az Étv. 18. § (2) bekezdés szerint alkalmazandók az illeszkedés szabályai”

Javaslatunk: a „0” jelű beépítési módra sorolt telkeken konkrétan határozzuk meg a beépítési módot. A beépítési mód az építési helyet jelöli, és lehetőséget ad az építési helyen belül elhelyezhető épület kialakítására. (Pl. zárt sorú beépítési mód jelölése esetén lehet szabadonálló elhelyezés is).

A mellékelt ábrák mutatják, hogy két helyen található a joghatályos szabályozási tervben „0”-val kezdődő beépítési módra utaló kód.

Az **a) területen javasoljuk** a „9”-es kód használatát (szabadonálló, teleszerű, előkertes beépítési mód).

A **b) területen javasoljuk** a „8”-as kód használatát (zárt sorú, utcavonalon álló beépítési mód).

-- A „0” kódjelű **maximális beépíthetőség** a legnagyobb kiterjedésű területen a Jász-Plasztik Kft. területeit érinti egy tömbben. Ezen kívül a kód több garázstelken, a Szövetkezet úti üzletsoron és az ún. „Csemege-tömb” területén van jelen. A „Csemege-tömb” területén OTÉK alóli felmentés alapján 100 % a beépíthetőség.

-- A garázstelkek esetében (8803/3-8803/13 hrsz., 8806/8-8806/12, 8809/2-8809/8, 5539/2-5539/8), valamint a Szövetkezet úti üzletsor ingatlanainak esetében (3948/16, 3948/18, 3948/19, 3948/55, 3948/56, 3948/32 hrsz.) OTÉK alóli felmentés kérését javasoljuk a 100 %-os beépíthetőség biztosítása érdekében, annak ellenére, hogy a telkek nagy része már beépített, hiszen az övezeti előírásokat így lehet egységesen kezelni.

-- A Jász-Plasztik Kft. érintett ingatlanai **Gipz** építési övezetben vannak. Lekértük a beépíthetőségi adatokat, amelyekből látszik, hogy egyik ingatlan beépíthetősége sem éri el az 50 %-ot. Ezért OTÉK alóli felmentés kérését javasoljuk a terület 50 %-os beépíthetőségének az érdekében, így a terület fejlesztése az eddig folytatott gyakorlatnak megfelelően folytatódhat. Valójában az érintett területnek egy kis része nincs még beépítve.

-- A „0” kódot javasoljuk továbbra is használni, az alábbi előírással: OTÉK-tól való eltérés alapján 100%.

-- A „0” kódjelű **zöldfelületi fedettség** építési előírásnál javasoljuk, hogy a 0 számjel értéke – ahol a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 100 % – OTÉK-tól való eltérés alapján 0 % legyen. A 0 számjellel érintett Gipz építési övezet OTÉK-tól való eltérés alapján 50 %-os beépíthetőséggel érintett területein a zöldfelület legkisebb mértékét 20 %-ra szükséges csökkenteni OTÉK-tól való eltérés kérelmezésével, így az érintett övezeti kódban „8” számjelre módosul a zöldfelületi érték számjele.

-- A „0” kódjelű **épületmagasság** néhány területet érint a városban, amelyeken javasoljuk konkrét épületmagasság meghatározását. A leginkább kiemelt terület a **városi kórház** ingatlana, amelynél 16,5 m-es épületmagasság meghatározásával egyértelmű helyzetet lehet teremteni. Ugyanakkor, a kórház ingatlanába beékelődő, az épülő nővérszálló szomszédságában lévő 2 db kisebb ingatlan (3689/1 és 3689/3 hrsz.) esetében a 9,50 m-es épületmagasság meghatározása az indokolt, ezzel biztosítható az átmenet a környező területek alacsonyabb magasságú beépítése felé, figyelembe véve a két ingatlan között épülő nővérszálló és a 3689/3 hrsz-ú ingatlanra tervezett épület épületmagassági értékeit.

- A **Kvü** ingatlanok esetében 4,5 m épületmagasságot javasolunk meghatározni. A HÉSZ 60.§-a kiegészítését javasoljuk, azzal hogy az épületmagasságot technológiai okokból kialakított épületek esetében nem kell megtartani.

- Az érintett ingatlanok és a javasolt épületmagasságok az alábbiak:

-hrs.: 3690 hrsz. (kórház) javasolt épületmagasság: **16,50 m**

-hrs.: 3689/1, 3689/3 hrsz. javasolt épületmagasság **8,50 m** („z” jelű magassági kód bevezetése szükséges a JÉSZ-ben)

-hrs.: 0827/63, 0827/88, 0827/89, 0827/92, 0827/91, 0827/12, 4679, 6450/2 hrsz. (Kvü ingatlanok övezete): javasolt

épületmagasság: **4,50 m**

-- A „0” kódjelű **teleknagságnál** az előírás szövege az alábbiak szerint változna:

„A kialakult telekterület a szomszédos telkek átlagos területének 75%-a alá nem csökkenthető.”

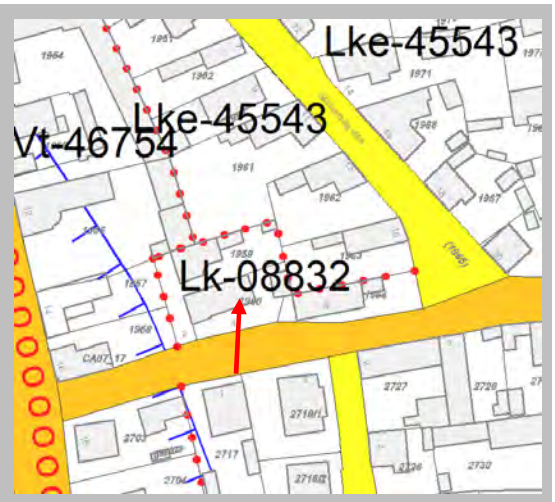
A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.

Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -




a) „0” kódjelű beépítési mód helyszín a joghatályos szabályozási tervlapon





b) „0” kódjelű beépítési mód helyszín a joghatályos szabályozási tervlapon


Módosul:


- JÉSZ - 62.§ (2) bekezdés j. pontja törlésre kerül
- 63.§ (1) bekezdés táblázatában a „0” kódjelű előírás változik
- 64.§ (1) bekezdés táblázatában a „0” kódjelű előírás változik
- 65.§ (2) bekezdés táblázatában a „0” kódjelű előírás változik
- 66.§ (1) bekezdés táblázatában a „0” kódjelű előírás változik


Módosítás tárgya: JÉSZ OTÉK hivatkozások átvizsgálása	A/2.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
A módosítási igény leírása: A joghatályos OTÉK szerinti hivatkozások szükségesek.	
Városi főépítési és tervezői vélemény: Átvizsgáltuk az OTÉK hivatkozásokat és egyes helyeken jelöltük a javításokat. A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.	
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -	
Módosul: -- a JÉSZ 14.§-a, 48.§ (2) bekezdése, 71.§ (2) bekezdése, 72.§ (1) bekezdése	

Módosítás tárgya: JÉSZ napelemes erőművek telepíthetőségére vonatkozó előírásainak kibővítése	A/3.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: Szükséges annak megvizsgálása, hogy a telepítési lehetőségek bővüljenek.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A joghatályos JÉSZ szerint a következő építési övezetekben, illetve övezetekben lehet az épülettel egy tömegben elhelyezni napelemeket: Ln, Lk, Lke, Lf, Vtk, Vt, Vt1, Vi, Üh, Kker, Eg, Ek, Mk Önállóan lehet elhelyezni napenergia hasznosítási berendezéseket, a következő építési övezetekben, illetve övezetekben: Gipz, Gipe, Kst, Ksp, Keö, Kközl, Kmü, Kák, Kvü, Kbb, Kbsz, Z, Má, Mko-n. Napelem-parkot lehet elhelyezni: Kben övezetben.</p> <p>Tehát a jelenlegi szabályozásban három módon lehet elhelyezni napenergia hasznosítási berendezéseket, a) épülettel egybe építve, b) épülettől függetlenül, ezen belül - ba vegyesen, azaz a fő rendeltetés mellett, - bb fő rendeltetészerűen, azaz napelem-park számára.</p> <p>Javaslatunk: - Gksz (kereskedelmi és szolgáltató építési övezet), KÖh (hírközlési közmű övezet) és Mk (kertes mezőgazdasági övezet) esetében is legyen megengedve „bb” jellegű szabályozás. Ezen kívül javasoljuk lehetővé tenni az épületen kívüli elhelyezést („ba” jellegű szabályozás) az Lk, Lke, Lf, Vt, Üh övezetekben is max. 5 kW teljesítményig. A Vtk, Vt1, Vi és az Ln építési övezetekben a jelenlegi szabályozás nem változik.</p> <p>A JÉSZ Lk, Lke, Lf, Vt, Üh építési övezetekre vonatkozó módosított rendelkezése: „Területén az alábbiak helyezhetők el: ... b) napenergia hasznosításának berendezései, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.”</p> <p>A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	
<p>Módosul: --- a JÉSZ 48.§-a (Gksz-re vonatkozó), 73.§-a (KÖh-re vonatkozó), 82.§-a (Mk-ra vonatkozó), 40. §, 41. §, 42. §, 43. §, 44. §, 45. §, 45/A. §, 46. §</p>	

Módosítás tárgya: JÉSZ munkásszállással kapcsolatos előírásainak szabályozása	A/4.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: Az OTÉK szabályozás kibővítette a szállás jellegű rendeltetést a munkásszállás rendeltetéssel. Ennek JÉSZ-re való hatását vizsgálni kell.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: Az OTÉK szerint elhelyezhető munkásszállás rendeltetés az Ln, a Vt, Vt1, Vtk, a Vi, a Gksz, a Gipe építési övezetekben. Az Ln építési övezet esetében javasolható a munkásszállás rendeltetés elhelyezés tiltása, mert az a lakókörnyezetet megzavarhatja. A Vt, Vt1, Vtk övezetek jellemzően a városközpontban, illetve a főutak mentén található. Az ingatlanokon legtöbbször lakó és/vagy intézményi funkciók találhatóak, a munkásszállás rendeltetés tiltása ezekben az övezetekben is indokolt, továbbá lakóövezetben a tiltás kifejezése szintén indokolt.</p> <p>A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	
<p>Módosulnak: - a JÉSZ 40.§, 41. §, 42. §, 43. §, 44. §, 45. §, 45/A.§, 46.§ (2)</p>	

Módosítás tárgya: JÉSZ kötelező zöldfelülettel kapcsolatos előírásainak pontosítása	A/5.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
A módosítási igény leírása: A JÉSZ 64.§ (2) bekezdésében a fák ültetési kötelezettségére vonatkozó előírást pontosítani kell.	
Városi főépítési és tervezői vélemény: A JÉSZ 64.§ (2) – (3) bekezdésének előírása nem pontos. Az alábbi módosítást javasoljuk: <p style="margin-left: 40px;">„(2) 30 %-os, illetve 30 % zöldfelületi arány felett a telekterület minden megkezdett 300 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.</p> <p style="margin-left: 40px;">(3) 30 %-os zöldfelületi arány alatt a zöldfelületként tartandó telekterület minden megkezdett 50 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.”</p> A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.	
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -	
Módosul: -- a JÉSZ 64.§ (2)-(3) bekezdései.	

Módosítás tárgya: JÉSZ intézményi építési övezetre vonatkozó előírás módosítása	A/6.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása:</p> <p>A JÉSZ 46.§ (2) bekezdésének kiegészítése szükséges a földszinten elhelyezhető funkciók szabályozásával.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény:</p> <p>A JÉSZ 46.§ (2) bekezdésének előírását javasoljuk módosítani az alábbiak szerint:</p> <p>„(2) Területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:</p> <p>a) OTÉK 17. § (1), (2) bekezdés szerinti rendeltetések,</p> <p><u>a) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.</u></p> <p>b) az a) pontban felsorolt célú épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, továbbá más lakások az épület a földszint feletti részén, az épület szinterületének legfeljebb 75% -án;</p> <p><u>b) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az a) pontban foglaltakon kívül:</u></p> <p><u>ba) iroda,</u></p> <p><u>bb) kereskedelmi, szolgáltató,</u></p> <p><u>bc) lakás, szállás, munkásszállás,</u></p> <p><u>bd) kulturális, közösségi szórakoztató,</u></p> <p><u>be) hitéleti és</u></p> <p><u>bf) sport</u></p> <p><u>rendeltetést is tartalmazhat.</u></p> <p><u>c) Lakás vagy szállás, munkásszállás rendeltetés csak az épület földszint feletti részén, az épület teljes szinterületének legfeljebb 75 %-án helyezhető el. A földszinten csak az a), ba)-bb), bd)-bf) pontokban foglalt rendeltetések helyezhetők el.</u></p> <p><u>d) napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.”</u></p> <p>A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet.</p> <p>Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatását. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei:</p>	
<p>Módosul:</p> <p>-- a JÉSZ 46.§ (2) bekezdése</p>	

Módosítás tárgya: A szabályozási tervlapon jelölt megszüntető jelek felülvizsgálata	A/7.
Módosítás helyszíne: település egésze	
Módosítás kezdeményezője: önkormányzat	
A módosítási igény leírása: <i>A szabályozási tervlapon jelölt megszüntető jelek felülvizsgálata szükséges.</i>	


Városi főépítési és tervezői vélemény:
 Megvizsgáltuk a megszüntető jeleket a szabályozási tervlapon. A jelenlegi belterületeket nem célszerű megszüntető jelekkel ellátni, még akkor sem, ha távlatban a belterületek kibővítésre kerülnek. A belterületek módosítása külön eljárásban történik. Ezért javasoljuk az alaptérképi belterületi határról a megszüntető jelek törlését.
 Egyéb helyeken indokoltnak tartjuk a megszüntető jelek használatát.
 A jelenlegi belterületi határt szükséges feltüntetni meglévőként, az aktuális alaptérkép adatai alapján. A régi határvonalakat le kell venni a szabályozási tervről. Ilyen terület pl. az alábbi, ahol a szürke vonalak már nem a belterületi határ helyén vannak

A módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet.
Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.



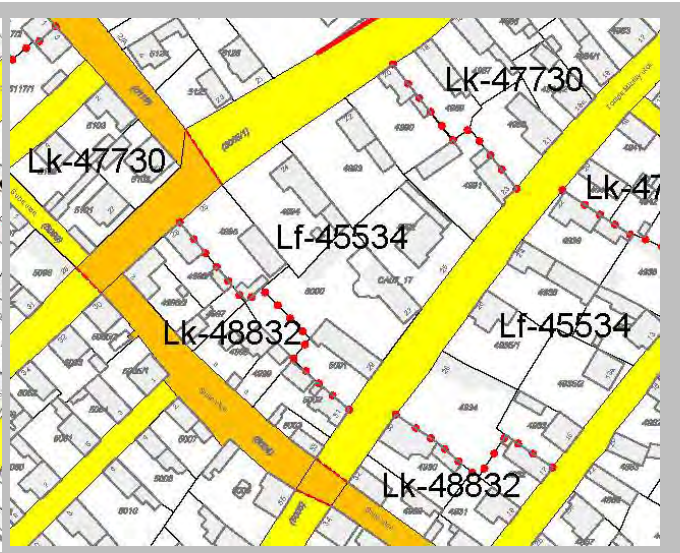
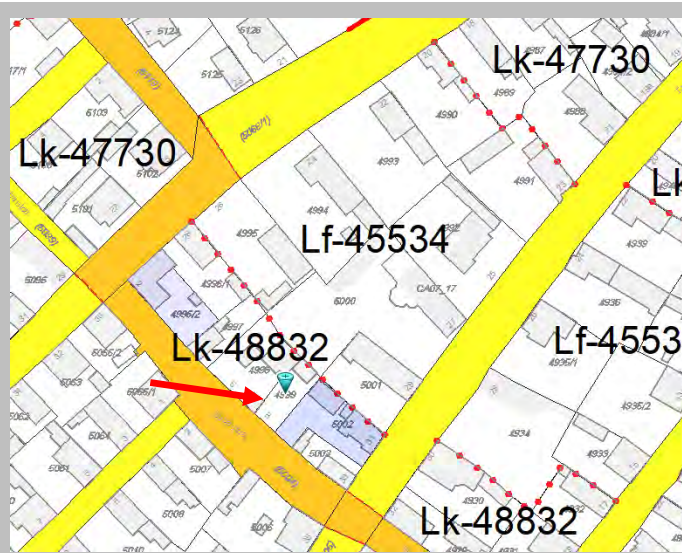
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei:

Módosul:
 -- a szabályozási tervlapon a belterületi határokon a megszüntető jelek törlésre kerülnek.

Módosítás tárgya: építési övezet határ módosítása	B/1.
Módosítás helyszíne: 4998-5000 hrsz. ingatlanok	
Módosítás kezdeményezője: Csík István	
A módosítási igény leírása: Az építési övezeti határ módosítását kéri a valós tulajdonviszonyok alapján. Mellékeli a vázrajzot.	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A kérés teljesítése indokolt. A tényleges tulajdoni állapot szerint javasoljuk kiigazítani az építési övezet határát.</p> <p>A módosítások érintik a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -	

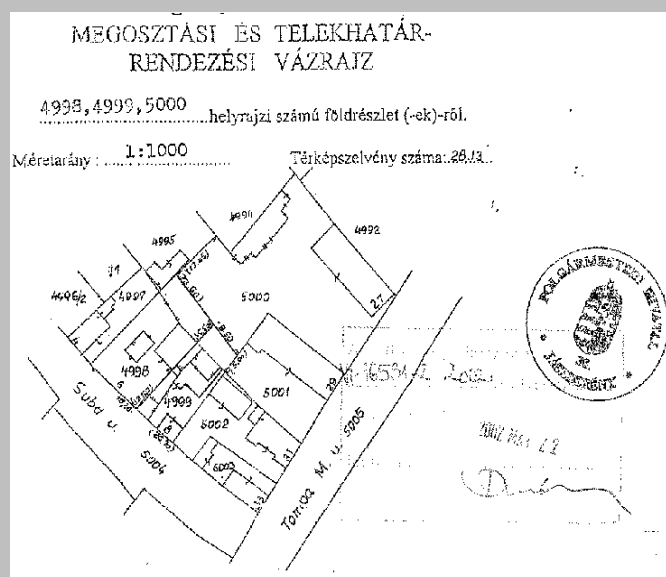
A joghatályos állapot szerinti településszerkezeti terv részlete

A módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete




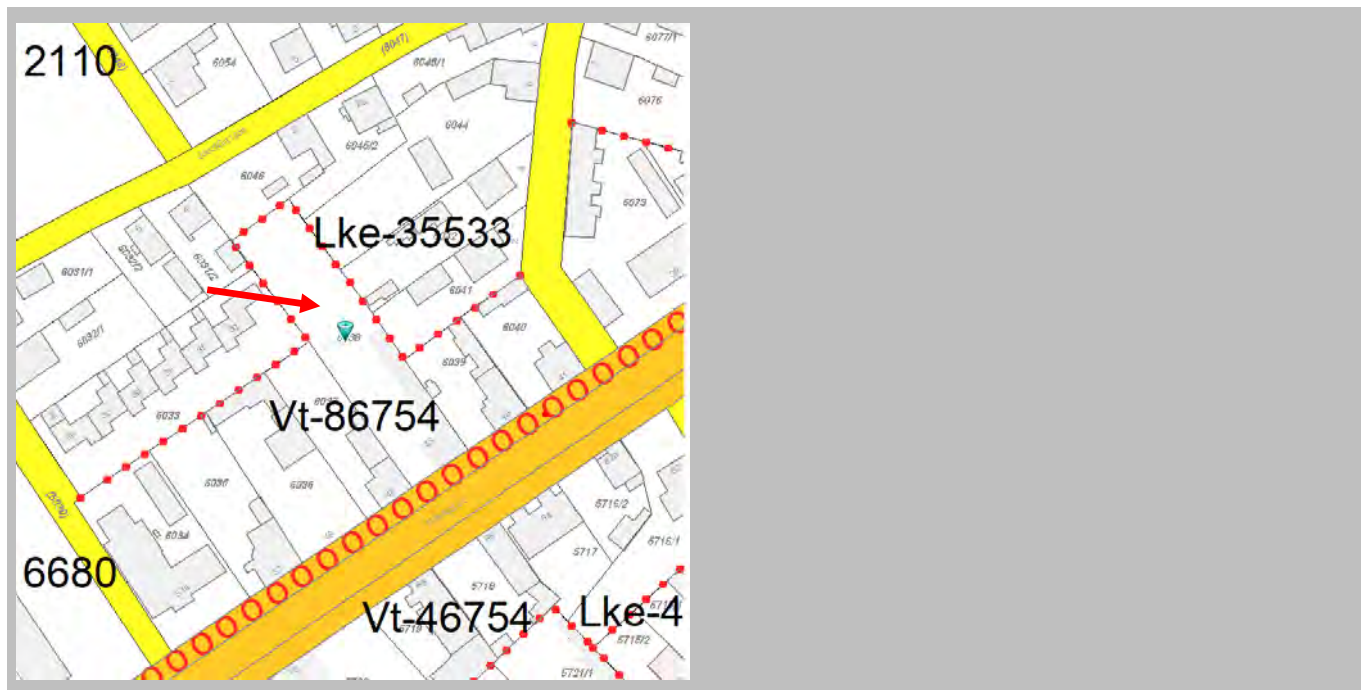
A joghatályos szabályozási tervlap részlete

A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete




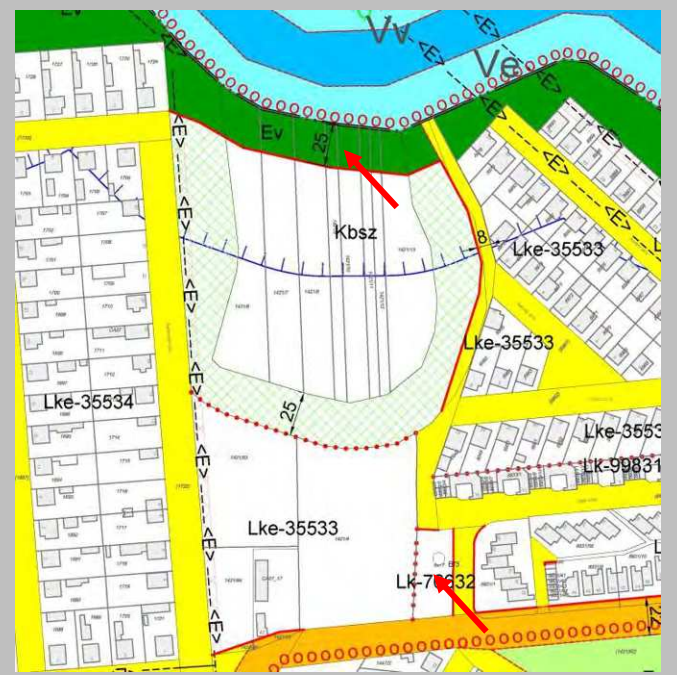
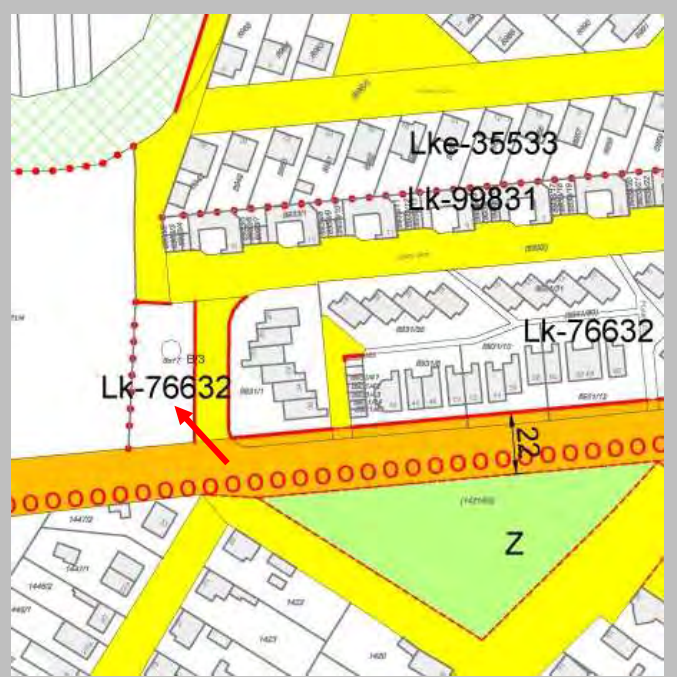
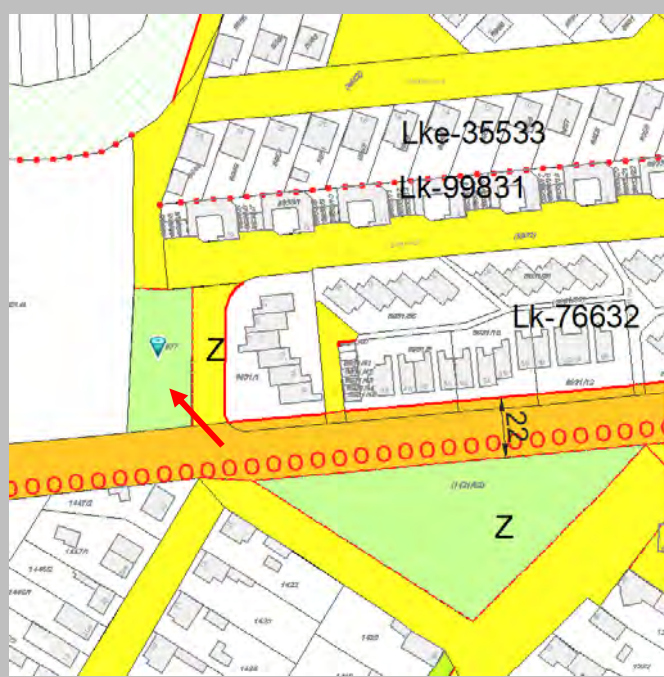
Telekrendezési vázrajz

Módosítás tárgya: lakóépületek elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása	B/2.
Módosítás helyszíne: 6038 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményezője: Névérték Kft.	
<p>A módosítási igény leírása:</p> <p>A lakóépületek építésre vonatkozó azon szabály módosítását kéri, amely szerint a telek 30 m mélységig építhető be épületekkel. Ezt kéri 50 m-re módosítani. Továbbá kéri, hogy a telek 100 m²-re után lehessen egy lakást építeni.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény:</p> <p>A joghatályos JÉSZ szerint nincs 30 m mélységi szabályozás a lakóingatlanokra. A telek Vt általános központi vegyes területbe tartozik. A hátsókertre vonatkozó min. 6,0 m-es OTÉK előírást meg kell tartani.</p> <p>A teleknagyságra vonatkozó szabály módosítását nem javasoljuk, mert éppen az az előírás szándéka, hogy korlátozott legyen a lakásépítés a Vt területen.</p> <p>A jelenlegi szabályozás a Vt övezetekben, amit fenn kívánunk tartani:</p> <p style="color: red;">A telekterület-mérettől függően az önálló rendeltetési egységek megengedett száma:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a telek 0-300 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 75 m² telekterületenként; b) a telek 301-900 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 150 m² telekterületenként; c) a telek 900 m² feletti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 300 m² telekterületenként. <p>A módosítást nem javasoljuk.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	




A joghatályos szabályozási tervlap részlete

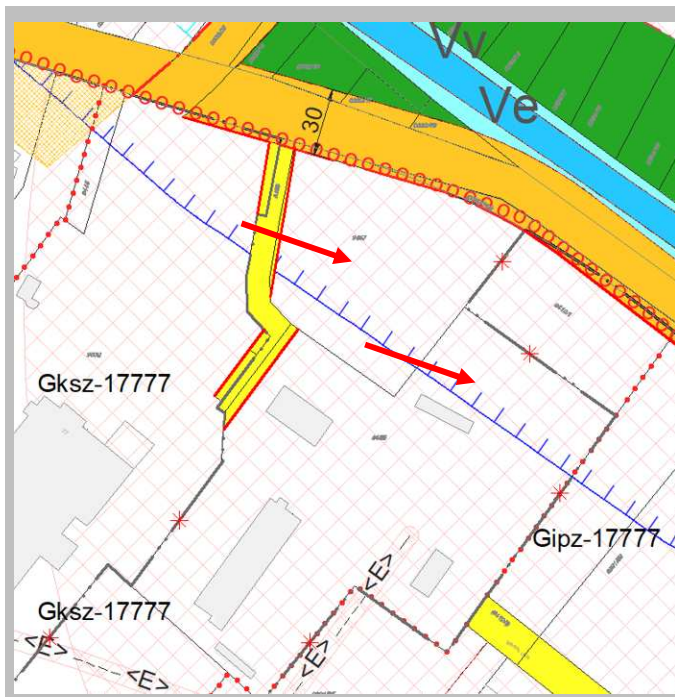
Módosítás tárgya: építési övezet átsorolása	B/3.
Módosítás helyszíne: 8977 hrsz. telek, további érintett telkek: hrsz.: 1421/5-13	
Módosítás kezdeményezője: JVV ZRT	
A módosítási igény leírása: A jelölt telek átsorolását kéri lakóövezetté.	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény:</p> <p>A jelölt zöldfelület elsősorú közpark területbe tartozik. A 8977 hrsz. telek egy része lakóútcaként jelölt, melyet a kiépült lakóterület feltáráshoz nem kellett kiépíteni. A telek átsorolását javasolni lehet a lakásépítés támogatása érdekében, a szomszédos területek építési övezete szerint.</p> <p>A javasolt építési övezet: Lk-76632 (kisvárosias lakó építési övezet, zártos, előkertes beépítési mód, max. 40% beépíthetőség, min. 40% zöldfelületi fedettség, max 4,5 m épületmagasság, min. 360 m², és max 550 m² telekterület).</p> <p>A Trtv. 12.§-a szerinti előírást, mely szerint a módosítással érintett terület 5 %-ának megfelelő területmagyságú új közteret kell kijelölni, a terület sajátosságai miatt itt nem tudjuk teljesíteni. Az előírást a B/5 sz. módosításnál leírt vízgazdálkodási területnek közpark területfelhasználási egységbe történő átsorolásával teljesítjük.</p> <p><i>Kijelölünk továbbá a módosítási területtel szomszédos különleges szabadidőközpont és szabadidőpark övezetéből (Kbsz) 0,43 ha védelmi rendeltetésű erdőövezetet (Ev) a meglévő egyéb vízgazdálkodási övezettel (Ve) párhuzamosan, összeköttetést biztosítva a meglévő Ev övezetbe sorolt területek között. A tervezett módosítás a részterületek összességét tekintve pótolja a kieső biológiai aktivitási értéket.</i></p> <p>A módosítás érinti a településszerkezeti tervet.</p> <p>Környezeti hatásokat nézve a lakóterületi módosítás nem előnyös, mert a számított biológiai aktivitási értéket csökkenti, de a védérdő kijelölése összességében pótolni tudja a kieső aktivitási értéket.</p>	
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -	



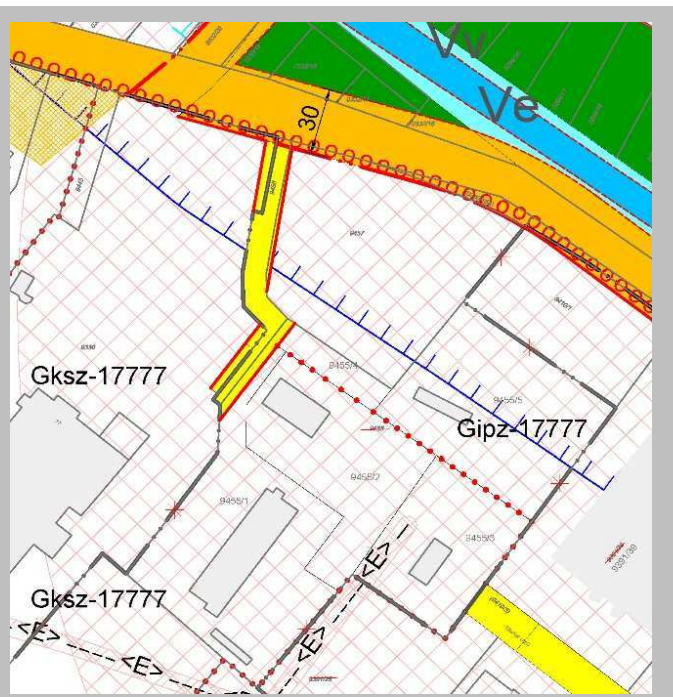
A joghatályos állapot szerinti szabályozási tervlap részlete

A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

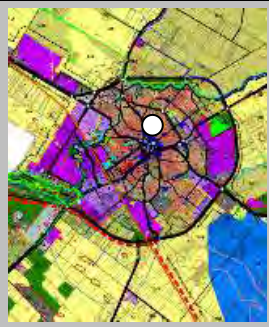
Módosítás tárgya: építési övezeti besorolás módosítása	B/4.
Módosítás helyszíne: 9410/1, 9457, Signal Print nyomda, és a mellette lévő 9455/5 és 9457 hrsz. telkek	
Módosítás kezdeményezője: Signal Print nyomda telektulajdonosa	
<p>A módosítási igény leírása: A tulajdonos kéri a nyomda fejlesztetősége érdekében, hogy a mellette lévő telkekkel azonos építési övezetbe kerüljön.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A 9455/5 és a mellette lévő 9410/1 és 9457 hrsz. telkek Gksz-17777 építési övezetben vannak. Mivel a nyomda telkének építési övezete a joghatályos szabályozási terv szerint Gipz-17777, javasoljuk a 9410/1 hrsz. és a 9457 hrsz. telket ugyancsak Gipz-17777 építési övezetbe sorolni. Csak a rendeltetési előírások változnak, az építési előírások változatlanul megmaradnak.</p> <p>A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás összességében, kissé hátrányos, mert a Gipz besorolás nagyobb környezeti terhelést jelenthet, de a telkek környezete gazdasági területen van, lakóterület van a közelben. Ugyanakkor a helyi gazdaság fejlődését támogatja a módosítás. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei:</p>	

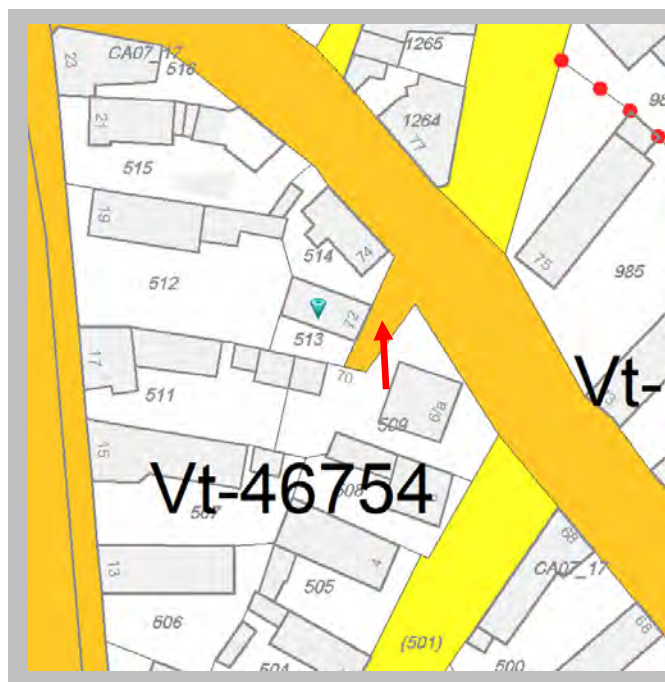


A joghatályos szabályozási tervlap részlete



A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete


Módosítás tárgya: közterület módosítása	B/6.
Módosítás helyszíne: Bercsényi út, 513 és 517 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményezője: Varga Róbert telektulajdonos	
<p>A módosítási igény leírása: Az ingatlan tulajdonosa kéri, hogy a telke előtti közterület részt szeretné megvásárolni, ezért kéri a szabályozási terv módosítását.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A szóban forgó közterület a 513 hrsz. telek feltárását szolgálja. A szomszédos telkek közterületi megközelítése a Bercsényi útról közvetlen megoldott. Ezért indokoltnak tartjuk a módosítást.</p> <p>A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, mert közlekedési területe érint. Környezeti hatásokat nézve a módosítások semleges hatású, a számított biológiai aktivitási értéket nem érinti.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, ill. partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei az előzetes véleményezési eljárás során: -</p>	

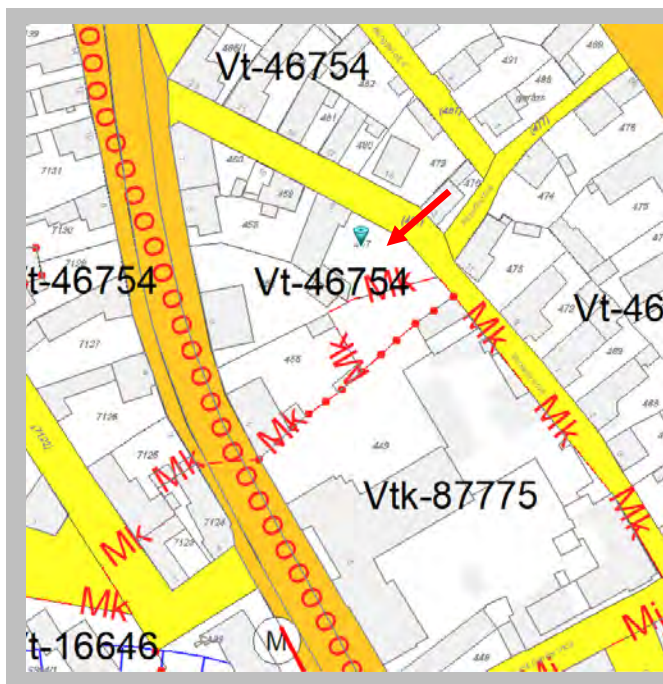


A joghatályos szabályozási tervlap részlete



A szabályozási tervlap nem változik


Módosítás tárgya: építési övezet átsorolás	B/7.
Módosítás helyszíne: Nagybaldogasszony Általános Iskola, 457 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményezője: Nagybaldogasszony Iskola	
<p>A módosítási igény leírása: Az ingatlanok összevonását tervezi a kérelmező, de az eltérő építési övezetek miatt ez nem lehetséges, Szeretné, hogy a Varró utca 4. alatti telek is Vt övezetbe tartozzon, a Rákóczi út 9. sz. telekkel azonos paraméterekkel.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A 457 hrsz. telek Vt-46754 építési övezetbe tartozik (általános településközponti vegyes építési övezet, oldalhatáron és utcavonalon álló beépítési mód, max 40% beépíthetőség, min. 30% zöldfelületi fedettség, max. 6,5 m épületmagasság, min. 700 m² telekterület). Az iskola telkének besorolása Vtk-87775 építési övezet (belvárosi településközponti vegyes építési övezet zártosult és utcavonalon álló beépítési mód, max 50% beépíthetőség, min. 30% zöldfelületi fedettség, max. 10,5 m épületmagasság, min. 900 m² telekterület). A Vtk-87775 építési övezet jelentős beépíthetőségi többletet enged, ami az iskola esetében indokolt. Ezért javasoljuk a módosítást.</p> <p>A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás nem jelentős. A számított biológiai aktivitási érték nem csökken</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, ill. partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei az előzetes véleményezési eljárás során: -</p>	

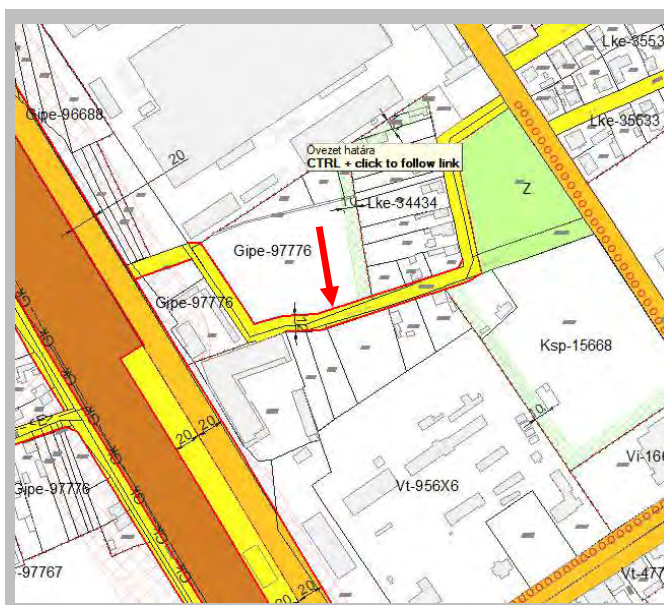


A joghatályos szabályozási tervlap részlete



A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete


Módosítás tárgya: utca nyomvonalának módosítása	B/8.
Módosítás helyszíne: Zagyvaparti utca (hrsz.: 5906, 5907, 5914, 5919, 5931/1, 5912/1, 7783/10)	
Módosítás kezdeményezője: Miklós István telektulajdonos	
<p>A módosítási igény leírása: Az utca vonalvezetésének felülvizsgálatát kéri.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A szóbanforgó utca Vaspálya utca felé történő kikötését, és ezzel a zsákutca jelleg megszüntetését tartalmazza a joghatályos szabályozási terv. Amennyiben zsákutca maradna, úgy az 5906, 5907 hrsz. telkek előtt egy végfordulót kell kiszabályozni. A zsákutcától nyugatra eső telkek a Vaspálya utca felől megközelíthetők. Az 5914, 5919, 5931/1 és a 5912/1 hrsz.-ú, valamint a 7783/10 hrsz.-ú telkeket érintő tervezett, illetve a meglévő út 12 m szabályozási szélességű közúti közlekedési-közmű övezetbe (Köü) sorolt területe a szomszédos telkek egyéb, nem zavaró ipari gazdasági építési alövezetébe (Gipe) kerül. Javasoljuk a korrekciót. A módosítással megnövelhető a Gipe gazdasági terület. A joghatályos településszerkezeti tervlapon hibásan szerepelt az út területfelhasználásának besorolása Gksz-be, most ezt korrigálni kell, egy része az útnak Lke-be, másik része Gipe-be kerül.</p> <p>A módosítás érinti a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás nem jelentős, mert nagyrészt a kialakult helyzetet szabályozza. A számított biológiai aktivitási érték nem csökken.</p>	

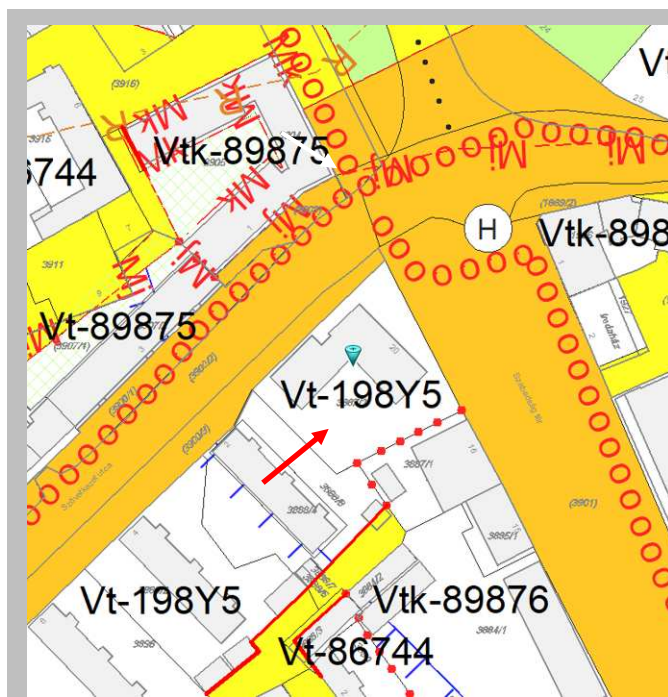


A joghatályos szabályozási tervlap részlete

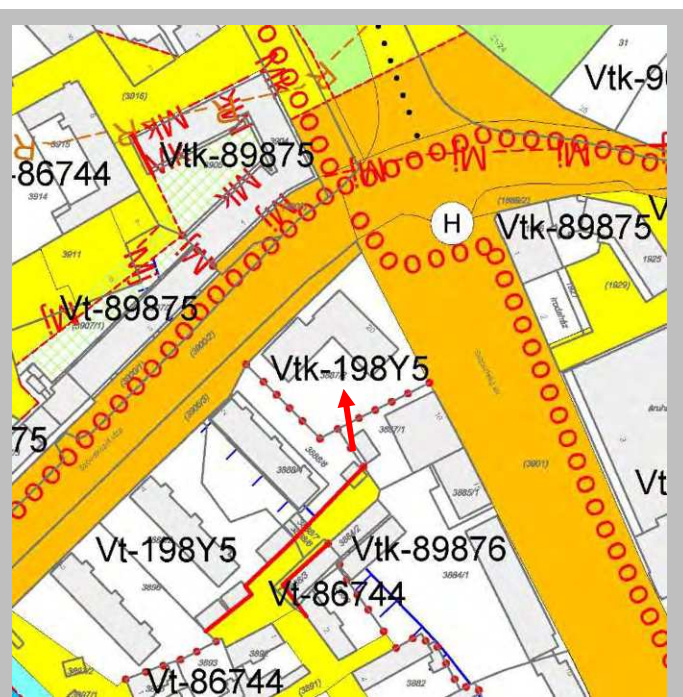


A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete


Módosítás tárgya: építési övezet módosítása	B/9.
Módosítás helyszíne: 3887/2 hrsz. telek (volt gondozóház)	
Módosítás kezdeményezője: Önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: A Vt-ből Vtk építési övezetbe történő átsorolást kezdeménye, a nagyobb beépíthetőség érdekében.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A joghatályos tervek szerint a kérdéses telek Vt-198Y5 azaz általános településközponti vegyes építési övezet, szabadonálló, előkertes beépítési mód, max. 70% beépíthetőség, min. 20% zöldfelületi fedettség, max 14,8 m épületmagasság, min. 900 m² telekterület. A Vtk-ba való átsorolás Vtk-198Y5 építési övezet lenne, azaz az építési előírások nem, csak a rendeltetési előírások változnának. JÉSZ szerint a</p> <p>-- Vt építési övezetekben: „Egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A telekterület-mérettől függően az önálló rendeltetési egységek megengedett száma: a) a telek 0-300 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 75 m² telekterületenként; b) a telek 301-900 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 150 m² telekterületenként; c) a telek 900 m² feletti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 300 m² telekterületenként.</p> <p>-- Vtk építési övezetben: „Jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.</p> <p>A Vtk-ban a telek m²-re vonatkozó korlátozások nincsenek, így az egyéb építési előírások betartása mellett több rendeltetési egység helyezhető el. A módosítást javasoljuk, mert a sarok telek kiemelt helyzetben van, és a Lehel vezér teret és a Szabadság teret övező ingatlanok, ezt az egy ingatlant leszámítva, egységesen Vtk övezetbe soroltak.</p> <p>A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás nem jelentős. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, ill. partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei az előzetes véleményezési eljárás során: -</p>	

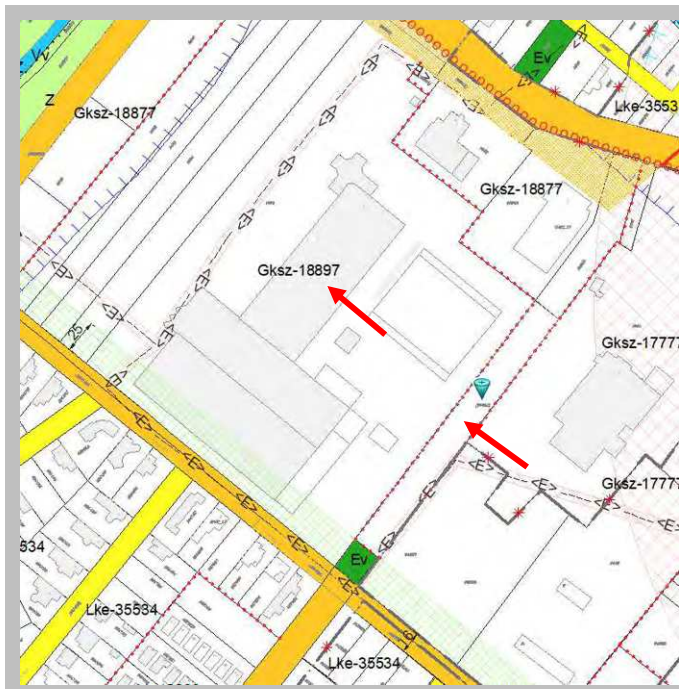


A joghatályos szabályozási tervlap részlete

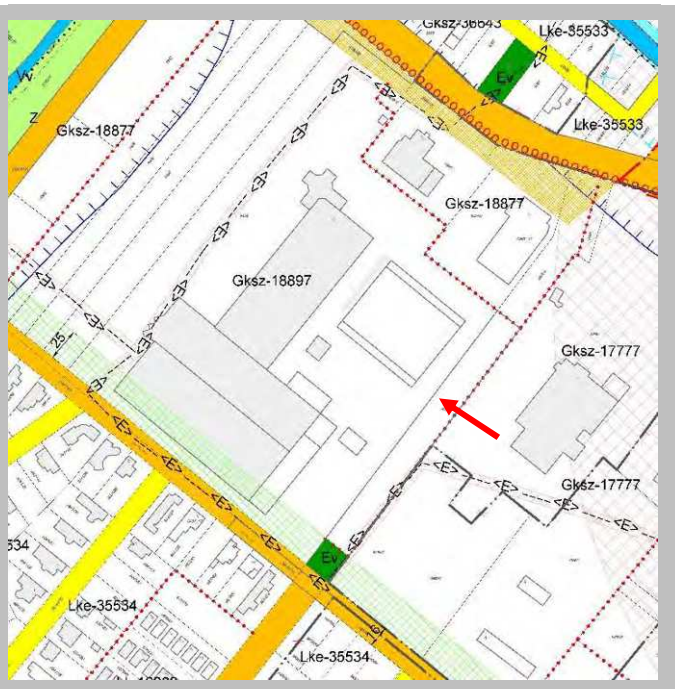


A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete


Módosítás tárgya: építési övezet i előírások összehangolása	B/10.
Módosítás helyszíne: 9349/2 hrsz. és a mellette fekvő 9458 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményezője: Szatmári Kft	
<p>A módosítási igény leírása: A közelmúltban út területből Gksz építési övezetbe került a 9349/2 hrsz. telek. Kéri a 9458 hrsz. telekkel való összehangolását építési előírások vonatkozásában.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A 9349/2 hrsz. telek építési övezete: Gksz-18877, azaz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, szabadonálló előkertes beépítési mód, max. 60% beépíthetőség, min. 20% zöldfelületi fedettség, max. 10,5 m épületmagasság, min. 3000 m² telekterület. A szomszédos 9458 hrsz. telek építési övezete: Gksz-18897, azaz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, szabadonálló előkertes beépítési mód, max. 60% beépíthetőség, min. 20% zöldfelületi fedettség, max. 16,5 m épületmagasság, min. 3000 m² telekterület. A két építési övezet különbsége a magassági előírásokban van. Az összevonás indokolt, mert a keskeny 9349/2 hrsz. telek csak a szomszédos területtel együtt építhető be gazdaságosan.</p>	
<p>A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet. Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású, mert csak a kialakult telekviszonyok figyelembe vételét jelent . A számított biológiai aktivitási szint nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	

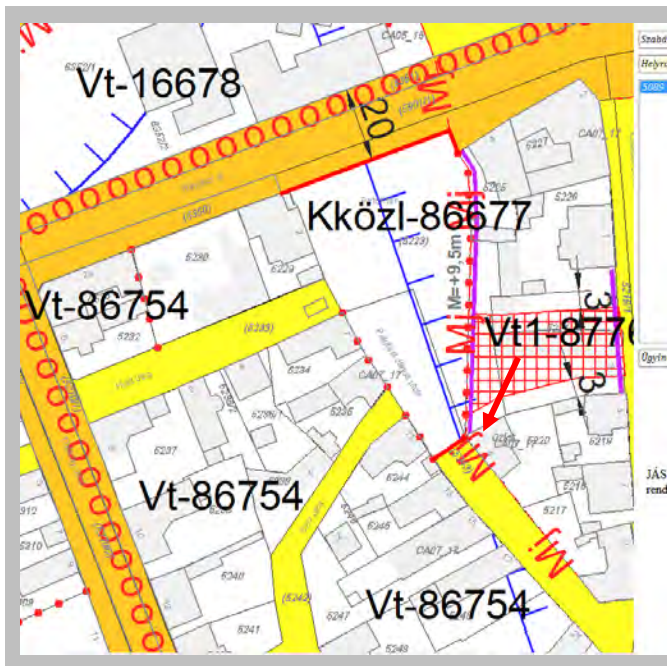


A joghatályos szabályozási tervlap részlete



A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete


Módosítás tárgya: építési övezet előírásainak, és az övezeti határok felülvizsgálata	B/11.
Módosítás helyszíne: Autóbusz-pályaudvar ingatlanát érintő, 5223 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményezője: Önkormányzat	
A módosítási igény leírása: Az Önkormányzat kéri az autóbusz-pályaudvart érintő övezethatárok és építési szabályozás felülvizsgálatát.	
Városi főépítési és tervezői vélemény: Az autóbusz-pályaudvar kialakítása megtörtént, a módosítás a kialakult állapottal való összhang megteremtését szolgálja.	
A településszerkezeti tervet érinti a módosítás. Környezeti hatásokat nézve a módosítás összességében kedvező. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.	
Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -	

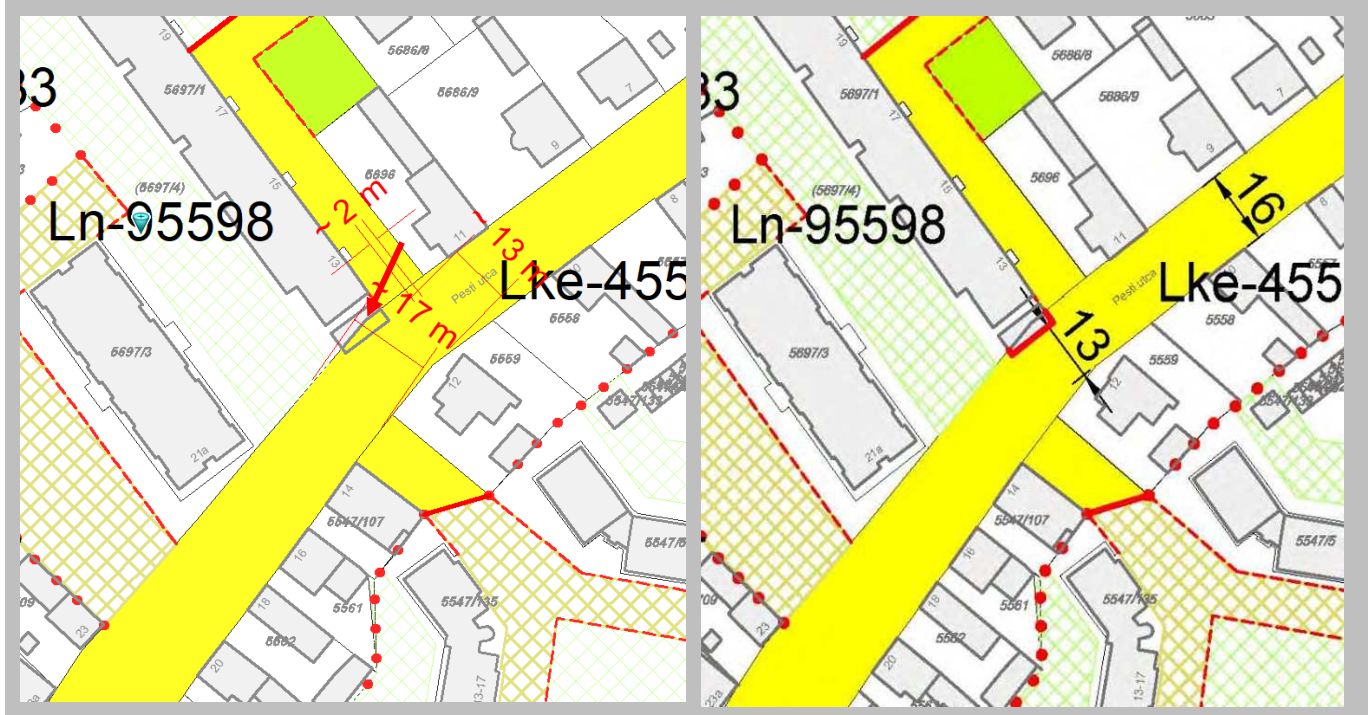


A joghatályos szabályozási tervlap részlete




A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosítás tárgya: építési övezet határának módosítása	B/12.
Módosítás helyszíne: 5697/4 és 5681 hrsz. telek, Pesti utca	
Módosítás kezdeményezője: Önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: A jelölt helyen lévő vendéglátó egységet telekhatár vágja ketté. Rendezni kellene a helyzetet azzal, hogy vagy az úthoz, vagy az „Ln” övezetbe szabályozzuk a területét.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: Az épület feltehetőleg engedély nélkül épült, mert a telekviszonyok és a településrendezési terv alapján az épület nem épülhetett volna meg. A Pesti utcát a szabályozási terv lakóutcaként jelöli, bár jelentős gyűjtő szerepe is van. Az átlagos szabályozási szélessége 17 m. Az épület a szabályozási szélességet 13 m-re szűkíti. Amennyiben az Ln lakóterülethez tartozna az épület, az legalizálja a fennmaradását. Kétségtelen, hogy a vendéglátó egységként a lakóterület ellátását szolgálja, és a jelenlegi forgalmi viszonyokat nem zavarja. Ezért a kialakult állapot elfogadása alapján javasoljuk a Ln építési övezet kibővítését a lakóutca rovására. Az 5681 hrsz. alatti Pesti utca Lke területfelhasználásba sorolt érintett lakóutca területrésze a 5697/4 hrsz. alatti nagyvárosias lakó építési övezetbe (Ln) kerül.</p>	
<p>A településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás Környezeti hatásokot nézve a módosítás összességében kedvezőtlen. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	



A joghatályos szabályozási tervlap részlete

A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosítás tárgya: lakóutca nyomvonalának módosítása	B/13.
Módosítás helyszíne: 8063 és 8064 hrsz. telek, Fecske utca	
Módosítás kezdeményezője: Önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: A Fecske utca vonalvezetése törlik, ahogy halad a vasút felé. A környező telkek egy tulajdonos birtokát képezik, és a tulajdonos kéri, a Fecske utca egyenesítését a vasút felé.</p>	
<p>Városi főépítési és tervezői vélemény: A nyomvonal módosítás városrendezési szempontból kedvező. A módosításnak nem lesz akadálya, mert a nyomvonallal érintett tulajdonos kérte. A felhagyott út telkének és a 8063 hrsz. telek építési övezeti besorolása Gksz-98877 lesz, ami kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetet, szabadonálló, teleszerű beépítési módot, max. 60% beépíthetőséget, min. 20% zöldfelületi fedettséget, max. 10,5 m épületmagasságot, min. 3000 m² telekterületet ír elő. A 8063 hrsz. telek jelenlegi építési övezete Gksz-97756, azaz kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet, szabadonálló, teleszerű beépítési módot, max. 50% beépíthetőséget, min. 30% zöldfelületi fedettséget, max. 6,5 m épületmagasságot, min. 1500 m² telekterületet. A módosítással a telek beépíthetősége 50%-ról 60%-ra, a zöldfelületi fedettsége 30%-ról 20%-ra, az épületmagasság 6,5 m-ről 10,5 m-re változna.</p> <p>A településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás. Környezeti hatásokat nézve a módosítás, gazdasági területről lévén szó összességében nem hátrányos. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	
<p>Államigazgatási szervezetek, partnerek negatív, ill. feltételeket kikötő észrevételei: -</p>	



A joghatályos szabályozási tervlap részlete



A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Kivonat a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. február 15-én megtartott ülése jegyzőkönyvéből:

**Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
4/2017. (II. 20.) önkormányzati rendelete
Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

(egységes szerkezetben a 18/2017. (IX. 14.), a 8/2018. (III. 14.), a 10/2018. (IV. 18.), a 18/2018. (VII. 12.), a 19/2018. (VII. 12.), a 22/2018. (IX. 26.), a 25/2018. (XI. 15.), a 7/2019. (III. 14.), a 16/2019. (IX. 12.), a 4/2020. (II. 13.), a 33/2020. (X. 22.), a 8/2021. (V. 6.), az 1/2022. (I. 20.), a 10/2022. (IV. 28.), a 12/2022. (V. 19.) és a 24/2022. (IX. 22.) Ör.-rel)

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Étv. 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a Jászberény Város településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiájája és településrendezési eszközei partnerségi egyeztetési szabályainak elfogadásáról szóló 147/2013.(V. 15.) képviselő-testületi határozatban meghatározott partnerek véleményének kikérésével Jászberény Építési Szabályzatáról az alábbi rendeletet alkotja:

**I. Fejezet:
Általános előírások**

1. A rendelet hatálya és mellékletei

1. § (1) A rendelet (a továbbiakban: JÉSZ) hatálya Jászberény Város közigazgatási területére terjed ki, (a továbbiakban: a város).
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK), valamint a jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) A JÉSZ mellékletei:
1. szöveges melléklet: OTÉK-tól való eltérés
 2. rajzi melléklet: Tilalmak és korlátozások tervlapjai
 - 2/a¹
 - 2/b Nagyvízi meder tilalma és a fakadó illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozás
 - 2/c Felszíni vízvédelmi tilalom és korlátozás
 - 2/d Felszín alatti vízvédelmi korlátozás
 - 2/e Közművek védőterületei miatti korlátozás
 - 2/f Országos közutak védőterületei miatti korlátozás
 - 2/g Vasút védőterülete miatti korlátozás
 - 2/h Bűzös létesítmény védőterülete miatti korlátozás
 - 2/i Egyéb tilalom és korlátozás

¹ A rendelet 1. § (3) bekezdés 2. pont 2a) alpontját hatályon kívül helyezte a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 12. § a) pontja. Hatálytalan: 2022. május 28-tól.

3. rajzi melléklet: Értékvédelem tervlapjai
 - 3/a Települési értékvédelem
 - 3/b Régészeti védelem
 - 3/c Táj és természetvédelem
4. rajzi melléklet: Sajátos előírások tervlapja
5. rajzi melléklet: Belterület és külterületi beépítésre szánt területek tervlapja
6. rajzi melléklet: Szabályozási tervlap(ok)
 - 6/a külterületi tervlapok M=1:8 000
 - 6/b belterületi tervlapok M=1:4 000

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában:

1. *Szabályozási terv*: a szabályozási tervlap vagy tervlapok és a tilalmak, korlátozások, valamint az értékvédelem tervlapjainak összessége, azaz a jelen rendelet 3-6. mellékleteinek együttes tartalma.
2. *A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró épület funkció*: az épületnek az a funkciója, amelynek emissziós értékei nem haladják meg a rendeltetésszerű használat szerinti, a hatályos jogszabályokban foglalt határértékeket.
3. *Közforgalmú létesítmény*: Minden olyan kereskedelmi, szociális, kulturális, egészségügyi és oktatási közszolgáltatást nyújtó létesítmény, melyet a város (régió) lakossága – meghatározott keretek között, konkrét személyre való tekintet nélkül – látogathat.
- 4.²
- 5.³
6. *Központi belterület központja*:
A Sportpálya utca - Zagyva folyó - Gyöngyösi út - Kárpát utca - Messzelátó utca – ártér - Október 23. utca - Kinizsi utca és tervezett folytatása - Jászteleki út - Szent István krt.- Szent Imre herceg utca - Nyíl utca és tervezett folytatása - Horváth Péter utca - Vaspálya utca - Rákóczi út által határolt terület.
- 7.⁴
8. *Melléképület*:
A jelen rendeletben használt fogalom az épületek azon csoportja, melyek a rendeltetési előírásokban megnevezett épületek használatát kiegészítik, azoktól különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.
9. *Háromszintű növényzet*:
A jelen rendeletben használt fogalom. Védelmi célokat szolgáló növényzet, ahol az legfelső szintet a fák, a középső szintet a bokrok, az alsó szintet a gyepszint jelenti.
10. *Kétszintű növényzet*:
A jelen rendeletben használt fogalom. Védelmi célokat szolgáló növényzet, ahol az legfelső szintet a fák, az alsó szintet a bokorszint jelenti.
- 11.⁵ *Településképet rontó állapotú építmény*:
-olyan építmény, vagy építményrészlet, mely megjelenésével, (építészeti) kialakításával, leromlott állapotával, reklámok esetében elhelyezkedésével vagy méretével, kialakításával zavarja a településképet.
-épületek esetében, közterületről látszó felületeken, az alábbi feltételek bármelyikének megléte esetén:
-bármelyik nyílászáró üvegezése törött, hiányos,

² A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

³ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁴ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵ A rendelet szövegét 11. ponttal a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (1) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

- a falazaton, lábazon 1 %-nál több vakolathiány, díszítővakolat hiány, burkolt fal esetén 1 %-nál több burkolathiány van,
- a nyílászárók felületkezelése 5 %-nál nagyobb mértékben hiányos,
- a bádogos szerkezetek 5 %-nál nagyobb mértékben rozsdásak
- az ereszcatornák a csatornaelemek csatlakozásánál nem zárnak, így a közterületre folytatják a vizet,
- a tetőfedések, kémények anyaga 5 %-nál nagyobb mértékben károsodott,
- festett felületképzésű szerkezetek esetén (kivéve nyílászárók) 1 %-nál több festékhiány van,
- ereszdeszkázat, tokolás, oromfali burkolat hiányos.

12. Sport kerítés:

- Sportpályát vagy játszóteret határoló áttört kerítés, labdafogó háló – legfeljebb 6,0 m magasságig.

13. Munkásszállás:

- Olyan szállodának nem minősülő kereskedelmi szálláshely, amely lakóhelyiségenként legalább egy, a településen működő munkaadóval munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye azon a településen, ahol a munkahelye van.

3. A szabályozási elemek típusai, a szabályozási terv legkisebb területe

- 3. § (1)** A rendelet, valamint a szabályozási tervlap és jelmagyarázata a (2)-(3) bekezdésben felsorolt kötelező elemeket tartalmazza.
- (2) I. rendű elemek:**
- a) az I. rendű szabályozási vonalak (a közterülettel határos övezethatárok) és azokhoz tartozó szabályozási szélességek (főforgalmi, forgalmi utak és gyűjtőutak szabályozási területének határai)
 - b) az övezethatárok és a hozzájuk rendelt övezeti előírások
 - c) a telek rendeltetése
 - d) védőterületek, védőtávolságok
 - e) helyi jelentőségű védett természeti terület
 - f) helyi értékvédelmi terület
- (3) II. rendű elemek:**
- a) a II. rendű szabályozási vonalak, (egyéb közterülethatárok)
 - b) a védett területek határa
 - c) az egyes épületekre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védettség, illetve védelmi előírások
 - d) az övezeti előírásokon túl minden egyéb városrendezési előírás
 - e) nem beépíthető terület
 - f) az építési hely határvonala
 - g) a beépíthetőség mértéke
 - h) az épületmagasságra megadott érték
 - i) az előírt parkolóhelyek száma
 - j) a kötelező jelleggel előírt fasor telepítés helyére, illetve az ilyen célra kijelölt utcaszakaszra vonatkozó előírások
 - k) a növényzettel való fedettség biztosítására vonatkozó minimális érték
 - l) kialakítható legkisebb telekméret
 - m) beépítési mód
 - n) beépítés feltételének közművesítettségi mértéke
 - o) megszüntető jel
 - p) telken belüli parkosítandó terület (kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész)
 - r) történetileg kialakult védett utcaszerkezet (közlekedési funkciójú közterületek).
- (4)** A szabályozási elemek módosítása:

- a) I. rendű elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
 - b) A II. rendű elemek módosítása
 - ba) belterületen, illetve beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére,
 - bb) külterületen, illetve beépítésre nem szánt területen az érintett területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (5) A szabályozási terv legkisebb területe, melyet módosítás esetén is együtt kell kezelni
- a) beépítésre szánt területen,
 - aa) a településszerkezeti terven jelölt gyűjtő úttal, vagy annál magasabb rendű közúttal,
 - ab) vasúttal,
 - ac) vízgazdálkodási terület határával, vagy
 - ad) beépítésre szánt terület, belterület határával körülhatárolt terület;
 - b) beépítésre nem szánt területen az egyes területfelhasználási egységek területe.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

- 4. §** (1) A város területén közterület célra területet felhasználni, létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak és jelen rendeletnek megfelelően szabad.
- (2)⁶
- (3)⁷
- (4) A közterületek előírásait a közlekedési és közműterületekre és a zöldterületekre vonatkozó előírások is tartalmazzák.
- (5)⁸ Közterületi járdaszakasz felújítása, vagy új építése esetén, az új járda magassága a csatlakozásnál legfeljebb 5 cm-rel térhet el a csatlakozó meglévő járdaszintektől. Az így képződő szintkülönbséget legfeljebb 5 %-os lejtővel kell áthidalni.

5 Az épített környezet és településkép alakítására vonatkozó előírások 9

5. §¹⁰

- 6.§** (1) A régészeti védelem tervlapja (3/b. melléklet) a város közigazgatási területén régészeti érdekelttségű területeket jelöl.
- (2) A régészeti érdekű területeken bármilyen földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni. Ennek hiányában a földmunkákhoz - a beruházó költségére – régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani.

6. A táj- és természet védelmére vonatkozó előírások 11

- 7. §** (1) A táj- és természetvédelmi tervlap (3/c. melléklet) a város közigazgatási területén az alábbi helyi táj- és természetvédelmi területeket jelöli:
- a) a helyileg védett természeti értékeket és területeket,
 - b) a tájképvédelmi területet.
- (2) A *tájképvédelmi terület* előírásai

⁶ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (1) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

⁷ A 7/2019. (III. 14.) Ör.3. § 1. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁸ A rendelet 4. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁹ **Megjegyzés:** A műemlékek, műemlék jellegű épületek, ill. szobrok a műemlékvédelemre vonatkozó törvény és általános érvényű előírások megtartásával országos védelemben részesülnek.

¹⁰ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

¹¹ **Megjegyzés:** Az országos védelem alatt álló területeken bármilyen gazdasági tevékenység, építmények elhelyezése csak az országos természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.

- a) A terület telkein történő építési tevékenységek során a védelem alatt álló területek és objektumok értékeinek védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani az épületek környezetbeillesztésére és a tervek készítésénél ennek igazolására.
- b)¹²
- c) Művelési ág csak extenzívebb irányban változtatható meg.

7. Környezetvédelemi előírások¹³

- 8. §** (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- (3) Beépítési feltételek:
Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított és
 - d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a felszín alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.
- (4) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (például a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
- (5) A keletkező kommunális illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló **vagy szennyvízkezelő közműpótló műtárgy** létesíthető.
- (6) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

8. Veszélyeztetett területekre és védőterületekre vonatkozó előírások

- 9. §** A város területén a védőterületekkel kapcsolatos tilalmi és korlátozási területeket az alábbi tervlapok rögzítik:
- a) nagyvízi meder tilalma és a fakadó illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozás,
 - b) felszíni vízvédelmi tilalom és korlátozás,
 - c) felszín alatti vízvédelmi korlátozás,
 - d) közművek védőterületei miatti korlátozások,
 - e) az országos közutak védőterületei miatti korlátozás,
 - f) a vasút védőterülete miatti korlátozás,
 - g) bűzös létesítmény védőterülete miatti korlátozás,
 - h) egyéb tilalom, korlátozás

10. § *Nagyvízi meder tilalma és a fakadó, illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozás (2/b. melléklet)*

¹² A 7/2019. (III. 14) Ö.r.3. § 2. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

¹³ Kapcsolódó rendelkezések:

- Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló (27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes) rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet 4. és 5. sz-ú mellékleteiben közölt terhelési határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek. A gazdasági (ipari) és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények létesítése esetében a zajkibocsátási határértékeket az I. fokú környezetvédelmi hatóság írja elő.
- Szennyeződés érzékenységi szempontból (a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló vonatkozó (219/2004. (VII. 21.) Korm. rend.) rendelet alapján Jászberény területe „érzékeny” besorolású
- Jászberény a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló (27/2006. (II. 7.) Korm. rend.) rendelet alapján nitrátérzékeny területen lévő település,.
- A sérülékeny vízbázis védőterületén meglévő szennyvízszikkasztókat és lakossági kutakat felül kell vizsgálni.

- (1) A nagyvízi meder tilalmi területén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani. ¹⁴
- (2) A fakadó, illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozási területen – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani. ¹⁵

11. § Felszíni vízvédelmi tilalom és korlátozás (2/c. melléklet)

A felszíni vízvédelmi tilalom és korlátozás területén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani. ¹⁶

12. § Felszín alatti vízvédelmi korlátozás (2/d. melléklet)

A felszíni vízvédelmi tilalom és korlátozás területén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani.

13. § Közművek, hírközlési létesítmények védőterülete miatti korlátozás (2/e. melléklet)

- (1) Közmű védőterületén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.
- (2) Az Antenna Hungária rövidhullámú műsorszóró állomása (Felsőmező dűlő, Jászágó és Pusztamonostor határánál) körül beépítési és magassági korlátozás érvényes, az alábbiak szerint:
 - a) A létesítmény telkének határától számított 500 m távolságon belüli területsáv nem építhető be.
 - b) 2,2 km sugarú körön belül 10 m-nél magasabb építmény nem létesíthető
 - c) 3 km sugarú körön belül, 20 m-nél magasabb építmény nem létesíthető
 - d) 6 km sugarú körön belül, 50 m-nél magasabb építmény nem létesíthető.
- (3) Nagynyomású gázvezeték, távvezeték védősávjában építési korlátozás érvényes, létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

14. § Országos közutak védőterülete miatti korlátozás (2/f. melléklet)

A területbe tartozó telkeknek – a szabályozási tervlapon jelölt részén – országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 38. § (8) bekezdésében és az 1988. évi I. törvény 42/A. § szerint előírt feltételek szerint helyezhető el. ¹⁷

15. § Vasút védőterülete miatti korlátozás (2/g. melléklet)

¹⁴ Kapcsolódó rendelkezés: A nagyvízi meder tilalmi területén újonnan építmények – kivéve a vízügyi és közműépítményeket, létesítményeket – nem helyezhetők el.

¹⁵ Kapcsolódó rendelkezések:

A fakadó, illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozási területen az alábbi előírásokat kell megtartani:

- a) A területbe az árvízvédelmi töltés mentett oldali töltéslábtól számított 110 m-es sáv tartozik.
- b) A területen anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak vízügyi hatóság szakhatósági hozzájárulásával, a KÖTI-VIZIG hozzájárulása mellett, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

¹⁶ Kapcsolódó rendelkezések:

- A területbe a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteres, az állóvizek partjától számított 100 méteres területsáv tartozik.
- A területen építési tevékenység nem folytatható.
 - a) Új építményt elhelyezni tilos – a jogszerűen beépített területek, a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények, valamint a hajózást, a halastavakon a halászati hasznosítást szolgáló létesítmények kivételével.
 - b) Meglévő építmények felújíthatók, de nem bővíthetők.

¹⁷ Kapcsolódó rendelkezések:

- Az országos főutak külterületi szakasza mentén, az út tengelytávolságától számított, 100-100 m egyéb utak esetében 50-50 m védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- A közutak külterületi szakaszán a közút határától számított 10-10 m-en belül fa ültetéséhez és kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A területbe tartozó telkeknek – a szabályozási tervlapon jelölt részén – a vasút védőterülete miatt építmény csak a vonatkozó országos előírások figyelembevételével helyezhető el.¹⁸

16. § A bűzös létesítmények védőterülete miatti korlátozás (2/h. melléklet)

A területbe tartozó telkeken a bűzös, fertőzésveszélyes telephely védőterülete miatt szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint állattartó épület létesítése újonnan nem helyezhető el. A meglévő ilyen funkciót befogadó épületek nem bővíthetők, csak felújíthatók.

17. § Egyéb korlátozás (2/i. melléklet)

(1)¹⁹

(2)²⁰

(3) A széleroziónak kitett területen, mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek határán, az utak mentén fásítást kell végrehajtani.

(4)²¹ A raktározási korlátozás alá eső területeken a telkeken 20 m²-nél nagyobb raktározási terület sem épületen belül, sem az épületen kívül nem alakítható ki.

9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

18. §²²

18/A. §²³ Településrendezési kötelezés

(1) A településképet rontó állapotú ingatlan tulajdonosát a polgármester írásban felszólítja – megfelelő határidő biztosításával – az adott ingatlan helyrehozatalára.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester – önkormányzati hatósági döntés formájában – a településképet javítása érdekében, a településképet rontó állapotú ingatlan tulajdonosát az ingatlan meghatározott időn belüli helyrehozatalára kötelezi az általános közigazgatási rendtartásról szóló mindenkor hatályos törvény rendelkezései alapján.

(3) A polgármester helyrehozatali kötelezést tartalmazó döntése ellen jogorvoslással a Képviselő-testülethez lehet fordulni.

(4) Az (2) bekezdésben foglaltak teljesítésének elmaradása esetén, az ingatlan tulajdonosával szemben – a jogsértő személyétől függően – természetes személyek esetén 200.000 forintig, jogi személyek és jogi személyiséggel rendelkező szervezetek esetén 1.000.000 forintig terjedő pénzbírság szabható ki.

(5) A bírság kiszabása esetén a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló mindenkor hatályos külön jogszabály rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) A bírság megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a döntés végrehajtásának kötelezettsége alól.”

10. Közművek előírásai

10/a. általános előírások

19. § (1) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket mindig előrelátóan a közterület-rendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A

¹⁸ Megjegyzés: A vasutak mellett a szélsővágánytól mért 50-50 m, környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetén 100 m védőterületet kell kijelölni.

¹⁹ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 3. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²⁰ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 3. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²¹ A rendelet 17. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

²² A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 4. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²³ A rendelet szövegét 18/A §-sal a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.

- (2) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték szolgalmi jog igénybevételével²⁴ kell megépíteni.
- (3) Átmenetileg, a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, kiépíthető részleges közművesítés.
- (4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor történhet, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés biztosítható.

10/b. Vízellátás előírásai

- 20. §** (1) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor történhet, ha a hatóság²⁵ által is elfogadott egészséges, ivóvízellátás biztosítható.²⁶

10/c. Szennyvízelvezetés előírásai

- 21. §** (1) A beépített és a beépítésre szánt, csatornázásra kerülő területeken:
- a) a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a talaj- és a talajvíz védelme érdekében a meglévő foghíjaknál átmeneti megoldásként az érvényben levő jogszabályok figyelembe vételével kell meghatározni a telken belüli, egyedi szennyvízkezelés módját. (szigorúan vízzáró szennyvízgyűjtő-tároló illetve helyi kezelés)
 - b) a foghíjaknál csak abban az esetben történhet fejlesztés, ha a beépítést megelőzően megvalósul az érintett területről a szennyvizek közcsatornában történő elvezetése és a szennyvízcsatorna hálózatra a bekötés.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:
- a) vizsgálni kell a városi szennyvízcsatorna hálózatra és a szennyvíztisztító telepre történő vezetés lehetőségét műszaki és gazdasági szempontból az érvényben lévő előírások figyelembe vételével.

²⁴ Megjegyzés: az ágazati előírások figyelembevételével

²⁵ Eljáró hatóság megnevezése: ÁNTSZ

²⁶ Kapcsolódó rendelkezések:

- Az üzemelő Jászberény II. Vízmű sérülékeny ivóvízbázis meglévő és tervezett kútjainak diagnosztikai vizsgálattal kijelölt védőövezetébe eső területek beépítése és hasznosítása a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet korlátozó előírásainak a figyelembe vételével történhet.

a.) A hidrogeológiai védőterületen belül a kutak kötelezően megállapítandó belső, 10 m sugarú védőterületét

b.) A diagnosztikai vizsgálatban kijelölésre került ingatlanokon, korlátozott feltételek mellett történhet a területfelhasználás és hasznosítás. A hatósági jóváhagyást követően a földhivatali átvezetéseket el kell végezni. A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét táblával jelölt földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. A funkciót váltó építmények esetében és a tervezett épületek építése idején a tűzcsapok helyének meghatározásához a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal és a szolgáltatóval egyeztetni kell. Új építmények környezetének tervezésekor a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és üzemeltetésére a területet illetve utat kell biztosítani.

- A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét táblával jelölt földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. A funkciót váltó építmények esetében és a tervezett épületek építése idején a tűzcsapok helyének meghatározásához a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal és a szolgáltatóval egyeztetni kell. Új építmények környezetének tervezésekor a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és üzemeltetésére a területet illetve utat kell biztosítani.

- Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve telken belüli oltóvíztároló építésével kell megoldani.

- b) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken, szakszerű, egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény telepíthető.²⁷
A szikkasztás legfontosabb feltétele, hogy a szikkasztófelület alsó síkja a maximális vízszintnél 1 m-rel magasabban legyen.
- c) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken vízzáróan kialakított zárt gyűjtők alkalmazása szükséges:
 - ca) ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 m-nél közelebb van, vagy az elszivárogtatásra igénybeveendő talaj elszivárogtatásra alkalmatlan,
 - cb) ahol a teleknagyság nem éri el a 600 m²-t,
 - cc) ha az építmény térségében nincs élővíz befogadó, ahova a tisztított vizek elvezethetők és a terület távol van a csatornahálózattal rendelkező területektől.²⁸

10/d. Felszíni vízvezetés előírásai

- 22. §** (1) A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
- a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt központi belterület központjában.
 - b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen, illetve beépítésre szánt falusias lakóterületeken.
- (2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell, a beruházás megkezdése előtt. Építés csak akkor kezdhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olaj-izzapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
- (4) A csapadékvizek hasznosítása érdekében
- a) lakó és üdülőterületeken a csapadékvíz helyben tartásáról, és lehetőség szerinti hasznosításáról (tűzvíz tározó töltés, gyeplocsolás) gondoskodni kell. Minden újonnan beépített 20,0 m² beépítettség után legalább 0,5 m³ csapadékvíz tároló kapacitás kiépítését meg kell oldani.
 - b) egyéb területeken, ha nincs kiépített csapadékvíz elvezető hálózat, és nem áll rendelkezésre annak terve sem, építési szándék esetén – a csapadékvíz rendezési terv elkészültéig – a csapadékvíz telken belüli elhelyezésének reális lehetőségét záportározó létesítésével kell biztosítani. A záportározó kialakítását ütemezve, a beépítettség növekedésének függvényében – a terület morfológiája által meghatározottan – növekedve, összefüggő tömbben kell megvalósítani.

10/e. Villamosenergia-ellátás előírásai

- 23. §** (1) Újonnan beépítésre szánt területen, ha az a helyileg védett településkép védelmi területre esik, új középvezettségű leágazást, illetve kiefeszített és közvilágítási áramkört területgazdálkodási és esztétikai szempontból földkábelben kell fektetni.
- (2) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

²⁷ Megjegyzés: Építésénél a talajmechanikai szakvélemény alapján, az illetékes Jegyző, vízgazdálkodási hatáskörben, vagy a KTVF és VIZIG engedélyének, előírásainak megfelelő, azokkal egyenértékű technológiai megoldást kell biztosítani.

²⁸ Megjegyzés: A kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés rendeletben meghatározott feltételeinek, az ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vonatkozó jogszabályokban előírt határ és küszöb értékeknek megfelelő mértékig elő kell tisztítani.

²⁹ A 21. § (1) bekezdését módosította a 28/2013. (VII. 11.) Ör. 5. §-a. Hatályos: 2013. augusztus 10-től.

10/f. Földgázellátás előírásai

24. § (1) A tervezett egyedi gáznyomás-szabályozókat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni. Ettől eltérően telepített berendezések a telkek udvarán növényzet takarásában helyezhetők el, illetve az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők.
- (2) A közterületen vezetett földgázvezeték és a bekötővezetéseket csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

10/g. Elektronikus hírközlés előírásai

25. § (1) Beépítésre szánt területen az új hírközlési (távközlés és kábel TV) hálózatokat földkábelben kell elhelyezni.
- (2)³⁰

10/h. Védőterület igényes közmű gerinchálózatok és építmények

26. § (1) A Jászberényi szennyvíztisztító telep kapacitásnövelését és korszerűsítését követően továbbra is biztosítani kell a tisztítómű 500 m-es védőtávolságát.
- (2) A szennyvízcsatorna hálózatra telepített meglévő és tervezett körzeti átemelők és szennyvízáttemelőknek a 25,0 m-es védőtávolságát biztosítani kell.³¹

11. A közterületi zöldfelületek általános előírásai

27. § (1) A városban lévő zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (2)³²
- (3) A közlekedési célú szabályozási területen belüli zöldfelületen közlekedési táblán kívül csak kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el. (Közlekedési zöldfelület: gyalogos, valamint a közlekedési területen létesülő növényzettel fedett terelő- és parkoló szigetek, járdaszigetek).
- (4)³³ A közlekedési zöldfelületen minimum kétszintű növényállományt kell megvalósítani.

³⁰ A 7/2019. (III. 14) Ör. 3. § 5. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

³¹ Kapcsolódó rendelkezések:

- A vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez előírt biztonsági sáv nem építhető be, ehhez
- a) a Zagyva, a Városi Zagyva és a Tarna partján, a partéltől számított 4-4 m-es sávot,
 - b.) a társulati kezelésű belvízcsatornák mentén a partéltől mért 3-3 m széles sávot szabadon kell hagyni.
 - c.) az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- Az árvízvédelmi és a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez:
- a.) a Zagyva és a Tarna folyó védett szakaszain, az árvízvédelmi töltés mentett oldali és víz oldali töltéslábától mérten 10-10 m széles sávot építési tilalom terheli. Az előírt biztonsági sáv nem építhető be.
 - b.) A Zagyvának a vasútvonaltól nyugatra levő, védvonal nélküli szakaszán, a partéltől számított 300 - 300 m széles sávban bárminemű építési tevékenység esetén a KÖTIKÖVIZIG hozzájárulását meg kell szerezni.
 - c.) Az árvízvédelmi töltés mentett oldali lábától mérten 110 m-en belül, hullámtéren 60 m-en belül anyaggyödröt nyitni nem szabad.
- A város ellátásában részvevő középfeszültségű hálózatoknak, amíg földalatti vezetése nem valósul meg, addig a 20 kV-os villamos szabadvezetékek biztonsági övezetét belterületen a tengelytől mérten 4-4 m, és külterületen 6-6 m védőtávolság figyelembe vételével kell biztosítani.
- A városba északnyugat felől bevezető nagynyomású gázvezeték mentén, a (jászberényi gázátadóig) csőszéltől mérten 17-17 m, a két települési gázfogadót és a nagyfogyasztókat ellátó nagy-középnymású gázvezetékek mentén a csőszéltől mérten 5-5 m biztonsági övezetet biztosítani kell. A gázátadó védőtávolsága 15-15 m és a gázfogadók védőtávolsága: 10-10 m. A védőterületeken belül bárminemű építkezés lebonyolításához az üzemeltető hozzájárulását is meg kell kérni.
- A Jászberény villamos alállomást ellátó Nagykáta - Jászberény és Jászberény - Szolnok 120 kV-os távvezetékek mentén a tengelytől mérten 18-18 m, és a tervezett Jászberény - Gyöngyös 120 kV-os távvezeték mentén 16,5 - 16,5 m a biztonsági övezet terjedelme. A biztonsági övezetén belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- A Jászberény Rövid Hullámú Rádióadó térségében levő korlátozások:
- a.) a rádióadó antennasorának kerítésétől mért 250 m, és az antennasor végein, a kerítéstől mért 150 m széles sáv építési tilalmi terület, nem építhető be.
 - b.) a rádióadótól mért 5,0 km sugarú körben területi, magassági, építési korlátozás van érvényben. Bárminemű építési tevékenység végzéséhez az Antenna Hungária Rt. hozzájárulása szükséges.

³² A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (2) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

³³ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § a) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

- (5) A parkolókba és a közlekedési utak mentén ültetendő fafajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő fajták legyenek.³⁴ A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzs körmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek.

28. § (1) Az utak tervezése és kiépítése során a legalább 12 m szélességű út esetén mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort, nagy forgalmú belterületi utak esetében többszintű zöldsávot kell tervezni, telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé.

(2) Újjonnan kialakított közterületek mentén az egyes utca-, vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaépi megjelenés érdekében.

(3) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fafajaiból kell kialakítani.³⁵

(4) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját sűrű ültetéssel kell biztosítani a következő módon:

a) A közterület felé eső oldalon, illetve a telek szélén 1 sor előnevelt, legalább 2-szer iskolázott, 15 cm törzskör-mérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal rendelkező egyedek telepítését kell elvégezni, minimum 5 m-es közönként.

b) Az előnevelt fasor mögött 10 m-es sávban nem szükséges előnevelt egyedek telepítése, de azok telepítési sűrűsége minimum 2,5 m legyen.

c) Az előnevelt fasor mögötti 10 m-en túli parkként kialakított területen fásítás szükséges előnevelt egyedekből.

(5) Közparkokat, közkerteket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.

29. § (1) A városban a közterületeken, közterületi zöldfelületeken, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő fás növényzet, fa károsodásával, pusztulásával járó tevékenység esetén a fakivágásra vonatkozó hatályos jogszabályok alapján kell eljárni akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzik.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél ~~5 férőhely fölött~~, továbbá közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 6 éves fa számít.

(3) A 20 férőhelynél nagyobb parkolók építése esetén zöldsávot kell kialakítani kétszintű növényzettel, a fa törzse körül kialakított kazetták alkalmazása helyett.

(4)³⁶

(5) A lakótelepi közkert területét építési övezeti szempontból a hozzá tartozó „lakótelepi” épületekkel együtt kell kezelni. Közkertben épület nem helyezhető el.

30. § (1) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa törzssátmérőjével megegyező össz-átmérőnek megfelelő fa telepítése, 3-nál több fa telepítése esetén kertépítészeti terv alapján. (A törzssátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)

(2) Belterületen

a) a 12-16 m közötti szélességű meglévő utcákban a közműlétesítmények függvényében, a tervezett utcákban pedig minden esetben legalább egyoldali,

³⁴ A javasolt fajok: *Acer platanoides* 'Globosum' (Gömbjuhar), *Fraxinus ornus* 'Mecsek' (Virágos kőris), *Koelreuteria paniculata* (Csörgőfa), *Pyrus nivalis* 'Kartalia' (Vadkörte, azaz vackor), *Tilia tomentosa* 'Teri', *Tilia tomentosa* 'Zentai Ezüst' (Ezüsthárs).

³⁵ A kistáj erdőtársulásai: a fűzligetek (*Salicetum albae fragilis*), a tölgy – kőris – szil ligeterdők (*Quercus-Ulmetum hungaricum*), a pusztai tölgyesek (*Festuco-Quercetum roboris*) és a gyöngyvirágos tölgyesek (*Convallario-Quercetum roboris*)

³⁶ A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 6. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

- b) a legalább 16 m szélességű meglévő utcákban a közműlétesítmények függvényében, a tervezett utcákban pedig minden esetben legalább kétoldali fasor létesítendő.
- (3) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén, vagy közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén történhet.

12. Közlekedés és parkolás általános előírásai³⁷

- 31. §** (1) A közutak számára a szabályozási tervlapon meghatározott építési területet kell biztosítani.
- (2) A közutak építési területén belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (3) Országos fő- és mellékutak szabályozási szélességének bővítése esetén, az esetenként felmerülő korlátozás kártalanítási kötelezettsége az országos utak kezelő szervezetét terheli.
- (4) Ha az egyes építési telkek megközelítése csak magánútról történik, akkor a magánutat a földhivatalnál be kell jegyezni. A magánút 9 és 20 óra között közhasználat előtt nem zárható el. A magánút legkisebb telekszélessége 8,0 m.
- (5) Közlekedési övezetben gépkocsi tároló céljára kialakított telkek 100%-ig beépíthetők, legfeljebb 3,0 m épületmagassággal.

- 32.§³⁸** (1) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt irányokban.
- (2) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani. Ez az országos mellékutak és a települési főutak mentén mindkét oldalon min. 2,0 m, a gyűjtőutak mentén szintén kétoldali, min. 1,5 m, míg a lakóutcákban egyoldali kiépítés esetén 2,0 m, mindkét oldalon elhelyezett járda esetén min. 1,5 m szélességű járdát jelent.
- (3)³⁹ A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei **építési telek esetében** a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.
- (4) Lakó- és üdülőépületeknél minden lakás és üdülőegység (önálló rendeltetési egység) után legalább egy személygépkocsi elhelyezési lehetőségről gondoskodni kell telken belül.
- (5) Vegyes (Vtk, Vt, Vt1, Vi) építési övezetekben a telekingatlanhoz közlekedési célú területtel határos telekhatáronként legfeljebb 2 darab, a telekre történő beközlekedést biztosító, egyenként legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozás létesíthető.
- ~~(6) Lakó (Ln, Lk, Lke, Lf) építési övezetekben önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 1 darab garázkapu és önálló rendeltetési egységenként 1 darab a telekre történő beközlekedést biztosító utcai kapu nyitható egyenként legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozással.~~
- (6) Kisvárosias lakó (Lk) építési övezetben önálló rendeltetési egységenként 1 darab a telekre történő beközlekedést biztosító, legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozás létesíthető. Kertvárosias lakó (Lke) és falusias lakó (Lf) építési övezetekben telkenként legfeljebb 2 darab a telekre történő beközlekedést biztosító, legfeljebb 4,0 m széles útsatlakozás létesíthető.**
- (7) Oktatási, nevelési, sport, kulturális rendeltetésű meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása, **valamint egyéb rendeltetésű épület oktatási, nevelési, sport, kulturális rendeltetés kialakítása céljából történő bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása** esetén az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettségnek legalább 50 %-át

³⁷ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

³⁸ A rendelet 32. §-át (4)-(9) bekezdésekkel a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 2. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

³⁹ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 2. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

kell megvalósítani, amely kötelezettség önkormányzati rendeletben szabályozott módon, ~~legfeljebb 50 %-ban~~ megváltás útján is teljesíthető.

- (8) Oktatási, nevelési, sport, kulturális rendeltetésű új építmény építése esetén az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettség legfeljebb 50 %-a önkormányzati rendelettel szabályozott megváltás útján is teljesíthető.
- (9) Egyéb rendeltetismódosítás esetén a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelete 4. melléklete szerinti településközponti területen az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési kötelezettség legfeljebb 50 %-a önkormányzati rendelettel szabályozott megváltás útján is teljesíthető.

13 Építés általános előírásai

13/a. Telekalakítás, építési övezeti és övezeti előírások értelmezése az egyes telkeken

33. § (1) Telekalakítási előírások belterületen:

- a) A telkek összevonhatóak, kivéve a jász lakó építési övezeteket. A telkek akkor is összevonhatóak, ha az együttes méreteik nem éri el a kialakítható minimumot,
 - b) A telekhatárok módosíthatóak, a telkek oszthatók, amennyiben az így kialakult telkek az övezetre meghatározott minimális telekméretnek eleget tesznek, vagy a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot hoznak létre, (jász övezetekben abban az esetben is, ha a kialakuló telekméret nagyobb a megengedett maximumnál). Az övezeti előírásnál kisebb telek mérete nem csökkenthető, kivéve a közterületi szabályozást.
- (2) Külterületi övezetekben osztással kialakítható legkisebb telek a beépíthető minimális értékkel azonos. Annál kisebb telkek akkor is összevonhatóak, ha együttes értékük is kevesebb a beépíthető minimumnál.
 - (3) Közmű vezetékek és műtárgyak számára bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól eltérő közműtelkek.
 - (4) Amennyiben valamely telek területe kettő vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, úgy az egyes telekrészek a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások szerint építhetők be, illetve használhatók.

(5) Telekalakítás akkor is végrehajtható, amennyiben a szabályozási terven jelölt, e rendelet 3. § (2) bekezdés szerinti I. rendű kötelező szabályozási elem érvényre juttatása, megvalósulása érdekében történik, és a visszamaradó telkek mérete – terület, szélesség, mélység – nem éri el az építési övezetben meghatározott paramétereket.

(6) Az egyes építési övezetekben önálló építési teleknek nem minősülő földrészletek telek kiegészítésként akár több telekalakítási eljárás során felhasználhatók, a visszamaradó telekrészeknek nem kell megfelelniük az építési övezetre előírt, újonnan kialakítható építési telkek geometriai feltételeinek (teleknagyság, telek szélesség, telek mélység).

13/b. Építmények kialakítása, elhelyezése

34. § (1)⁴⁰

(2)⁴¹

(3) A tetőtér kialakításánál a térdfal magassága legfeljebb a padlóvonal magasságától mért 1,00 m lehet, kivéve a műemléki védett épületet, ahol az eredeti tetőidom megtartandó.

(4)⁴²

(5) A természetes terepfelszín, homlokzatsíkban vagy attól 2 m-en belül történő, 1 m-t meghaladó feltöltését az épületmagasságba be kell számítani.

(6) Azon épületszint fölött, amelyet vízszintestől eltérő hajlásszögű szerkezet határol, új építményszínt nem alakítható ki.

⁴⁰ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszttette.

⁴¹ A 7/2019. (III. 14.) Ör.3. § 7. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszttette.

⁴² A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszttette.

(7)⁴³ Az építési telkek a közterület felől legfeljebb 2,20 m magas kerítéssel elkeríthetők, amelyek megengedett magassága – sport kerítés (labdafogó háló) kivételével – legfeljebb 2,20 m. Eltérő terepszintű telkek közös telekhatárán a kerítés magasságát a magasabb szinttől kell mérni.

35. § (1)⁴⁴

(2) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak:

a)⁴⁵

b)⁴⁶

c) Amennyiben a telken a szabályozási tervlap szerint védendő, értékes zöldfelületi elem található, terepszint alatti létesítmény csak a védendő, illetve értékes zöldfelület életterét nem érintő telekrészen alakítható ki. Ez alól kivétel a településközpont vegyes övezetben kialakításra kerülő térszint alatti parkoló,

d)⁴⁷ A telkek területe terepszint alatt 100 %-osan beépíthető, a védőtávolságok betartásával,

e)⁴⁸ A telkek területén terepszint alatt legfeljebb kétféle építményszint alakítható ki.

(3)⁴⁹

(4)⁵⁰

(5)⁵¹

(6) Az építési övezetekben felsorolt rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők. Az építési övezetben telkenként megengedett maximális rendeltetésszámot a teljes ingatlanra számított maximális értéként kell figyelembe venni, függetlenül az elhelyezett épületek számától.

(7)⁵² A lakóépületek épülethossza, illetve az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért lakóépület hossza a telekmélység irányában legfeljebb 30 m lehet.

(8)⁵³ A telkeken melléképület, melléképítmény csak a főfunkciót befogadó épület létesítése után építhető. Bruttó alapterülete maximálisan 100,0 m² lehet, de területe nem haladhatja meg a főfunkciót tartalmazó épület területét.

36. § (1) A telek akkor is beépíthető, ha

a) területe nem éri el az építési övezetben megengedett legkisebb telekterületet, de az építési övezet egyéb előírásai, valamint a vonatkozó országos előírások teljesíthetők;

b) az egyéb paraméterei sem érik el az építési övezetben előírt értékeket, de a vonatkozó országos előírások teljesíthetők.

(2) Meglévő lapostetős épület tetőráépítése esetén, ha

a) az épület meglévő épületmagassága kevesebb, mint az építési övezetben megadott épületmagasság, az építési övezetben megadott épületmagasság 50 cm-rel túlléphető.

b) az épület meglévő épületmagassága több, mint az építési övezetben megadott épületmagasság, és amennyiben az épület telke a helyileg védett településkép-védelmi területen belül helyezkedik el, a meglévő épületmagasság 50 cm-rel túlléphető.

(3) Homlokzati égéstermék-elvezető szerelvény, a homlokzati síktól legfeljebb 20 cm-re állhat ki.

(4)⁵⁴

⁴³ A rendelet szövegét (7) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (3) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁴⁴ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁴⁵ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 8. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁴⁶ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 8. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁴⁷ A rendelet szövegét d) ponttal a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (4) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁴⁸ A rendelet 35. § (2) bekezdését e) ponttal egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 3.§-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁴⁹ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵⁰ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵¹ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (3) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

⁵² A rendelet szövegét (7)-(8) bekezdésekkel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (5) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁵³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁵⁴ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

(5)⁵⁵

13/c. Hirdetőberendezések elhelyezése, kialakítása

37. §⁵⁶

II. Fejezet Részletes övezeti előírások

14. Építési övezetek előírásai

14/a. Építési övezetek előírás típusai

38. § (1) Az építési övezeti előírások

- a) rendeltetési,
 - b) építési
- előírásokból állnak.

(2) Az építési övezet jelében a betűjel a rendeltetést és a hozzátartozó környezetvédelmi előírásokat jelzi. A betűjelek tartalmát a rendeltetési és a környezetvédelmi előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.

(3) Az építési övezet jelében

- a) az első szám a beépítési módra,
- b) a második szám a beépítettség megengedett mértékére,
- c) a harmadik szám a zöldfelületek legkisebb mértékére,
- d) a negyedik szám a megengedett legkisebb, ill. megengedett legnagyobb épületmagasságra,
- e) az ötödik szám a legkisebb telekterület-méretre és a megengedett egyéb telekméretekre vonatkozik.

14/b. Az építési övezetek rendeltetési előírásai

39. § (1) A szabályozási terv a város területén a beépítésre szánt területeken

- a) lakó (a továbbiakban: L),
 - b) vegyes (a továbbiakban: V),
 - c) üdülő (a továbbiakban: Ü),
 - d) gazdasági (a továbbiakban: G),
 - e) különleges (a továbbiakban: K),
- rendeltetésű építési övezeteket jelöl.

40. § *Nagyvárosias lakó építési övezet (a továbbiakban: Ln)*

(1) Jellemzően nagy laksűrűségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot nem meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2)⁵⁷ Területén az alábbiak helyezhetők el: Nagyvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

- a) OTÉK 11. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést.

⁵⁵ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵⁶ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵⁷ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

- g) b) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3) A területen az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) árnyékszék,
 - b) istálló, állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) komposztáló,
 - e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakításúak kivételével.
 - f) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára önálló parkoló és garázs.
- (4)⁵⁸ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- a) gépjármű bontó,
 - b) gépjármű mosó,
 - c) gépjármű kölcsönző,
 - d) munkásszállás.

41. § Kisvárosias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lk)

- (1) Jellemzően közepes laksűrűségű, legfeljebb 200 m² telekterületként egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.
- (2)⁵⁹ ~~Az övezetben az alábbiak helyezhetők el:~~ Kisvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- a) OTÉK 12. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sport
- rendeltetést,
- g) b) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3)⁶⁰ Az övezetben az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- a) árnyékszék,
 - b) istálló, állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) 1 m³-nél nagyobb komposztáló,
 - e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével.
 - f) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára önálló parkoló és garázs.
- (4)⁶¹ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- a) gépjármű bontó,
 - b) gépjármű mosó,
 - c) gépjármű kölcsönző;

⁵⁸ A rendelet 40. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁵⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 7. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶¹ A rendelet 41. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

d) munkásszállás.

- (5)⁶² Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

42. §⁶³ Kertvárosias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lke)

- (1) Jellemzően alacsony laksűrűségű, kertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet – melyből legalább az egyiknek lakó rendeltetésűnek kell lennie – magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. **Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.**

- (2)⁶⁴ **Az övezetben az alábbiak helyezhetők el: A kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:**

a) OTÉK 13. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) szállás jellegű és

e) sport

rendeltetést,

f) ~~b)~~ napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:

a) árnyékszék,

b) állatkifutó,

c) trágyatároló,

d) 3 m³-nél nagyobb komposztáló,

e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével.

f) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.

- (4) A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:

a) gépjármű bontó,

b) gépjármű mosó,

c) gépjármű kölcsönző,

d) munkásszállás.

- (5) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető rendeltetési egységek számánál több vendégszoba nem létesíthető.

43. §⁶⁵ Falusias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lf)

- (1) Jellemzően alacsony laksűrűségű, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet – melyből legalább az egyiknek lakó rendeltetésűnek kell lennie – magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. **Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.**

⁶² A rendelet 41. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶³ A rendelet 42. §-át (4)-(5) bekezdésekkel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁴ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 10. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁵ A rendelet 43. §-át (6)-(7) bekezdésekkel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 13. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

- (2)^{66 67} Az övezetben az alábbiak helyezhetők el: A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- a) OTÉK 14. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,
 - a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sport rendeltetést,
 - h) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- a) árnyékszék,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) 5 m³-nél nagyobb komposztáló,
 - e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével,
 - f) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- (4) Portelek területén árnyékszék, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, a családi gazdaság mértékéig elhelyezhető.
- (5)⁶⁸ Azon ingatlanok esetében, amelyek területe az 1000 m²-t meghaladja, az 1000 m²-t fölötti telekrészre számított minden megkezdett 200 m² telekterület után 1 db újabb rendeltetési egység létesíthető, amely kizárólag lakó funkciójú lehet. Ezen ingatlanok esetében a maximális rendeltetésszám 5 db.
- (6) A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- a) gépjármű bontó,
 - b) gépjármű mosó,
 - c) gépjármű kölcsönző,
 - d) munkásszállás.
- (7) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető rendeltetési egységek számánál több vendégszoba nem létesíthető.

44. § Belvárosi településközpont vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vtk)

- (1)^{69 70} Jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

⁶⁶ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (8) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁶⁷ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 12. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁸ A rendelet szövegét (5) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (9) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁶⁹ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (10) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁷⁰ A rendelet szövegét a 16/2019. (IX. 12.) Ör. 1. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. szeptember 28-tól.

- (2)^{71 72 73} A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- a) OTÉK 16. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - f) sport
 - rendeltetést.
 - g) b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
 - h) e) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- a) árnyékszék,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) komposztáló,
 - e) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4)⁷⁴ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- a) gépjármű bontó,
 - b) gépjármű mosó,
 - c) gépjármű kölcsönző,
 - d) munkásszállás.

45. §⁷⁵ Általános településközpont vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vt)

- (1)^{76 77} Egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők. A telekterület-mérettől függően az önálló rendeltetési egységek megengedett száma:
- a) a telek 0-300 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 75 m² telekterületenként;
 - b) a telek 301-900 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 150 m² telekterületenként; c) a telek 900 m² feletti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 300 m² telekterületenként.
- (2)^{78 79} A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- a) OTÉK 16. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,

⁷¹ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (11) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁷² A rendelet szövegét a 16/2019. (IX. 12.) Ör. 1. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. szeptember 28-tól.

⁷³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 14. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁴ A rendelet 44. §-át (4) bekezdéssel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 15. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁵ A rendelet 45. §-át (3)-(4) bekezdésekkel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 17. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁶ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (12) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁷⁷ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁷⁸ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (13) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁷⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 16. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

f) sport

g) b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;

h) e) napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

(3) A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:

- a) gépjármű bontó,
- b) gépjármű mosó,
- c) gépjármű kölcsönző,

d) munkásszállás.

(4) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

45/A.⁸⁰ § Településközpont vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vt1)

(1) 75 m² telekterületként egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan települési szintű, egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. Az önálló rendeltetési egységek különálló épületekben is elhelyezhetők.

(2) A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:

a) OTÉK 16. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,

a) igazgatási, iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) sport

g) b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;

h) e) napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

(3) A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:

- a) gépjármű bontó
- b) gépjármű mosó
- c) gépjármű kölcsönző,

d) munkásszállás.

(4) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

46. § Intézményi vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vi)

(1)⁸¹

(2)⁸² ⁸³Területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) OTÉK 17. § (1), (2) bekezdés szerinti rendeltetések,

a) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

⁸⁰ A rendelet szövegét 45/A. §-sal a 33/2020. (X. 22.) Ör. 18. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸¹ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (4) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

⁸² A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (14) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁸³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 19. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

b) az a) pontban felsorolt célú épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, továbbá más lakások az épület a földszint feletti részén, az épület szinterületének legfeljebb 75%-án;

b) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az a) pontban foglaltakon kívül:

ba) iroda,

bb) kereskedelmi, szolgáltató,

bc) lakás, szállás, munkásszállás,

bd) kulturális, közösségi szórakoztató,

be) hitéleti és

bf) sport

rendeltesítést is tartalmazhat.

c) Lakás vagy szállás, munkásszállás rendeltesítés csak az épület földszint feletti részén, az épület teljes szinterületének legfeljebb 75 %-án helyezhető el. A földszinten csak az a), ba)-bb), bd)-bf) pontokban foglalt rendeltesítések helyezhetőek el.

d) ↯ napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

(3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:

a) árnyékszék,

b) állatkifutó,

c) trágyatároló,

d) komposztáló,

e) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4)⁸⁴ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetőek el:

a) gépjármű bontó,

b) gépjármű mosó,

c) gépjármű kölcsönző.

47. § Az intézményi és a településközponti vegyes területen a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

(1) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-, cserje-, és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet (gyepszint) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/3-át boríthatja.

(2) Az intézményi és a szolgáltató funkciójú területeken felszíni várakozó-, parkolóhelyet telken belül is fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-, parkolóhely után legalább 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, őshonos, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.

(3) A Szabályozási terven "beültetési kötelezettségű terület"-ként jelölt területeken háromszintű növényzetből álló zöldfelület alakítandó ki. Az így kialakított zöldfelület az építési övezetre előírt zöldfelületek legkisebb mértékébe beszámítható.

48. § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (a továbbiakban: Gksz)

(1) Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek **– kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek –** elhelyezésére szolgál.

(2)⁸⁵ Területén az alábbiak helyezhetőek el **az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:**

a) ~~OTÉK 19. § (1), (2) bekezdés szerinti rendeltesítések,~~

b) igazgatási, iroda,

c) hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,

d) sportépítmény,

⁸⁴ A rendelet 46. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 20. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 21. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - f) közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
 - g) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - h) ~~napenergia hasznosításának berendezései~~, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3) ~~Nem helyezhető el önálló lakóépület~~ Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló kizárólag egy lakás, valamint munkásszállás kialakítható.
- (4) A területen az alábbi melléképitményeket nem szabad elhelyezni:
- a) árnyékszék,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) komposztáló.
- (5) Területén az alaprendeltetés mellett elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az építési övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

48/A.⁸⁶ § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, naperómű park alövezet (a továbbiakban: Gksz-En)

- (1) Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek ~~– kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek –~~ elhelyezésére szolgál.
- (2) Területén az alábbiak helyezhetők el az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
- a) ~~OTÉK 19. § (1), (2) bekezdés szerinti rendeltetések,~~
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
 - d) sportépitmény,
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - f) közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
 - g) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - h) napenergia hasznosításának berendezései és a naperómű kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények.
- (3) Nem helyezhető el ~~önálló~~ lakóépület.
- (4) A területen az alábbi melléképitményeket nem szabad elhelyezni:
- a) árnyékszék,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló,
 - d) komposztáló.

49. § Zavaró ipari gazdasági építési alövezet (a továbbiakban: Gipz)

- (1) A jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági célú ipari tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Területén más célú épület nem helyezhető el.
- (2) Területén a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások sem helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben megadott épületmagasságot a technológiai okokból kialakított építmények (például silók, kémények) esetében nem kell megtartani.
- (4) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.

50. § Egyéb, nem zavaró ipari gazdasági építési övezet (a továbbiakban: Gipe)

- (1) Az egyéb (nem jelentős mértékben zavaró hatású) gazdasági célú ipari épületek, energia szolgáltatási és településgazdálkodási épületeinek elhelyezésére szolgál.
- ~~(2) Területén a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők.~~
- (2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló kizárólag egy lakás, valamint munkásszállás kialakítható.**
- (3) Az építési övezetben megadott épületmagasságot a technológiai okokból kialakított építmények (például silók, kémények) esetében nem kell megtartani. Az eltérés kémények és silók esetében nem korlátozott, egyéb építmények esetében legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszerese lehet.
- (4) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.

51. § Hétfégi házas üdülő építési övezet (a továbbiakban: Üh)

- (1) Területén egy üdülőegységet tartalmazó üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Elhelyezhető továbbá a területet használók számára (horgászati) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, az övezeti előírások keretein belül.
- (3) Lakóépület nem létesíthető.
- (4) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
 - a) állatól, állatkifutó,
 - b) trágyatároló, komposztáló,
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (5) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései, **amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései,** ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

52. § Különleges, strand építési övezet (a továbbiakban: Kst)

- (1) Területén a szabadidő eltöltését szolgáló zöldfelület jellegű, közforgalmú intézmények helyezhetők el, továbbá a főfunkciót kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkció is telepíthető.
- (2) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen kell biztosítani.
- (3) Lakás, szolgálati lakás nem helyezhető el.
- (4) A strand területén legalább 8 m²/látogató zöldfelületet kell biztosítani. A zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy abból legalább 30 % lombárnyékoltság biztosított legyen.
- (5) A strand területén csak a kommunális és árufeltöltés célú gépjármű-közlekedés engedhető meg, az árufeltöltést legfeljebb 1 t teherbírású járművel kell megoldani, a teherbírásnak megfelelő burkolat-szerkezetet kell alkalmazni.
- (6) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.

53. § Különleges sport, művelődési, egészségügyi építési övezetek (a továbbiakban: Ksp, Km, Keü)

- (1) Területén a szabadidő eltöltésére sportolási (Ksp), kulturális (Km), egészségügyi (Keü) célú, közforgalmú létesítmények helyezhetők el, továbbá a főfunkciót kiszolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkció is telepíthető.
- (2) A margitszigeti Km építési övezetben
 - a) a létesítményhez tartozó parkolót csak a szigeten kívül szabad megvalósítani,
 - b) környezeti zajhatással járó (lakóterületi határértékeket meghaladó) funkció nem telepíthető,
 - c) a vízműellátáshoz kapcsolódó üzemi építmény távlatban is fenntartható.
- (3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet meglévő létesítmény esetén, közterületen lehet biztosítani. Új létesítmény esetén az OTÉK-ban előírt parkolási terület felét telken belül kell biztosítani.
- (4) A Ksp és Km építési övezetekben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.

- (5) Területén csak a kommunális és árufeltöltési, valamint parkolási célú gépjármű-közlekedés engedhető meg, az árufeltöltést legfeljebb 1 t teherbírású járművel kell megoldani, a teherbírásnak megfelelő burkolat-szerkezetet kell alkalmazni.
- (6) A területen elhelyezhető napenergia hasznosításának berendezései.

54. §⁸⁷ Különleges közlekedési építési övezet (a továbbiakban: Kkölz)

- (1) Területén a városi és helyközi tömegközlekedés ellátásához, üzemeltetéséhez szükséges, valamint kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató épületek és építmények helyezhetők el, a rájuk vonatkozó egyéb előírások szerint. A védőterület-igényes építmények védőövezetét telken belül kell kialakítani.
- (2) A teljes telekterület alatt személygépjármű parkoló kialakítható.
- (3) A területen elhelyezhető napenergia hasznosításának berendezései.
- (4) A jelen rendelet érvénybelépését megelőzően, garázsok céljára kialakított telkeken csak személygépkocsik garázsok helyezhetők el. E telkek 100%-ban is beépíthetők

55. § Különleges, nagykiterjedésű kereskedelmi célú építési övezet (Kker)

- (1) A Kker terület bevásárlóközpont, szabadtéri és fedett kereskedelmi, valamint szolgáltató tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
 - a) nem jelentős zavaró hatású, a lakosság kereskedelmi ellátását szolgáló, illetve ahhoz kapcsolódó szolgáltató és vendéglátó funkciójú épület,
 - b) az (1) bekezdésben lévő épületek tulajdonosa és használó személyzete számára szolgáló lakások,
 - c) igazgatási és egyéb irodaépület,
 - d) felszíni és térszint alatti parkoló,
 - e) A területen elhelyezhető napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3) Az övezetben nem helyezhető el egyéb gazdasági épület.

56. §⁸⁸ Különleges, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezet (a továbbiakban: Khon)

- (1) A Khon terület elsősorban honvédségi célokat szolgál, szabályozása kívül esik a településrendezési eszközök hatáskörén.
- (2) Funkcióváltás esetén csak az érintett területre készülő szabályozási terv és a szerkezeti terv szükség szerű módosítása szerint lehet területén telket alakítani, építményt elhelyezni.

57. § Különleges mezőgazdasági és egyéb külterületi üzemi építési övezet (a továbbiakban: Kmü)

- (1) Elsősorban zavaró hatású mezőgazdasági üzemi célú gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Területén egyéb gazdasági célú épületek és a mezőgazdasági tevékenységi célú telken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások csak kivételesen helyezhetőek el, akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését és használatát.
- (3) A területen elhelyezhető napenergia hasznosításának berendezései.
- (4) Fémmegmunkálással foglalkozó üzem, ha a telke NATURA 2000 területére esik, csak az esetben telepíthető, ha a telepítést megelőzően NATURA 2000 hatásbecslési dokumentáció készül, és az alapján, a természeti hatóság hatásbecslése a telepítéshez hozzájárul.

⁸⁷ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

⁸⁸ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 22. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

58. § Különleges, állatkert, arborétum építési övezete (a továbbiakban: Kák)

- (1) Területén a szabadidő eltöltését szolgáló zöldfelület jellegű, közforgalmú intézmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen kell biztosítani.
- (3) Csak szolgálati lakás helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.

59. § Különleges, temető építési övezet (a továbbiakban: Kt)

- (1) Területén csak ravatalozó, temetőkápolna, iroda, üzemeltetési és szociális épület, urnafal, sírbolt és síremlék helyezhető el.
- (2) Az övezet ellátásához szükséges gazdasági épület elhelyezhető.
- (3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen kell biztosítani.
- (4) Lakás, szolgálati lakás nem helyezhető el.

59/A.⁸⁹ § Temetkezési emlékhely más építési övezetben is kijelölhető, az alábbi feltételekkel:

- a) Az emlékhely kijelöléséhez hatósági bejárást kell tartani. Az emlékhely akkor jelölhető ki, ha az összes érdekelt véleménye összehangolható.
- b) Az emlékhelyen belül csak urnafalban történő temetkezés lehetséges.
- c)⁹⁰ A szomszédos ingatlanok felé a telekhatáron 5 m széles háromszintű növényzetet kell telepíteni.
- d) Az urnafal építmények létesítése vagy megléte esetén a szomszédos telekhatárokon tömör, legalább 1,8 m magas kerítést kell létesíteni.”

60. § Különleges, városüzemeltetési építési övezet (a továbbiakban: Kvü)

- (1)⁹¹ Területén a város üzemeltetéséhez szükséges építmények, létesítmények, valamint az ipari és mezőgazdasági létesítmények üzemi területén keletkező szennyvizek kezelésére szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) Lakás, szolgálati lakás nem helyezhető el.
- (3) A területen elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.
- (4) Az építési övezetben megadott épületmagasságot a technológiai okokból kialakított épületek esetében nem kell megtartani.

61 §^{21 92}

14/c. Építési övezetek építési előírásai

62. § Beépítési mód, az építési övezet első számjele

- (1) A beépítési módok a város közigazgatási területén az alábbiak:
 1. jelű szabadon álló, előkertes,
 2. jelű szabadon és utcavonalon álló,
 3. jelű oldalhatáron álló, előkertes,
 4. jelű oldalhatáron és utcavonalon álló,
 5. jelű ikerházas, előkertes,
 6. jelű ikerházas, utcavonalon álló,
 7. jelű zárt sorú, előkertes,
 8. jelű zárt sorú, utcavonalon álló,
 9. jelű szabadon álló, telepszerű, előkertes,
 0. jelű adottságtól függő,beépítési módú területeket határol le.

⁸⁹ A rendelet 59/A. §-át a 33/2020. (X. 22.) Ör. 23. §-a állapította meg. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁹⁰ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § b) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

⁹¹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 24. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

²¹ A 48/A. §-t megállapította a 24/2011. (VIII. 15.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2011. szeptember 14-től.

⁹² A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (5) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

(2) A beépítési módok részletes előírásai az alábbiak:

- a) Az 1. jelű szabadon álló, előkertes beépítési mód területein az előkert legalább 5 m, az oldalkert legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság fele, de legkevesebb 3 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli. Az előkert mérete az utcában kialakult eltérő érték vagy közterület céljára történő lejegyzés esetén csökkenthető vagy növelhető. Szabadon álló beépítésű tömbbe ékelődött ikerházas beépítésű telekpárt együttesen kell egy szabadonálló beépítésű telek-egységként kezelni, ahol a beépíthetőségi jogok területarányosan osztódnak a két telekegység között. (A közös telekhatáron minden esetben tűzfalat kell kialakítani.)
- b) A 2. jelű szabadon és utcavonalon álló beépítési mód területein az oldalkert legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság fele, de legkevesebb 3 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani, a jelen rendelet 39.§ (5) bekezdésének figyelembe vételével. Az épület utcai homlokzata 50 %-ának utcavonalon kell állnia. Ez határozza meg az építési helyet. Szabadon álló beépítésű tömbbe ékelődött ikerházas beépítésű telekpárt együttesen kell egy szabadonálló beépítésű egységként kezelni, ahol a beépíthetőségi jogok területarányosan osztódnak a két szomszédos telek (hrsz.) között. (A közös telekhatáron minden esetben tűzfalat kell kialakítani.)
- c)⁹³ A 3. jelű oldalhatáron álló előkertes beépítési mód területein az előkert legalább 5 m, az oldalkert mérete legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legkevesebb 4 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet az utcában kialakult helyzet szerinti oldalsó telekhatáron kell elhelyezni, ahol az épület legfeljebb 1,0 m-re maradhat el az oldalhatártól. Az előkertnek minden esetben az utcában kialakulthoz kell igazodni (ennek hiányában az első beépülő teleknél kell annak mértékét rögzíteni).
Az utcai homlokzathossz legalább 50 %-ának az előkert építési vonalon, és az oldalhatárra kerülő homlokzat legalább 2/3-ának az oldalhatártól számított 1,0 m-en belül kell elhelyezkednie.
- d)⁹⁴ A 4. jelű oldalhatáron és utcavonalon álló beépítési mód területein a Vt és Vtk övezetekben az oldalkert mérete legalább 4 m legyen. Egyéb övezetekben az oldalkert mérete legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legkevesebb 4 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet az utcában kialakult helyzet szerinti oldalsó telekhatáron kell elhelyezni. Az utcai homlokzathossz legalább 50 %-ának – kivéve a jáász övezeteknél - az utcavonalon, és az oldalhatárra kerülő homlokzat legalább 2/3-ának az oldalhatártól számított 0,2 m-en belül kell elhelyezkednie.
- e) Az 5. jelű ikerházas, előkertes beépítési mód területein az előkert legalább 5 m, az oldalkert mérete legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság fele, de legkevesebb 3 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet bármelyik oldalhatáron el lehet helyezni, ha a tetőidomok tűzfallal egymáshoz illeszthetők. Az előkertnek minden esetben az utcában kialakulthoz kell igazodni (ennek hiányában az első beépülő teleknél kell annak mértékét rögzíteni).
- f) A 6. jelű ikerházas utcavonalon álló beépítési mód területein az oldalkert mérete legalább az építési övezetben engedélyezett legnagyobb épületmagasság mértéke, de legkevesebb 3 m legyen. A hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet bármelyik oldalhatáron el lehet helyezni, ha a tetőidomok tűzfallal egymáshoz illeszthetők. Az épületek utcai homlokzatának 50%-át kell az utcavonalra helyezni.
- g) A 7. jelű zárt sorú előkertes beépítési mód területein a hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani, a jelen rendelet 39.§ (5) bekezdésének figyelembe vételével. Az épületet az építési vonalra kell elhelyezni a teljes homlokvonallal legalább 50%-ának mértékéig.

⁹³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 25. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁹⁴ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 26. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

- h) A 8. jelű zártosú utcavonalon álló beépítési mód területein a hátsókerter legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet az utcavonalon lévő telekhatárra úgy kell elhelyezni, hogy az utcai homlokzat hosszának legalább 50%-a érintkezzen a telekhatárral.
- i) A 9. jelű szabadonálló, telepszerű beépítési mód területein (lakó- ipar- és intézményi „telepek”) a beépíthetőséget a szabályozási tervben rögzített tényleges vagy elméleti telekhez kell méretezni, melyben több darab, több rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el. Előkerter, ha a szabályozási terv nem jelöli, nem kell létesíteni.
- j)⁹⁵ A 0. jelű adottságtól függő beépítési módú területeken adottságtól függően, az Étv. 18. § (2) bekezdés szerint alkalmazandók az illeszkedés szabályai.
- (3) Ha a fenti beépítési módokban rögzített elő, oldal és hátsókerterre vonatkozó előírásoktól a szabályozási tervlap eltérő értékeket rögzít, azokat kell figyelembe venni.
- (4) A beépítési vonalat, ha a szabályozási terv ettől eltérően nem intézkedik, az előkert telek belső területe felé eső határán kell megvalósítani.

63. §⁹⁶ Beépítettség, az övezeti kód második számjelle

- (1) A telkek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke a város közigazgatási területén az alábbi:

SZÁMJEL	BEÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE %
1	3 %
2	5 %
3	10 %
4	20 %
5	30 %
6	40 %
7	50 %
8	60 %
9	70 %
0	adottságtól függő, az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint alkalmazandók az illeszkedés szabályai, kivéve a Vtk-90074 jelű építési övezetet, ahol OTÉK-alóli felmentés alapján 100% lehet a beépítettség. OTÉK-tól való eltérés alapján 100 %

- (2) Kialakult úszótelkek esetén a meglévő épületek telekterülete 100 %-ban beépíthető, de új úszótelek meglévő épülethez kötötten sem alakítható ki.

64. §^{97 98} A zöldfelület legkisebb mértéke, az övezeti kód harmadik száma

⁹⁵ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁹⁶ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁹⁷ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 6. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁹⁸ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 6. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

(1) A zöldfelület legkisebb mértéke az erre vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembevételével a zöldfelületi arány határozza meg az alábbi táblázatban szereplő értékeknek megfelelően.

KÓD	A ZÖLDFELÜLET LEGKISEBB MÉRTÉKE
1	≥ 90 %
2	≥ 80 %
3	≥ 70 %
4	≥ 60%
5	≥ 50 %
6	≥ 40 %
7	≥ 30 %
8	≥ 20 %
9	≥ 10+10 % tetőkert
0	adottságtól függő, az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint alkalmazandók az illeszkedés szabályai OTÉK-tól való eltérés alapján 0 %
X*	25 %
*A betűjel az általánostól eltérő értékekre utal.	

- (2) 30 %-os, **illetve 30 %** zöldfelületi arány felett a telekterület minden **megkezdett** 300 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.
- (3) 30 %-os zöldfelületi arány alatt a zöldfelületként tartandó telekterület minden **megkezdett** 50 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken.
- (4)^{99 100} A kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrészek min. 60 %-án legalább háromszintű növényállományú zöldfelületet kell kialakítani a beépítésre szánt területek övezeteiben.
- (5)¹⁰¹
- (6)¹⁰² Az ingatlanon belüli kötelező zöldfelületi arány teljesítése során, a gépkocsi parkolóhelyek burkolataként alkalmazott, füvesített kialakítású gyeptérfaság burkolat 50 %-ban beszámítható a zöldfelületbe.

65. §¹⁰³ Épületmagasság, az övezeti kód negyedik számjele

- (1) Az építhető épületek megengedett legnagyobb épületmagassága az erre vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembevételével, az alábbi táblázatban szereplő értékeknek megfelelően.
- (2)^{104 105} Az épületmagasságot a közterület felé néző homlokzaton külön is meg kell tartani.

SZÁMJEL	ÉPÜLETMAGASSÁG
---------	----------------

⁹⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 27. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁰⁰ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § c) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

¹⁰¹ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (6) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

¹⁰² A rendelet szövegét (6) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (15) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁰³ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 7. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁰⁴ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (16) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁰⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 28. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

1	≤ 3,5 m
2	≤ 4,0 m
3	≤ 4,5 m
4	≤ 6,0 m
5	≤ 6,5 m
6	≤ 7,5 m
7	≤ 10,5 m
8	≤ 12,5 m
9	≤ 16,5 m
0	adottságtól függő, az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint alkalmazandók az illeszkedés szabályai.
X*	≤ 9,5 m
Y*	≤ 14,8 m
Z*	≤ 8,5 m

* A betűjel az általánostól eltérő értékekre utal

(3)¹⁰⁶ A Jász Halmazos (JH) és Jász Fésűs (JF) övezetekben azon homlokzatok esetében, ahol 7,0 m-nél nem szélesebb oromfall létesül, az érintett homlokzat oromfallyal tervezett homlokzatszakaszán az épületmagasság maximum 1,75 m-rel túlléphető, beleértve a közterület felőli homlokzatokat is. Ezen esetekben a (2) bekezdés szerinti követelmény teljesítésekor, illetve az épületmagasság meghatározásakor az érintett oromfallyal tervezett homlokzati szakaszok az övezetre meghatározott maximális épületmagassággal vehetők figyelembe.

Az OTÉK adott övezetre vonatkozó maximális épületmagassági határértékét ezen esetekben is be kell tartani.

66. §¹⁰⁷ Telekterület-méret, az övezeti kód ötödik számjele

(1) A kialakítható legkisebb, legnagyobb telekterület-méretek az erre vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembe vételével az alábbi táblázatban szereplő értékek lehetnek.

SZÁMJEL	TELEKTERÜLET-MÉRET m ²	
	legalább	legfeljebb
1	180	360
2	360	550
3	550	
4	700	
5	900	
6	1500	
7	3000	
8	5000	
9	10000	
0	A kialakult telekterület a szomszédos telkek átlagos területének 75 %-a alá nem csökkenthető. adottságtól függő, az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint	

¹⁰⁶ A rendelet szövegét (3) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (17) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁰⁷ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

	alkalmazandók az illeszkedés szabályai.	
--	--	--

(2) A legkisebb kialakítható telekhez tartozó homlokvonal és telekmélység értékek:

TELEKNAGYSÁG	HOMLOKVONAL	TELEKMÉLYSÉG
$\geq 180 \text{ m}^2$	10m	15m
$\geq 360 \text{ m}^2$	14m	20m
$\geq 550 \text{ m}^2$	16m	20m
$\geq 700 \text{ m}^2$	16m	25m
$\geq 900 \text{ m}^2$	18m	30m
$\geq 1\,500 \text{ m}^2$	20m	40m
$\geq 3\,000 \text{ m}^2$	30m	50m
$\geq 5\,000 \text{ m}^2$	40m	60m
$\geq 10\,000 \text{ m}^2$	60m	100m

15. Övezetek rendeltetési és építési előírásai

67. §¹⁰⁸ *Különleges bányáövezet (a továbbiakban: Kbb)*

- (1) A területen bányaművelés létesítményei, ill. az ahhoz tartozó létesítmények, épületek helyezhetők el.
- (2) A területen a dolgozók számára szolgáló tartózkodási helyiség, valamint szociális épület és szolgálati lakás is létesíthető.
- (3) A területen elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései.

68. §¹⁰⁹

69. §¹¹⁰ *Különleges szabadidőközpont és szabadidőpark övezete (a továbbiakban: Kbsz)*

- (1) Területén csak a szabadidő eltöltését szolgáló, kereskedelmi, vendéglátó és kulturális szolgáltató funkció, valamint a beépíthető összes szintterület 30 %-ban szállás, szolgáltatás számára szolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Az épített játszó és szórakoztató építmények feleljenek meg a közterületre vonatkozó baleset-megelőzési előírásoknak, amit a létesítéskor igazolni kell.
- (3) A területen szabadonálló épületek helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítéssel, és legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal.
- (4) Az újonnan kialakítható legkisebb telekterület 6000 m² lehet.
- (5) Legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés, legfeljebb 30 cm-es lábazattal létesíthető.
- (6) Az övezetben, táj és városképi vizsgálattal megalapozottan, emberi tartózkodásra nem alkalmas széltorony, vagy napenergia hasznosításának berendezése is elhelyezhető, a megadott beépítettség megtartása mellett.

70. §¹¹¹ *Különleges naperőmű park övezete (a továbbiakban: Kben)*

- (1) A naperőművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A területen szabadonálló épületek legfeljebb 5 %-os beépítéssel, és legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el.
- (3) Az újonnan kialakítható legkisebb telekterület 5000 m² lehet.
- (4) Legfeljebb 2 m magas áttört kerítés létesíthető.

¹⁰⁸ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

¹⁰⁹ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 7. §-a hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2020. február 29-től.

¹¹⁰ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

¹¹¹ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

70/A. §¹¹² Különleges – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági övezet (a továbbiakban: Kbhon)

- (1) Az övezet elsősorban honvédségi célokat szolgál, szabályozása kívül esik a településrendezési eszközök hatáskörén.
- (2) Funkcióváltás esetén csak az érintett területre készülő szabályozási terv és a szerkezeti terv szükség szerű módosítása szerint lehet területén telket alakítani, építményt elhelyezni.

71. § Közúti közlekedési-közmű övezet (a továbbiakban: KÖu)

- (1) A vasúti és légi közlekedést kivéve közlekedés, nyomvonal jellegű közmű és elektronikus hírközlés céljára kijelölt terület, közterület.
- ~~(2) Területén a közforgalmi vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdései szerinti építmények helyezhetők el.~~

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás épület, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

- (3) Közterületen közlekedési célokat szolgáló új épületet, építményt elhelyezni legfeljebb 5% beépítettség mértékéig szabad.
 - a) A közlekedési területek szabályozási szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
 - b) A területen a közterületek (utcák, vegyeshasználatú utak, gyalogutak, stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv vagy tervek szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel összehangolva, a csapadékvíz elvezetés egyidejű megoldásával.
 - c) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca-, illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
 - d) Az elhelyezhető épület épületmagassága nem haladhatja meg 4,5 m-t.
- (4) Az utak felújítása, átépítése esetén az utak mentén, legalább az egyik oldalon egységes – lehetőleg azonos fajú és korú egyedekből álló – őshonos fasor telepítendő. Meglévő fasor hiányzó egyedeit előnevelt, de azonos fajú fákkal kell pótolni.

72. § Vasúti közlekedési- övezet (a továbbiakban: KÖk)

- ~~(1) Területén a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.~~

(1) A területen elhelyezhető a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó, a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató és szállás épület, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

73. § Hírközlési közmű övezet (a továbbiakban: KÖh)

- (1) Területén (önálló telken) hírközlési létesítmények helyezhetők el a létesítményekre vonatkozó egyéb ágazati előírások szerint.
- (2) Lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (3) Területén az alaprendeltetés mellett elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

74. § Közparkok övezete (a továbbiakban: Z)

- (1) Zöldterület a szabályozási terven közpark övezetként lehatárolt, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.
- (2) Közpark övezet területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés, vendéglátás és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem létesíthető.
- (3)¹¹³ A területen elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései.
- (4) Közpark övezet területén csak az azokat használók számára létesíthető gépkocsi-parkoló. A parkolókat terepszinten, fásítva (illetve a meglévő fák megtartásával) kell kialakítani, legfeljebb az adott közpark területének 5%-át véve igénybe.
- (5) Közpark területén a funkciónak megfelelő épületek is építhetők, de a beépítettség legfeljebb 3% lehet, legfeljebb 4,5 m épületmagassággal. Közpark közhasználat elől elzárt területe az összterület legfeljebb 5 %-a lehet. 300 m² alapterületnél nagyobb épület közparkban nem építhető.
- (6) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg.

75. § Az erdőterületek övezeti tagozódása

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként (a továbbiakban E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) védelmi (a továbbiakban Ev),
 - b) gazdasági (a továbbiakban Eg),
 - c) közzőléti (a továbbiakban Ek) rendeltetésű övezetekbe tartozik.
- (3) Az erdőövezetek mindegyikében, táj és városképi vizsgálattal megalapozottan, az erdőövezetre vonatkozó előírásoktól eltérően kulturális célú, emberi tartózkodásra nem alkalmas széltorony elhelyezhető.

76. § Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)

- (1) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem építhető.
- (2)¹¹⁴ Védelmi rendeltetésű erdőövezetben építményt elhelyezni, bővíteni csak az erdő védelméről szóló törvény előírásai szerint szabad.

77. § Közzőléti rendeltetésű erdőövezet (Ek)

- (1)¹¹⁵ Közzőléti rendeltetésű erdőövezetben a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló építmények helyezhetők legfeljebb 5% beépítettséggel. Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve, ha a közzőléti épület sajátos funkciója (pl. kilátó) ennél nagyobb épületmagasságot igényel. Kivéve az Országos Erdészeti Adattárban szereplő meglévő erdőterületeket, ahol építményt elhelyezni, bővíteni csak az erdő védelméről szóló törvény előírásai szerint szabad.
- (2) Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki.
- (3) A területen elhelyezhető a napenergia hasznosításának berendezése, az épülettömegén belül, annak épületmagassági előírásának betartásával.
- (4) Erdőterületen épület legkevesebb részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.
- (5) Természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre javasolt erdőterületen bánya, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.

¹¹³ A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2018. március 29-től.

¹¹⁴ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 29. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹¹⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 30. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

- (6) A közjó rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására, őshonos lombos fafajokkal történő felújítására – az önkormányzatnak, a tulajdonosoknak, az erdészeti szervezeteknek és a természetvédelmi hatóságoknak – közös cselekvési programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni kell.

78. § Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

- (1) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (Eg) szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz, fafeldolgozáshoz kapcsolódó funkciójú épületek a következő feltételekkel helyezhetők el:
- ¹¹⁶ Beépíthető legkisebb telekterület: 5 ha (50 000 m²)
 - Beépítési mód: szabadonálló
 - Beépítettség (maximum): 0,5 %
 - Épületmagasság (maximum): 4,5 m, kivéve, ha az erdőgazdasági épület sajátos funkciója ennél nagyobb épületmagasságot igényel.
- (2) A területen elhelyezhető a napenergia hasznosításának berendezése, az épülettömegén belül, annak épületmagassági előírásának betartásával.
- (3) Amennyiben a tanya telke nem erdőművelési ágú és nagysága nagyobb, mint 1 hektár, azon mezőgazdasági birtokközpont is kialakítható az e rendeletben arra vonatkozó szabályozást figyelembe véve. A fenti erdőövezet megjelölt területébe eső, mezőgazdasági művelésű ágú és beépítetlen telkek csak azon esetben építhetők be, ha jellemzőikben megfelelnek az általános mezőgazdasági terület övezetében megfogalmazott feltételeknek.
- (4)¹¹⁷ A gazdasági rendeltetésű erdőövezetben az erdőterületek közé ékelődő, a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanvilvántartásban bejegyzett tanyák (jellemzően a közigazgatási terület D-i részén, Újerdő, Tőtevény, Portelek erdős térségében található) épületei megtarthatók, felújíthatók. Új tanya nem alakítható ki. Meglévő, kivett tanya telke az alábbi módon építhető be:
- beépítési mód: szabadon álló (előkert legalább 5,0 m, oldalkert legalább 3,0 m, hátsó kert legalább 6,0 m);
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: legalább 60 %;
 - épületmagasság: legfeljebb 7,5 m;
 - telekterület-méret: kialakult állapot szerint.
- (4a)¹¹⁸ A 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanvilvántartásban bejegyzett, kivett tanya telkén az (1) bekezdésben foglaltakon kívül lakó, szállásrendeltetést tartalmazó épületek is létesíthetők, a megfelelő közművesítés – szennyvízkezelő közműpótló műtárgy, elektromos áram, ivóvíz – megléte esetén. A meglévő, kivett tanya telkén legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (5)^{119 120}

79. § A mezőgazdasági területek övezeti tagozódása

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

¹¹⁶ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 31. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹¹⁷ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 9. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹¹⁸ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 9. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹¹⁹ A rendelet 78. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 32. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹²⁰ A rendelet 78. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 12. § b) pontja. Hatálytalan: 2022. május 28-tól.

- (2)¹²¹ A mezőgazdasági terület övezeteiben – az Mko-2 övezetben lévők kivételével – a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban bejegyzett tanya lakó és gazdasági épületei a kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók. Új tanya nem alakítható ki. Meglévő, kivett tanya telke az alábbi módon építhető be:
- a) beépítési mód: szabadon álló (előkert legalább 5,0 m, oldalkert legalább 3,0 m, hátsó kert legalább 6,0 m);
 - b) a beépítettség legnagyobb mértéke: az OTÉK vonatkozó előírásai szerint, 2000 m² telekterület méretig legfeljebb 25 %, 2000 m²-telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %;
 - c) a zöldfelület legkisebb mértéke: az OTÉK vonatkozó előírásai szerint legalább 60 %;
 - d) épületmagasság: legfeljebb 4,5 m 7,5 m, kivéve, ha a gazdasági épület sajátos technológiája ennél nagyobb épületmagasságot igényel.
 - e) telekterület-méret: kialakult állapot szerint.
- (2a)¹²² A 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban bejegyzett, kivett tanya telkén az OTÉK 29. §-a szerinti rendeltetéseken kívül lakó, szállás rendeltetést tartalmazó épületek is létesíthetők, a megfelelő közművesítés – szennyvízkezelő közműpótló műtárgy, elektromos áram, ivóvíz – megléte esetén. A meglévő, kivett tanya telkén legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egység létesíthető.
- (3) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:
- a) általános mezőgazdasági terület övezete (továbbiakban Má)
 - b)¹²³ korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei (a továbbiakban Mko-1, Mko-2, Mko-3, Mko-n)
 - c) kertes mezőgazdasági terület övezetei (a továbbiakban Mk-1, Mk-2).

80. § Általános mezőgazdasági övezet (Má)

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezetébe (Má) jellemzően az árutermelő mezőgazdasági területek (szántók, zöldség-gyümölcsstermesztő ültetvények) tartoznak. Az övezetben a növénytermesztés és az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos saját termékfeldolgozására, tárolására és árusítására szolgáltatás építmények, továbbá lakóépület helyezhetők el. A szabályozási tervlapon jelölt, erdősítésre alkalmas (Má) területeken az erdőművelés irányába történő művelési ágváltás a rendezési terv módosítása nélkül megengedhető.
- (2) Az általános mezőgazdasági terület övezetében (jellemzően szántó művelési ágú területek) az épületek elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Beépíthető telek területe szántó művelési ág esetén:
 - aa) lakó-, és gazdasági, épülettel: min. 2,5 ha (25 000 m²),
 - ab) gazdasági épülettel: min. 1 ha (10 000 m²).
 - b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös és kertművelési ág esetén:
 - ba) lakó-, és gazdasági épülettel: min. 1 ha (10 000 m²),
 - bb) gazdasági épülettel: min. 0,6 ha (6 000 m²).
 - c) Beépítettség: legfeljebb 3 %, de gazdasági épület(ek) összapterülete telkenként legfeljebb 1000 m², a lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.
 - d) Egy telken legfeljebb 2 lakás építhető.
 - e) Épületmagasság: lakóépületnél legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 5,5 m kivéve, ha a gazdasági épület sajátos technológiája ennél nagyobb épületmagasságot igényel.

¹²¹ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹²² A rendelet 79. §-át (2a) bekezdéssel a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹²³ A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 2. §-a módosította. Hatályos: 2018. március 29-től.

- f) A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
 - g) Beépítési mód: szabadonálló.
 - h) Előkert: min. 10 m.
 - i) Oldalkert: min. 3 m, de az épületek közötti tűztávolság min. 6,0 m.
- (3) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, ha az nem jár együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és zavaró bűzhatással.
- (4) Az övezetben, táj és városképi vizsgálattal megalapozottan, széltorony, vagy a napenergia hasznosítás berendezése is elhelyezhető, a megadott beépítettség megtartása mellett.

81. § Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mko)

- (1) A korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe (Mko) a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a természet- és tájképvédelmet is szolgáló, továbbá az árvízvédelmet szolgáló szükségtározó, valamint a város távlati belterületi fejlesztésre tartalékolt területrészek tartoznak.
- (2) A korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület Mko-1 jelű övezetébe jellemzően a táj és természetvédelmi, és ökológia hálózati szerepű részek tartoznak. Az övezetben a gyeperület (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg. Az övezetben az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Épület és létesítmény elhelyezés lehetőségei (funkció alapján):
 - aa) lakóépület nem építhető,
 - ab) gazdasági épületként csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetési állattartással, továbbá lovassporttal (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető,
 - ac) nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható,
 - ad) mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.
 - b) Beépítés részletes előírásai:
 - ba) A beépíthető telek nagysága legalább 4 ha (40 000 m²).
 - bb) Beépítettség: legfeljebb 0,5 %, de telkenként legfeljebb 300 m² össz-alapterületű épület építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbailló, földszintes kialakítással.
 - bc) Épületmagasság: legfeljebb 3,5 m.
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
 - c) Az övezetben, táj és városképi vizsgálattal megalapozottan, széltorony is elhelyezhető, a megadott beépítettség megtartása mellett.
- (3)¹²⁴ A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-2 jelű övezetébe a Jákóhalmi szükségtározón kívül fekvő, árvízi szükségtározás céljára kijelölt területrészek tartoznak.
- a) Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, de a védett vagy védelemre tervezett, valamint ökológiai hálózati és természeti területi kategóriába tartozó területrészekben a gyeperület (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.
 - b) Az övezetben építmény elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
 - ba) Az övezetben az időszakonkénti elárasztással járó sajátos funkció miatt épület nem létesíthető.
 - bb) A záportározó, az árvízcsúcs csökkentő tározó, a szükségtározó és a belvíztározó területén nem lehet:

1. bejelentéshez, vagy engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni,
 2. a kezelő hozzájárulása nélkül a tározó kapacitáscsökkenésével járó, vagy a vizek lefolyási viszonyát megváltoztató tereprendezeit végezni.
- bc) Nem jár kártalanítás a kár azon része után, amely a fentiekben meghatározott rendelkezések megszegése miatt keletkezett.
- (4)¹²⁵ A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-3 jelű övezetében a város távlati belterületi fejlesztésre (beépítésre szánt területek kialakítására) szánt területek tartoznak. Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, az építmények elhelyezésére vonatkozóan pedig, az alábbi szabályok érvényesek:
- a) Épület és építmény elhelyezési lehetőségei (funkció alapján):
 - aa) gazdasági épület annak figyelembevételével építhető, hogy a fejlesztések megvalósulásával azok külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el.
 - ab) lakóépület nem építhető
 - ac) mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.
 - b) Beépítés részletes előírásai:
 - ba) Beépíthető telek területe szántó, kert, művelési ág esetén: min. 2,5 ha (25 000 m²)
 - bb) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl. fóliás, v. üvegházhasznosítás) esetén: min. 0,5 ha (5 000 m²).
 - bc) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló előkert. Az előkert min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
 - be) Beépítési százalék: 3 %.
- (4a)¹²⁶ ¹²⁷A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-n jelű övezetében olyan korlátozott mezőgazdasági területek tartoznak, ahol napelenek is elhelyezhetők. Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, az építmények elhelyezésére vonatkozóan pedig, az alábbi szabályok érvényesek:
- a) Épület és építmény elhelyezési lehetőségei (funkció alapján):
 - aa) gazdasági épület annak figyelembevételével építhető, hogy a fejlesztések megvalósulásával azok külön kártérítés nélküli elbontása rendelhető el.
 - ab) lakóépület nem építhető
 - ac) mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.
 - b) Beépítés részletes előírásai:
 - ba) Beépíthető telek területe szántó, kert, művelési ág esetén: min. 2,5 ha (25 000 m²)
 - bb) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl. fóliás, v. üvegházhasznosítás) esetén: min. 0,5 ha (5 000 m²).
 - bc) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló előkert. Az előkert min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
 - be) Beépítési százalék: 3 %.
- (5) A nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, ha az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

82. § Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)

¹²⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 33. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹²⁶ A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 3. §-a egészített ki. Hatályos: 2018. március 29-től.

¹²⁷ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 33. § (3) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

(1) A kertés mezőgazdasági területbe (Mk) a jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak. A terület kettő övezetre (Mk-1, Mk-2) tagolódik. Az övezetek telkein (mindkét övezetre érvényesen) az alábbi közös előírásokat kell megtartani:

- a) Telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el.
- b) Állattartó épület, nagy létszámú állattartó telep (kivéve: méhészet, illetve az övezetben már meglévő vagy létesülő lakóépület telkén saját szükségletű állattartást is szolgáló építmény) az övezetekben nem létesíthető.
- c) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75 %-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.
- d) A területen **az alaprendeltetés mellett** elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, az épülettömegén belül, az épület épületmagassági előírásának betartásával. **amennyiben azok használata az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.**

(2) A kertés mezőgazdasági terület Mk-1. jelű övezetében (amelybe Jászberény hagyományos kertés dűlői: Neszűr, Kishegy, Újhegyi szőlők tartoznak) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:

- a) Lakóépület nem építhető, birtokközpont nem alakítható ki.
 - b) Gazdasági épülettel beépíthető telek:
 - ba) Telekszélesség az építési helyen: min. 8 m
 - bb) Telekterület nagysága:
 1. szőlő és (vagy) gyümölcsös, kertművelési ág esetén: min. 720 m²
 2. 720 m²-t el nem érő nagyságú, továbbá a fenti művelési ágakba nem tartozó telkeken (szántó, gyepek, erdő) építmény (az OTÉK 32. § 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető.
 - bc) Beépítettség: legfeljebb 3 %, de maximum egy 90 m²-es alapterületű épület és földdel borított pince építhető, a helyi népi építészeti hagyományoknak megfelelő jelleggel, tájba illő építészeti kialakítással.
 - bd) Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (szántó, gyepek, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.
 - c) Az övezetben az épületmagasság legfeljebb 3,5 m, a beépítési mód: szabadonálló (legalább 2 m oldalkerttel), a hagyományosan kialakult építési sávokhoz igazodó épület elhelyezéssel, de az épületek közötti távolságra vonatkozóan az OTÉK 36. §-ában foglaltakat be kell tartani.
 - d) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fentebb meghatározotknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.
- (3) A kertés mezőgazdasági terület Mk-2 jelű övezetében (amelybe az Öregerdő korábban zártkerti besorolású területe tartozik) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- a) Beépíthető telek területe szántó, kert, művelési ág esetén:
 - aa) lakó-, és gazdasági, épülettel: min. 2 ha (20 000 m²)
 - ab) gazdasági épülettel: min. 4000 m²
 - b) Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág, és intenzív kertészeti hasznosítás (pl. fóliás, v. üvegházhasznosítás) esetén:
 - ba) lakó-, és gazdasági épülettel: min. 6000 m²

- bb) gazdasági épülettel: min. 1500 m²)
- c) Beépítettség: legfeljebb 3 %, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként legfeljebb 1000 m² lehet (de egy gazdasági épület legfeljebb 300 m² alapterülettel épülhet, a lakóépület alapterülete legfeljebb 300 m² lehet a gazdasági épületen felül.
- d) Egy telken legfeljebb 2 db lakás létesíthető
- e) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
- f) Épületmagasság: legfeljebb 4,5 m, kivéve, ha a gazdasági épület sajátos technológiája ennél nagyobb épületmagasságot igényel.
- g) Beépítési mód: szabadonálló, előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
- h) Az övezetben mezőgazdasági birtokközpont, kiegészítő központ az esetben alakítható ki, ha ott nagy létszámú állattartó telep nem létesül.
- i) 1500 m²-t el nem érő nagyságú, továbbá a fenti művelési ágakba nem tartozó telkeken (gyep, erdő) építmény (az OTÉK 32. § 1-2. pont alattiakat kivéve) nem építhető.
- j) Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (szántó kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (gyep, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.
- k) Az övezet területén meglévő épületek, melyek a fentebb meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

83.§ Mezőgazdasági birtokközpont kialakításának előírásai

- (1) A város területén mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható. A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)
 - a) legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy
 - b) kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy
 - c) kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (valamint ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű
 - d) ha a birtoktest csak gyepművelési ágú telekből, telkekből áll, azok össz-kiterjedésének legalább 30 ha-nak kell lennie
- (2) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10 000 m²) legyen, beépítettsége legfeljebb 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani
 - a) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete legfeljebb 300 m², épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
 - b) A birtokközpont telkén
 - ba) legfeljebb 2 lakásos lakó,
 - bb) szállás jellegű,
 - bc) vendéglátó épület létesíthető.
 - c) A birtokközpont telkén az épületek épületmagassága legfeljebb 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – ettől eltérő is lehet.
- (3) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.
- (4) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó *kiegészítő központ* is kialakítható az OTÉK 29. § (7) bekezdése alapján. A kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- (5) A birtokközpontokra és a kiegészítő központokra vonatkozó további előírások:

- a) Birtokközpont és kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.
- b) Birtokközpont, valamint kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.
- c) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, valamint hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, ha az nem jár együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, valamint talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

84. §¹²⁸ *Vízmeder vízgazdálkodási övezet (a továbbiakban: Vv)*

- (1) Az övezetbe
 - a) a Zagyva folyó és hullámtere,
 - b) a természetes állóvizek medre,
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre tartozik.
- (2) A vízfelület vízgazdálkodási területhez az állandó vízfolyások, tavak valamint a közcélú nyílt csatornák vízmedre tartozik.
- (3) A vízgazdálkodással kapcsolatos, szabályozási terven jelölt területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Horgásztanya és hasonló funkciójú épületek, építmények nem építhetők.
- (4) A parti mólók kivételével a tómederben állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető; a parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérszónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak a horgászidényben használatos műtárgyak (pl. csónakkikötő,) helyezhetők el.

85. §¹²⁹ *Szükségeltározó vízgazdálkodási övezete (a továbbiakban: Vsz)*

- (1) Az övezetbe a Jászteleki szükségeltározó területe tartozik.
- (2) Az övezetben a földterületek mezőgazdasági művelése továbbra is folytatható, de a védett vagy védelemre tervezett, ill. ökológiai hálózati és természeti területi kategóriába tartozó területrészekben a gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (3) Az övezetben csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is.
- (4) Meglévő nem vízgazdálkodási célokat szolgáló építmények nem újíthatók fel.

86. §¹³⁰ *Egyéb vízgazdálkodási övezet (a továbbiakban: Ve)*

- (1) Az övezetbe
 - a) az árvízvédelmi töltések, az árvízi szükségeltározó töltések és azok 10 m-es víz és mentett oldali, valamint az egyéb vízfolyások védősávja,
 - b) vízmű-kutak területe tartozik.
- (2) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Horgásztanya és hasonló funkciójú

128 A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 34. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

129 A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 35. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

130 A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 36. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

épületek, építmények nem építhetők. A Városi Zagyva partján idegenforgalmi célokat szolgáló teraszok elhelyezhetők, ha azok természetvédelmi, vízvédelmi és vízgazdálkodási érdekeket nem sértenek.

87. § Természetközeli övezet (a továbbiakban: Tk)

- (1) Az övezetbe
 - a) mocsár,
 - b) nádas,területe tartozik.
- (2) Az övezetben épület nem helyezhető el.

III. Fejezet: A város egyes területeire érvényes sajátos (kiegészítő) előírások

16. A sajátos előírások területei (4. és 6. rajzi mellékletek)

88. § (1) A szabályozási tervlap az alábbi sajátos előírási területeket jelöli:

- a) jász lakó építési övezeteket,
 - b) a várostól északra elhelyezkedő, a 32. számú országos főút menti gazdasági területeket
 - c) raktározási korlátozás alá eső területeket (a Sportpálya utca - Zagyva folyó-Gyöngyösi út – Kárpát utca – Messzelátó utca – Ártér – Október 23. utca – Kinizsi utca és tervezett folytatása – Jászteleki út – Szent István Krt. – Szent Imre herceg utca – Nyíl utca és tervezett folytatása – Horváth Péter utca – Vaspálya utca – Rákóczi út által határolt területek),
 - d) a volt személtlerakó területére eső *telkeket* (728/2385, 387/2388, 389/4, 390 hrsz telkek).
- (2) A sajátos előírások az I-II. fejezetek általános előírásaitól eltérhetnek, ilyenkor a sajátos előírások a mértékadók.

17. A sajátos előírási területek előírásai

89. § (1) A területek lehatárolását az 5. melléklet tartalmazza.

(2). **JÁSZ LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI**

- a) A kisvárosi lakóterület sajátos építési övezete a jász halmazos beépítés *Lk 48821 (a továbbiakban: JH)* melynek részletes tartalma:
 - aa) Beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés, utcavonalon elhelyezett épülettel.
 - ab) Beépíthetőség legfeljebb 60 %.
 - ac) Épületmagasság legfeljebb 4,0 m lehet.
 - ad) Újonnan kialakítható építési telek legalább 180 m² és legfeljebb 360 m² területű és legalább 10 m-es utcai telekszélességű legyen. (A telekszélességet az utcavonalán kell mérni.)
 - ae) Az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség 20 %.
 - af) Az övezetben telkenként egy lakóépület építhető.
 - ag) Önálló melléképület nem építhető.
 - ah) A sajátos építési övezet telkén elhelyezhető épület utcavonalon lévő, szélessége legfeljebb 6,5 m lehet. Az övezetben lévő telek oldalhatárán épült épületnek lehet minimum 4,8 m-rel hátrahúzott keresztszárnya, amely a másik oldalhatárt legfeljebb 4,0 m-re közelítheti meg, nyílás nélküli végfal esetén. A keresztszárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főszárny gerincmagasságánál.
 - ai) A hátsó szomszédos telkek esetén, amennyiben az egyik telek mélysége kisebb, mint 20 m, és a különbség nem éri el a 6,0 m-t, mindkét telken építhető a hátsó telekhatárra azonos gerincmagasságú, nyeregtetős épületrész. Amennyiben a különbség eléri a 6,0 m-t, csak a rövidebb telek építhető be ilyen módon. A

telekhatárra épült takaratlan tűzfalakat (az érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával) a hátsó-szomszéd kúszónövénnyel (Heldera helix - borostyán, Parthenocissus - vadszőlő) befuttathatja. Rövid telken 20 m és annál kisebb mélységű telek értendő.

aj) Önálló melléképület nem építhető.

ak) A sajátos építési övezetben a 14/b fejezet rendeltetési előírásait is alkalmazni kell.

b) A jász kertvárosi lakóterület sajátos építési övezete a jász fésűs, kistelkes beépítés *Lke 46622 (a továbbiakban: JF)*; melynek részletes tartalma:

ba) Beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés, utcavonalon elhelyezett épülettel.

bb) Beépíthetőség legfeljebb 40 %-os lehet.

bc) A zöldfelületi fedettség legalább 40 % legyen.

bd) Épületmagasság legfeljebb 4,0 m lehet.

be) Újonnan kialakítható építési telek legalább 360 m² és legfeljebb 550 m² területű és legalább 12 m-es utcai telekszélességű legyen. (A telekszélességet az utcavonalán kell mérni.)

bf) Hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.

bg) Építési övezetben telkenként egy lakóépület építhető.

bh) Önálló melléképület építhető a megengedett beépítettség, előírt zöldfelületi fedettség betartása mellett.

bi) A sajátos építési övezet telkén elhelyezhető épület utcavonalon lévő szélessége maximum 6,6 m lehet. Az övezetben lévő telek oldalhatárán épült épületnek lehet minimum 6,0 m-rel hátrahúzott keresztszárnya, amely a másik oldalhatárt legfeljebb 4,0 m-re közelítheti meg. A keresztszárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főszárny gerincmagasságánál.

bj) A sajátos építési övezetben a 14/b rendeltetési előírásait is alkalmazni kell.

c)¹³¹

(3) *A 32. SZÁMÚ ORSZÁGOS FŐÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS*

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül, a jellemző északi, észak-nyugati széljárás miatt csak olyan létesítmények telepíthetők, amelyekben alkalmazott technológiák levegőszennyezést nem okoznak.

(4) *A SPORTPÁLYA UTCA-ZAGYVA FOLYÓ-GYÖNGYÖSI ÚT-KÁRPÁT UTCA-MESSZELÁTÓ UTCA-ÁRTÉR-OKTÓBER 23 UTCA-KINIZSI UTCA ÉS TERVEZETT FOLYTATÁSA-JÁSZTELEKI ÚT-SZENT ISTVÁN KRT.-SZENT IMRE HERCEG UTCA-NYÍL UTCA ÉS TERVEZETT FOLYTATÁSA-HORVÁTH PÉTER UTCA-VASPÁLYA UTCA-RÁKÓCZI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS.*

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belüli vegyes és lakó építési övezetekben, telkenként a raktárfunkciójú építmény-szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(5) *A VOLT SZEMÉTLERAKÓ TERÜLETÉRE ESŐ 728/2385, 387/2388, 389/4, 390 HRSZ TELKEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS.*

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül a volt szemétlerek területén jelölt utóhasznosítás csak talajmechanikai szakvélemény figyelembevételével lehetséges.

IV. Fejezet

18. Záró rendelkezések

90. § Ez a rendelet az elfogadást követő 30. napon²² lép hatályba.

¹³¹ A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 9. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²² Hivatkozás: 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (7) bek.

91. § Hatályát veszti a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról, és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 22/2010 (IX. 16.) önkormányzati rendelet.
92. § Hatályát veszti a Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 22/2010. (IX. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 11/2015. (V.15.) önkormányzati rendelet.
93. § A rendelet hatálybalépése után a város területébe újonnan bekerülő beépítésre szánt területeken az egyes övezetknél az építmények használatba vételéhez előírt helyi utak és közművek megépítéséről – az önkormányzat vonatkozó helyi rendeletében foglaltak figyelembevételével – az érintett ingatlan vagy ingatlanok tulajdonosa vagy tulajdonosai saját költségükön köteles(ek) gondoskodni.
94. § A rendelet kihirdetéséről és közzétételéről a Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2013. (II. 14.) önkormányzati rendelete Jászberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének szervezeti és működési Szabályzatáról szóló rendeletben leírtak szerint kell gondoskodni.
95. § Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Kelt: Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. február 15-én megtartott ülésén.

Dr. Szabó Tamás s.k.
polgármester

Dr. Gottdiener Lajos s.k.
jegyző

2.2 A rendelet mellékletei

1. szöveges melléklet: OTÉK-tól való eltérés

A Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat az alábbi pontokban tér el az OTÉK-ban foglaltaktól:

1. Az Electrolux-Lehel zavaró hatású ipari gazdasági területének 40 %-os beépítési lehetősége OTÉK szerinti 30 %-hoz képest, melyet az eddig érvényes terv magasabb értékei indokolnak. (KORÁBBI FELMENTÉS ALAPJÁN)
2. Lehel vezér tér két tömbjének 100 %-os beépítési lehetősége, mely korábbi (OTÉK alapú) szabályozási tervben már megengedett volt, így a kötelező zöldfelület csak tetőkertként tud megvalósulni. (KORÁBBI FELMENTÉS ALAPJÁN)
3. A JF (kertvárosias lakóterületen) sajátos építési övezetben a beépítettség 30 %-ról 40 %-ra emelése és a zöldfelületi mutató 50 %-ról 40 %-ra csökkentése.
4. Általános mezőgazdasági terület övezetében (Má) a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanilvántartásban bejegyzett tanya telke beépítettségének legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti legfeljebb 5 %-ról 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %-ra, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %-ra történő emelése.
5. Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetében (Eg) a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanilvántartásban bejegyzett tanya telke beépítettségének legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti legfeljebb 0,5 %-ról 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %-ra, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %-ra történő emelése.
6. Gipz-97880 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 30 % mértékéről 50 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 40 % mértékéről 20 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.
7. A Vt-800X1 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 80 % mértékéről 100 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 10 % mértékéről 0 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.
8. A Kközl-80010 és a Kvü-10030 övezeti kóddal rendelkező telkek esetében a megengedett beépítettség OTÉK szerinti legfeljebb 40 % mértékéről 100 %-ra történő emelése, a zöldfelület legkisebb mértékének az OTÉK szerinti legalább 40 % mértékéről 0 %-ra történő csökkentése a korábbi szabályozási terv szerint kialakult állapotnak megfelelően.