

TOMAJMONOSTORA KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

5234 Tomajmonostora Széchenyi út 63.

Tel.: 59/516-074; Telefax: 59/356-445;

E-mail: polgarmester@tomajmonostora.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

Tomajmonostora Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. február 13-án tartandó ülésére

Tomajmonostora településrendezési terv tervezett tornaterem létesítése miatti módosításának elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (1) bekezdése a településrendezést a települési önkormányzat feladataként határozza meg.

Az Étv. 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit.

Tomajmonostora Község jelenleg hatályos településrendezési terve 2005-ben került jóváhagyásra. A helyi építési szabályzatot a 20/2005. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Tomajmonostora Község Önkormányzatának Képviselő-testülete.

A terv módosítására ezidáig nem került sor. A 75/2017. (IX. 22.) sz. önkormányzati határozattal (településfejlesztési döntés) döntött a Képviselő-testület a rendezési terv módosításáról, a tornaterem elhelyezhetősége érdekében. Melynek elkészítésével a „KISSTERV Településtervezési” Építészeti, Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft.-t (Tiszafüred) bízta meg önkormányzatunk.

A „KISSTERV Településtervezési” Kft. elkészítette a módosított településrendezési tervet, melynek jogszabály szerinti egyeztetése lezárult, ún. tárgyalásos eljárással.

Az egyeztetés során az illetékes államigazgatási szervek, és bevont egyéb szervek, szervezetek megadták véleményüket. A lakosság részére a módosított településrendezési terv partnerségi egyeztetése is lezárult, mely során az érintettek észrevételt tehetek. A lakosság részéről észrevétel nem érkezett. A T. Képviselő-testület döntött a partnerségi eljárás lezárásáról is a 94/2017. (XI. 22.) sz. határozatával.

Településünk vonatkozásában illetékes Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész (a továbbiakban: Állami Főépítész) megadta végső szakmai véleményét az elkészült módosított településrendezési tervről, melyet a Képviselő-testülettel ismertetni kell.

Az Állami Főépítész JN/40/0020110-19/2017. számú és 2017. december 15-én kelt végső szakmai véleményét ezúton ismertetem előterjesztésem Függelékében.

Az Állami Főépítész szakmai véleményének megfelelően a településtervező a tervet pontosította, melyet külön is leegyeztetett az Állami Főépítésszel, előterjesztésemet megelőzően.



TOMAJMONOSTORA KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL

5234 Tomajmonostora Széchenyi út 63.

Tel.: 59/516-074; Telefax: 59/356-445;


E-mail: polgarmester@tomajmonostora.hu

Fentiek alapján a módosított településrendezési terv jóváhagyandó munkarészét jóváhagyásra előterjesztem.

Kérem az alábbi előterjesztésem megvitatását, és helyi önkormányzati rendelettel elfogadásra javaslom a csatolt módosított helyi építési szabályzatot és két darab mellékletét (a két melléklet az új jogszabályi környezet miatt a két – eredeti - szabályozási tervlap, mely a 2005-ös elfogadástól eltérően csak a helyi építési szabályzat mellékletét képezheti, nem lehet önálló tervlap).

Tomajmonostora, 2018. február 8.

Az előterjesztést előkészítette: Kiss György Csaba településtervező, mb. főépítész

Fazekas Szabolcs
Fazekas Szabolcs
polgarmester


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, belvíz 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	$(L_{f1} - L_{f2})$
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes terület	(V_t)
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi, szolgáltató ipari	(G_{ksz}) (G_{ip})
4. Különleges terület:	temető sportközpont kastély	(K_t) (K_{sp}) (K_k)

b.) Övezetek:

1. Közlekedési és közműterület:	közúti	$(KÖ_u)$
2. Erdőterület:	gazdasági célú	(E_g)
3. Mezőgazdasági terület:	általános birtokközpont	(M_a) (M_{ab})
4. Vízgazdálkodási terület:	üzemi terület	(V) $(V_{ü})$

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

(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 megfeleljen.

¹ ¹ Módosította a .../2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.....-tól.

- (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) ²
- (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_f övezetbe sorolt telkeken maximálisan kettő darab lakóegység helyezhető el.
- (10) ³
- (11) A gépkocsielhelyezést telken belül kell biztosítani.

² Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201....-tól.

³ Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201....-tól.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLETEK

5. §

A lakóterületek tagolódása

Falusias lakóterület

(1)⁴

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

L_{II} - jelű építési övezet:

(jellemzően kisebb telkes terület, az újonnan kialakított területeken és a községpontban) 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**⁵

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.*⁶

d.) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 900 m² .

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

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

g.) A Zöldfelület kialakítandó legkisebb mértéke 40 %

⁴ A táblázatot módosította a ../2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.....-tól.

⁵ A felsorolást a „sportépítmény” kifejezéssel kiegészítette a ../2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.....-tól.

⁶ A második mondatot beiktatta a ../2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.....-tól.

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.) ⁷

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 távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

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 m² 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_n 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.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201...-tól.

- 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 m²
- 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) ⁸
- 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.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201....-tól.

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 m² vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, 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 ²	Előkert kialakítandó legkisebb mérete m
Falusias lakóterület	L _n	O	4,50 <i>oktatási épület, és sportépít- mény létesítése esetén 6,50⁹</i>	30	900	5,00
	L _{n2}	O	4,50	20	1400	5,00

2. VEGYES TERÜLET

6. §

Vegyes terület

(1) Településközpont vegyes terület

⁹ A táblázatot kiegészítette a .../2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018....-tól.

SZ	40
7,50	800

V_t- 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 m² – 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 m²
- 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 - 45⁰-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 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső, lejtő)
 - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop
 - kirakatszekrény, hirdetőszekrény

(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 ²	%	m
Településközpont Vegyes terület	V _t	SZ	7,50	40	800	30	5,00

2. GAZDASÁGI TERÜLET

7. §

A. Kereskedelmi, szolgáltató terület

(2)

SZ	40
6,50	1000

G_{ksz} - 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 m².
- 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_{ip} - 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 m².
- 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 közművesíttettség 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 ²	Az építési telek Legkisebb szélessége m
Kereskedelmi szolgáltató Terület	G _{ksz}	Sz	6,50	30	40	1000	30
Ipari Terület	G _{ip}	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_t - 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 20m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső, tereplépcső, lejtő
 - zászlótartó oszlop
- k.) ¹⁰
- l.) a temető 50 méteres körzetben szórakoztató egység nem létesíthető, a védőtávolságon belül nem létesíthető lakóépület, és fűtővíz sem.

B. Különleges sportközpont terület

(4)

SZ	5
4,50	2000

K_{sp} - 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.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201.....-tól.

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000m²
- 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.) ¹¹
- l.) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.

C. Különleges kastély terület

(5)

SZ	10
7,50	5000

K_k - 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.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 13/2017. (XII. 23.) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 201...-tól.

- b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000m²
- 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 20m² 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 ²	Zöldfelület Kialakítandó Legkisebb Mértéke %
Temető területe	K_t	Sz	4,50	3	K	80
Sportközpont	K_s	Sz	7,50	5	2000	80
Kastély területe	K_k	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_u**- 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_u – 1:** Országos mellékút: a 3217 sz. (Tiszaszentimre – Újszentgyörgy – Tomajmonostora – Kunhegyes) települési szakasza
 - b) **KÖ_u – 2:** Települési gyűjtőút területe.
 - c) **KÖ_u – 3:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén. Tervezett építési területek minimális szélessége: 12,00 m, minimális burkolatszélessége: 8,00 m.
 - d) **KÖ_u – 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_g** — jelű övezet: Tomajmonostora közigazgatási területén erdőgazdálkodási célú erdőterületek, hulladéklerakó és dőgkút 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 m²-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 földrésztetei 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 földrésztetnek 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 földrésztet 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 beépítettség mértékét túllépő területűvé válik.
- (7) A mezőgazdasági terület szabályozási terv M_{4a} , M_{4b} jelű övezetekbe sorolja:

A. Általános mezőgazdasági terület

- (9) **M_á** – 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 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os megengedett legnagyobb beépítettséggel helyezhető el.
- c) Az övezetben lakóépület 6000 m² 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_{TTÖ}** jelű övezet – külszíni bánya nyitása nem engedélyezhető.
- f) **M_{átk}** 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_{áb}** – 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 beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² 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 birtokközponthoz tartozó birtoktest más település közigazgatási területén is elhelyezkedhet, de Tomajmonostora közigazgatási területén minimum 10 000 m² 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 partétől 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_ü – 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 ÉRTÉKVÉDELME

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.¹²*

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.

¹² Módosította a/2018. (II...) Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.....-tól.

- (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

EGYEB 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 oldalon került kihirdetésre.

Dr. Szabó István
jegyző

Fogalommeghatározások

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 ..-ai módosításokkal Kiss György Csaba településtervező. A módosítások félkövér, dőlt betűvel szedve.



Településtervezési, Építészeti,
Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft.

**„KISSTERV Településtervezési” Építészeti,
Szakértői és Mérnöki Szolgáltató Kft.**

Székhely, levelezési cím: 5350 Tiszafüred, Pék u. 1.

Iroda: Tiszafüred, Fő u. 29. **Telefon:** +36-59-898-039

Mobil: +36-30-299-74-16, +36-20-221-46-23, **Fax** 59/511-455

e-mail: kisstervkft@kiss-terv.hu, kiss.gyorgy.csaba@t-online.hu

Honlap: www.kiss-terv.hu, www.kimitkeres.hu, www.kimitkeres.com

Adószám: 23504622-2-16, **Számlaszám:** 3A Takarék 70100011-11098498-00000000, **Cg. szám:** 16-09-013509

Munkaszám: TomajM1/2017.

Ikt. szám: 8/2018.

TOMAJMONOSTORA



KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA

Belterületi szabályozási előírások megváltoztatása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tiszafüred, 2018. január

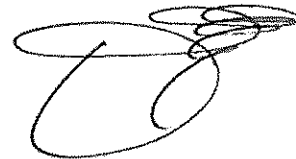
Tomajmonostora Településrendezési eszközeinek módosítása – Helyi Építési Szabályzat
módosítása

ALÁÍRÓLAP

JOGOSULTSÁGGAL RENDELKEZŐ TERVEZŐ(K):

Szakág:

Név, jogosultság:



Településtervező:

.....
KISS GYÖRGY CSABA
TT 16-0251/2007, SZTR 16-0251,

TARTALOMJEGYZÉK

TOMAJMONOSTORA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

Belterületi szabályozási előírások megváltoztatása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. Általános rendelkezések.....	5
2. Helyi építési szabályzat módosítása.....	5
3. Záró rendelkezések	6

**Tomajmonostora Község Önkormányzata
Képviselő-testületének**

.../ 2018. (.....)

RENDELETE

Tomajmonostora község helyi építési előírásairól, és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 20/2005. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tomajmonostora Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése, és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, továbbá az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (2) bekezdése által biztosított feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész,
- Közép - Tisza - Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Vasúti Hatósági Főosztály,
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnoki Járási Hivatal, Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Útügyi Osztály,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály,
- Miniszterelnökség, Társadalmi és örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi és Kiemelt Fejlesztési Főosztály, Műemléki és Régészeti Osztály,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Szolnoki Járási Hivatal, Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal, Debreceni Járási Hivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály,

Tomajmonostora Településrendezési eszközeinek módosítása – Helyi Építési Szabályzat
módosítása

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal,
 - Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság,
 - Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály,
 - Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Debreceni Hatósági Iroda,
 - Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Közgyűlés elnöke,
 - partnerek
- véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet területi hatálya kiterjed az alábbi területre:
Tomajmonostora L_{FI} jelű falusias lakóterületbe sorolt területekre.

2. § (1) A Tomajmonostora község helyi építési előírásairól, és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 20/2005. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) HÉSZ-1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jelen rendelet az alábbi mellékleteket tartalmazza:

- 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”.

(2) E rendelet 1. melléklete az SZ-1. jelű „Szabályozási terv (külső terület)” megnevezésű tervlap, amely a R. Tomajmonostora község helyi építési előírásairól, és az egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 20/2005. (XI. 30.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. melléklete.

(3) E rendelet 2. melléklete a SZ-2. jelű „Szabályozási terv (belső terület)” megnevezésű tervlap, amely a R. 3. melléklete.

2. Helyi építési szabályzat módosítása

3. § (1) A R. 3. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„—Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását az e rendelet 2., és 3. melléklete tartalmazza.”

(2) A R. 5. § (1) bekezdés táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

„

O	30
4,5 <small>(sport-, és oldatási ép.: 6,5 m)</small>	900

„

(3) A R. 5. § (1) bekezdés a) pont szerinti felsorolás az alábbi kifejezéssel egészül ki:

„- sportépítmény”.

(4) A R. 5. § (1) bekezdés c) pontja az alábbi mondattal egészül ki:

„Az építési övezetben oktatási épület, és sportépítmény létesítése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.”

(5) A R. 5. § (3) bekezdés táblázata 4. oszlopának 2. sora (L_{fi} övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb építménymagasság) sora helyébe az alábbi táblázat sora lép:

„4,50,
oktatási
épület, és
sportépítmény
létesítése esetén
6,50 „

(7) A R. 13. § (2) bekezdés felvezető mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A műemlékekkel és azok az e rendelet 2. melléklete szerinti tervlapon jelzett közvetlen környezetével kapcsolatban területfelhasználási változások vonatkozásában, építési munkák engedélyezésével kapcsolatosan, valamint a műemléki építmények ellenőrzése során a vonatkozó országos szintű jogszabályokat kell alkalmazni.”

3. Záró rendelkezések

4. § Jelen rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba. Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni, azonban előírásai az ügyfél külön kérelmére a folyamatban lévő, de érdemben még el nem bírált ügyekben alkalmazhatók.

Tomajmonostora, 2018.

.....
F a z e k a s Szabolcs
polgármester

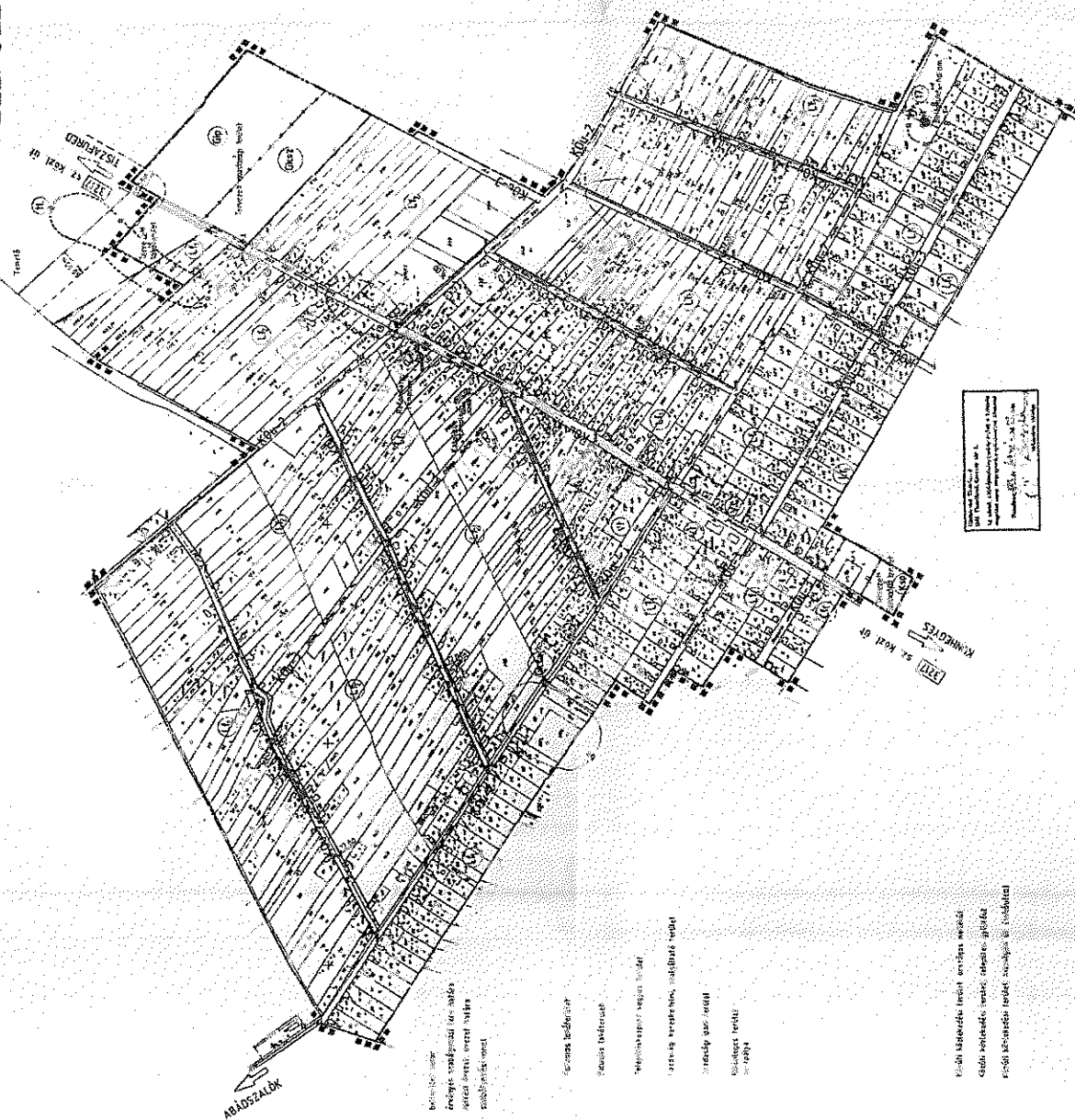
.....
D r . S z a b ó István
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet Tomajmonostora Község hivatalos honlapján, a www.tomajmonostora.hu oldalon került kihirdetésre.

Dr. Szabó István
jegyző

2. melléklet a(z)/2018. (...) önkormányzati rendelethez
3. melléklet a 20/2005. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez

$$M=1:400$$


RESZULTATOK ÉS KÖVETKEZŐ KÉRDÉSEK

[illegible]

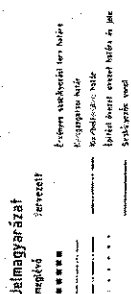
Egyéb szabályozási elemek:

Szervezetek és intézmények
Szegedi Intézet
Magyar Tudományos Akadémia
Közlekedési és közlekedési
Tudományok Intézetének
Kutatási Osztályának

Özet

1. Вопросы к тексту лекции

1. melléklet a(z)/2018. (....) önkormányzati rendelethez
2. melléklet a 20/2005. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez.)



Építési övezetekre vonatkozó előírások:











negatív

termézt

Kis-megyes terület
terület

Kis-megyes terület
terület

Övezetekre vonatkozó előírások:

Közúti közlekedési és közművelődési

Legenda	Perceção	Perceção
K00-1	Perceção	Perceção
K00-4	Perceção	Perceção

Egyéb szabályozási elemek:

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]