

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 8366 (/1). számú telekrészről (629 m ² 0% beépítettség)	2019. 08. 02.
-	2.oldal	-

ÉRVÉNYESSÉG:

1. § (1) A rendelet (a továbbiakban: JÉSZ) hatálya Jászberény Város közigazgatási területére terjed ki, (a továbbiakban: a város).

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az országos

településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK), valamint a

jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon foglaltaknak megfelelően szabad.

BELTERÜLET-KÜLTERÜLET:

(1) A telek belterületre esik

KÖZTERÜLET-NEMKÖZTERÜLET:

(1) A telek nem közterület, illetve nem feltétlenül közterületként megtartandó közterület

KÖZMŰVEK VÉDŐTERÜLETEI MIATTI KORLÁTOZÁS:

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

(2) Az Antenna Hungária rövidhullámú műsorszóró állomása (Felsőmező dűlő, Jászágó és Pusztamonostor határánál) körül beépítési és magassági korlátozás érvényes, az alábbiak szerint:

a) A létesítmény telkének határától számított 500 m távolságon belüli területsáv nem építhető be.

b) 2,2 km sugarú körön belül 10 m-nél magasabb építmény nem létesíthető

KÖZMŰVEK VÉDŐTERÜLETEI MIATTI KORLÁTOZÁS:

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

(1) Közmű védőterületén – a szabályozási tervlapon jelölt részen – építmény csak szabályozási terv alapján helyezhető el.

HIDROGEOLOGIAI VÉDŐTERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

(1) A telek egésze a hidrogeológiai védőterületre esik. (2) A JÉSZ alábbi 77. § előírásait kell a telek egészén megtartani: „A felszíni alatti korlátozás területén – a szabályozási tervlapon jelölt részen -- a vonatkozó országos előírásokat kell megtartani. „ (3) A vonatkozó országos előírás: A hidrogeológiai védőterülettel érintett területeken a területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott terv szerint végezhetők az alábbi munkák: a.) új épület létesítése b.) a meglévő építmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás c.) az eredeti terep 1,0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka A szakvéleménynek ki kell terjednie a talaj és rétegvíz viszonyokra és az azok miatt szükségessé váló műszaki megoldásokra. Ha a földmunkára meglévő közműhálózat halaszthatatlan javítása miatt kerül sor, talajmechanikai szakvéleményt nem kell benyújtani. A területbe tartozó telkeken, illetve – a szabályozási tervlapon jelölt részen – építményt elhelyezni csak a 123/1997. (VII.18.) Korm rendelet 5. sz. melléklete szerint szabad.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI:

Övezeti kód: KOu1-98868

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

(1) A vasúti és légi közlekedést kivéve közlekedés, nyomvonal jellegű közmű és elektronikus hírközlés céljára kijelölt terület, közterület.

(2) Területén a közforgalmi vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdései szerinti építmények helyezhetők el.

(3) Közterületen közlekedési célokat szolgáló új épületet, építményt elhelyezni legfeljebb 5% beépítettség mértékéig szabad.

a) A közlekedési területek szabályozási szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.

b) A területen a közterületek (utcák, vegyeshasználatú utak, gyalogutak, stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv vagy tervek szerint kell elvégezni, a kertészeti

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 8366 (/1). számú telekrészről (629 m ² 0% beépítettség)	2019. 08. 02.
-	3. oldal	-

tervekkel összehangolva, a csapadékvíz elvezetés egyidejű megoldásával.

c) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca-, illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

d) Az elhelyezhető épület épületmagassága nem haladhatja meg 4,5 m-t.

(4) Az utak felújítása, átépítése esetén az utak mentén, legalább az egyik oldalon egységes – lehetőleg azonos fajú és korú egyedekből álló – őshonos fasor telepítendő. Meglévő fasor hiányzó egyedeit előnevelt, de azonos fajú fákkal kell pótolni.

i) A 9. jelű szabadonálló, telepszerű beépítési mód területein (lakó- ipar- és intézményi „telepek”) a beépíthetőséget a szabályozási tervben rögzített tényleges vagy elméleti telekhez kell méretezni, melyben több darab, több rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el. Előkertet, ha a szabályozási terv nem jelöli, nem kell létesíteni.

(1) A telken az előírt beépítési % a JÉSZ 63. § (1) bekezdése szerint legfeljebb 60 % lehet.

(2) A JÉSZ 63. § (2) bekezdése szerint, ha a telek korábban kialakított úszótelek:

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

(1) A telken az előírt zöldfelületi fedettségi % a JÉSZ 64. § (1) bekezdése szerint legalább 20% kell hogy legyen. (2) A JÉSZ 64. § (3)-(5) bekezdései szerint:

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

(4) A beültetési kötelezettséggel terhelt (zöldfelületként tartandó) telekrészekén kétszintes növényállományú (cserje+fasor, facsoport) zöldfelületet kell kialakítani a beépítésre szánt területek övezeteiben.

(5) A telken belüli kötelező zöldfelületi minimum 60 %-át fával kell beültetni.”

(1) A telken az előírt építménymagasság a JÉSZ 65. § szerint legfeljebb 7,5 m lehet.

(1) A JÉSZ 66. § (1) bekezdése szerint az újonnan kialakítandó építési telek telekterülete

-- legalább 5 000 m² legyen.

(2) A JÉSZ 66. § (2) bekezdése szerint az újonnan kialakítandó építési telek

-- a telekszélessége legalább 40 m

-- a telkmélysége legalább 60 m

lehet.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK:

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

33. § (1) Telekalakítási előírások belterületen:

a) A telkek összevonhatóak, kivéve a jász lakó építési övezeteket. A telkek akkor is összevonhatóak, ha az együttes méreteik nem éri el a kialakítható minimumot,

b) A telekhatárok módosíthatóak, a telkek oszthatók, amennyiben az így kialakult telkek az övezetre meghatározott minimális telekméretnek eleget tesznek, vagy a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot hoznak létre, (jász övezetekben abban az esetben is, ha a kialakuló telekméret nagyobb a megengedett maximumnál). Az övezeti előírásnál kisebb telek mérete nem csökkenthető, kivéve a közterületi szabályozást.

(2) Külterületi övezetekben osztással kialakítható legkisebb telek a beépíthető minimális értékkel azonos. Annál kisebb

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 8366 (/1). számú telekrészről (629 m ² 0% beépítettség)	2019. 08. 02.
-	4. oldal	-

telkek akkor is összevonhatóak, ha együttes értékük is kevesebb a beépíthető minimumnál.

(3) Közmű vezetékek és műtárgyak számára bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól eltérő közműtelkek.

(4) Amennyiben valamely telek területe kettő vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, úgy az egyes telekrészek a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások szerint építhetők be, illetve használhatók.

13/b. Építmények kialakítása, elhelyezése

34. § (1) Az építési telkek a közterület felől legfeljebb 2,0 m magas, hagyományos anyagú (deszkapalánk, téglá, kő) épített kerítéssel elkeríthetők. Műanyag és fémlemez, hullámlemez, lakó, vegyes és üdülő építési övezetekben, és tájképvédelmi területen nem alkalmazható.

(2) Utcai homlokzaton reklám jellegű festés nem alkalmazható. Az utcai homlokzaton sem antennák, sem klímaberendezések, közterületről látható módon nem helyezhetők el.

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

(4) A terepszint alatti beépítés közösségi létesítményeknél legfeljebb 2 szintes, egyéb épületeknél legfeljebb 1 szintes lehet.

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

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

35. § (1) Tető héjalásként csak a települési környezethez illeszkedő anyaghasználat alkalmazható (pl.: natúr alumínium hullámlemez, rikító színű vagy fényes felület nem alkalmazható).

(2) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak:

a) A telek beépíthető területének mértékén felül a telek területének legfeljebb 20 %-a építhető be terepszint alatt.

b) Ha az egyedi telek beépítettsége meghaladja a 75 %-ot, terepszint alatti létesítmény a telek 100 %-a alatt létesíthető.

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

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

(4) Az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért 50 m-t meghaladó telekmélység esetén lakóépület csak az építési hely utca felőli határától mért 40 m-en belül helyezhető el. Legalább 6,0 m hátsókeretet biztosítani kell. A melléképítményeket, illetve melléképületeket úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 1 m területsáv szabadon maradjon.

(5) A telek (4) bekezdésben meghatározott építési helyén belül melléképítmény csak a főfunkciót befogadó épület létesítése után építhető.

(6) Az építési övezetekben felsorolt rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.

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

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

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

(2) Meglévő lapostetős épület tetőráépítése esetén, ha

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

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

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

(4) Az épületek felújítása során a kedvező utcaképi megjelenés érdekében az utcai homlokzatokon csak azonos színű nyílászárók alakíthatók ki, illetve a nyílászárók csak azonos színben újíthatók fel.

(5) Homlokzatok utólagos hőszigetelését, homlokzatfestését legalább az utcai homlokzat egészén, saroképület esetén utcai homlokzatok egészére kiterjedően kell elvégezni.

13/c. Hirdetőberendezések elhelyezése, kialakítása

37. § (1) A hirdetőberendezéseknek illeszkedniük kell az építmény színezéséhez, vízszintes és függőleges tagolásához, részletképzéséhez, a nyílászárók kiosztásához.

(2) Belterületen az elő- és oldalkertekben – kivéve a gazdasági és különleges építési övezeteket – hirdető-berendezést nem szabad elhelyezni.

(3) Külterületen óriásplakát közutak mentén 500 méterenként helyezhető el a közúti közlekedésről szóló törvényi előírások

FELÜLETEK
Közterületek

- I. rendű közterület-vizgázdálkodási övezet(vízfelület)
- I. rendű közterület-vizgázdálkodási övezet(egyéb)
- I. rendű közterület-erdő
- I. rendű közterület-közeledési és közmü célú
- I. rendű közterület-közpark
- II. rendű közterület-közeledési és közmü célú
- II. rendű közterület-történeti értékű közlekedési célú
- II. rendű közterület-egyéb zöldfelület

Egyéb felületek

Mezőgazdasági kertes területen belüli úthálózat

Vasút terület

Nem közterületi erdő

Helyileg védett műemléképület és telke

Javasolt műemléképület és telke

Építési hely

Összevont védőterület (utak, közművek, vasút,buzós létesítmény,rádoadó védőterülete)

Felszíni vízvédelem miatti korlátozás (50m)

Fakadó ill. szivárgó vizek miatti korlátozás (110m)

Nagyvízi meder területe

Kötelezően zöldfelületeként tartandó, nem beépíthető telekrész

Lakótelepi zöldfelület

Közforgalom elől el nem zárható telekrész

VONALAK

- Szabályozási vonal
- Tervezett telekhatár
- Szabályozási szélesség
- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Építési övezet ill. övezet határa
- Javasolt műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezeti határa
- Településképvédelem határa

Régészeti lelőhely

Régészeti érdekű terület

Rekultiválendő terület határa

Település körüli 200m-es beépítésmentes terület

Változtatási tilalom határa

Árvízvédelmi szukségátározó határa

Natura 2000 határa

Országos ökológiai hálózat határa

Tervezett országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

Védett zöldfelületi érték határa

Helyi tájképvédelmi terület határa

Kötelező beépítési vonal

Előkert határa, ha az ált. előírásoktól eltér

JELKÉPEK

Önálló gyalogút tengelye

Meglévő/tervezett kerékpárút

Iparvágány

A terv távlatán túl kiépülő tápió menti főút tengelye

Nagy-középnomású gázvezeték

Nagynyomású gázvezeték

Villamos elosztóhálózat

Villamos alaphálózat

Megszüntető jel

Helyi védelem alatt álló kisemlék

Műemléki jelentőségű kisemlék

Temetkezési emlékhely

Kunhalom

veszélyes ipari objektum

veszélyességi övezet határ

veszélyességi övezet határ

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

Meglévő közigazgatási határ

Meglévő belterületi határ

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 8366 (/1). számú telekrészről (629 m^2 0% beépítettség)	2019. 08. 02.
-	5.oldal	-

csak egy
tnél

at ki, és

átfelület 10

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
Lle-14264	Az építési övezet jele (kódja)	Lle-14264	Az építési övezet jele (kódja)
Lle-21186	A terület a területfelhasználás jele (OTÉK szerinti)	Lle-21186	A terület a területfelhasználás jele (OTÉK szerinti)
Beépítésre szánt területen (Ha a terület méter 2 vagy kod van)		Beépítésre szánt területen (Ha a terület méter 2 vagy kod van)	
Rendeltetés jele	Rendeltetés megnevezése	Rendeltetés jele	Rendeltetés megnevezése
Ln	Nagyvárosias (nagy lakosságsűrűségű) lakó építési övezet	Ln	Nagyvárosias (nagy lakosságsűrűségű) lakó építési övezet
Lk	Kisvárosias (közepes lakosságsűrűségű) lakó építési övezet	Lk	Kisvárosias (közepes lakosságsűrűségű) lakó építési övezet
Lle	Kerékvárosias (alacsony lakosságsűrűségű) lakó építési övezet	Lle	Kerékvárosias (alacsony lakosságsűrűségű) lakó építési övezet
Lf	Falusias (alacsony lakosságsűrűségű) lakó építési övezet	Lf	Falusias (alacsony lakosságsűrűségű) lakó építési övezet
Vi	Települési központi vegyes építési övezet	Vi	Települési központi vegyes építési övezet
Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet	Gks	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet
Gp	Zavart ipari gazdasági építési övezet	Gp	Zavart ipari gazdasági építési övezet
Uh	Egyéb ipari gazdasági építési övezet	Uh	Egyéb ipari gazdasági építési övezet
Kst	Hévígházhasználatú építési övezet	Kst	Hévígházhasználatú építési övezet
Ksp	Különléges strand építési övezet	Ksp	Különléges strand építési övezet
Km	Különléges sport és szabadidő építési övezet	Km	Különléges sport és szabadidő építési övezet
Kcu	Különléges kulturális építési övezet	Kcu	Különléges kulturális építési övezet
Kko	Különléges egészségügyi építési övezet	Kko	Különléges egészségügyi építési övezet
Kker	Különléges közlekedési építési övezet	Kker	Különléges közlekedési építési övezet
Khon	Különléges kereskedelmi építési övezet	Khon	Különléges kereskedelmi építési övezet
Kmü	Különléges honvédségi célú építési övezet	Kmü	Különléges honvédségi célú építési övezet
Kk	Különléges mezőgazdasági üzemi építési övezet	Kk	Különléges mezőgazdasági üzemi építési övezet
Kk	Különléges területi állattartó, abortum építési övezet	Kk	Különléges területi állattartó, abortum építési övezet
Kk	Különléges városüzemeltetési építési övezet	Kk	Különléges városüzemeltetési építési övezet
Kt	Különléges temető építési övezet	Kt	Különléges temető építési övezet
Beépítésre nem szánt területen (Ha csak terület van)		Beépítésre nem szánt területen (Ha csak terület van)	
Rendeltetés jele	Rendeltetés megnevezése	Rendeltetés jele	Rendeltetés megnevezése
Kben	Különléges napáramtároló terület (megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló övezet)	Kben	Különléges napáramtároló terület (megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló övezet)
Kob	Különléges bányabevet	Kob	Különléges bányabevet
Kbz	Különléges szabadidő övezet	Kbz	Különléges szabadidő övezet
KÖu	Közüli közlekedési övezet	KÖu	Közüli közlekedési övezet
KÖk	Központi közlekedési övezet	KÖk	Központi közlekedési övezet
Kkhr	Kikötési közlekedési övezet	Kkhr	Kikötési közlekedési övezet
Z	Központi közlekedési övezet	Z	Központi közlekedési övezet
Ev	Védett területi övezet	Ev	Védett területi övezet
Mk	Gazdasági célú övezet	Mk	Gazdasági célú övezet
Mko	Általános mezőgazdasági övezet	Mko	Általános mezőgazdasági övezet
Mk	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet	Mk	Korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet
VGr	Keres mezőgazdasági övezet	VGr	Keres mezőgazdasági övezet
VGr	Vízgazdálkodási (vízfelület) övezet	VGr	Vízgazdálkodási (vízfelület) övezet
VGr	Vízgazdálkodási (szükségjelző) övezet	VGr	Vízgazdálkodási (szükségjelző) övezet
VGr	Vízgazdálkodási (egyéb) övezet	VGr	Vízgazdálkodási (egyéb) övezet
Tk	Természeti terület	Tk	Természeti terület
Lle-14264	A megadott szám az építési övezetben megengedett legnagyobb építési magasság	Lle-14264	A megadott szám az építési övezetben megengedett legnagyobb építési magasság
1. 3,5 m		1. 3,5 m	
2. 4,0 m		2. 4,0 m	
3. 4,5 m		3. 4,5 m	
4. 8,0 m		4. 8,0 m	
5. 8,5 m		5. 8,5 m	
6. 7,5 m		6. 7,5 m	
7. 10,5 m		7. 10,5 m	
8. 12,5 m		8. 12,5 m	
9. 16,5 m		9. 16,5 m	
X. 9,0 m		X. 9,0 m	
Lle-14264	A megadott szám az építési övezetben megengedett legnagyobb építési magasság	Lle-14264	A megadott szám az építési övezetben megengedett legnagyobb építési magasság
1. 160 (360) m²		1. 160 (360) m²	
2. 360 (650) m²		2. 360 (650) m²	
3. 550 m²		3. 550 m²	
4. 700 m²		4. 700 m²	
5. 900 m²		5. 900 m²	
6. 1500 m²		6. 1500 m²	
7. 3000 m²		7. 3000 m²	
8. 6000 m²		8. 6000 m²	
9. 10.000 m²		9. 10.000 m²	
0. Kialakult ill. adottságától függő		0. Kialakult ill. adottságától függő	

* kivétel a VK-80074 övezetben, ahol 100% (leemelés alapján)