

MÓDOSÍTÁS INDOKA ÉS VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

2. 0. MÓDOSÍTÁSI TÉTELEK ÉS HELYSZÍNEK

1. módosítás (252/2022.(VIII.25.) KT. számú határozat 1. pontja alapján)

Tervezett zöldterület helyén gazdasági terület a 380/2 hrsz-ú térségben. A már meglévő Terrán Tetőcserép Gyártó Kft üzemi területének bővítésére a meglévő beépítéssel határosan a meglévő telek kiterjesztésével nincs lehetőség a csatlakozó terület természetvédelmi oltalma miatt.

Az üzemi hasznosításra alkalmas terület a 380/2 hrsz-ú térségben van. Az itt kijelölt zöldterület kialakítására nem került sor, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

2. módosítás (252/2022.(VIII.25.) KT. számú határozat 3. pontja alapján)

A 311/15 hrsz-ú térség un. Ipari Park a hatályos tervben kereskedelmi szolgáltató területbe tartozik. Ennek egyéb ipari területi átsorolását a gazdasági területi pályázati lehetőségek növelése érdekében kezdeményezte az önkormányzat.

3. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.a. pontja alapján)

Terrán Tetőcserépgyártó Kft telephely bővítése érdekében a különleges beépítésre nem szánt terület helyén gazdasági célú beépítésre szánt területi kijelölése a 380/5, 380/6 és 380/8 hrsz-ú telkeket érintően.

4. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.b. pontja alapján)

Ósz utca nyugati végében a tervezett szabályozási vonal elhagyásával a meglévő közterületi szélesség megtartása.

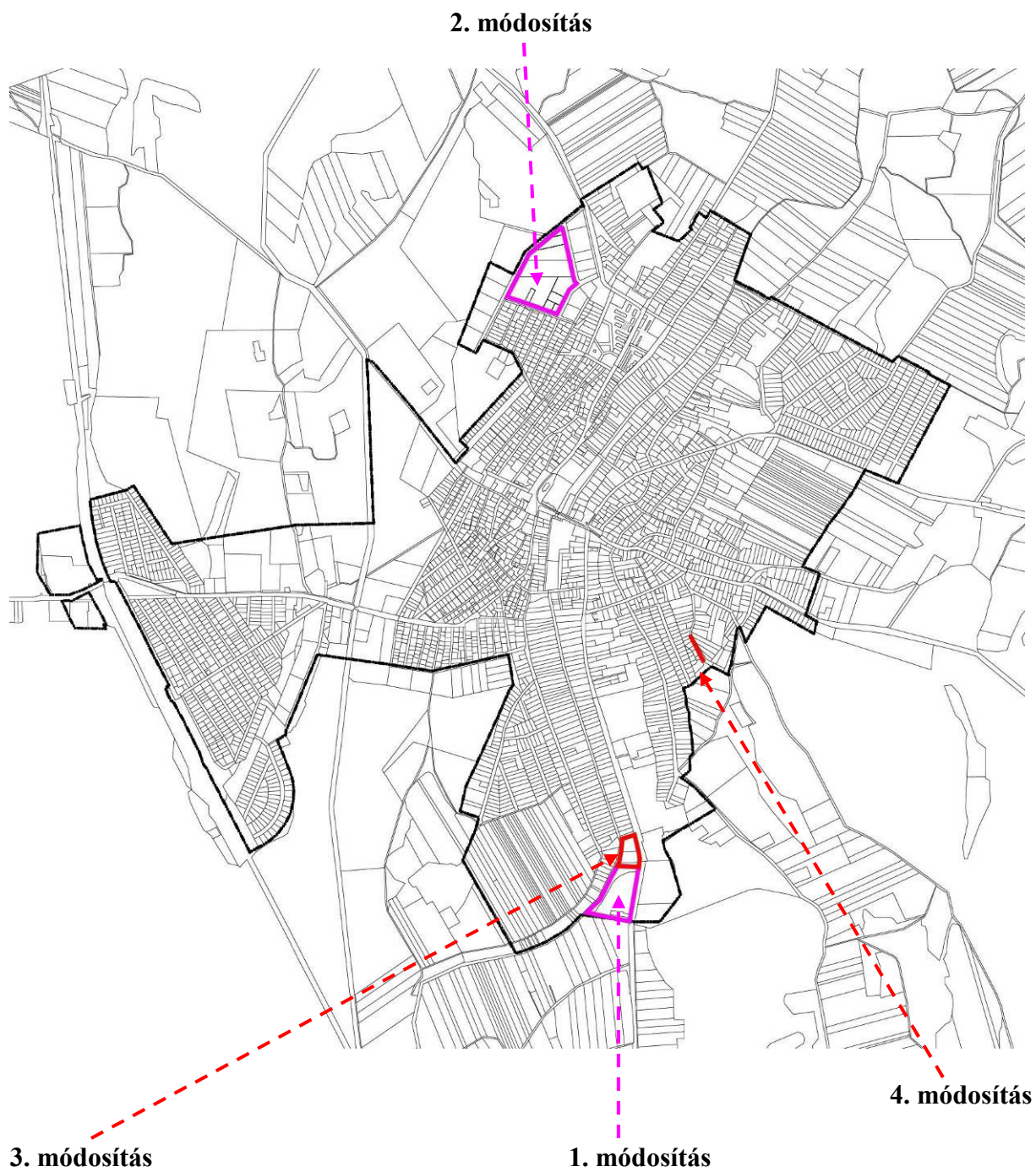
5. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.c. pontja alapján)

Telekalakítás szabályainak felülvizsgálata különös tekintettel az övezeti határokkal összefüggő telekhatár rendezésre és magánút alakításra

6. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.d. pontja alapján)

Kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterületre előírt építésügyi előírások felülvizsgálata és módosítása különös tekintettel az épületmagasságra és beépítési módra.

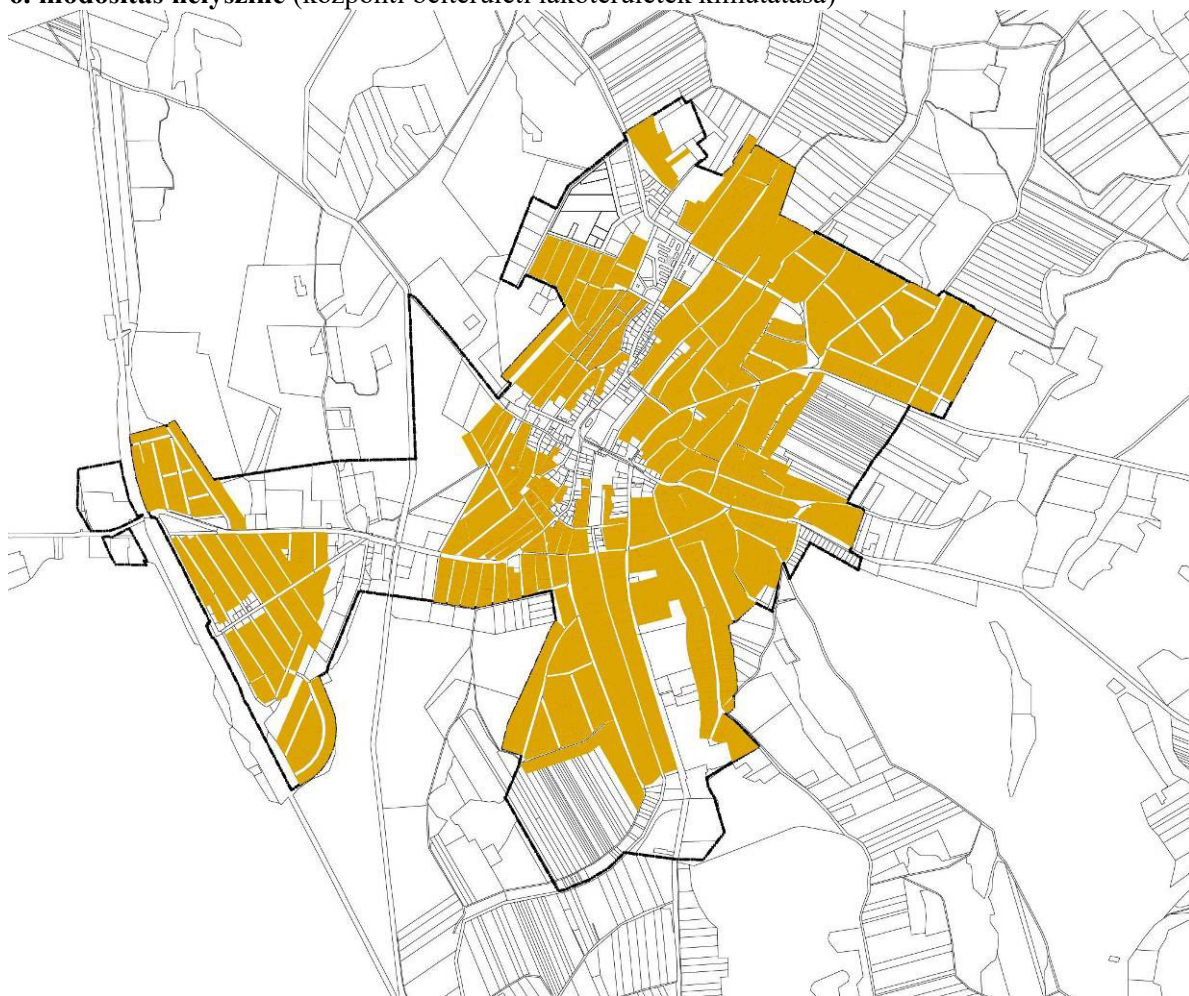
Módosítási helyszínek Kunszentmiklós belterületi alaptérkép részletén:



2.0.

Módosítási tételek és helyszínek

6. módosítás helyszíne (központi belterületi lakóterületek kimutatása)



1. módosítás (252/2022.(VIII.25.) KT. számú határozat 1. pontja alapján)

Tervezett zöldterület helyén gazdasági terület a 380/2 hrsz-ú térségben. A már meglévő Terrán Tetőcserép Gyártó Kft üzemi területének bővítésére a meglévő beépítéssel határosan a meglévő telek kiterjesztésével nincs lehetőség a csatlakozó terület természetvédelmi oltalma miatt.

Az üzemi hasznosításra alkalmas terület a 380/2 hrsz-ú térségben van. Az itt kijelölt zöldterület kialakítására nem került sor, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású.

3. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.a. pontja alapján)

Terrán Tetőcserépgyártó Kft telephely bővítése érdekében a különleges beépítésre nem szánt terület helyén gazdasági célú beépítésre szánt területi kijelölése a 380/5, 380/6 és 380/8 hrsz-ú telkeket érintően.



Hatályos előírások javasolt kiegészítés pirossal

Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai

23.§ (1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.*

(2) *Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők.*

(3) *A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:*

a) *(Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés építési övezete*

b) *(Gksz-2) általános beépítés építési övezete*

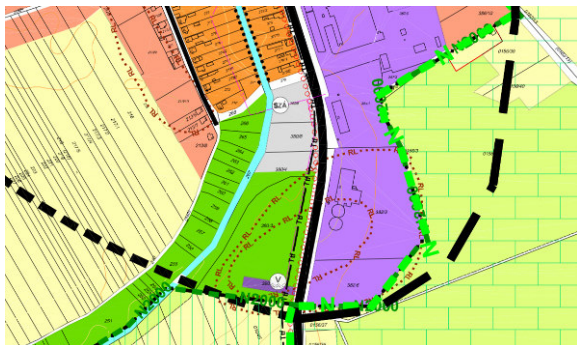
.....

(5) *(Gksz-2) általános beépítés építési övezet*

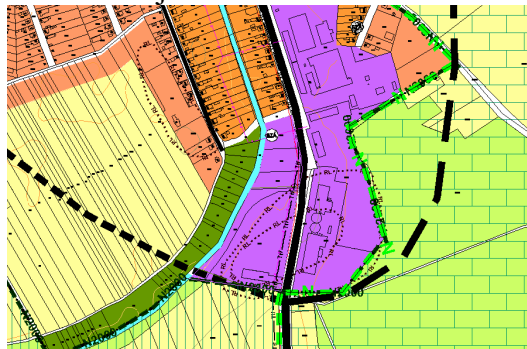
a) *Kialakítható telek: legalább 900 m²*

- b) Beépítés szabadonálló: ~~legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti~~ **5 m-es** oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség max 60%.
- d) Beépítési magasság max 9,5m-es épületmagassággal meghatározott, **toronyszerű építmények esetén: max 25m.**
- e) Zöldfelület: min 20%.

T-2 jelű településszerkezeti terv
Érvényes településszerkezeti terv részlete

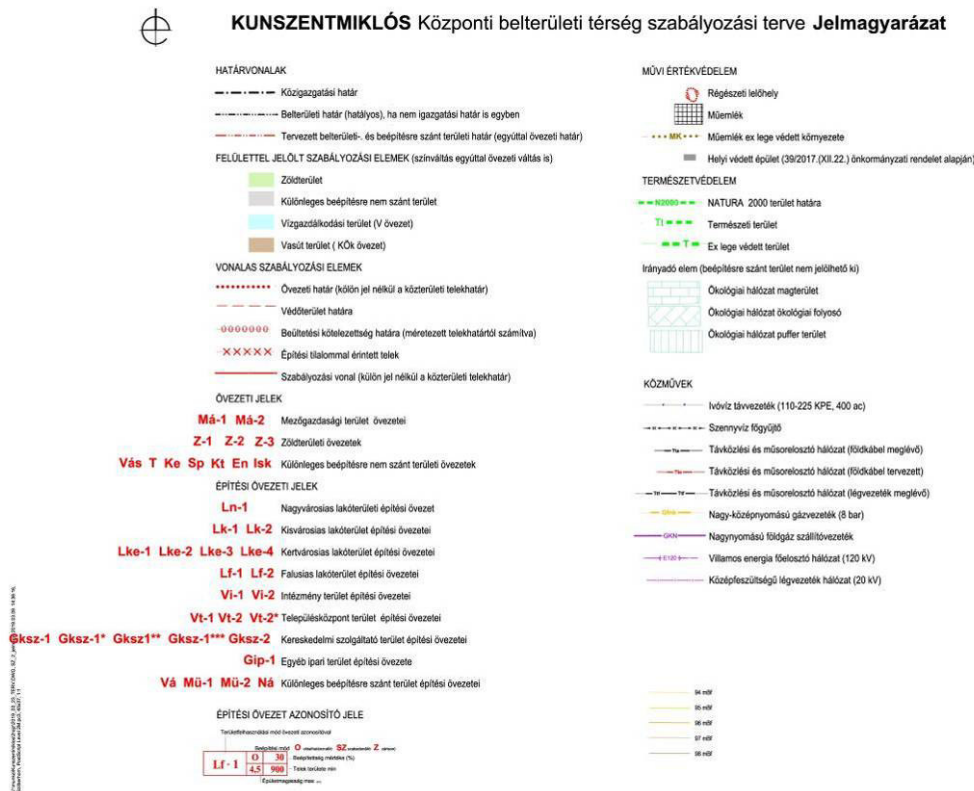


Módosítási javaslat

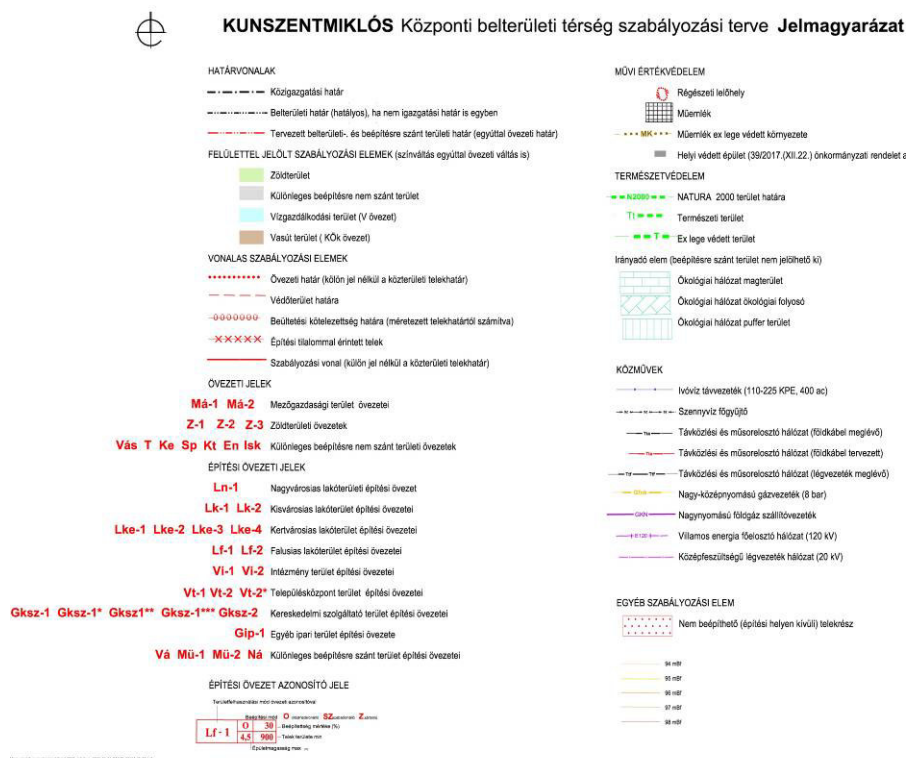


Szabályozás

Hatályos SZ-2 terv Jelmagyarázat

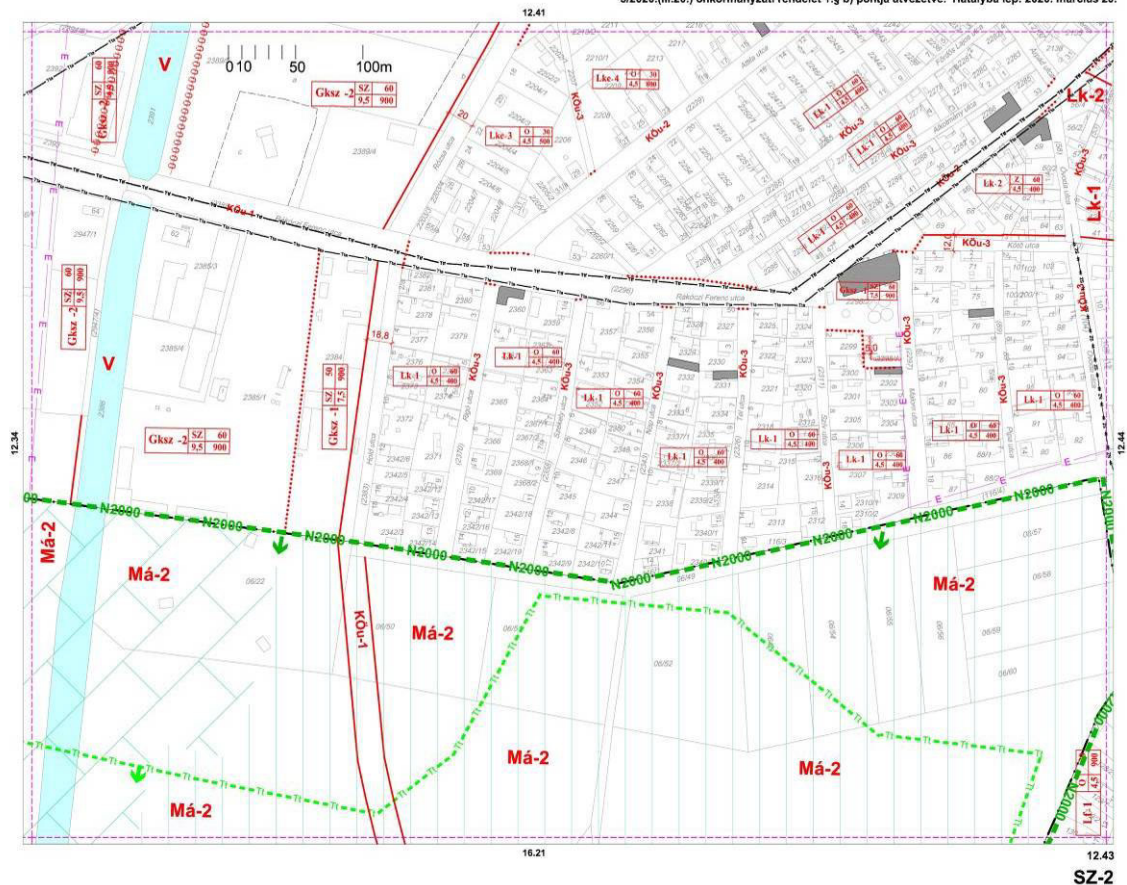


Módosított SZ-2 terv Jelmagyarázat

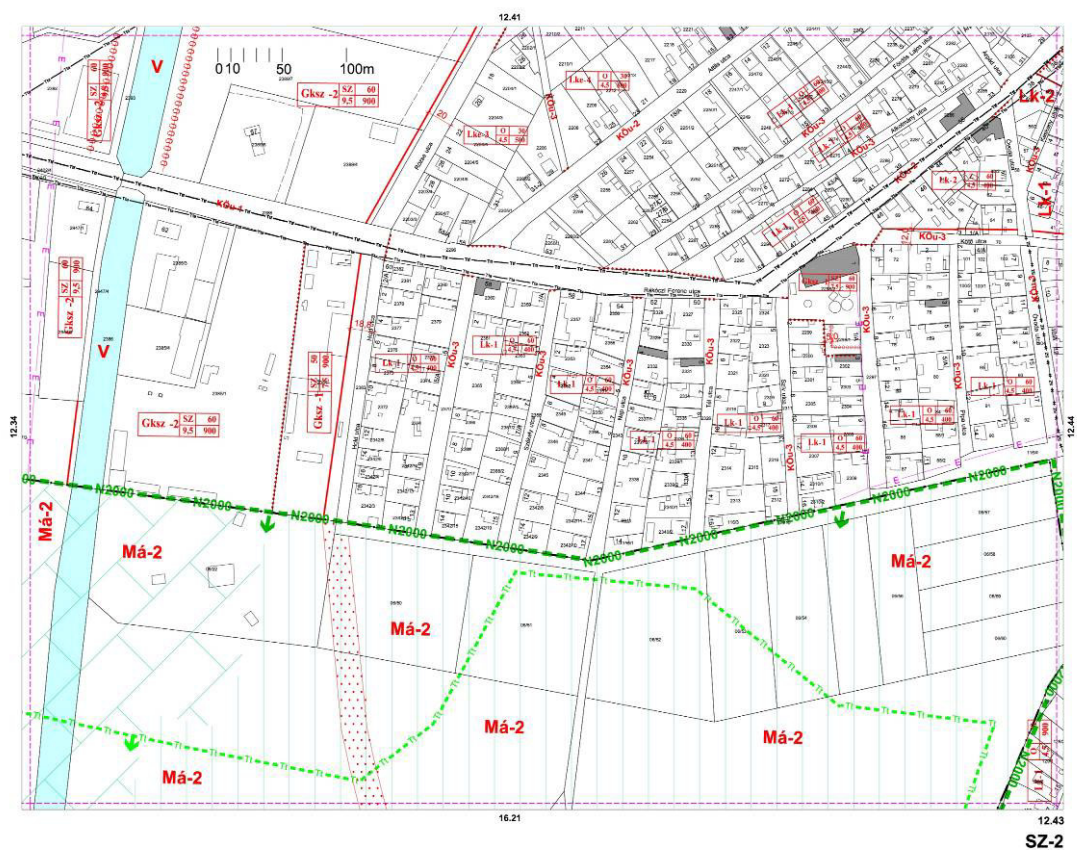


Hatályos SZ-2 tervek 12.43. szelvény

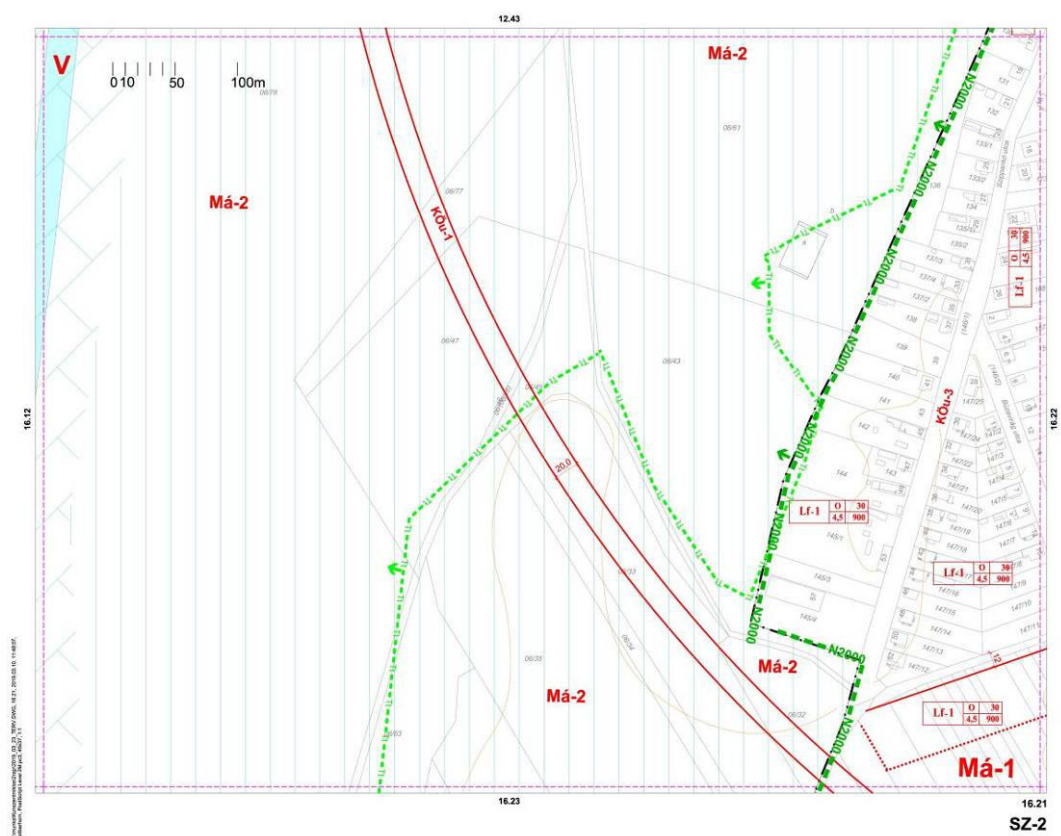
5/2020.(III.20.) önkormányzati rendelet 1.§ b) pontja átvésetve. Hatályba lép: 2020. március 20.



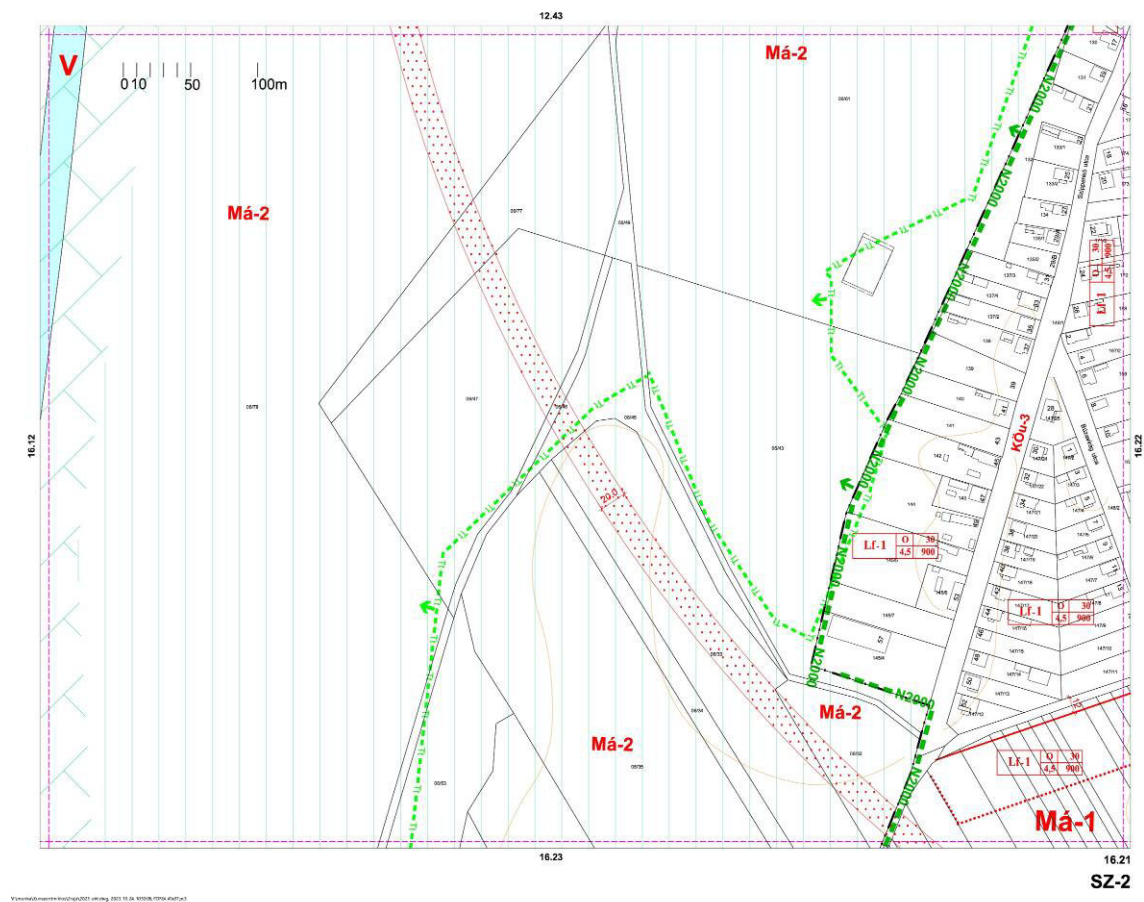
Módosított SZ-2 tervek 12.43. szelvény



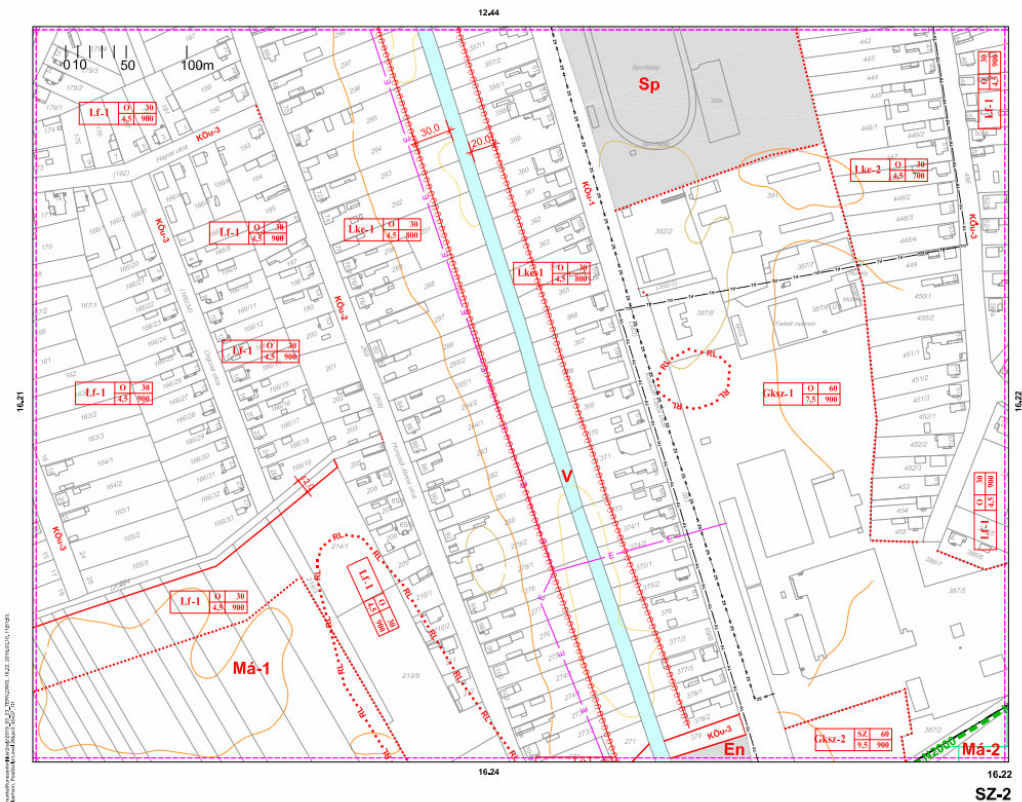
Hatályos SZ-2 tervek 16.21. szelvény



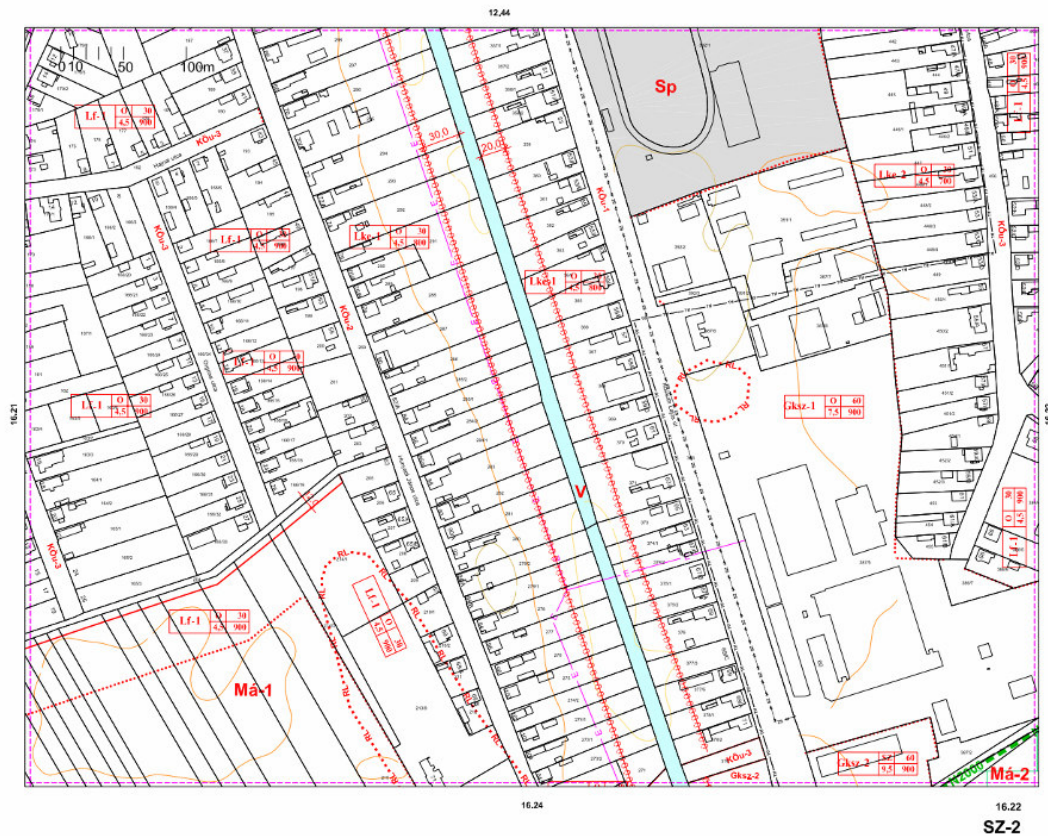
Módosított SZ-2 tervek 16.21. szelvény



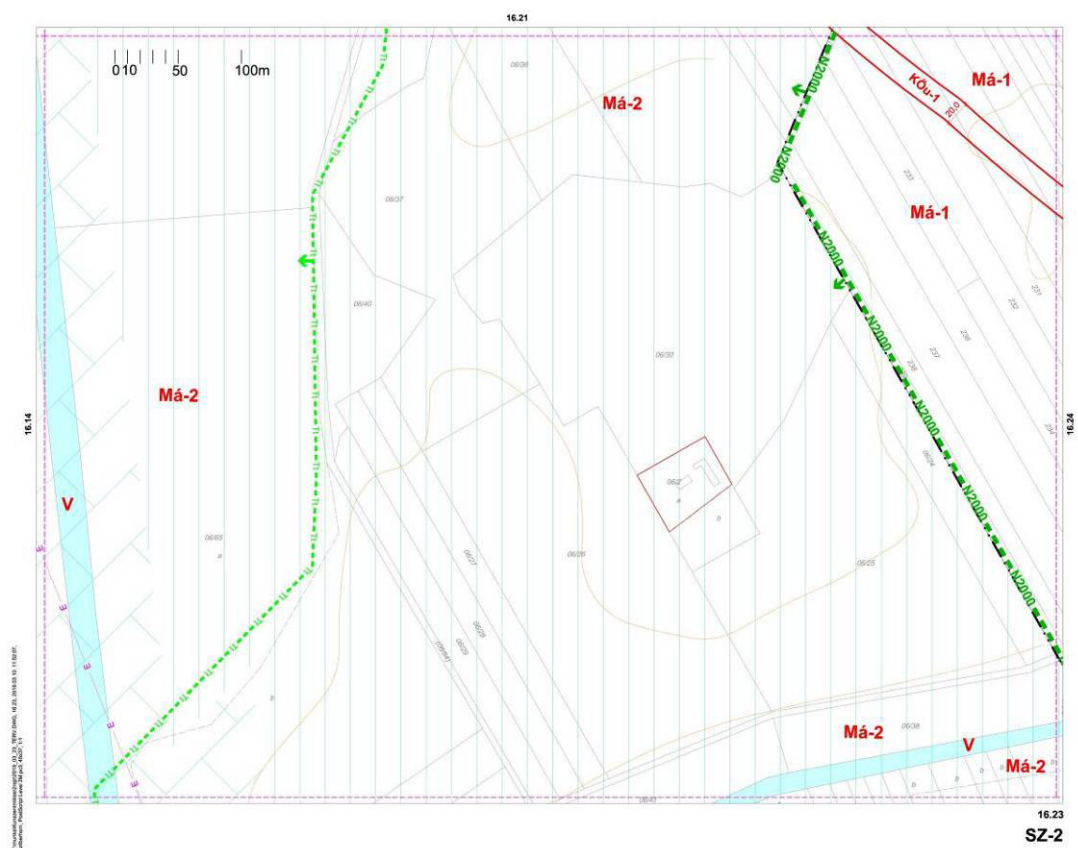
Hatályos SZ-2 terv 16.22. szelvény



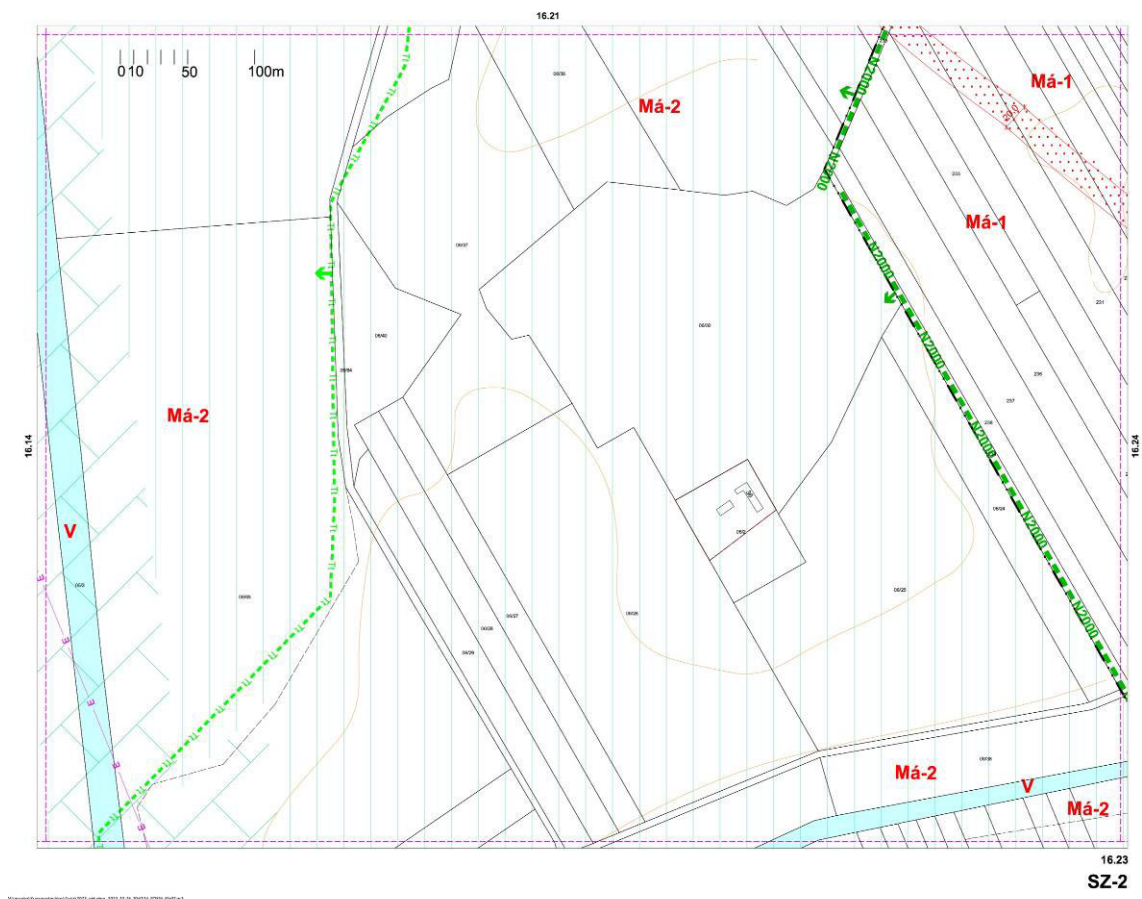
Módosított SZ-2 terv 16.22. szelvény



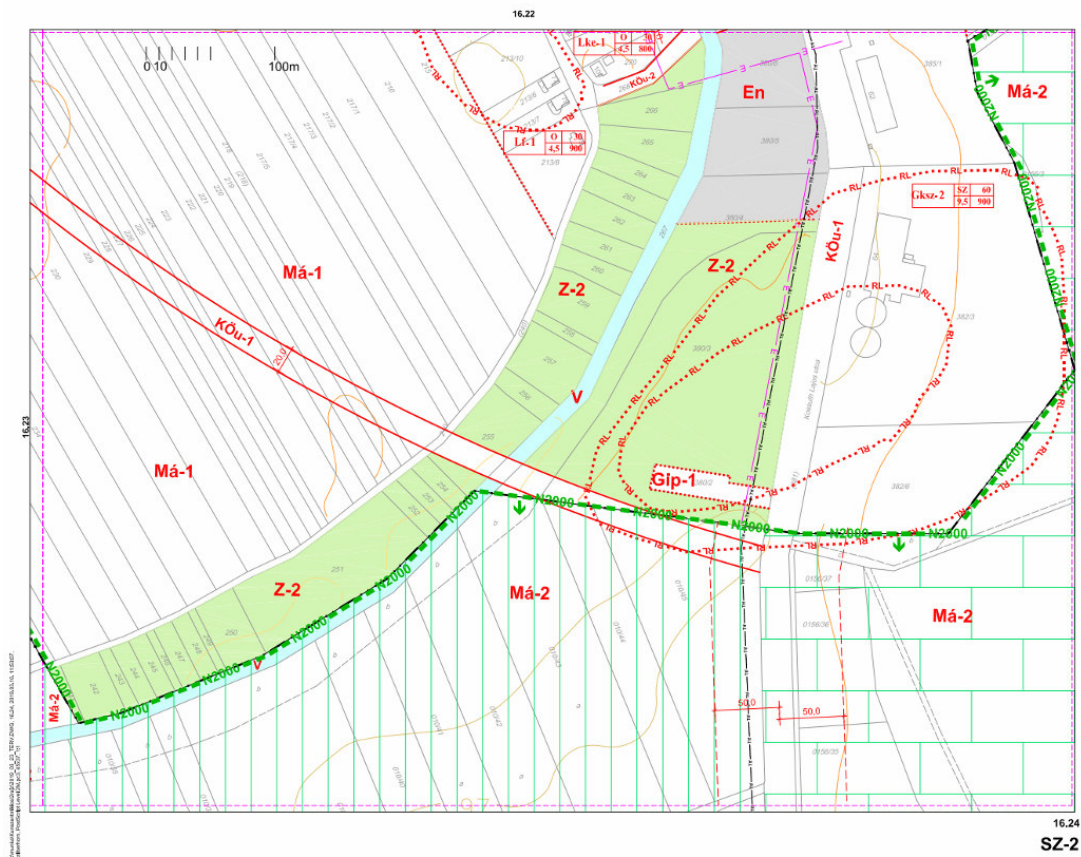
Hatályos SZ-2 terv 16.23. szelvény



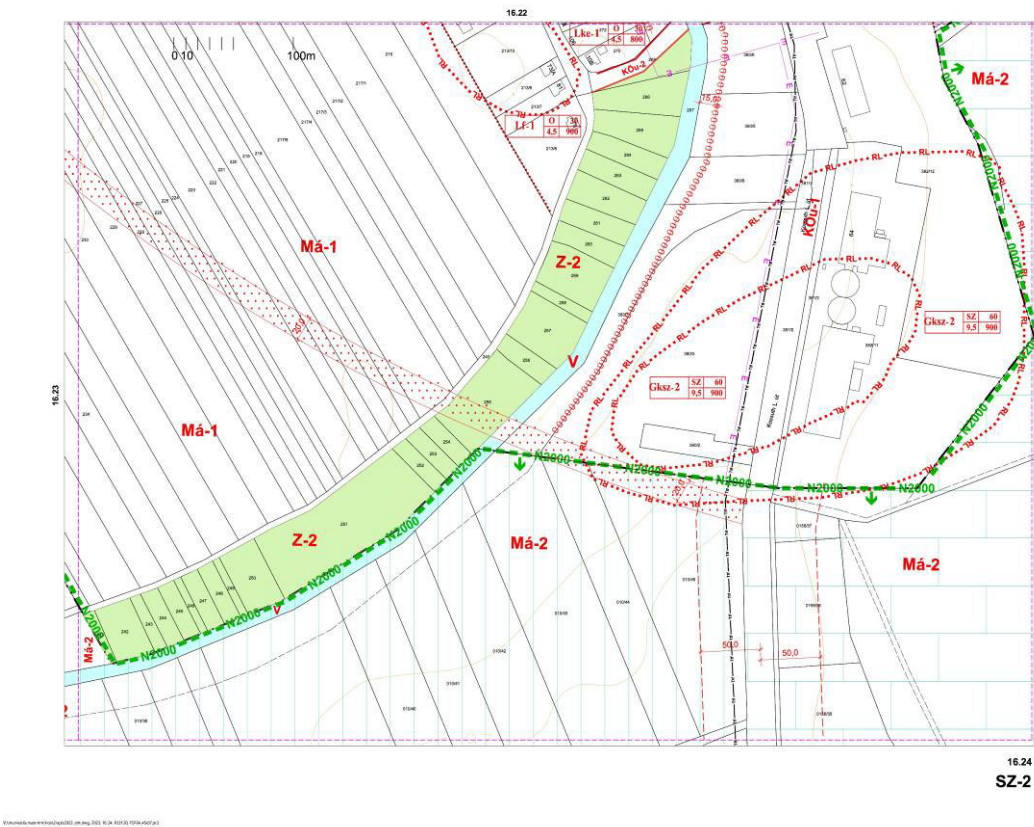
Módosított SZ-2 terv 16.23. szelvény



Hatályos SZ-2 terv 16.24. szelvény



Módosított SZ-2 terv 16.24. szelvény



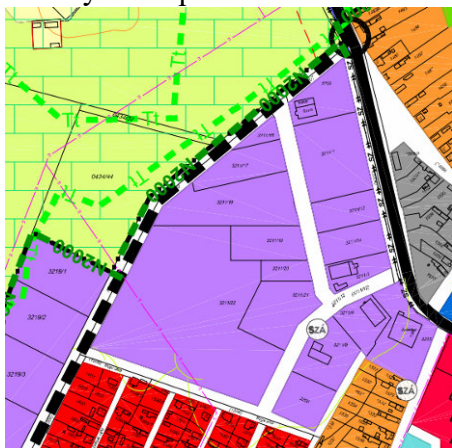
2. módosítás

A 311/15 hrsz-ú térség un. Ipari Park a hatályos tervben kereskedelmi szolgáltató területbe tartozik. Ennek egyéb ipari területi átsorolását a gazdasági területi pályázati lehetőségek növelése érdekében kezdeményezte az önkormányzat.



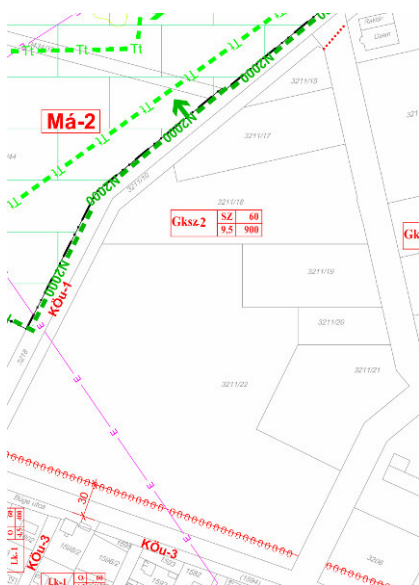
T-2 jelű településszerkezeti terv

Érvényes településszerkezeti terv részlete

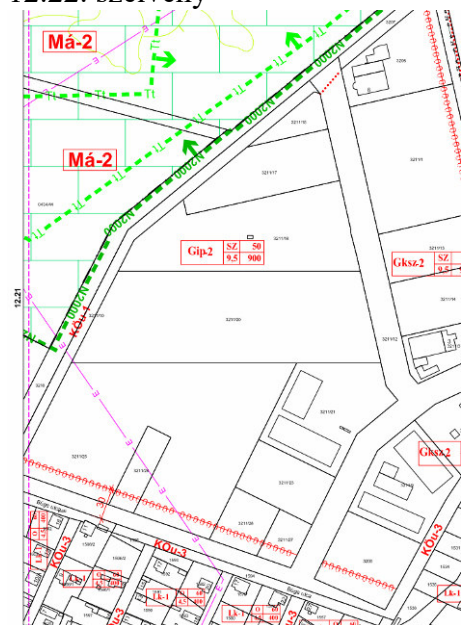


Módosítási javaslat





12.22. szelvény



ÓTEK 2021. július 15.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3)

Ipari terület

20. § (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
2. egyéb terület.

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

Hatályos HÉSZ

(5) (Gks-2) általános beépítés építési övezet

- a) Kialakítható telek: legalább 900 m²
- b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- c) Beépítettség **max 60%. Helyett 50%**
- d) Beépítési magasság max 9,5m-es épületmagassággal meghatározott.
- e) Zöldfelület: min **20%.helyett 25%**

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,8	35	<8	45
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10
8.		intézményi	3,5	a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték		a be nem épített terület 50%-a
9.	gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
10.		jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
11.		egyéb ipari	1,5	50		25
12.		általános	2,0	70		25
13.	üdülő	üdülőház	1,0	30	6,0<	40
14.		hétvégi házas	0,2	20	<6,0	60
15.	különleges		2,0	40		40

Tervezett ép. övezet

Ipari terület előírásai

24.§ (1) Az ipari terület **általános ipari terület**en a település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.

(2) Az **egyéb** ipari terület **az alábbi (Gip-1) településgazdálkodási építési övezetekbe tartozik.**

a) (Gip-1) településgazdálkodási építési övezet

b) (Gip-2) általános építési övezet

(3) (Gip-1) településgazdálkodási építési övezetben

a) az általános előírások szerintiiek elhelyezhetők.

b) Kialakítható telek legalább: 150m²

c) Beépítési mód:

ca) Zárt sorú

cb) előkert nincs

cc) hátsó kert nincs

d) Beépítettség max 50%

e) Beépítési magasság max 30m-es épületmagassággal meghatározott.

f) Zöldfelület min 25%.

(4) (Gip-2) általános építési övezetben

a) az általános előírások szerintiiek elhelyezhetők.

b) Kialakítható telek legalább: 900m²

c) Beépítési módja: szabadonálló 5 m-es elő, oldal és hátsó kerttel

d) Beépítettség max 50%

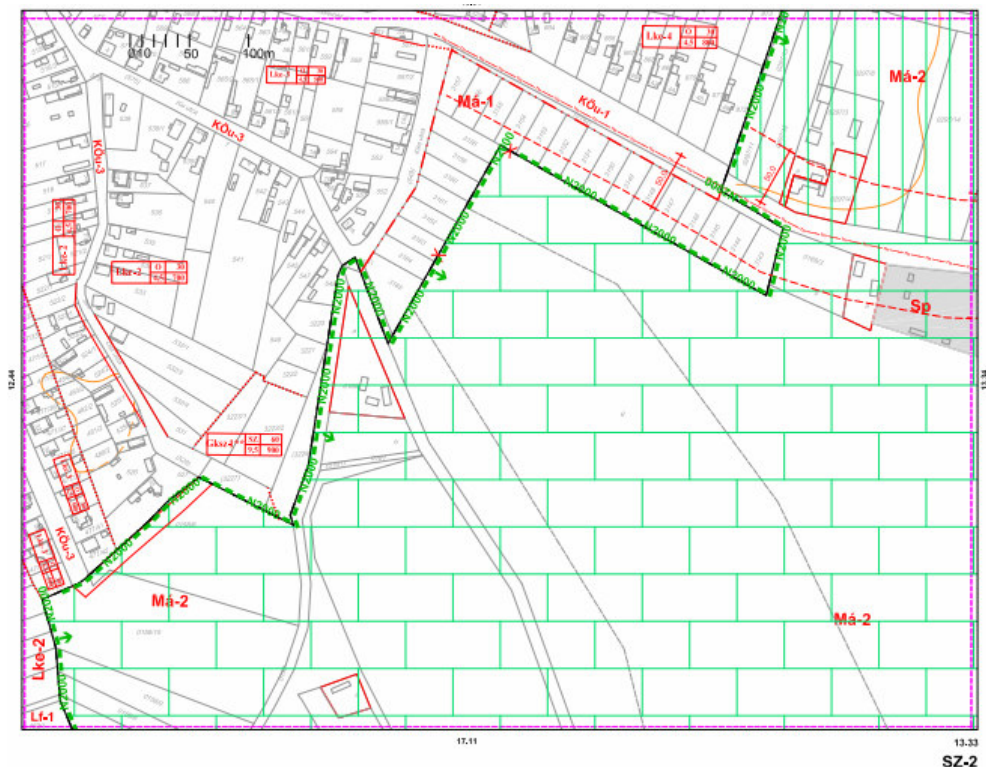
e) Beépítési magasság max 9,5m-es épületmagassággal meghatározott, toronyszerű építmények esetén: max 30m

f) Zöldfelület min 25%.

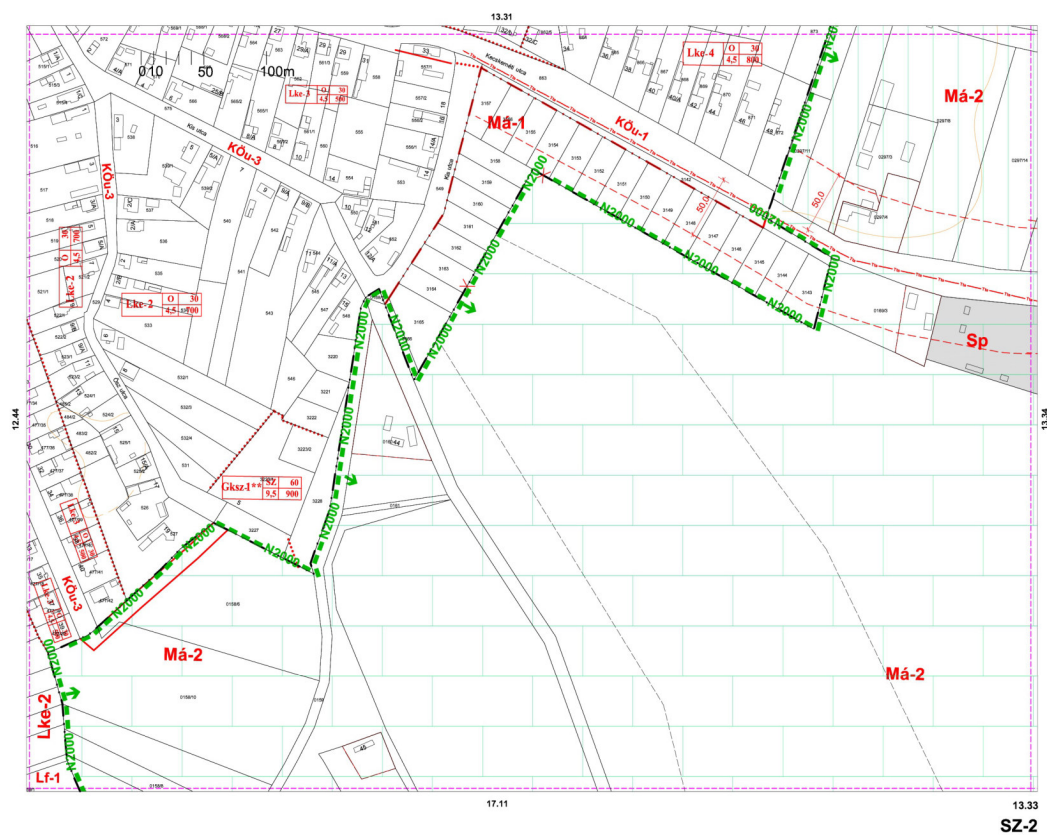
4. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.b. pontja alapján)

Ősz utca nyugati végében a tervezett szabályozási vonal elhagyásával a meglévő közterületi szélesség megtartása.

Hatályos SZ-2
terv 13.33.
szelvény



Módosított SZ-2 tervek 13.33. szelvény



5. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.c. pontja alapján)

Telekalakítás szabályainak felülvizsgálata különös tekintettel az övezeti határokkal összefüggő telekhatár rendezésre és magánút alakításra

6. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.d. pontja alapján)

Kisvárosias, kertvárosias, falusias lakóterületre előírt építésügyi előírások felülvizsgálata és módosítása különös tekintettel az épületmagasságra és beépítési módra.

Fentiekén túl jelen módosításban a jogharmonizációs áttekintés is megtörténik.

Módosítási javaslatok a hatályos helyi építési szabályzat njt.hu web felületen elérhető szövegezésén¹ jelölve

Kunszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2019. (II.21.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról

Hatályos: 2020. 03. 20

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Rendelet hatálya

~~1.§ E rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felhívítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet, valamint az országos érvényű jogszabályok, különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerint lehet.~~

~~a) E rendelet mellékletei:~~

~~1. Igazgatási terület 33 db szelvényből és átnézeti lapból álló m=1:8.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve~~

~~2. Központi belterületi térség 29 db szelvényből és átnézeti lapból és jelmagyarazatból álló m=1:2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve~~

~~3. Kunbábony 6 db szelvényből és átnézeti lapból álló m=1:2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve~~

~~4. Böszörmény m=1:2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve~~

~~5. Duna-völgyi Főcsatorna melletti volt zártkerti osztás 4 db szelvényből és átnézeti lapból álló m=1:2.000 méretarányú (SZ-5) szabályozási terve~~

~~b) E rendelet függelékek:~~

~~1. Régészeti lelőhelyek~~

~~2. Műemlékek és ex lege védett környezetük~~

~~3. Út mintakeresztmetszelvények~~

(1) E rendelet Kunszentmiklós közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építési munkát végezni, zöldfelületet alakítani e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletek szerint lehet:

a) 1. melléklet: Igazgatási terület m=1:8.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve

b) 2. melléklet: Központi belterületi térség m=1:2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve

c) 3. melléklet: Kunbábony m=1:2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terv

d) 4. melléklet: Böszörmény m=1:2.000 méretarányú (SZ-3) szabályozási terve

e) 5. melléklet Duna-völgyi Főcsatorna melletti volt zártkerti osztás 4 db szelvényből és átnézeti lapból álló m=1:2.000 méretarányú (SZ-5) szabályozási terve

f) 6. melléklet Régészeti lelőhelye

¹ Tervező által összeállított 2020. március 20-tól hatályos dokumentációban lévővel nem mindenben egyezik

g) 7. melléklet Út mintakeresztelvények

- (3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek, településrendezési és építésügyi előírások tekintetében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: az OTÉK) 121. §-122. §-ainak figyelembevételével.*

Jogharmonizációs javítás, a mellékletek és az általános előírások alkalmazhatóságának egyértelműsítése
--

Fogalom meghatározások

2.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) *Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények és funkciók elhelyezésére szolgálnak.*
- b) *Kialakult beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.*
- c) *Kialakult építési vonal: utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint a fele által meghatározott építési vonal.*
- d) *Melléképület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.*
- e) *Szolgáltató rendeltetésű építmény: A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) szerinti tevékenységnek minősülő tevékenységi célú építmény, amelyhez termelési tevékenység és 3,5 tonna összsúlynál nehezebb gépjármű forgalom nem kapcsolódik.*
- f) *Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.*
- g) *Tömboldal hossz: telektömb két közterület közötti, ugyanarra a közterületre néző telekhatárainak összessége.*
- h) *Toronyyszerű műtárgy, tároló: Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett, illetve szemes termények, vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt műtárgy.*

Általános előírások

- 3.§ (1)** *E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az irányadók.*
- (2) *A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet, és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.*
 - (3) *Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól az alábbi esetekben:*
 - a) *Meglévő épület bontásával alakul ki az új beépítés, ekkor legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig megengedett a beépítés (max. eredeti beépítettségi % tartandó), de az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt, vagy az után adható meg,*
 - b) *beépítettség növelésével nem járó átalakításnál*
 - (4) *Telekhatár rendezésnél - amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni.*

- (5) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályok:
- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
 - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerintiek jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
 - c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén, a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

(6) Gazdasági és különleges beépítésre szánt területen alakítható nyúlványos telekalakítás előírásai:

- a) a nyúlvány szélessége legalább 4,0 m kell legyen,
- b) a nyúlvány hossza nem lehet több 50,0 m-nél,
- c) a telekalakítás során, a megmaradó telekszélességnek legalább 16,0 m-nek kell lennie
- d) a nyúlvány területe a beépítettség számításánál nem vehető figyelembe

7) Magánút céljára szolgáló telek kialakításának szabályai:

- a) szélessége: közforgalom elől elzárt, legfeljebb 3 telek megközelítésére: legalább 4m, közforgalom elől el nem zárt legalább 6 m
- b) bármelyik övezetben/építési övezetben kialakítható,
- c) területére az övezetre/építési övezetre előírt terület-nagyságra vonatkozó előírás nem vonatkozik.

5. módosítás (143/2023.(V.24.) KT.sz. határozat 1.c. pontja alapján)
Egyidejűleg az SZ-2 szabályozási terv 12.24.szelvényén a 1856 hrsz-ú telket érintően az építési övezeti határ is módosul.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 4.§** (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerintiek elhelyezhető.
- (2) Építési telek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
- (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok ill. területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők ill. kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
- (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően.
- (5) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak - amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők illetve áthelyezhetők a telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

- 5.§** Beépítésre nem szánt területen földfeletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 6.§** (1) Fásítás, erdősítés esetén az őshonos fajok elsőbbségét kell biztosítani.

- (2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természetszerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.

Környezetvédelmi előírások

- 7.§ (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
- (2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű életől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem építhető.
- (3) A keletkező szennyvizet a közcatorna hálózatba kell bevezetni, annak hiányában:
- a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
 - b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.
- 8.§ (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Kunszentmiklós Város Képviselő-testülete a következő sajátos jogintézményekről határoz:
- a) tilalmak
 - b) közútlejegyzések
 - c) beültetési kötelezettségek
- (2) Utcanyitás érdekében építési tilalom van:
- a) Zrínyi utca 1. (1316-1317 hrsz),
 - b) Virágh Gedeon u. 34.(1283/4 hrsz)
 - c) Kötő utca 1. (65 hrsz), 3. (66 hrsz)
 - d) Kossuth utca 23. (338 hrsz), 46. (68 hrsz), 48.(69 hrsz)
 - e) Óvoda u. 5. (63-64 hrsz)
 - f) Hunyadi utca 9. (37 hrsz), 18. (324 hrsz) telkeken.
 - g) Síp utca 1. (1355 hrsz)
- (3) a) Közútlejegyzés vonatkozik a szabályozási terv szerint telekrészekre.
- b) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
- (4) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerint telekrészekre.

Közművek előírásai

- 9.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá fasor, illetve zöldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
- (3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készülő, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.

- (4) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

Építés általános szabályai

- 10.§** (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:
- a) belterületen és a kertes mezőgazdasági területen:
 - szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növénygyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 1,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra nem növénygyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra növénygyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősvény) esetében 5,00 méter
 - b) általános mezőgazdasági területen az alábbi ültetési távolságok tartandók:
 - 1 méternél magasabbra nem növénybokor (élősvény) esetében 0,80 méter,
 - 2 méternél magasabbra nem növénybokor (élősvény) esetében 1,2 méter,
 - 2 méternél magasabbra növénybokor (élősvény) esetében 2,00 méter,
 - fa esetében 8,00 méter.
- (3) Az Akácfa u. - Peszéri út között-, és a Délvidék utcától délre tervezett beépítésben pince nem létesíthető.
- (4) Melléképület önállóan - főépület nélkül - nem helyezhető el.

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

- 11.§** A II. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján az elégséges védelmi szint az alábbiak szerint érvényesítendő:
1. Riasztás: a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása,
 2. Lakosságvédelmi módszer: a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás
 3. Felkészítés: a) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása,
b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával.
 - c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint annak megfelelő magatartási szabályokra
 4. Védekezés: a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása.
b) kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása
c) karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése
 5. Induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

- 12.§** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a) Lakóterület, amely
 - aa) Nagyvárosias lakóterület
 - ab) Kisvárosias lakóterület

- ac) Kertvárosias lakóterület
- ad) Falusias lakóterület
- b) Vegyes terület, amely
 - ba) Intézményi terület
 - bb) Településközpont terület
- c) Gazdasági terület, amely
 - ca) Kereskedelmi szolgáltató terület
 - cb) Ipari terület
- d) Különleges beépítésre szánt terület, amely
 - da) Vállalkozói terület
 - db) Mezőgazdasági üzem
 - dc) Növény-, és állatgyűjtemény terület

13.§ Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

- (1) Nyúlványos telek a gazdasági és a különleges terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:
 - a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
 - b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.
- (3) Terepszint alatti építmény - amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.
- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezése vonatkozó szabályok:
 - a) A meglévő beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó egyéb feltételek (funkcionális, tűzbiztonsági, népegészségügyi, állategészségügyi, környezetvédelmi és egyéb szakági) teljesülnek.
 - b) Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (6) A rendeltetési egységre az általános előírások szerinti parkolóhely építési telken és közterületen egyaránt biztosítható.
- (7) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
- (8) Hátsókertben a (7) bekezdésben foglaltak és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
- (9) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.

14.§ Kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi építési övezetek hátsókertre vonatkozó általános előírása:

- a) 35 m-nél kisebb mélységű teleknél hátsókert nincs, amennyiben a szomszédos telken álló épülettel való tűzfalás kapcsolat vagy a telepítési távolság biztosítható.
- b) Két utcára forduló átmenő 35 m-nél nagyobb mélységű telkeknél hátsókert nincs, amennyiben a közterület felé huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület kerül.

Nagyvárosias lakóterület előírásai

- 15.§** (1) Nagyvárosias lakóterület a város többszintes, többalakú intenzív beépítésű területe.
- (2) A területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (3) A nagyvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerinti (Ln-1) lakótelepi beépítés övezetébe tartozik.

- (4) Az építési övezet része a közterület
- (5) Új beépítés
 - a) úszótelken, építési telken valósítható meg.
 - b) úszótelken a meglévő kubatúrán belüli és tetőtér kialakítására vonatkozó építési munka végezhető.
 - c) építési telek beépítésére vonatkozó előírások:
 - ca) telek: min. 800 m²
 - cb) beépítési mód: szabadonálló
 - cc) beépítettség: max. 30%
 - cd) beépítési magasság max. építménymagasság: max. 13,5 m építménymagassággal meghatározott.
 - d) Közterületen az alábbiak elhelyezhetők:
 - da) nyomvonal jellegű építmények (légvezetékek kivételével) és műtárgyaik az ágazati külön előírások keretei között és a meglévő növényállomány védelmének biztosításával,
 - db) köztárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - dc) földtakarásban mélygarázs.

Kisvárosias lakóterület előírásai

- 16. § (1)** Kisvárosias lakóterület a város meghatározó hagyományos kisvárosias sűrűségű területe.
- (2) A területen az építési övezetre vonatkozó írások figyelembevételével az általános előírások szerintiek helyezhetők el.
 - (3) Telkenként max. 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.
 - (4) A kisvárosias lakóterület a szabályozási terv szerintiek az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - a) (Lk-1) Történeti szerkezet fésűs beépítésű építési övezete
 - b) (Lk-2) Történeti szerkezet halmazos beépítésű építési övezete
 - (5) (Lk-1) Történeti szerkezet fésűs beépítésű övezetében:
 - a) Kialakítható telek: legalább: 400 m²
 - b) A beépítés módja: oldalhatáron álló az alábbiak figyelembevételével
 - ba) kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől legfeljebb 1 m-es un. csurgástávolság tartható.
 - bb) építési vonal az utcai telekhatár, kivéve, ha tömboldal hosszban egységes előkertes beépítés alakult ki, abban az esetben a kialakult építési vonalat kell figyelembe venni.
 - c) Beépítettség: max. 60%
 - d) A **da) pontban foglalt eltéréssel:** max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
da) Településközpont vegyes területbe tartozó telektömbben: max 7,5m
 - e) Zöldfelület min 20 %
 - e) Zöldfelület min. 20 %
 - (6) (Lk-2) történeti szerkezet halmazos beépítésű építési övezetében
 - a) Kialakítható telek: min. 400m²
 - b) A beépítés módja:
 - ba) kialakult beépítés szerintiek
 - bb) új beépítésben zárt sorú
 - bc) előkert kialakult építési vonal szerintiek, annak hiányában 5m
 - c) Beépítettség: max. 60 %
 - d) A **da) pontban foglalt eltéréssel:** max 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
da) Településközpont vegyes területbe tartozó telektömbben: max 7,5m
 - e) Zöldfelület min. 20 %

Kisvárosias lakóterület bizonyos részei szomszédosan helyezkednek el a településközpont vegyes övezetei mellett. A két övezetben jelentősen eltér a max épületmagasság, ezért átmenet biztosítására javasolt a kisvárosias építési övezetben megengedett max épületmagasság módosítását.

Kertvárosias lakóterület előírásai

- 17. §** (1) *Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű, nagy kertes beépítése.*
- (2) *A területen az építési övezetre vonatkozó írások figyelembevételével az általános előírások szerintiiek helyezhetők el.*
 - (3) *Telkenként max. 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.*
 - (4) *A kertvárosias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerintiiek az alábbi építési övezetekre tagolódik:*
 - a) *(Lke-1) Történeti szerkezet bakéri beépítés építési övezete*
 - b) *(Lke-2) Történeti szerkezet nagytelkes beépítés építési övezete*
 - c) *(Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés építési övezete*
 - d) *(Lke-4) Mérnöki szerkezet hosszútelkes beépítés építési övezete*
 - (5) *(Lke-1) Történeti szerkezet bakéri beépítés építési övezetében:*
 - a) *Kialakítható telek területe: min. 800 m²*
 - b) *Beépítési mód: oldalhatáron álló az alábbi építési vonalakkal:*
 - ba) *Kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől max. 1m-es un. csurgástávolság tartható.*
 - bb) *Építési vonal az utcai telekhatár, kivéve, ha tömboldal hosszban egységes előkertes beépítés alakult ki, ebben az esetben a kialakult építési vonal.*
 - c) *Beépítettség: legfeljebb 30 %, amelybe a beültetési kötelezettségű telekrész nem számítható bele.*
 - d) *Beépítési magasság: max. 4,5 m-es építménymagassággal meghatározott.*
 - e) *Zöldfelület min. 60 %*
 - f) *A telek Bakértől mért 30 m-es sávjára beültetési kötelezettség és feltöltési tilalom vonatkozik.*
 - (6) *(Lke-2) Történeti szerkezet nagytelkes beépítés építési övezete*
 - a) *Kialakítható telek legalább: 700 m²*
 - b) *Beépítési mód: oldalhatáron álló az alábbi építési vonalakkal:*
 - ba) *Kötelező építési vonal az oldalhatár, amelytől max. 1 m-es un. csurgástávolság tartható.*
 - bb) *Építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ha tömboldal hosszban egységes előkertes beépítés alakult ki, ebben az esetben a kialakult építési vonal.*
 - c) *Beépítettség: max. 30 %,*
 - d) *Beépítési magasság max. 4,5 m-es építménymagassággal meghatározott.*
 - e) *Zöldfelület: min. 60 %*
 - (7) *(Lke-3) Mérnöki szerkezet rövidtelkes beépítés övezete*
 - a) *Kialakítható telek legalább 500 m²*
 - b) *Beépítési mód:*
 - ba) *oldalhatáron áll*
 - bb) *Előkert: 5 m-es előkert, kivéve ha tömboldal hosszban ettől eltérő beépítés van, ebben az esetben a kialakult építési vonal.*
 - c) *Beépítettség: max. 30 %,*
 - d) *Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott*
 - e) *Zöldfelület: min. 50 %*
 - (8) *(Lke-4) Mérnöki szerkezet hosszútelkes övezete*
 - a) *Kialakítható legalább 800 m²*
 - b) *Beépítési mód:*
 - ba) *oldalhatáron áll*

- bb) Előkert: 5 m-es előkert, kivéve ha tömboldal hosszban ettől eltérő beépítés van, ebben az esetben a kialakult építési vonal.
- c) Beépítettség: max. 30 %,
- d) Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott
- e) Zöldfelület: min. 50 %

Falusias lakóterület előírásai

- 18. §** (1) Falusias lakóterület a város nagytelkes lakóterülete.
- (2) Falusias lakóterületen az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
 - (3) Telkenként max. 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.
 - (4) Melléképület az utcai telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
 - (5) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerintiek az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - a) (Lf-1) Belterületi építési övezet
 - b) (Lf-2) Bábonyi építési övezet
 - (6) (Lf-1) Belterületi építési övezet
 - a) Kialakítható telek: legalább 900 m²
 - b) Beépítési mód:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert: 5 m
 - bc) Építmény a „kivett vagy udvar” nyilvántartású telekrészen helyezhető el.
 - c) Beépítettség: max. 30 %
 - d) Beépítési magasság az alábbi épületmagasságokkal meghatározott:
 - da) főépület: max. 4,5 m
 - db) melléképület: max. 7,5 m
 - e) Zöldfelület: min. 50 %.
 - (7) (Lf-2) Bábonyi építési övezet
 - a) Kialakítható telek: legalább: 1500 m²
 - b) Beépítés:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert: 5 m
 - c) Beépítettség: max. 30 %
 - d) Beépítési magasság az alábbi épületmagasságokkal meghatározott:
 - da) főépület: max. 4,5 m
 - db) melléképület: max. 7,5 m
 - e) Zöldfelület: min. 50 %.
 - f) Beépítettség és zöldfelület mértéke a 3000 m²-nél nagyobb telkek esetében „kivett vagy udvar” nyilvántartású területre számítandó.

Vegyes terület

- 19. §** (1) Vegyes területbe a város meghatározó intézményei és azokkal határos területek tartoznak.
- (2) A vegyes terület és intézményi és településközpont területbe sorolt.
 - (3) Vegyes területre előírt épületmagassági értékektől hitéleti épületek tornyainál el lehet térni.

Intézményterület előírásai

- 20. §** (1) Intézményterületen az általános előírások szerintiek és szolgálati lakás helyezhető el.
- (2) A Intézményterület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - a) (Vi-1) Városhatárközponti intézmény
 - b) (Vi-2) Nagytelkes intézmény
 - (3) (Vi-1) Városhatárközponti intézmény építési övezet

- a) Kialakítható telek: legalább: 600 m^2
 - b) Beépítési mód:
 - ba) zárt sorú
 - bb) előkert kialakult építési vonal szerintiek, annak hiányában 5 m
 - c) Beépítettség: max. 80%
 - d) Beépítési magasság
 - da) a db) pontban foglalt eltéréssel max. 13,5 m-es épületmagassággal meghatározott
 - db) (Vi-1*) építési övezetben 18 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - e) zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a.
- (4) (Vi-2) nagytelkes intézmény építési övezet
- a) Kialakítható telek: legalább: 1500 m^2
 - b) Beépítési mód:
 - ba) szabadonálló
 - bb) előkert kialakult építési vonal szerintiek, annak hiányában 5 m
 - c) Beépítettség: max. 60 %
 - d) Beépítési magasság 13,5 m-es épületmagassággal meghatározott
 - e) zöldfelület: a be nem épített terület 50 %-a.

Településközpont terület előírásai

- 21. § (1)** Településközpont területen az általános előírások szerintiek és szolgálati lakás helyezhető el.
- (2) Településközpont terület (Vt-1) alközpont és (Vt-2) történeti városközpont építési övezetekbe sorolt.
- (3) (Vt-1) alközpont építési övezet építési előírásai:
- a) Kialakítható telek területe: min. 600 m^2
 - b) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - c) Előkert kialakult helyzet szerintiek
 - d) Beépítettség: max. 50%
 - e) Beépítési magasság max. 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület: min. 20%
- (4) (Vt-2) történeti városközpont építési övezet előírásai:
- a) Kialakítható telek területe: min. 600 m^2
 - b) Beépítési mód: zárt sorú, ahol a közterület felőli 10 m-es sávban
 - ba) 4 m-nél kisebb oldalkert nem létesíthető, a telket végig kell építeni a szomszédos épületek tűzfalas kialakításával.
 - bb) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,
 - bc) bővítést nem eredményező átalakítás esetén kialakult helyzet szerintiek.
 - c) Kötelező építési vonal: utcai telekhatár
 - d) Beépítettség: max. 80 %
 - e) Beépítési magasság max. 13,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület: min. 10 %
 - g) árkádosítás megengedett
 - h) (Vt-2*) építési övezetben a meglévő épületekhez építési telek alakítható és gépkocsitároló tömör kerítés mögött elhelyezhető.

Gazdasági terület általános előírásai

- 22. § (1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület

- (3) *Ipartörténeti jelentőségű, külön jogszabályban védett építményekre az építési övezetre előírt előírások nem érvényesek, azok esetében a kialakult helyzetet kell figyelembe venni.*

Kereskedelmi szolgáltató terület előírásai

- 23.§** (1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület a város nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.*
- (2) *Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.*
- (3) *A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:*
- a) *(Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés építési övezete*
 - b) *(Gksz-2) általános beépítés építési övezete*
- (4) *Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés építési övezetében:*
- a) *Kialakítható telek legalább: 900 m²*
 - b) *Beépítési mód*
 - ba) *kialakult beépítésben: oldalhatáron álló*
 - bb) *új beépítésben szabadonálló*
 - bc) *előkert: kialakult építési vonal szerintiek.*
 - c) *Beépítettség: max. 60%*
 - d) *Beépítési magasság max. 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott*
 - e) *Zöldfelület: min. 20 %*
 - f) *Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók*
 - g) *(Gksz-1)*-gal jelölt építési alövezet külön előírásai:*
 - ga) *meglévő lakások átépíthetők, felújíthatók*
 - gb) *Beépítési magasság max. 9,5 m-es épületmagassággal meghatározott*
 - h) *(Gksz-1)**-gal jelölt alövezet külön előírásai:*
 - ha) *beépítésének feltétele a telektömb kialakult beépítésének védelmét biztosító vízrendezés megoldása*
 - hb) *Beépítési magasság max. 9,5 m-es épületmagassággal meghatározott*
- i) ~~23.§ (4) bekezdés i) pontja hatályát veszítette Kunszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2020.(III.19.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról szóló 2/2019.(II.24.) rendelet módosításáról 2. § a alapján. Hatálytalan: 2020.03.20.~~

Rendeleti előírástól idegen szövegezés

- (5) *(Gksz-2) általános beépítés építési övezet*
- a) *Kialakítható telek: legalább 900 m²*
 - b) *Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.*
 - c) *Beépítettség max. 60 %.*
 - d) *Beépítési magasság max. 9,5m-es épületmagassággal meghatározott.*
 - e) *Zöldfelület: min. 20 %.*

Ipari terület előírásai

- 24.§** (1) *Ipari területen a település közműves ellátását biztosító területigényes építmények helyezhetők el.*
- (2) *Az ipari terület (Gip-1) településgazdálkodási építési övezetbe tartozik.*
- (3) *(Gip-1) településgazdálkodási építési övezetben*
- a) *az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.*
 - b) *Kialakítható telek legalább: 150 m²*
 - c) *Beépítési mód:*
 - ca) *Zárt sorú*
 - cb) *előkert nincs*
 - cc) *hátsó kert nincs*

- d) Beépítettség max. 50 %
- e) Beépítési magasság max. 30 m-es épületmagassággal meghatározott.
- f) Zöldfelület min. 25 %.

Különleges beépítésre szánt terület

25.§ Különleges beépítésre szánt területek

- a) Vállalkozói terület (Vá)
- b) Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)
- c) Növény-és állatgyűjtemény terület (Ná)

26.§ (Vá) vállalkozói területen

- (1) Elhelyezhető:
 - a) lakás és háztartással kapcsolatos helyiségek
 - b) gazdasági tevékenységi célú építmények
 - c) szolgálati lakás
- (2) Kialakítható telek legalább: 800 m²
- (3) Beépítési mód:
 - a) oldalhatáron álló
 - b) előkert kialakult építési vonal szerintiek
- (4) Beépítettség: max. 40 %
- (5) Beépítési magasság max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
- (6) Zöldfelület: min. 40 %

27.§ (1) Mezőgazdasági üzemi terület (Mü-1) és (Mü-2) építési övezetekre tagolódik.

- (2) (Mü-1) Mezőgazdasági üzemi területi építési övezetben:
 - a) elhelyezhető:
 - aa) elsősorban gazdasági tevékenységi célú építmény (beleértve a nagylétszámú állattartást szolgálókat is) és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei
 - ab) üzemanyagtöltő,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - ad) iroda,
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás
 - b) Telek területe legalább. 1200 m²
 - c) Beépítési mód szabadonállóan ~~legalább az adott oldalon mért homlokzatmagasságnak megfelelő~~ **5 m-es** elő-, oldal- és hátsókertrrel.

Telekalakításokhoz szükséges egzakt érték bevezetése
--

- d) Beépítettség: max. 40 %
- e) Beépítési magasság: max. 9 m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgyak, tárolók magassága max. 30 m.
- f) Zöldfelület: min. 40 %
- (3) (Mü-2) védett területen lévő mezőgazdasági üzemi területi építési övezetben kizárólag a legeltető állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el a (2) bekezdés b-f) pontjai szerinti feltételekkel.

28.§ (1) Növény és állatgyűjtemény (Ná) építési övezetben:

- a) elhelyezhető:
 - aa) növényház,
 - ab) állattartó építmény,
 - ac) növény-, és állatbemutatást szolgáló épület
 - ad) lakó-, és kiszolgáló helyiségek
- b) Telek területe legalább 900 m²
- c) Beépítési mód:

- ca) Zártsorú
- cb) Előkert nincs
- cc) Hátsókert: nincs
- d) Beépítettség: max. 40 %
- e) Beépítési magasság: max. 4,5 m-es épületmagassággal meghatározott
- f) Zöldfelület: min. 40 %

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

29.§ (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- a) közlekedési és közmű területek
 - b) zöldterületek
 - c) erdőterületek
 - d) mezőgazdasági területek
 - e) vízgazdálkodási területek
 - f) természetközeli területek
 - g) különleges beépítésre nem szánt területek, amely:
 - ga) (Isk) iskolai sportterület
 - gb) (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
 - gc) (Kt) fásított köztér
 - gd) (Sp) Sportterület
 - ge) (T) Temető
 - gf) (Ke) Kegyeleti park
 - gg) (Vás) Vásártér
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési és közműterületek előírásai

30.§ (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerintiek

- a) (KÖu-1) országos mellékutak
 - b) (KÖu-2) városi gyűjtőutak
 - c) (KÖu-3) városi kiszolgáló utak
 - d) (KÖu-4) egyéb utak
 - e) (KÖk) vasúti övezet
- (4) (KÖu-1) országos mellékutak övezete
- a) Az övezetbe az alábbi országos mellékutak tartoznak:
 - aa) 5203.sz. Kiskunlacháza-Izsák összekötő út (átkelési szakasza: Damjanich u. – Kecskeméti u. – Kossuth Lajos u.)
 - ab) 5205.sz. Örkény-Tass összekötő út (átkelési szakasza: Rákóczi F. u. – Kecskeméti u. – Baksay u.)
 - ac) 5211.sz. Lajosmizse-Kunszentmiklós összekötő út (átkelési szakasza: Kecskeméti u.)
 - ad) 5213. sz. Szabadszállás-Szalkszentmárton összekötőút
 - ae) 52311.sz. bekötő út (Vasút utca)
 - b) Gépjármű forgalomra az általános előírások szerinti burkolati szélesség alakítandó ki.
 - c) Belterületi szakaszon kétoldali járda alakítandó ki.

- d) A biztonságos kerékpáros közlekedés létesítményei megépítendőek.
- (5) (KÖu-2) városi gyűjtőutak
 - a) Az övezetbe az alábbi belterületi utcák tartoznak:
 - aa) Arany János utca,
 - ab) Nyár utca,
 - ac) Pék utca,
 - ad) Tavasz utca,
 - ae) Hunyadi utca,
 - af) Endrédy István utca - Szt. István tér - Bankós Károly utca,
 - ag) Attila u. - Wesselényi u. - Apostol Pál u. - Mészöly Pál u. - Szabadság u.
 - b) gyűjtőutak szabályozási szélessége a szabályozási terv lehatárolt.
- (6) (KÖu-3) városi kiszolgáló utak
 - a) Az övezet a szabályozási terven lehatárolt
 - b) szabályozási szélessége: min. 12 m ill. a kialakult helyzet
 - c) az övezetben fasor elhelyezését biztosítani kell.
- (7) (KÖu-3) egyéb utak övezete
 - a) az övezetbe tartozik az összes többi út
 - b) hálózati jelentőségű külterületi út min. 12 m
- (8) (KÖk) vasúti övezet
Az övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.

Zöldterületek általános előírásai

- 31.§** (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

Zöldterületek övezeti előírásai

- 32.§** (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerintiek
- a) (Z-1) lakóterületi közkert övezet
 - b) (Z-2) természetvédelmi jelentőségű zöldterület övezete
 - c) (Z-3) védőzöld övezet
- (2) (Z-1) lakóterületi közkert övezet:
- a) városrész szintű zöldfelületi ellátás területe
 - b) a sportolással, szabadidős tevékenységgel kapcsolatos zöldterületen megengedett építmények az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
- (3) (Z-2) természetvédelmi jelentőségű zöldterület övezet
- a) belterület természetvédelmi nyilvántartásban lévő területei tartoznak az övezetbe.
 - b) természetszerű állapotban megtartandó
 - c) tereprendezés, növénytelepítés csak a természetközeli állapot megtartásával végezhető.
 - d) építmény nem helyezhető el.
- (4) (Z-3) a beépítést védő zöldterület övezet távlatban fásítandó, ideiglenesen kertművelésben tartható.

Erdőterület előírásai

- 33.§** (1) Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) (Eg) gazdasági erdő
 - b) (Ev) védelmi erdő

- (3) (Eg) övezetre a gazdasági erdőre vonatkozó általános előírások vonatkoznak.
- (4) *A szabályozási terven (Ev) jellel lehatároltak védelmi erdő övezetbe tartoznak.*
 a) természetvédelmi nyilvántartású területeken belüli *védelmi -erdőben tartoznak az övezetbe.*
 b) *csak a természetvédelmi kezelést, fenntartást, bemutatást szolgáló építmények helyezhetők el az általános előírások szerintiek.*

Jelen módosítással a területrendezési tervi megfelelés érdekében bevezetett védelmi erdőből
 következő kiegészítés

Mezőgazdasági terület általános előírásai

- 34.§ (1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a város teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, hírközlési-, és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:
- a) általános mezőgazdasági terület, amely:
 - aa) (Má-1) általános övezet
 - ab) (Má-2) természetvédelmi övezet
 - b) kertes mezőgazdasági terület, amely
 - ba) (Mk-1) bábonyi kertek övezete
 - bb) (Mk-2) Duna-völgyi főcsatorna melletti kertek övezete
- (3) Új beépítés szabadonálló.

Mezőgazdasági terület övezeti előírásai

- 35.§ (1)** (Má-1) általános övezetben:
- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
 - aa) növénytermesztés, állattartás, és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények;
 - ab) mezőgazdasági építmények
 - ac) állattartó épületek
 - ad) növénytermesztés épületei
 - ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
 - b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
 - c) Birtokközpont az általános feltételek szerintiek alakítható és ott az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők
- (2) (Má-2) természetvédelmi övezetben:
- a) Az övezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő és a tájkaraktert megtartó építmények, - beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket is- helyezhetők el.
 - b) Az övezetben az a) pontban felsorolt építményeken túli, egyéb, az országos érvényű jogszabályok alapján elhelyezhető építmények csak meglévő tanya telken helyezhetők el.
 - c) Beépítésre az általános előírások az alábbi eltéréssel érvényesek:
 - ca) Beépítési magasság max. 7,5 m épületmagassággal meghatározott;
 - cb) Birtokközpont csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére alakítható.
- (3) (Mk-1) övezetben:
- a) Nagylétszámú állattartás építményei kivételével az (1) bekezdés a) szerinti építmények elhelyezhetők.
 - b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek

(4) (Mk-2) övezetben:

- a) Telkenként legfeljebb 1 db gazdasági épület elhelyezhető.
- b) Beépítési magasság max. 3,6 m-es épületmagassággal meghatározott.
- c) Beépítettség: legfeljebb 3 %, de legfeljebb: 45 m²
- d) Beépítési mód: szabadonálló, a csatornával határos telekoldaltól legalább 20 m-re.

Vízgazdálkodási területek

36.§ (1) Vízgazdálkodási területbe az álló-, és folyóvizek (csatornák) tartoznak.

(2) Vízgazdálkodási területre az általános előírások vonatkoznak.

(3) Csatornákra az alábbiak érvényesek:

a) Állami kizárólagos tulajdonában lévő csatornák:

- 1. Duna-völgyi - főcsatorna
- 2. XXX. csatorna
- 3. XXXI. csatorna
- 4. Kiskunsági Főcsatorna

b) ADUVIZIG vagyongazdálkodásában lévő csatornák:

- 1. XXXII/a. csatorna (0+000-1+800 cskm)
- 2. XXXII/a-1. csatorna (1+600-3+100 cskm)
- 3. XXXV. csatorna
- 4. XXXV/1. csatorna (0+000-1+660 cskm)
- 5. XXII/1. csatorna
- 6. XXI. csatorna
- 7. DVCS mellékága
- 8. XXXIII. csatorna
- 9. Szabadszállási tápcsatorna

c) Nem ADUVIZIG vagyongazdálkodásában lévő csatornák:

- 1. XXXII/a. csatorna (1+800-13+090 cskm)
- 2. XXXII/a-1. csatorna (0+000-1+600 cskm)
- 3. XXXV/1. csatorna (1+660-3+120 cskm)
- 4. XLI. csatorna
- 5. D-3/111. csatorna
- 6. XXX/a. csatorna
- 7. XXX/a-1. csatorna
- 8. XXX/a-2. csatorna
- 9. XXX/a-2-1. csatorna
- 10. XXX/a-3. csatorna
- 11. XXX/a-4. csatorna
- 12. XXXI/a. csatorna
- 13. XXX/a-1. csatorna

Természetközeli területek

37.§ (1) Természetközeli (Tk) területbe a nádas, láp, mocsár és agyaggödör művelési ágba tartozó területek tartoznak.

(2) Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

Különleges beépítésre nem szánt területek

38.§ Különleges beépítésre nem szánt területek

- a) (Isk) iskolai sportterület
- b) (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- c) (Kt) fásított köztér
- d) (Sp) Sportterület
- e) (T) Temető

f) (Ke) Kegyeleti park

g) (Vás) Vásártér

39.§ (1) A (Isk) jelű iskolai sportterület a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület, ahol sportépítmény elhelyezhető.

(2) Beépítettség: max. 10 %

(3) Zöldfelület: min. 40 %

(4) Beépítési mód: szabadonálló

40.§ (1) A (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven lehatárolt

(2) A megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők

(3) Telek területe: min. 0,4 ha

(4) Beépítés módja: szabadonálló

(5) Beépítettség: max. 10 %

(6) Beépítési magasság: max. 7,5 m

(7) Zöldfelület: min. 40 %

(8) 0,5 m-t meghaladó tereprendezés nem végezhető.

(9) Bakér felé kerítés csak a természeti terület (zöldfolyosó) megtartása mellett építhető.

(10) fásítással parkolófelületek kialakíthatók.

41.§ (1) A (Kt) jelű fásított köztér övezetben:

a) szabadtéri rendezvényekkel és időszakos elárúsítással kapcsolatos épületek

b) utasváró

c) művészeti alkotások

d) díszkút

e) utcabútorok elhelyezhetők

(2) Beépítettség: max. 5 %

(3) Zöldfelület: min. 20 %

42.§ (1) A (Sp) jelű sportterület a város sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe.

(2) A területen:

a) sportépítmény és szociális helyiségei

b) az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó épület elhelyezhető.

(3) Beépítés módja: szabadonálló

(4) Beépítettség: max. 10 %

(5) Beépítési magasság max. 10,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(6) Zöldfelület: min. 80 %

(7) A terület körbefásítandó.

43.§ (1) (T) jelű temető és (Ke) jelű kegyeleti park a szabályozási tervben lehatárolt, ahol

a) ravatalozó,

b) kápolna,

c) urnafal

d) síremlék helyezhető el.

(2) A temető kerítéssel határolandó.

(3) Új parcellázásnál előfásítás szükséges

(4) Beépítési magasság: max. 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott, toronyépítmény magassága: max. 25 m.

(5) Beépítettség: max. 10 %

(6) Zöldfelület: min. 80 %

44.§ (1) (Vás) jelű vásártér a szabályozási terven lehatárolt, ahol az alaprendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) Beépítettség: max. 10 %

(3) Beépítési magasság max. 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(4) Zöldfelület: min. 40 %

(5) Beépítési mód: szabadonálló

III. FEJEZET **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

45.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, de a véglegesen el nem bírált ügyekben is **alkalmazandó**, amennyiben az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) Hatályát veszti a helyi építési szabályokról szóló 20/2006.(VIII.8.) önkormányzati rendelete.

Kunszentmiklós, 2019. február 21.

Lesi Árpád
polgármester

dr. Kelemen Henrietta
jegyző

Mellékletek

• 1	• 1,32	• 2 16 14
• 1 függelék	• 1,33	• 2 16 21
• 1 régészeti	• 1,4	• 2 16 22
• 1,1	• 1,5	• 2 16 23
• 1,10	• 1,6	• 2 16 24
• 1,11	• 1,7	• 2 17 11
• 1,12	• 1,8	• 2 8 44
• 1,13	• 1,9	• 2 sz 2 jelmagy
• 1,14	• 2 12 21	• 2 sz 2 szelv
• 1,15	• 2 12 22	• 2.12.42.
• 1,16	• 2 12 23	• 2.12.43.
• 1,17	• 2 12 24	• 3 14 41
• 1,18	• 2 12 31	• 3 14 42
• 1,19	• 2 12 32	• 3 14 43
• 1,2	• 2 12 33	• 3 14 44
• 1,20	• 2 12 33 a	• 3 15 31
• 1,21	• 2 12 34	• 3 15 33
• 1,22	• 2 12 41	• 3 átnézet
• 1,23	• 2 12 44	• 3 függelék
• 1,24	• 2 13 11	• 3
• 1,25	• 2 13 13	• mintakeresztmetszelvény
• 1,26	• 2 13 14	• 4 bösztör
• 1,27	• 2 13 23	• 5 sz jelmagyarázat
• 1,28	• 2 13 31	• 5 zk 1
• 1,29	• 2 13 32	• 5 zk 2
• 1,3	• 2 13 33	• 5 zk 3
• 1,30	• 2 13 34	• 5 zk 4
• 1,31	• 2 16 12	

Új mellékletek lépnek hatályba, összhangban az 1.§(2) bekezdésében foglaltakkal