

**TOMAJMONOSTORA**  
**KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**20/2005. (XI. 30.) számú**  
**Önkormányzati**  
**rendelete a**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**



# TOMAJMONOSTORA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK

20/2005. (XI.30.) számú *r e n d e l e t e*

## Tomajmonostora község helyi építési előírásairól, és az egyes építési munkák engedélyezéséről

Tomajmonostora Község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörben, továbbá az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörben, valamint Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörben, és Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) sz. Korm. rendelet (OTÉK) és annak módosításáról szóló 36/2002.(III.7.) sz. Kormányrendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

### I. fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §

#### A rendelet hatálya, alkalmazása

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Tomajmonostora község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), továbbá Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 235/1997. (XII.20.) Korm. rendelet és annak 36/2002. (III.7.) Korm. rendelettel történt módosítása szerint (továbbiakban: OTÉK), valamint e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi a:
  - a) 1. melléklet: Fogalom meghatározások
  - b) 2. melléklet: SZ-1 jelű „SZABÁLYOZÁSI TERV (KÜLTERÜLET)” megnevezésű tervlap
  - c) 3. melléklet: SZ-2 jelű „SZABÁLYOZÁSI TERV (BELTERÜLET)” megnevezésű tervlap”.
- (4) A rendelet személyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.

- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

## 2. §

### Az építési engedélyezés helyi szabályai

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló hatályos rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvív által veszélyeztetett területeken történő építés esetén az építendő épületek alapozását statikus tervező véleménye alapján kell kivitelezni, a megoldást az engedélyes terveknek tartalmaznia kell.
- (3) Infrastrukturális ellátottság szempontjából gazdasági területeken kötelező a technológiához tartozó infrastruktúrák létrehozása.
- (4) Építési tevékenység műemlék, illetve műemléki környezet esetén jelen rendelet 13. §-ában foglaltak alapján engedélyezhető.
- (5) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a megengedett környezetterhelési határértékeket, valamint a terepszint alatt elhelyezhető építmények körét ez egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
- (6) Az állattartás szabályait, a betartandó védőtávolságok jelen rendelet területfelhasználási egységeire vonatkozóan hatályos helyi állattartási rendelet tartalmazza.

## II. fejezet

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK**

## 3. §

### A területfelhasználási egységek általános előírásai

- (1) Tomajmonostora közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

a.) Építési övezetek:

1. Lakóterület:	falusias	(L <sub>f1</sub> – L <sub>f2</sub> )
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes terület	(V <sub>t</sub> )
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi, szolgáltató ipari	(G <sub>ksz</sub> ) (G <sub>ip</sub> )
4. Különleges terület:	temető sportközpont kastély	(K <sub>t</sub> ) (K <sub>sp</sub> ) (K <sub>k</sub> )

b.) Övezetek:

1. Közlekedési és közműterület:	közúti	(KÖ <sub>u</sub> )
2. Erdőterület:	gazdasági célú	(E <sub>g</sub> )
3. Mezőgazdasági terület:	általános birtokközpont	(M <sub>á</sub> ) (M <sub>áb</sub> )
4. Vízgazdálkodási terület:	üzemi terület	(V) (V <sub>ü</sub> )

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását az e rendelet 2., és 3. melléklete tartalmazza.<sup>1</sup>

(3) A szabályozási terv kötelező szabályozási jeleit csak e rendelet módosításaival lehet megváltoztatni.

#### 4. §

##### Általános előírások

(1) A település teljes közigazgatási területén építési telket kialakítani csak úgy szabad, hogy az a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználásra alkalmas legyen, továbbá mérete, alakja, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek és a vonatkozó általános jogszabályoknak megfelelően.

<sup>1</sup> Módosította az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.

- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségeit az általános előírásokon túl, a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelően – az adott telekre vonatkozó – övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, melynek betartása kötelező érvényű.
- (3) Az építési övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretű területnél kisebb, de 12,00 méter szélességnél nagyobb, már kialakult, beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) építési telken is engedélyezhető építés, ha az összes egyéb előírás (szakhatósági előírások, szabványok) betartható.
- (4) <sup>2</sup>
- (5) A beépítendő területeken, valamint a foghíjbeépítés vagy átépítés esetén az előkert mérete (az utca felőli építési határvonal) 5, 00 m.
- (6) A település beépítésére szánt területein a tervezett vezetékes csatornahálózat kiépítéséig a beépítés átmenetileg részleges közművesítéssel, zárt, szigetelt szennyvízgyűjtéssel és szippantással történő szennyvíz-eltávolításával engedélyezhető.  
A szennyvízcsatorna-hálózat megépülése és üzembe-helyezése után kötelező a rácsatlakozás.
- (7) Az építési övezetekben megengedett környezetterhelési határértékeket a környezetvédelmi fejezet tartalmazza.
- (8) Fenti általános építési előírásokat valamennyi építési övezetben és övezetben be kell tartani.
- (9) A L<sub>f</sub> övezetbe sorolt telkeken maximálisan kettő darab lakóegység helyezhető el.
- (10) <sup>3</sup>
- (11) A gépkocsihelyezést telken belül kell biztosítani.

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.

# ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

## 1. LAKÓTERÜLETEK

### 5. §

#### A lakóterületek tagolódása

##### Falusias lakóterület

(1)<sup>4</sup>

O	30
4,50 (sport- és oktatási ép.: 6,50 m)	900

**L<sub>FI</sub>** - jelű építési övezet:

(jellemzően kisebb telkes terület, az újonnan kialakított területeken és a középontban) falusias lakóterület 4, 50 m megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek valamint gazdálkodó építmények elhelyezésére szolgál a belterületen.

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- gazdasági épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- **sportépítmény**<sup>5</sup>

b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

c.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m. *Az építési övezetben oktatási épület, és sportépítmény létesítése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.*<sup>6</sup>

d.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 900 m<sup>2</sup> .

e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges, a szennyvízcsatorna hálózat megépülései után kötelező a rácsatlakozás, és a teljes közművesítettség.

g.) A Zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke 40 %

<sup>4</sup> A táblázatot módosította az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.

<sup>5</sup> A felsorolást a „sportépítmény” kifejezéssel kiegészítette az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.

<sup>6</sup> A második mondatot beiktatta az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.

- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) <sup>7</sup>
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete új épület építése esetén: 5,00 m, mely egyben a kötelező építési vonal
- l.) Az építési övezetben állatot tartani a település hatályos helyi állattartási rendelete alapján lehet.
- m.) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- Melléképítmények oldalhatáron állóan a főépület mögött helyezhetők el, maximum a főépülettel megegyező magassági mérettel.
  - A telek utcafront felőli telekhatártól számított 20,00 m- es lakózóna távolságáig állattartó épület nem helyezhető el.
- n.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladékartály-tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel állatkifutó
  - trágyatároló, komposztáló
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék, gáztároló
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
  - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop

(2)

O	20
4,50	1400

**L<sub>12</sub>** jelű építési övezet: (jellemzően nagymélységű gazdálkodásra alkalmas nagytelkes) falusias lakóterület 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek valamint gazdálkodó építmények elhelyezésére szolgál.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület
  - gazdasági épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) az építési övezet beépítési módja: oldalhatáronálló
- c) az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m
- d) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 1400 m<sup>2</sup>
- e) az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges, a szennyvízcsatorna-hálózat megépülése után kötelező a rácsatlakozás és teljes közművesítettség.
- g) Zöldfelület kialakítható legkisebb mértéke: 60 %
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j) <sup>8</sup>
- k) Az építési övezetben az előkert mérete új épület építése esetén: 5,00 m, mely egyben a kötelező építési vonal.
- l) Az építési övezetben állatot tartani a hatályos helyi állattartási rendelet alapján lehet.
- m) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- Melléképítmények oldalhatáron állóan a főépület mögött helyezhetők el, maximum a főépülettel megegyező magassági mérettel
  - A telek utcafront felőli telekhatárától számított 30,00 m-es lakózóna távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

---

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.



n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló
- kerti építmény
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakóhely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop

(3) Összesítő táblázat

A lakóterület építési övezeteire vonatkozó építési előírások:

Területfelhasználási egység	Övezeti Jel	Beépítés Módja	Megengedett legnagyobb építmény magasság M	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítandó legkisebb telekterületméret m <sup>2</sup>	Előkert kialakítandó legkisebb mérete m
Falusias lakóterület	L <sub>11</sub>	O	4,50 <i>oktatási épület, és sportépítmény létesítése esetén 6,50<sup>9</sup></i>	30	900	5,00
	L <sub>12</sub>	O	4,50	20	1400	5,00

## **2. VEGYES TERÜLET**

### **6. §**

#### **Vegyes terület**

##### **(1) Településközpont vegyes terület**

<sup>9</sup> A táblázatot kiegészítette az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.

SZ	40
7,50	800

V<sub>t</sub>- jelű építési övezet: a szabályozási terven belül feltüntetettek szerint

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
  - lakóépület
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület, stb.)
- b.) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, amely bruttó 40,00 m<sup>2</sup> – nél nem nagyobb alapterületű és a lakás kiegészítő helyiségeiben elhelyezett.
- c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló. A 30,00 m telekszélességet el nem érő telkeken oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazandó.
- d.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 800,00 m<sup>2</sup>
- e.) Az építési övezetben a beépítettség legnagyobb mértéke: 40 %
- f.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
- g.) Az épületek építészeti megjelenésével be kell tartani:  
Az épületek homlokzati felületképzése, és héjazata környezetbe illő legyen, valamint hagyományos építőanyagok felhasználásával kerüljön kialakításra.
- h.) az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges, a szennyvízcsatorna hálózat megépülése után kötelező a rácsatlakozás, és a teljes közművesítettség.
- i.) A zöldfelület legkisebb kialakítandó mértéke: 30 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- j.) Az építési övezetben csak magastetős épületek építhetők, 30 - 45<sup>0</sup>-os tető - hajlás-szöggel.
- k.) Az építési övezetben az előkert mérete új épület építése esetén: 5,00 m.
- l.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- m.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- n.) Az övezetben állatot tartani a település hatályos helyi állattartási rendelete alapján lehet.
- o.) Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:  
- Melléképületek a főépület mögött, a főépülettől kisebb építménymagassággal helyezhetők el.
- p.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső, lejtő)
  - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop
  - kirakatszekrény, hirdetészekrény

### (3) Összesítő táblázat

A vegyes területre vonatkozó építési előírások:

Területfelhasználási egység	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Kialakítandó legkisebb telekterület méret	Zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke	Előkert mérete
			M	%	m <sup>2</sup>	%	m
Településközpont Vegyes terület	V <sub>t</sub>	SZ	7,50	40	800	30	5,00

## **2. GAZDASÁGI TERÜLET**

### 7. §

#### A. Kereskedelmi, szolgáltató terület

(2)

SZ	40
6,50	1000

**G<sub>ksz</sub>** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben elhelyezhető:
  - mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - igazgatási egyéb, irodaépület,
  - üzemanyagtöltő.
- b.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- c.) Az építési övezetben a minimális teleknagyság: 1000 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezet telkeinek legkisebb szélessége: 30,00 m
- e.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%
- f.) Az építési övezetben a legnagyobb építménymagasság: 6,00m
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges, a szennyvízcsatorna-hálózat megépülése után kötelező a rácsatlakozás és a teljes közművesítettség
- h.) A zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke 30 %, melybe a fásított a fásított parkolók területe nem számítható be.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- j.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- k.) Az övezetre vonatkozó egyéb előírások:
  - A kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényt a telken belül kell megoldani.
  - A megengedett legnagyobb építménymagasság a technológia függvényében változhat.

## B. Ipari gazdasági terület

(3)

SZ	30
9,50	2000

**G<sub>ip</sub>** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások
  - egészségügyi és szociális épületek
- b.) Az övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló
- c.) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000,00 m<sup>2</sup>.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke. 30%
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,50m
- f.) Az övezet kialakítható építési telkeinek legkisebb szélessége: 30,00 m új telekkialakításnál.
- g.) Az övezetben a közművesítetttség mértéke: részleges
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) A zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke: 40 %, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.  
Az építési övezet telkeinek határán minimum 10,00 méteres többszintes növényállomány köteles a tulajdonos a használatbavételig telepíteni.
- k.) Melléképületek, melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- l.) A technológiához tartozó ellátóm biztonsági rendszere kialakítása kötelező.
- m.) A védőterületet annak terhére és annak területén (telken belül) kell kialakítani, akinek tevékenysége azt szükségessé teszi.

(4) Összesítő táblázat

Az ipari területre vonatkozó építési előírások:

Területfelhasználási egység	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke	A Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Kialakítandó legkisebb telekterületméret m <sup>2</sup>	Az építési telek Legkisebb szélessége m
Kereskedelmi szolgáltató Terület	G <sub>ksz</sub>	Sz	6,50	30	40	1000	30
Ipari Terület	G <sub>ip</sub>	Sz	9,50	40	30	2000	30

#### 4. KÜLÖNLEGES TERÜLET

##### 8. §

- (1) a különleges területek közé Tomajmonostorán azok a területek kerültek besorolásra, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegesség miatt eltérnek jelen rendelet 6.§- 7.§ - ok szerinti területektől.
- (2) A különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

##### A. Különleges temető terület

(3)

SZ	3
4,50	K

K<sub>t</sub> - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (temető)

- a.) A területen rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyzetők el.
- b.) Az övezetben a minimális telekkerület mérete: Kialakult, tovább nem osztható
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%.

- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50m.  
Temetőkápolna, harangláb építése esetén maximum 10,00 méter
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály-tároló
  - kerti építmény
  - kerti vízmedence (szökőkút)
  - lábonálló kerti tető legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső, tereplépcső, lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) <sup>10</sup>
- l.) a temető 50 méteres körzetben szórakoztató egység nem létesíthető, a védőtávolságon belül nem létesíthető lakóépület, és fűt ivóvíz sem.

### B. Különleges sportközpont terület

(4)

SZ	5
4,50	2000

**K<sub>sp</sub>** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint. (spotpálya)

- a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő, üzemeltetéséhez szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladéktartály – tároló
  - kirakatszekrény
  - kerti építmény
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- k.) <sup>11</sup>
- l.) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

### C. Különleges kastély terület

(5)

SZ	10
7,50	5000

**K<sub>k</sub>** - jelű építési övezet: a szabályozási terven feltüntetettek szerint.

- a.) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő, idegenforgalmi, turisztikai funkcióhoz szükséges épületek és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet.



- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000m<sup>2</sup>
- c.) Az építési övezet telkének beépítési módja:szabadonálló
- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50m
- f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges
- g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
- h.) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges funkcióhoz tartozó határérték betartása.  
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területre vonatkozó előírások.  
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy
  - hulladékártály-tároló
  - kerti építmény
  - kerti víz- és fürdő medence, napkollektor
  - kerti épített tűzrakóhely
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - antennaoszlop, zászlótartó oszlop

#### (6) Összesítő táblázat

A különleges terület építési övezeteire vonatkozó építési előírások:

Területfelhasználási egység	Övezeti Jel	Beépítés módja	Megengedett Legnagyobb Építmény Magasság m	Beépítettség Megengedett Legnagyobb Mértéke %	Kialakítandó Legkisebb Telekterület Méret m <sup>2</sup>	Zöldfelület Kialakítandó Legkisebb Mértéke %
Temető területe	<b>K<sub>t</sub></b>	Sz	4,50	3	<b>K</b>	80
Sportközpont	<b>K<sub>s</sub></b>	Sz	7,50	5	2000	80
Kastély területe	<b>K<sub>k</sub></b>	Sz	7,50	10	5000	60

# ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

## 6. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

### 9. §

#### Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Tomajmonostora közigazgatási területén az országos és helyi közutak, tervezett kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók), a járdák, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszerük és környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Az általános közúti közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖ<sub>u</sub>**- jelű övezetbe sorolja.
- (3) A (2) bekezdésben jelölt övezetben kizárólag közlekedési építmények helyezhetők el.
- (4) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési építmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Tomajmonostorán az alábbiakra tagozódik:
  - a) **KÖ<sub>u</sub> – 1:** Országos mellékút: a 3217 sz. (Tiszaszentimre – Újszentgyörgy – Tomajmonostora – Kunhegyes) települési szakasza
  - b) **KÖ<sub>u</sub> – 2:** Települési gyűjtőút területe.
  - c) **KÖ<sub>u</sub> – 3:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén. Tervezett építési területek minimális szélessége: 12,00 m, minimális burkolatszélessége: 8,00 m.
  - d) **KÖ<sub>u</sub> – 4:** Kiemelt külterületi mezőgazdasági feltáró út. Tervezett építési szélességük: 12,00 m.
- (6) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.
- (7) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

- (8) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15,00-15,00 m - en belül építmény nem helyezhető el.
- (9) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- (10) Az országos és gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni- Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.
- (11) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetében, amennyiben az útpálya szélessége, és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik, kerékpársáv kialakítható.
- (12) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.
- (13) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.
- (14) Közműépítéseknel ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

## **7. ERDŐTERÜLET**

### **10. §**

- (1) Az erdőterületeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

#### **A. Gazdasági célú erdőterület**

- (2) **E<sub>g</sub>** – jelű övezet: Tomajmonostora közigazgatási területén erdőgazdálkodási célú erdőterületek, hulladéklerakó és dögkút rekultivációjával elért erdőterületek.
  - a.) Az övezetben építmények 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettségi mértékkel helyezhetők el abban az esetben, ha az erdőterület eléri a 100 000 m<sup>2</sup>-t (10 ha).

- b.) Az  $E_g$  - jelű övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- c.) Az övezetben a maximális építménymagasság 7,50 m, kivéve a vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl.: magasles)
- d.) Az övezetben a vadgazdálkodás kivételével az állattartás tilos.
- e.) Erdőgazdasági területen belüli szélerózióknak kitett terület alövezetében az érintett területeken erdő művelési ág fenntartandó.

## **8. MEZŐGAZDASÁGAI TERÜLET**

### **11. §**

- (1) A mezőgazdasági terület Tomajmonostorán a szabályozási terv alapján került kijelölésre.
- (2) A mezőgazdasági övezetek földrészelei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető
- (3) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes anyag használatával. A beépítetlen és nem intenzív kertészeti művelés alatt álló földrészlet nem keríthető le.
- (4) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10,00 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6,00 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
- (5) Az épületek földszinti padlószintje maximum 70 cm-rel emelhető ki a terepszinthez viszonyítva.
- (6) Telekmegosztás nem engedélyezhető, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
  - a.) az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterületméretnél kisebb
  - b.) a megengedett legnagyobb beépítettségi mértéket túllépő területűvé válik.
- (7) A mezőgazdasági terület szabályozási terv  $M_4$ ,  $M_{4b}$  jelű övezetekbe sorolja:

## A. Általános mezőgazdasági terület

- (9)  $M_{\text{a}}$  – jelű övezet: Tomajmonostorán a külterületi mezőgazdasági szántó, gyep művelési ág területei.
- a) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos terménytárolás- és feldolgozás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- b) Az  $1500 \text{ m}^2$ -t meghaladó területű telken építmény 3%-os megengedett legnagyobb beépítettséggel helyezhető el.
- c) Az övezetben lakóépület  $6000 \text{ m}^2$  telekterületméretet meghaladó telken helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület megengedett legnagyobb építménymagassága: 4,50 m.
- d) Az övezetben az építmények területét a mezőgazdasági művelés alól ki kell vonni.
- e) Általános mezőgazdasági területen belüli természeti terület övezetében –  $M_{\text{TTÖ}}$  jelű övezet – külszíni bánya nyitása nem engedélyezhető.
- f)  $M_{\text{atk}}$  jelű övezetben – általános mezőgazdasági területen belüli tájképvédelmi terület övezetében – új birtokközpont kialakítása esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 méter, a tájbaillesztés miatt az épületek körül látványtakaró fásítása létesítendő. Az övezetben szélerőmű, átjátszó torony nem létesíthető.

## B. Általános mezőgazdasági – birtokközpont terület

- (10)  $M_{\text{ab}}$  – jelű övezet: Tomajmonostorán külterületén lévő állattartó telep területe.
- Új birtokközpont kialakítása esetén:
- a.) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.
- b.) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépíttség csak a birtok egyik, legalább  $10\,000 \text{ m}^2$  nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- c.) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- d.) A birtokközpont kialakításra vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan nyilvántartási adatait.

- e.) A birtokközpontoz tartozó birtoktest más település közigazgatási területén is elhelyezkedhet, de Tomajmonostora közigazgatási területén minimum 10 000 m<sup>2</sup> területen alakítandó ki a birtokközpont.
- f.) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség: 45%
- g.) A terület beépítési módja: szabadonálló.
- h.) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,50 m. A megadott legnagyobb építménymagasságtól az alkalmazott technológia függvényében engedélyezhető az eltérés az egyéb előírt védőtávolságok megléte esetén.
- i.) Az övezet telkein valamennyi melléképítmény elhelyezhető.
- j.) A meglévő telephelyek, majorok területén – amennyiben nincs – látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát.

## **10. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

### **12. §**

- (1) A vízgazdálkodási terület Tomajmonostorán a szabályozási terv alapján került kijelölésre.
- (2) Az övezetben a vízfolyások (csatornák) medre, partja, hullámtere, és a vízgazdálkodással kapcsolatos üzemi területek tartoznak. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos területfelhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
- (3) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak partéltől mért 3,00 – 10,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepeként (rét, legelő ) alakítható ki. A természetszerű szakaszok ezen kívül nádasként, galériaerdőként is fenntartható.
- (4) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

## **A. Vízgazdálkodási célú terület**

- (5) V-jelű övezet: Tomajmonostora közigazgatási területén az öntöző főcsatornák, az öntözőcsatornák, valamint a belvízvezetést szolgáló csatornák területei sorolhatók ide.
- a.) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

### **A/1. Vízgazdálkodási terület, üzemi terület**

- (6)  $V_{II}$  – jelű övezet: Tomajmonostora közigazgatási területén a csatornaórház, és a vízgazdálkodással kapcsolatos üzemi épületek területe.
- a.) Az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos területfelhasználásnak megfelelő építmények, létesítmények helyezhetők el.
- b.) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- a vízgazdálkodással kapcsolatos üzemi építmények (gépjavító műhely, raktár, tároló)
  - szolgálati lakás
  - tartózkodó, iroda épület
- c.) Az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- d.) Az övezetben a maximális építménymagasság: 7,50m, ez alól kivételt képez a vízgazdálkodási tevékenységhez szükséges építmények technológiai okból.
- e.) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el.

## **III. fejezet**

### **MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM**

#### **13. §**

##### **A műemlék védelme**

- (1) A település és környékének védett természeti és épített értékeire, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.

- (2) *A műemlékekkel és azok az e rendelet 2. melléklete szerinti terolapon jelzett közvetlen környezetével kapcsolatban területfelhasználási változások vonatkozásában, építési munkák engedélyezésével kapcsolatosan, valamint a műemléki építmények ellenőrzése során a vonatkozó országos szintű jogszabályokat kell alkalmazni.*<sup>12</sup>
- a.) A műemléket-azok jellemző adatait ismertető táblával meg kell jelölni. (erről az illetékes szervek –KÖH, a műemlék tulajdonosa, stb. gondoskodik.)
- b.) Ezen építményeket érintő, illetve azok közvetlen környezetében a műemlék külső megjelenését, érvényre jutását befolyásoló- egyébként bejelentés alapján végezhető- építési munka csak építési engedély alapján végezhető. Az egyébként bejelentés nélkül végezhető építési munkákat is bejelentéshez kell kötni.
- c.) Műemlék épületekkel kapcsolatos építési ügyekben a KÖH az építési hatóság, míg műemléki környezetben lévő épületek építési ügyeiben szakhatóságként működik közre.
- (3) Egyedi művi védelem: az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védelemre tervezett épületek jellemző adatait a helyi értékvédelmi vizsgálat tartalmazza.
- (4) A helyi védelemre javasolt épületekről az önkormányzati értékvédelmi rendelet rendelkezik.

## 14. §

### Országos táj- és természetvédelem

- (1) Országos védelem alatt álló táji- és természeti értékek Tomajmonostorán:
- a.) Ex- lege védett természeti emlék: feltétlenül kikerülendő, földmunkával nem bolygatható lelőhelyek: kunhalmok - 7 db halom.
- b.) Régészeti lelőhelyek:
- megelőző feltárást igénylő régészeti lelőhelyek – 1 terület
  - terepbejárást igénylő régészeti érdekű lelőhelyek – 17 terület
- (2) Az országos védelem alatt álló táji- és természeti értékekkel és azok közvetlen környezetével kapcsolatban területfelhasználási változások vonatkozásában és az e területen való építési munkák engedélyezése során A hatályos jogszabályok előírásait kell figyelembe venni, valamint a fenti eljárásokba a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságát, mint I. fokú szakhatóságot be kell vonni.

<sup>12</sup> Módosította az 1/2018. (II.14.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. február 14-től.



- (3) Régészettel érintett területeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható, a terület más célra nem hasznosítható. Régészettel érintett területnek minősülnek a szabályozási tervlapon szereplő kunhalmok és lelőhelyek területei.
- (4) A régészeti lelőhelyek területén az építési engedélyezési eljárás során a kulturális Örökség védelméről szóló hatályos törvény előírásait kell figyelembe venni és a területileg illetékes múzeumot meg kell keresni. Az I. fokú szakhatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal. Amennyiben bármely területen végzett földmunkák során régészeti leletek kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni és a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

## IV. fejezet

### **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

#### 15. §

##### **Telekkiosztás, telekrendezés általános szabályai**

- (1) Telekmegosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítandó legkisebb telekterület méretet, és az építési telek minimális szélességét. Az előírt telekterületméret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5 %-kal csökkenthető.
- (2) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

#### 16. §

##### **Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése**

- (1) Egyedi telken melléképület önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha 3 éven belül beépítési kötelezettséget ír elő az építésügyi hatóság.
- (2) Melléképítmény önállóan, főépület nélkül nem építhető.

(3) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképet ne rontsa.

## 17. §

### Az építmény és a telekhatár közötti távolság

(1) Az előkert mérete az egyes építési övezetekben került meghatározásra.

a) Az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével.

(2) Az oldalkert méretét az alábbi táblázat szerint lehet meghatározni:

Beépítési mód	Az oldalkert legkisebb mérete
Szabadon álló	A megengedett legnagyobb építménymagasság fele *
Oldalhatáron álló	A megengedett legnagyobb építménymagasság *

\*Amennyiben a két szomszédos földrészlet más-más építési övezetbe esik, akkor a nagyobb megengedett építménymagasságot kell alapul venni.

(3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,4 – 1,00 m közötti távolságra kell elhelyezni. Amennyiben az építendő épület körüli járdát kíván létesíteni, az építmény elhelyezése az oldalhatártól minimum 50 cm-re kerüljön.

(4) Az elő-, oldal-, illetve hátsókert meghatározásával kialakuló építési helyet (az építmény elhelyezésére szolgáló telekrészt) határoló építési határvonalakat az építési, illetve elvi építési engedélyezési tervben fel kell tüntetni, amennyiben azok nem esnek egybe a telekhatárral.

## 18. §

### Építmény elhelyezése közterületen

(1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

## 19. §

### Környezetvédelem

- (1) Környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) A belterület határát, külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága nem lépheti át.
- (3) Roncsolt és szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani, és elsősorban zöldfelületként újrahasznosítani.
- (4) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.
- (5) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.
- (6) A különböző tevékenységekből származó zajok és rezgések megengedett határértékeit a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1 - 5 mellékletei tartalmazzák a területi funkciók szerint.

## V. fejezet

### **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

## 20. §

- (1) A község területén sajátos jogintézmények alkalmazására nem kerül sor.

## VI. fejezet


### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

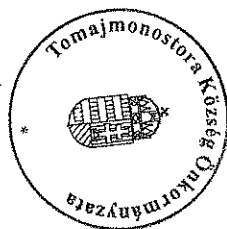
#### 21. §

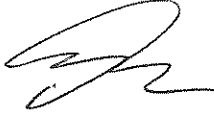
##### Hatályba lépés

- (1) Jelen rendelet és elválaszthatatlan részét képező Szabályozási terv 2005. év december hó 1. napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Tomajmonostora, 2018. február hó 13. nap

  
Fazekas Szabolcs  
polgármester





  
Dr. Szabó István  
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet Tomajmonostora Község hivatalos honlapján, a [www.tomajmonostora.hu](http://www.tomajmonostora.hu) oldalon került kihirdetésre.

Tomajmonostora, 2018. február 14.

  
Dr. Szabó István  
jegyző



### Fogalom meghatározások

1. **Lakózóna:** Az építési helyen belül elhelyezett lakófunkció célú telekterület
2. **Melléképület:** A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

*Egységes szerkezetbe foglalta a 2018. február 13-ai módosításokkal Kiss György Csaba településtervező. A módosítások félkövér, dőlt betűvel szedve.*



