

- T E R V E Z E T -

**Jánosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének
14/2016. (VIII.23.) önkormányzati rendelete
Jánosháza nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
13/2011. (IX.16.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Jánosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Vas Megyei Kormányhivatal állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési, örökségvédelmi, földhivatali, erdészeti és földművelésügyi, növény- és talajvédelmi feladatköreiben eljárva, Vas Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság tűzvédelmi, vízvédelmi és vízügyi feladatkörében eljárva, Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, Honvédelemi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Szombathelyi Rendőr-főkapitányság Közlekedés-rendészeti Osztály, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitánysága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Jánosháza nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2011. (IX.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 16. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„16. § (2) Jánosházán a lakóterület lehet:

- a) kisvárosias lakóterület,
- b) kertvárosias lakóterület,
- c) falusias lakóterület.”

2. §

A HÉSZ 17. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„17. § (1) A kisvárosias lakóterület közepesen sűrű, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, minimum 3,0 m és maximum 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóterületen elhelyezhető épület:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportépítmény.

(2) Kivételesen, - ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését - elhelyezhető a területen:

- a) szálláshely-szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) termelő kertészeti építmény,

d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény.

(3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) üzemanyagtöltő,
- c) az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése a területen csak szabályozási tervben kijelölt esetben és módon lehetséges. Az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárműtárolást elsősorban a lakóépületen belül kell biztosítani.

(4) A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek beépítési módjára, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

3. §

A HÉSZ 18. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„18. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, utcavonalon megvalósuló építmény esetén legalább 3,0 m és 7,5 m építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- e) üzemanyagtöltő.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

- a) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek beépítési módjára, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

4. §

A HÉSZ 19. § (1)-(2) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„19. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- d) szálláshely-szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) a helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény
- h) üzemanyagtöltő

(2) A falusias lakóterület építési övezeteinek beépítési módjára, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

5. §

(1) A HÉSZ 20. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„20. § (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.”

(2) A HÉSZ 20. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„20. § (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) termelő kertészeti építmény,
- c) parkolóház és üzemanyagtöltő,
- d) az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen túl, egyéb garázsépület építése a területen csak szabályozási tervben kijelölt esetben és módon lehetséges.”

(3) A HÉSZ 20. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„20. § (6) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek beépítési módjára, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.”

6. §

A HÉSZ 21. § (1)-(2) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„21. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású a lakossági igényeket kielégítő kereskedelmi szolgáltató, és kisipari termelő tevékenység, az átmenő forgalmat szolgáló kereskedelmi és szolgáltató tevékenység valamint egyéb termelő, szolgáltató célú nem zavaró hatású gazdasági tevékenység építményeinek elhelyezésére szolgál.

(1a) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sportépítmény.

(1b) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.”

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítési módjára, maximális építmény-magasságára, beépíthető minimális telekterület-méretre és a maximális beépítettségre vonatkozó előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.”

7. §

A HÉSZ 22. § (2)-(3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„22. § (2) Az ipari területen kivételesen elhelyezhető:

- a) kereskedelmi épületek,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(3) Az ipari gazdasági terület beépítési módjára, maximális építmény-magasságára, beépíthető minimális telekterület-méretre és a maximális beépítettségre vonatkozó előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.”

8. §

(1) A HÉSZ 23. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„23. § (2) A különleges területek esetenként szerepkörük, más esetben sajátos beépítési jellemzőik alapján, az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Ksz – szabadidő, sportterület,
- b) Kk – kastély terület,
- c) Kmü – mezőgazdasági üzemi terület,
- d) Kap – autóbusz-pályaudvar terület,
- e) Kt – temető különleges terület.”

(2) A HÉSZ 23. § (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„23. § (7) A Kmű jelű mezőgazdasági üzemi területen önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

- a) mező-, erdőgazdasági építmények
- b) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- c) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- d) igazgatási és egyéb irodaépület
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő.”

9. §

A HÉSZ 24. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„24. § (4) A közúthálózat elemei számára biztosítandó építési területek szélességét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

10. §

A HÉSZ 29. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„29. § (4) Utcakép védelem:

- a) A 3. sz. függelék a) 1.pont alatti terület: Védendő a kialakult építési vonal, a zárt sorú és oldalhatáron álló vegyes beépítés ritmusa és városias arculata. Foghíjak esetében a szomszédos épületek építménymagasságától való eltérés 50 cm-nél nem lehet magasabb.
- b) A 3. sz. függelék a) 2.pont alatti terület: Védendő az kialakult oldalhatáros beépítés, az előkert nélküli építési vonal. A meglévő utcai homlokzatok esetében az építészeti díszítés elemei megőrzendők.
- c) A 3. sz. függelék a) 3.pont alatti terület: Védendő a zárt sorú beépítési mód, az előkert nélküli beépítési jelleg. Ez biztosítja Berzsényi utca 13. alatt többször átalakított egykori Fehér Ló fogadó jellegében való megőrzését.
- d) A 3. sz. függelék a) 4.pont alatti terület: Védendő a zárt sorú beépítési mód, az előkert nélküli beépítési jelleg, a kialakult épületek utcai homlokzata és a hagyományos nyílászárók.
- e) A 3. sz. függelék a) 5.pont alatti terület: Védendő a zárt sorú jelleg, az építmények magassága, kialakult homlokzatok aránya és díszítésük. Az oromfalak a településen egyedi arculatát hordoznak, megőrzendők. A Széchenyi utca 19. hsz egykori nyílászárói helyreállítandók.”

11. §

A HÉSZ a rendelet 1. mellékletében található 2. melléklettel, 2. mellékletében található 3. melléklettel és 3. mellékletében található 4. melléklettel egészül ki.

12. §

Hatályát veszti a HÉSZ 15. § (6) bekezdése, 19. § (4) bekezdése, 21. § (5) bekezdése, 22. § (4) bekezdése és 23. § (8) bekezdése.

13. §

A rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kiss András
polgármester

dr. Balás Endre
jegyző

Kihirdetve: Jánosháza, 2016. ...

dr. Balás Endre
jegyző

1. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 13/2011. (IX.16.) önkormányzati rendelethez

Az egyes építési övezetek egyedi és részletes előírásai

1. A kisvárosias lakóterület egyedi és részletes előírásai

1.1. Az övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Lk	O	4,5	400	30	20
	O	4,5	400(K)	50	20
	O	4,5	400(K)	60	20
	O	4,5	500	30	25
	O	4,5	500(K)	30	20
	O	4,5	500(K)	50	20
	O	4,5	600(K)	30	25
	O	4,5	700	30	25
	O	4,5	900	30	30
	O	6,0	400	50	20
	O	6,0	400(K)	50	20
	O	6,0	500	40	25
	O	6,0	700	30	25
	O	6,0	800	30	25
	O	7,5	900	30	25
	Z	4,5	400(K)	60	20
	Z	4,5	700	30	25
	Z	6,0	400	50	20
	Z	6,0	400(K)	50	20
	Z	6,0	400(K)	60	20
	Z	6,0	500	30	25
	Z	6,0	800	30	20
	Z	6,0	900	40	30

	Z(O)	6,0	700	40	30
	Z(O)	4,5	700	30	30

1.2. Telekhatár-rendezés esetén mindkét érintett telek kedvezőbb beépíthetőségének érdekében a táblázatban foglalt minimális telekterület és legalább 14 m telekszélességtől el lehet térni a kedvezőbb telekszerkezet érdekében.

1.3. A területen az épületeket a kialakult előkert méretet vonalában, új beépítés esetén minimum 5 m vagy annak hiányában legfeljebb 10 m-es előkert megtartásával kell elhelyezni.

1.4. Az övezetben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:

SZ – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni.

O – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni.

Z(O) – Az épületeket zárt sorú módon kell elhelyezni. A kialakult oldalhatáron álló beépítési mód megtartható.

Z – Az épületeket zárt sorú módon kell elhelyezni. Az épületek között minimum 2,4 m széles hézag megengedett. A hátranyúló épületszárnyak esetén minimum 4,0 m oldalkertet kell kialakítani. A tetőgerinceket utcával párhuzamosan kell kialakítani. A telek homlokvonalától mért 10 m-es mélységig, az épületek telekhatárra eső homlokzatán nem alakítható ki nyílás. Ezen mélység után, a zárt sorú beépítés esetén is nyithatók az OTÉK 37.§(4) bekezdésben meghatározott nyílások.

1.5. Az övezetben, az előírt mértéket jelenleg is meghaladó magasságú épület teljes átépítés esetén, maximum a kialakult mértékig az általános előírásoktól eltérhet.

2. A kertvárosias építési övezet egyedi és részletes előírásai

2.1. Az övezetekben a beépítési módra, telekalkálásra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Lke	O	4,5	300	30	50
	O	4,5	500	30	50
	O	4,5	500(K)	30	50
	O	4,5	600	30	50
	O	4,5	600(K)	30	50
	O	4,5	700	30	50
	O	4,5	700	40	50
	O	4,5	800	30	50
	O	4,5	800(K)	30	50
	O	4,5	900	30	50
	O	4,5	1000	30	50
	O	6	300	30	50
	O	6	400	30	50
	O	6	500	30	50
	O	6	600	40	50

	O	6	700	30	50
	O	6	800	30	50
	O	6	900	30	50
	O	7,5	600	30	50
	SZ	6	700	30	50

2.2. Telekhatár-rendezés esetén az érintett telek kedvezőbb beépíthetőségének érdekében a táblázatban foglalt értékektől el lehet térni.

2.3. A területen az épületeket a kialakult előkert méretet vonalában, új beépítés esetén minimum 5 m vagy annak hiányában legfeljebb 10 m-es előkert megtartásával kell elhelyezni.

2.4. Az övezetben a következő beépítési módokkal helyezhetők el az épületek:

SZ – Az épületeket szabadonálló módon kell elhelyezni. A kialakult oldalhatáron álló beépítési mód megtartható.

O – Az épületeket oldalhatáronálló beépítéssel kell elhelyezni. A saroktelkeken szabadonálló beépítési mód alkalmazása is megengedett.

2.5. Mindkét övezetben, az előírt mértéket jelenleg is meghaladó magasságú épület teljes átépítés esetén maximum a kialakult mértékig az általános előírásoktól eltérhet.

3. Falusias lakóterület

3.1. Az övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Lf	O	4,5	600	30	40
	O	4,5	700	30	40
	O	4,5	800	30	40
	O	4,5	1100	30	40
	O	4,5	1200	30	40
	SZ	4,5	1000	30	40

4. A településközpont vegyes terület építési övezetei

4.1. Az övezetekben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	beépítési mód	maximális építménymagasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Vt	Z	6	400(K)	60	10
	Z	6	500	40	20
	Z	6	800	40	20

	Z	6	1000	50	15
	Z	7,5	200	50	15
	Z	7,5	300	40	20
	Z	7,5	500(K)	50	15
	Z	7,5	600	40	20
	Z	7,5	700	50	15
	Z	7,5	800	40	20
	Z	12,5	400(K)	60	10
	SZ	7,5	800	40	20
	SZ	12	2000	50	15
	SZ(K)	12,5	1500	50	15

4.2. SZ(K) beépítési mód vonatkozásában kialakult beépítés esetén a beépítési mód megtartható.”

2. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 13/2011. (IX.16.) önkormányzati rendelethez

1. A **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** övezeteiben az építménymagasság az utcavonalon megvalósuló építmény esetén legalább 3,0 m, legfeljebb övezetenként a táblázatban meghatározott mértékű lehet.

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Gksz	SZ	7,5	1000	40	20
	SZ	7,5	1500	30	20
	SZ	7,5	1500	40	20
	SZ	7,5	2500	40	20
	SZ	12,5	800	40	20
	SZ	12,5	1500	30	20
	SZ	12,5	2000	40	20
	SZ	12,5	2500	40	20

2. Az **ipari gazdasági terület** övezeteiben megengedett alakítható legkisebb telekterület-méretet, beépítési módot, a megengedett beépítettség mértékét, megengedett maximális építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza:

területfel- használás	beépítési mód	maximális építmény- magasság (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m ²)	maximális beépítettség* (%)	min. zöld %
Gip	SZ	7,5	2000	50	25
	SZ	12,5	2000	40	25
	SZ	12,5	2000	50	25”

3. melléklet a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 13/2011. (IX.16.) önkormányzati rendelethez

A közúthálózat elemei számára biztosítandó építési területek szélessége

út megnevezés	útkategóri a	Forgalmi sáv	Védő- távolság	Építési terület /szab. szélesség/
M8 gyorsforgalmi út (Ausztria) – Szentgotthárd térsége – Veszprém – Enying térsége – Sárbogárd térsége – Dunaújváros – Kecskemét térsége – Szolnok – Füzesabony térsége (M3) (a Szentgotthárd és Szolnok közötti szakasz a TEN-T hálózat része)				
Tervezett M8 gyorsforgalmi út	K.I. – K.II.	2x2	100-100 m	60 m
8.sz. Székesfehérvár - Jánosháza-Rábafüzes I.r. főút, E66				
8. számú elsőrendű országos főút E66	K.III.	2x1	100-100 m	Kialakult 16-40 m
84.sz. Balatonederics - Sárvár –Sopron II. r. főút				
84. számú másodrendű országos főút	K.IV.A.	2x1	100-100 m	30-40 m
7331.j. Karmacs-Jánosháza összekötő út				
7331 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	Kialakult 14-22 m
7331 jelű országos mellékút (Hunyadi János utca)	B.V.c.	2x1	-	Kialakult 14-18 m
7381.j. Karakó-Jánosháza összekötő út				
7381 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	Kialakult 16-22 m
7381 jelű országos mellékút (Jókai Mór utca)	B.V.c.	2x1	-	Kialakult 10-16 m
8435.j. Jánosháza-Duka összekötő út				
8435 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	Kialakult/Új 14-22 m
8435 jelű országos mellékút (Széchenyi István utca)	B.V.c.	2x1	-	Kialakult 14-22 m
8457.j. Nemeskeresztúr-Kissomlyó összekötő út				
8457 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	50-50 m	22-30 m
8457jelű országos mellékút (Berzsenyi utca, Sümegi utca)	B.V.c.	2x1	-	16-22 m
84801.j. Jánosháza CSP ág				
84801 jelű országos mellékút	K.V.A.	2x1	-	16 m
Lakóutcák				
A kialakult szabályozási szélességű lakóutcai megtartandók. A tervezett lakóutcák szabályozási szélessége általában 12-16 m, minimálisan 8 m.	B.VI.d.	2x1	-	8-16 m
Kerékpáros út a régi vasút nyomvonalán				
kerékpárút	B.IX	-	-	Min 10 m
Egyéb utak				

gyalogút	B.X..	-	-	3 m
Mezőgazdasági út	K.VIII.C.		-	Min 7,0m