

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.), a 24/2022. (IX. 22.), a 12/2023. (IV. 27.), a 27/2023. (XII. 14.), a 4/2024. (II. 15.), a 12/2024. (V. 31.), a 17/2024. (IX. 19.) és a 11/2025. (VI. 26.) 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

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.

- 2/g Vasút védőterülete miatti korlátozás
- 2/h Bűzös létesítmény védőterülete miatti korlátozás
- 2/i Egyéb tilalom és korlátozás
- 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:*

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.

-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,

-a falazaton, lábazaton 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.

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

13.⁷ *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

⁶ A rendelet szövegét 12. ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁷ A rendelet szövegét 13. ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

- 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)⁸
- (3)⁹
- (4) A közterületek előírásait a közlekedési és közműterületekre és a zöldterületekre vonatkozó előírások is tartalmazzák.
- (5)¹⁰ 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 településképp alakítására vonatkozó előírások 11

5. §¹²

⁸ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (1) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

⁹ A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 1. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

¹⁰ A rendelet 4. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹¹ **Megjegyzés:** A műemlékek, műemlék jellegű épületek, ill. szobrok a műemlékvédelemre vonatkozó törvény és általános érvényű előírások megtartásával országos védelemben részesülnek.

¹² A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

6.§ (1) A régészeti védelem tervlapja (3/b. melléklet) a város közigazgatási területén régészeti érdekeltségű 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 13

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

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)¹⁴

c) Művelési ág csak extenzívebb irányban változtatható meg.

7. Környezetvédelemi előírások¹⁵

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.

¹³ Megjegyzés: Az országos védelem alatt álló területeken bármilyen gazdasági tevékenység, építmények elhelyezése csak az országos természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.

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

¹⁵ 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.

- (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)¹⁶ 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)

- (1) A nagyvízi meder tilalmi területén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani.¹⁷
- (2) A fakadó, illetve szivárgó vizek veszélye miatti korlátozási területen – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani. ¹⁸

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. ¹⁹

¹⁶ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 2. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁷ *Kapcsolódó rendelkezés: A nagyvízi meder tilalmi területén újonnan építmények – kivéve a vízügyi és közműépítményeket, létesítményeket - nem helyezhetők el.*

18 *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 anyagödröt, munkagödröt 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*

19 *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,*

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. §²⁰ [Országos közutak védőterülete miatti korlátozás (2/f. melléklet)]

A területbe tartozó telkeknek a szabályozási tervlapon jelölt részen – országos közút védőtávolsága miatt – építmény csak az OTÉK 38. § és az 1988. évi I. törvény 42/A. § szerint előírt feltételek szerint helyezhető el. 21

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

A területbe tartozó telkeknek – a szabályozási tervlapon jelölt részen – a vasút védőterülete miatt építmény csak a vonatkozó országos előírások figyelembevételével helyezhető el.22

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

A területbe tartozó telteken 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)²³
- (2)²⁴

²⁰ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

21 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.

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

²³ A 7/2019. (III. 14) Ör. 3. § 3. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

- (3) A szélerózióknak kitett területen, mezőgazdasági övezetbe sorolt telkek határán, az utak mentén fásítást kell végrehajtani.
- (4)²⁵ 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. §²⁶

18/A. §²⁷ 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 jogorvoslattal 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 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 igénybevételével²⁸ kell megépíteni.
- (3) Átmenetileg, a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, kiépíthető részleges közművesítés.

²⁴ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 3. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²⁵ A rendelet 17. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 2. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

²⁶ A 7/2019. (III. 14.) Ör. 3. § 4. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

²⁷ A rendelet szövegét 18/A. §-sal a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

²⁸ Megjegyzés: az ágazati előírások figyelembevételével

- (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 hatóság²⁹ által is elfogadott egészséges, ivóvízellátás biztosítható.³⁰

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 szennyvízgyűjtőtároló 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.

²⁹ Eljáró hatóság megnevezése: ÁNTSZ

³⁰ 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.³¹

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.³²

10/d. Felszíni vízelvezetés 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-iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
- (4) A csapadékvizek hasznosítása érdekében
- a) lakó és üdülőterületeken a csapadékvíz helyben tartásáról, és lehetőség szerinti hasznosításáról (tűzivíz 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.

³¹ 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.

³² 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.

10/e. Villamosenergia-ellátás előírásai

23. § (1) Újonnan beépítésre szánt területen, ha az a helyileg védett településkép védelmi területre esik, új középvezetési leágazást, illetve kisméretű 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.

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)³⁴

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.³⁵

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

³⁴ A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 5. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

35 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 partleleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1m 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 anyagödröt nyitni nem szabad.
- A város ellátásában részvevő középvezetési 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-középnomású gázvezetékek mentén a csőszéltől mérten 5-5 m biztonsági övezet 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 állomást 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 antenasorának kerítésétől mért 250 m, és az antenasor végein, a kerítéstől mért 150 m széles sáv építési tilalmi terület, nem építhető be.

11. A közterületi zöldfelületek általános előírásai

27. § (1) A városban lévő zöldfelületeknek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (2)³⁶
- (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)³⁷ A közlekedési zöldfelületen minimum kétszintű növényállományt kell megvalósítani.
- (5) A parkolóba és a közlekedési utak mentén ültetendő fafajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő fajták legyenek.³⁸ 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) Újonnan kialakított közterületek mentén az egyes utca-, vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcakepi megjelenés érdekében.
- (3) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fafajaiból kell kialakítani.³⁹
- (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 végezhetők.

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.

³⁶ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (2) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

³⁷ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § a) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

³⁸ 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).

³⁹ 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*)

- 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)⁴⁰ Kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél, 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)⁴¹
- (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 törzsátmérőjével megegyező össz-átmérőnek megfelelő fa telepítése, 3-nál több fa telepítése esetén kertépítészeti terv alapján. (A törzsátmérő 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,
- 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 előírásai⁴²

- 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.§⁴³** (1) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt irányokban.

⁴⁰ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁴¹ A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 6. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁴² A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁴³ A rendelet 32. §-át (4)-(9) bekezdésekkel a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 2. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

- (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)⁴⁴ ⁴⁵A 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)⁴⁶ Kisvárosias lakó (Lk) építési övezetben önálló rendeltetési egységként 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)⁴⁷ 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.
- (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 jáász 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 elegendőek, tesznek,

⁴⁴ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 2. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

⁴⁵ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 5. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁴⁶ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 5. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁴⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 5. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

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)⁴⁸ 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)⁴⁹ 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)⁵⁰

(2)⁵¹

- (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)⁵²
- (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 építményszint nem alakítható ki.
- (7)^{53 54} 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.

⁴⁸ A rendelet 33. §-át (5) bekezdéssel a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 6. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁴⁹ A rendelet 33. §-át (6) bekezdéssel a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 6. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

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

⁵¹ A 7/2019. (III. 14.) Ör.3. § 7. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁵² A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁵³ A rendelet szövegét (7) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (3) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁵⁴ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 7. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

35. § (1)⁵⁵

(2) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak:

a)⁵⁶

b)⁵⁷

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)⁵⁸ A telkek területe terepszint alatt 100 %-osan beépíthető, a védőtávolságok betartásával,

e)⁵⁹ A telkek területén terepszint alatt legfeljebb kétféle építményszint alakítható ki.

(3)⁶⁰

(4)⁶¹

(5)⁶²

(6)⁶³ Az építési övezetben telkenként megengedett maximális rendeltetésszámot a teljes ingatlanra számított maximális értéként kell figyelembe venni, függetlenül az elhelyezett épületek számától.

(7)⁶⁴ A lakóépületek épülethossza, illetve az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért lakóépület hossza a telekmélység irányában legfeljebb 30 m lehet.

(8)⁶⁵ ⁶⁶A 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

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

⁵⁶ A 7/2019. (III. 14.) Ör.3. § 8. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁵⁷ A 7/2019. (III. 14.) Ör.3. § 8. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

⁵⁸ A rendelet szövegét d) ponttal a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (4) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁵⁹ A rendelet 35. § (2) bekezdését e) ponttal egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 3.§-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁰ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁶¹ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁶² A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (3) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

⁶³ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 8. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁶⁴ A rendelet szövegét (7)-(8) bekezdésekkel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (5) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁶⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁶⁶ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 8. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

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)⁶⁷

(5)⁶⁸

13/c. Hirdetőberendezések elhelyezése, kialakítása

37. §⁶⁹

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.

⁶⁷ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁶⁸ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

⁶⁹ A 18/2017. (IX. 14.) önk. rendelet 46. § e) pontja alapján 2017. október 01-jén hatályát veszítette.

- (2)⁷⁰ ⁷¹Nagyvárosias 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.
- (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)⁷² ⁷³A 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)⁷⁴ 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)⁷⁵ ⁷⁶Kisvárosias 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,

⁷⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷¹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 9. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁷² A rendelet 40. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷³ A rendelet 40. §-a (4) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 9. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁷⁴ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 10. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁷⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 7. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁶ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 10. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- 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.
- (3)⁷⁷ Az övezetben az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,
 - istálló, állatkifutó,
 - trágyatároló,
 - 1 m³-nél nagyobb komposztáló,
 - siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével.
 - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára önálló parkoló és garázs.
- (4)^{78 79} A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- gépjármű bontó,
 - gépjármű mosó,
 - gépjármű kölcsönző,
 - munkásszállás.
- (5)⁸⁰ Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

42. §⁸¹ Kertvárosias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lke)

- (1)⁸² 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)^{83 84} Az A kertvárosias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális,
 - szállás jellegű és
 - sport rendeltetést,
 - 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.

⁷⁷ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁸ A rendelet 41. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁷⁹ A rendelet 41. § (4) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 10. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁸⁰ A rendelet 41. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸¹ A rendelet 42. §-át (4)-(5) bekezdésekkel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 11. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸² A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 11. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁸³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 10. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸⁴ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 11. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló,
 - 3 m³-nél nagyobb komposztáló,
 - siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével.
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (4)⁸⁵ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- gépjármű bontó,
 - gépjármű mosó,
 - gépjármű kölcsönző,
 - munkásszállás.
- (5) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető rendeltetési egységek számánál több vendégszoba nem létesíthető.

43. §⁸⁶ *Falusias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lf)*

- (1)⁸⁷ Jellemzően alacsony laksűrűségű, nagykeres, 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)^{88 89 90} Az falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport rendeltetést,
 - 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.
- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló,

⁸⁵ A rendelet 42. § (4) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 11. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁸⁶ A rendelet 43. §-át (6)-(7) bekezdésekkel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 13. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁸⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 12. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁸⁸ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (8) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁸⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 12. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁹⁰ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 12. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- 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)⁹¹ 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)⁹² 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)^{93 94 95} 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)^{96 97 98 99} 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.

⁹¹ A rendelet szövegét (5) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (9) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁹² A rendelet 43. § (6) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 12. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁹³ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (10) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁹⁴ A rendelet szövegét a 16/2019. (IX. 12.) Ör. 1. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. szeptember 28-tól.

⁹⁵ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 13. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

⁹⁶ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (11) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

⁹⁷ A rendelet szövegét a 16/2019. (IX. 12.) Ör. 1. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. szeptember 28-tól.

⁹⁸ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 14. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

⁹⁹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 13. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- (3) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló,
 - komposztáló,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4)^{100 101} A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- gépjármű bontó,
 - gépjármű mosó,
 - gépjármű kölcsönző,
 - munkásszállás.

45. §¹⁰² Általános településközpont vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vt)

- (1)^{103 104 105} 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 telek 0-300 m² közötti telekterülete után legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység 75 m² telekterületenként;
 - 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)^{106 107 108} A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport,
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
 - napenergia hasznosításának berendezéseit, amelyek elsődlegesen épületen helyezendők el. Épületen kívül (pl. kertben) további legfeljebb 5 kW

¹⁰⁰ A rendelet 44. §-át (4) bekezdéssel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 15. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁰¹ A rendelet 44. § (4) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 13. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁰² A rendelet 45. §-át (3)-(4) bekezdésekkel a 33/2020. (X. 22.) Ör. 17. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁰³ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (12) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁰⁴ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁰⁵ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 14. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁰⁶ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (13) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁰⁷ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 16. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁰⁸ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 14. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- összteljesítményig helyezhetők el az adott ingatlanon a napenergia hasznosításának berendezései.
- (3)¹⁰⁹ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- gépjármű bontó,
 - gépjármű mosó,
 - gépjármű kölcsönző,
 - munkásszállás.
- (4) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

45/A.¹¹⁰ § Településközpont vegyes építési övezet (a továbbiakban: Vt1)

- (1)¹¹¹ 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)¹¹² A területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – tartalmazhat még:
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport,
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetést;
 - napenergia hasznosításának berendezéseit, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.
- (3)¹¹³ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
- gépjármű bontó
 - gépjármű mosó
 - gépjármű kölcsönző,
 - 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)¹¹⁴
- (2)^{115 116 117} Területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

¹⁰⁹ A rendelet 45. § (4) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 14. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹¹⁰ A rendelet szövegét 45/A. §-sal a 33/2020. (X. 22.) Ör. 18. §-a egészítette ki. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹¹¹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 15. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹¹² A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 15. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹¹³ A rendelet 45/A § (3) bekezdését d) ponttal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 15. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹¹⁴ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (4) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

¹¹⁵ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (14) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹¹⁶ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 19. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹¹⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 16. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

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) sport
- rendeltetést 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.

(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)¹¹⁸ A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők 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)¹¹⁹ Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek – kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek – elhelyezésére szolgál.

¹¹⁸ A rendelet 46. §-át (4) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 20. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

- (2)^{120 121} Területén az alábbiak helyezhetők el az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
- igazgatási, iroda,
 - hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
 - sportépítmény,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- (3)¹²² 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 melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló,
 - komposztáló.
- (5)¹²³ 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.¹²⁴ § Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, naperómű park alövezet (a továbbiakban: Gksz-En)

- (1)¹²⁵ Elsősorban környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenységi célú, épületek – kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek – elhelyezésére szolgál.
- (2)¹²⁶ Területén az alábbiak helyezhetők el az (1) bekezdésben foglaltakon kívül:
- igazgatási, iroda,
 - c hitéleti, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális,
 - sportépítmény,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - közösségi szórakoztató- és kulturális épület;
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - napenergia hasznosításának berendezései és a naperómű kiszolgálásához kapcsolódó létesítmények.
- (3)¹²⁷ Nem helyezhető el lakóépület.
- (4) A területen az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:
- árnyékszék,

¹¹⁹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 17. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 21. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹²¹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 17. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²² A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 17. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²³ A rendelet 48. §-át (5) bekezdéssel a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 17. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²⁴ A rendelet szövegét 48/A. §-sal a 8/2021. (V. 6.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2021. május 7-től.

¹²⁵ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 18. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²⁶ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 18. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 18. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- b) állatkifutó,
- c) trágyatároló,
- d) komposztáló.

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

- (1) Az egyéb (nem jelentős mértékben zavaró hatású) gazdasági célú ipari épületek, energia szolgáltatási és településgazdálkodási épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2)¹²⁸ 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. § Hétfélgé 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)¹²⁹ 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.

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.

¹²⁸ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 19. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹²⁹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 20. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- (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 elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései.

54. §¹³⁰ Különleges közlekedési építési övezet (a továbbiakban: Kközl)

- (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 elhelyezhetők 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 elhelyezhetők napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

¹³⁰ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

- (3) Az övezetben nem helyezhető el egyéb gazdasági épület.

56. §¹³¹ 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 szükségyszerű 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 elhelyezhetőek 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.

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

- (1) Területén a szabadidő eltöltését szolgáló zöldfelület jellegű, közforgalmú intézmények helyezhetőek el.
- (2) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen kell biztosítani.
- (3) Csak szolgálati lakás helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetőek 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.¹³² § 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)¹³³ A szomszédos ingatlanok felé a telekhatáron 5 m széles háromszintű növényzetet kell telepíteni.

¹³¹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 22. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹³² A rendelet 59/A. §-át a 33/2020. (X. 22.) Ör. 23. §-a állapította meg. Hatályos: 2020. november 7-től.

- d) Az urnafal építmények létesítése vagy megléte esetén a szomszédos telekhatárokon tömör, legalább 1,8 m magas kerítést kell létesíteni.”

60. §¹³⁴ [Különleges, városüzemeltetési építési övezet (a továbbiakban: Kvü)]

- (1)¹³⁵ 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)¹³⁶ Az építési övezetben megadott épületmagasságot a technológiai okokból kialakított épületek esetében nem kell megtartani.

61 §^{21 137}

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. jelű¹³⁸

beépítési módú területeket határol le.

- (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 v

agy 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.)

¹³³ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § b) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

¹³⁴ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 21. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹³⁵ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 24. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹³⁶ A rendelet 60. §-át (4) bekezdéssel a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 21. § (2) bekezdése módosított. Hatályos: 2023. december 19-től.

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

¹³⁷ A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (5) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

¹³⁸ A rendelet 62. § (1) bekezdés 0. jelű pontját a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 32. § a) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2023. december 19-től.

- 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)¹³⁹ 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 előkerti építési vonalon, és az oldalhatárra kerülő homlokzat legalább 2/3-ának az oldalhatártól számított 1,0 m-en belül kell elhelyezkednie.
- d)¹⁴⁰ 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 tűzfalal 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 tűzfalal egymáshoz illeszthetők. Az épületek utcai homlokzatának 50%-át kell az utcavonalra helyezni.
- g) A 7. jelű zártosuló 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 homlokvonal legalább 50%-ának mértékéig.
- h) A 8. jelű zártosuló utcavonalon álló beépítési mód területein a hátsókertet legalább 6 m-rel kell kialakítani. Az épületet az utcavonalon lévő telekhatárra

¹³⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 25. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁴⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 26. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

ügy 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. Előkertet, ha a szabályozási terv nem jelöli, nem kell létesíteni.

j)^{141 142}

- (3) Ha a fenti beépítési módokban rögzített elő, oldal és hátsókertre 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. §^{143 144} Beépítettség, az övezeti kód második számjele

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

SZÁMJEL	BÉÉPÍTETTSÉG MEGENGEDETT LEGNAGYOBB MÉRTÉKE %
1	3 %
2	5 %
3	10 %
4	20 %
5	30 %
6	40 %
7	50 %
8	60 %
9	70 %
0	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. §^{145 146 147} A zöldfelület legkisebb mértéke, az övezeti kód harmadik száma

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

¹⁴¹ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁴² A rendelet 62. § (2) bekezdés j) pontját a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 32. § b) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2023. december 19-től.

¹⁴³ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁴⁴ A rendelet 63. §-ában foglalt táblázat 0. sorát a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 22. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁴⁵ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 6. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁴⁶ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 6. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁴⁷ A rendelet 64. §-ában foglalt táblázat 0. sorát a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 23. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

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	OTÉK-tól való eltérés alapján 0 %
X*	25 %
*A betűjel az általánostól eltérő értékekre utal.	

- (2)¹⁴⁸ 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)¹⁴⁹ 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)^{150 151} A kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrészek min. 60 %-án legalább háromszintű növényállományú zöldfelületet kell kialakítani a beépítésre szánt területek övezeteiben.
- (5)¹⁵²
- (6)¹⁵³ Az ingatlanon belüli kötelező zöldfelületi arány teljesítése során, a gépkocsi parkolóhelyek burkolataként alkalmazott, füvesített kialakítású gyephézagos burkolat 50 %-ban beszámítható a zöldfelületbe.

65. §^{154 155 156} 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.

¹⁴⁸ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 23. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁴⁹ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 23. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁵⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 27. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁵¹ A rendelet szövegét az 1/2022. (I. 20.) Ör. 1. § c) pontja módosította. Hatályos: 2022. február 4-től.

¹⁵² A 33/2020. (X. 22.) Ör. 39. § (6) bekezdése alapján 2020. november 7-én hatályát veszítette.

¹⁵³ A rendelet szövegét (6) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (15) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁵⁴ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 7. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁵⁵ A rendelet 65. §-ában foglalt táblázatot Z* sossal a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 24. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁵⁶ A rendelet 65. §-ában foglalt táblázat 0. sorát a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 32. § c) pontja hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2023. december 19-től.

(2)^{157 158} Az épületmagasságot a közterület felé néző homlokzaton külön is meg kell tartani.

SZÁMJEL	ÉPÜLETMAGASSÁG
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	
X*	≤ 9,5 m
Y*	≤ 14,8 m
Z*	≤ 8,5 m

*A betűjel az általánostól eltérő értékekre utal

(3)¹⁵⁹ A Jász Halmazos (JH) és Jász Fésűs (JF) övezetekben azon homlokzatok esetében, ahol 7,0 m-nél nem szélesebb oromfal 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. §^{160 161} 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	

¹⁵⁷ A rendelet szövegét a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (16) bekezdése módosította. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁵⁸ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 28. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁵⁹ A rendelet szövegét (3) bekezdéssel a 7/2019. (III. 14.) Ör. 1. § (17) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2019. március 30-tól.

¹⁶⁰ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 8. §-a módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁶¹ A rendelet 66. §-ában foglalt táblázat 0. sorát a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 25. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

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

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

TELEKNAGYSÁG	HOMLOKVONAL	TELEKMÉLYSÉG
≥ 180 m ²	10m	15m
≥ 360 m ²	14m	20m
≥ 550 m ²	16m	20m
≥ 700 m ²	16m	25m
≥ 900 m ²	18m	30m
≥ 1 500 m ²	20m	40m
≥ 3 000 m ²	30m	50m
≥ 5 000 m ²	40m	60m
≥ 10 000 m ²	60m	100m

15. Övezetek rendeltetési és építési előírásai

67. §¹⁶² *Különleges bányaovezet (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. §¹⁶³

69. §¹⁶⁴ *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. §¹⁶⁵ *Különleges naperőmű park övezete (a továbbiakban: Kben)*

- (1) A naperőművek elhelyezésére szolgáló terület.

¹⁶² A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 3. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

¹⁶³ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 7. §-a hatályon kívül helyezte. Hatálytalan: 2020. február 29-től.

¹⁶⁴ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 4. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

¹⁶⁵ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 5. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

- (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.

70/A. §¹⁶⁶ 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 szükségeszerű 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)¹⁶⁷ 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. §¹⁶⁸ [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.

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.

¹⁶⁶ A rendelet szövegét a 4/2020. (II. 13.) Ör. 6. §-a módosította. Hatályos: 2020. február 29-től.

¹⁶⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 26. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁶⁸ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 27. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- (3)¹⁶⁹ 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)¹⁷⁰ 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) közjóléti (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)¹⁷¹ Védelmi rendeltetésű erdőövezetben építményt elhelyezni, bővíteni csak az erdő védelméről szóló törvény előírásai szerint szabad.

77. §¹⁷² Közjóléti rendeltetésű erdőövezet (Ek, Ek1)

- (1)¹⁷³ Az Ek jelű közjóléti rendeltetésű erdőövezetben a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló építmények helyezhetők legfeljebb 5% beépítettséggel.

¹⁶⁹ A rendelet 73. §-át (3) bekezdéssel a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 28. §-a egészítette ki. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁷⁰ A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2018. március 29-től.

¹⁷¹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 29. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁷² A rendelet szövegét a 12/2024. (V. 31.) Ör. 1. §-a módosította. Hatályos: 2024. június 1-jétől.

¹⁷³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 30. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

- Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve, ha a közjóléti 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 Ek1 jelű közjóléti rendeltetésű erdőövezetben a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló építmények helyezhetők el legfeljebb 8 % beépítettséggel. Az épületek épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve, ha a közjóléti épület sajátos funkciója ennél nagyobb épületmagasságot igényel, azonban az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,5 m-t.
 - (3) Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki.
 - (4) A területen elhelyezhető a napenergia hasznosításának berendezése, az épülettömegén belül, annak épületmagassági előírásának betartásával.
 - (5) Erdőterületen épület legkevesebb részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.
 - (6) Természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre javasolt erdőterületen bánya, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.
 - (7) A közjóléti rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására, őshonos lombos fafajokkal történő felújítására – az önkormányzatnak, a tulajdonosoknak, az erdészeti szervezeteknek és a természetvédelmi hatóságnak – 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:
 - a)¹⁷⁴ Beépíthető legkisebb telekterület: 5 ha (50 000 m²)
 - b) Beépítési mód: szabadonálló
 - c) Beépítettség (maximum): 0,5 %
 - d) 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)¹⁷⁵ A gazdasági rendeltetésű erdőövezetben az erdőterületek közé ékelődő, a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlannyilvántartásban 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:
 - a) beépítési mód: szabadon álló (előkert legalább 5,0 m, oldalkert legalább 3,0 m, hátsó kert legalább 6,0 m);

¹⁷⁴ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 31. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁷⁵ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 9. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

- b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 2000 m² telekterület-méretig legfeljebb 25 %, 2000 m² telekterület feletti telekrész után legfeljebb 10 %;
- c) a zöldfelület legkisebb mértéke: legalább 60 %;
- d) épületmagasság: legfeljebb 7,5 m;
- e) telekterület-méret: kialakult állapot szerint.

(4a)¹⁷⁶ A 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanyilvántartásban 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)^{177 178}

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.
- (2)^{179 180} A mezőgazdasági terület övezeteiben – az Mko-2 övezetben lévők kivételével – a 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanyilvántartásban bejegyzett tanyák lakó és gazdasági épületei a kialakult beépítettségtől 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;
 - 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;
- (2a)¹⁸¹ A 2022. április 30. előtt már meglévő, az ingatlanyilvántartásban 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)

¹⁷⁶ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 9. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁷⁷ A rendelet 78. §-át (5) bekezdéssel egészítette ki a 33/2020. (X. 22.) Ör. 32. §-a. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁷⁸ A rendelet 78. § (5) bekezdését hatályon kívül helyezte a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 12. § b) pontja. Hatálytalan: 2022. május 28-tól.

¹⁷⁹ A rendelet szövegét a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2022. május 28-tól.

¹⁸⁰ A rendelet 79. § (2) bekezdés b)-d) pontjait a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 29. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

¹⁸¹ A rendelet 79. §-át (2a) bekezdéssel a 10/2022. (IV. 28.) Ör. 10. § (2) bekezdése egészítette ki. Hatályos: 2022. május 28-tól.

- b)¹⁸² 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) összalapterülete 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.

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

¹⁸² A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 2. §-a módosította. Hatályos: 2018. március 29-től.

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 gyep (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 legeltetéses 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)¹⁸³ *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 gyep (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 tereprendezést végezni.

bc) Nem jár kártalanítás a kár azon része után, amely a fentiekben meghatározott rendelkezések megszegése miatt keletkezett.

(4)¹⁸⁴ *A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-3 jelű övezetébe* a város távlati belterületi fejlesztésre (beépítésre szánt területek kialakítására) szánt

¹⁸³ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 33. § (1) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

¹⁸⁴ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 33. § (2) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. november 7-től.

területrészek 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. üvegházás termesztés) esetén: min. 0,5 ha (5 000 m²).
 - bc) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló előkertés. Az előkert min. 10 m, oldalkert min. 3 m.
 - be) Beépítési százalék: 3 %.
- (4a)¹⁸⁵ ¹⁸⁶ *A korlátozott használatú mezőgazdasági terület Mko-n jelű övezetében olyan korlátozott mezőgazdasági területek tartoznak, ahol napelemek 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. üvegházás termesztés) esetén: min. 0,5 ha (5 000 m²).
 - bc) Épületmagasság: legfeljebb 5,5 m
 - bd) Beépítési mód: szabadonálló előkertés. 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. Hígtrágyás 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.

¹⁸⁵ A rendelet szövegét a 8/2018. (III. 14.) Ör. 3. §-a egészített ki. Hatályos: 2018. március 29-től.

¹⁸⁶ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 33. § (3) bekezdése módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

82. § *Kertes mezőgazdasági övezet (Mk)*

- (1) A kertes 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:
- 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)¹⁸⁷ A területen az alaprendeltetés mellett elhelyezhetők a napenergia hasznosításának berendezései, amennyiben azok használata az övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.
- (2) *A kertes mezőgazdasági terület Mk-1. jelű övezetében* (amelybe Jászberény hagyományos kertes 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, gyep, 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, gyep, 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.

¹⁸⁷ A rendelet szövegét a 27/2023. (XII. 14.) Ör. 30. §-a módosította. Hatályos: 2023. december 19-től.

- (3) A kertes 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. üvegházás termesztés) 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 központra 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 hidrológiai 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. §¹⁸⁸ *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.

¹⁸⁸ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 34. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

- (4) A parti mólók kivételével a tómederben állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető; a parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, úszóponton jellegű, csak a horgászidényben használatos műtárgyak (pl. csónakkikötő,) helyezhetők el.

85. §¹⁸⁹ Szükségtározó vízgazdálkodási övezete (a továbbiakban: Vsz)

- (1) Az övezetbe a Jászteleki szükségtározó 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 területrészek a gyep (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. §¹⁹⁰ Egyéb vízgazdálkodási övezet (a továbbiakban: Ve)

- (1) Az övezetbe
- a) az árvízvédelmi töltések, az árvízi szükségtározó 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 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

¹⁸⁹ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 35. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

¹⁹⁰ A rendelet szövegét a 33/2020. (X. 22.) Ör. 36. §-a módosította. Hatályos: 2020. november 7-től

- 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).
- e)¹⁹¹ a Kossuth Lajos utca 5120, 5121, 5122, 5124 hrsz. alatti és az ezekből kialakuló telkeket.
- (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 keresztzárnya, amely a másik oldalhatárt legfeljebb 4,0 m-re közelítheti meg, nyílás nélküli végfal esetén. A keresztzárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főzárny 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, nyeregterős 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.

¹⁹¹ A rendelet 88. § (1) bekezdését e) ponttal a 11/2025. (VI. 26.) Ör. 1. §-a egészítette ki. Hatályos: 2025. július 6-tól.

- 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 keresztzárnya, amely a másik oldalhatárt legfeljebb 4,0 m-re közelítheti meg. A keresztzárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főzárny gerincmagasságánál.
- bj) A sajátos építési övezetben a 14/b rendeltetési előírásait is alkalmazni kell.

c)¹⁹²

(3) *A 32. SZÁMÚ ORSZÁGOS FŐÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS*

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül, a jellemző északi, északnyugati 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.

(6)¹⁹³ *A Kossuth Lajos UTCA 5120, 5121, 5122, 5124 hrsz. alatti és az ezekből kialakuló telkek területére vonatkozó sajátos előírás: A telkek Kossuth Lajos utcai közterületi telekhatárától számított 6 m-en belüli területén a korábbi beépítési módot visszaidézően és a szomszédos területeken található beépítési módnak megfelelően építészeti elemek (nem épületek) alkalmazásával a kijelölt építési helyen megvalósuló beruházással egyidejűleg térfal-szerű építményt kell elhelyezni, amely kombinálható háromszintű növényzet telepítésével és gépjármű várakozóhelyek kialakításával. Az építménynek legalább 50 %-ban áttörtnek kell lennie.*

¹⁹² A 7/2019. (III. 14) Ör.3. § 9. pontja alapján 2019. március 30-án hatályát veszítette.

¹⁹³ A rendelet 89. §-a (6) bekezdéssel a 11/2025. (VI. 26.) Ör. 2. §-a egészítette ki. Hatályos: 2025. július 6-tól.

IV. Fejezet
18. Záró rendelkezések

90. § Ez a rendelet az elfogadást követő 30. napon²² lép hatályba.
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 övezeteknél 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

²² Hivatkozás: 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (7) bek.