

**¹Tompa Város Önkormányzat 22/ 2011. (XI.08.) rendelete
a helyi építési szabályokról
egységes: 2018. február 28-tól**

Tompa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. §. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az Étv. 6.§ (1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében

az illetékes állami főépítész,
az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség,
az illetékes megyei kormányhivatal népegészségügyi szakigazgatási szerve,
a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság,
a megyei kormányhivatal közlekedési felügyelősége,
a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Hivatala,
az illetékes megyei kulturális örökségvédelmi iroda,
az illetékes nemzeti park igazgatóság,
az illetékes megyei kormányhivatal földhivatala,
az illetékes megyei kormányhivatal erdészeti igazgatósága,
az illetékes megyei kormányhivatal növény- és talajvédelmi Igazgatósága,
a Honvéd Vezérkar főnöke,
a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága,
a Nemzeti Média-, és Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága
és az I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

A RENDELET HATÁLYA

1.§ (1) E rendelet Tompa közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és a hozzá tartozó alábbi mellékletek szerint lehet: ²

³ Külterület 1:14 000 méretarányú szabályozási terve (SZ-1 jelű terv),

^{4 5 6 7} Belterületi térség átnézeti lapból-, jelmagyarázatból és 64 db⁸ térképszelvényből álló 1:2000 méretarányú szabályozási terve (SZ-2 jelű terv).

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelmények, egyéb jogszabályok és a hatósági előírások az érvényesek.

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

2.§ (1) 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.

(2) A korábbi szabályok szerint kialakított, illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezetei és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖZÖS ELŐÍRÁSOK

3.§ (1)⁹ 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 szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elismert telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
- c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

(2)¹⁰ -

(3) Általános mezőgazdasági terület kivételével csak zárt trágyatároló létesíthető.

(4) A szomszédos ingatlanon álló lakóépület és állattartó épület között legalább a következő távolságokat kell tartani:

- a) ló, szarvasmarha 15 m
- b) juh, kecske, sertés 10 m
- c) broiler baromfi: ketreces 5 m, almos: 10 m
- d) tojó tyúk (ketreces) 10 m
- e) vízi szárnyas: 15 m
- f) pulyka: 10 m
- g) anyanyúl és szaporulata: 10 m

(5) Állattartó épületek az alábbi legkisebb férőhelyigények figyelembevételével helyezhetők el.

b a r o m f i

- csibe mélyalommal 15 db/m²
tojótyúk mélyalommal 5 db/m²
tojótyúk ketrecben 10 db/m²
kacsa, liba 2 - 3 db/m²

s z a r v a s m a r h a

- tehén kötött tartásban 3,5-4 m²/ db
tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m²/ db
tehén kötetlen tartásban 25-30 m²/ db
növendék kötött tartásban 3 m²/ db
növendék kötetlen tartásban 4 m²/ db

l ó

- kötött tartásban 3,5-4 m²/ db
zárt, kötetlen tartásban 12 m²/ db
kötetlen tartásban 25-30 m²/ db

j u h 0,6-1 m²/ db

s e r t é s

- koca ellető fekvőrész 2,2 m²/ db
malac bújós 1,3 m²/ db
koca szállás szállás 1,5m²/ db
kifutó 4 m²/ db

hízó 1,5 m²/ db

borjú közös rekeszben 2-5m²/db
bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m²/ db
bika kötetlen tartásban 25-30 m²/ db
bika kötött tartásban 3,5-4 m²/ db”

- (6) Állattartó épületek szomszédos telek irányú határoló szerkezete csak tömör lehet és nyílást vagy szellőzőt nem tartalmazhat.
- (7)¹¹ 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 telekalakítás és építési munka (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) nem végezhető, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- 4.§ (1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a). Lakóterület, amely kertvárosias és falusias lakóterület
 - b) Vegyes terület, amely településközpont vegyes terület
 - c) Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület
 - d) Különleges terület, amely
 - da) Szálláshely szolgáltató terület
 - db) Mezőgazdasági üzemi terület
 - dc) Szociális otthon
 - dd) Határátkelő
 - de) Piac
- (2) A városi parkolási rendelet megállapításáig a gépkocsik elhelyezésére az alábbi vonatkozik: Az építési telekhez kapcsolódó közterületen tulajdonosi hozzájárulás mellett akkor helyezhető el gépkocsi, ha igazolt módon a ki-, és behajtás forgalmi okokból nem megoldható vagy a már meglévő épület illetve telek méretei a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.
- (3) Ha meglévő épületek esetében az egymással szemben fekvő homlokzatok közötti távolság az OTÉK-ban és az e rendeletben meghatározottaknál kisebb, úgy az érintett épületszakaszon új homlokzati nyílás nem létesíthető.
- (4) Az építési munka feltétele a teljes közművesítés, a közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fűrt kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.
- (5) Terepszint alatti önálló építmény az építési helyen belül az adott *építési* övezetre vonatkozó beépítettségi % figyelembevételével helyezhető el és a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg úgy, hogy a szomszédos telkeken álló építmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
- (6) Megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a (Gksz-2) övezet kivételével a területfelhasználásra előírt általános előírások tartandók.

Kertvárosias lakóterület

- 5.§ (1) Kertvárosias lakóterület a város laza beépítésű jellemzően mérnöki osztású beépítése.
- (2) Kertvárosias lakóterületen az építési övezeti előírásokban foglalt kivételekkel
- a) lakóépület az (Lke-1) építési övezet kivételével legfeljebb 2 lakással
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- d) kézműipari épület,
- e) iroda, műterem,
- f) sportépítmény,
- g) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- h) termelő kertészeti építmény elhelyezhető.

(3) A (2) szerinti 1 épületben helyezhetők el, a háztartással kapcsolatos helyiségek és az önálló rendeltetési egységek kerülhetnek csak további építménybe.

(4) Kertvárosias lakóterület beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint

- a) (Lke-1) társasházias beépítés
 - b) (Lke-2) történeti nagytelkes beépítés
 - c) (Lke-3) történeti kistelkes beépítés
 - d) (Lke-4) előkertés beépítés
 - e) (Lke-5) szabadonálló beépítés
- építési övezetekre tagolódnak.

6.§ (Lke-1) társasházias beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Utcafronton termelő jellegű gazdasági építmény, háztartással kapcsolatos épület vagy helyiség -beleértve a gépkocsitárolót is- nem helyezhető el.
- (2) Kialakítható telek: min. 600 m²
- (3) Beépítési mód: oldalhatáron álló, építési vonal a kialakult építési vonalon, hátsókert min. 3m
- (4) Beépítettség: max. 30%,
- (5) Építménymagasság: max. 7,5 m
- (6) Zöldfelület min. 50%

7.§ (Lke-2) történeti nagytelkes beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: 720 m²
- (2) Beépítési mód: oldalhatáron álló, építési vonal a kialakult építési vonalon
- (3) Beépítettség max. 30%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min. 50 %
- (6)¹² (Lke-2*) építési alövezet északi 50m-es mélységű részére vonatkozó külön előírások:
 - a) gazdasági célú épület nem építhető
 - b) kialakított új telekre (1) és (3)-(5) előírásai érvényesek.
 - c) kialakított új telek beépítése oldalhatáros, előkert: 5m.

8.§ (Lke-3) történeti kistelkes beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: 450 m²
- (2) Beépítési mód:
 - a) oldalhatáron álló,
 - b) építési vonal a kialakult építési vonalon
 - c) hátsókert nélkül, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- (3) Beépítettség max. 30%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min. 50 %

9.§ (Lke-4) előkertés beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: 550 m²
- (2) Beépítési mód:
oldalhatáron álló, 5 m-es előkerttel
- (3) Beépítettség max. 30%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min 50 %

10.§ (Lke-5) Szabadonálló építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: 550 m²
- (2) Beépítési mód: szabadonálló, 5 m-es előkerttel
- (3) Beépítettség max. 30%
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m
- (5) Zöldfelület min 50 %

Falusias lakóterület

- 11.§ (1)** Falusias lakóterület a város laza beépítésű tanyasoros beépítésből folyamatosan kialakuló beépítése.
- (2) Falusias lakóterület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével
- a) lakóépület
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) kézműipari épület,
 - e) iroda, műterem,
 - f) sportépítmény,
 - g) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 - h) mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterület (Lf-1) és (Lf-2) építési övezetbe tartozik.

12.§ (Lf-1) belső építési övezet előírásai

- (1) Kialakítható telek: min. 900 m²
- (2) Beépítési mód: oldalhatáron álló 5 m-es előkerttel
- (3) Beépítettség: max. 30%,
- (4) Építménymagasság: max 4,5 m, gazdasági célú épület esetében: max. 7,5, amennyiben az utcavonaltól legalább 20 m-re helyezkedik el.
- (5) Zöldfelület min 60%

13.§ (Lf-2) tanyasor építési övezet előírásai

- (1) Kialakítható telek: min. 1000 m²
- (2) Beépítési mód:
 - a) meglévő beépítésben a kialakult beépítés egyúttal építési hely figyelembevételével.
 - b) új beépítésben oldalhatáronálló 5 m-es előkerttel
- (3) Beépítettség: max. 30%,
- (4) Építménymagasság: max. 4,5 m, gazdasági célú épület esetében: max. 7,5
- (5) Zöldfelület min 60%

Településközpont vegyes terület

14.§ (1) A településközpont vegyes terület a város szorosan vett településközponti beépítésének területe.

(2) A településközpont vegyes terület (Vt-1) Városközponti beépítés építési övezetbe sorolt.

15.§ (Vt-1) városközponti beépítés építési övezeti előírásai

(1) Az építési övezeti előírások szerint

a) lakóépület

b) iroda

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

e) sportépítmény

f) piac

g) kézműipari épület

elhelyezhető.

(2) Az (1) szerinti 1 épületben helyezhetők el, a háztartással kapcsolatos helyiségek és az önálló rendeltetési egységek kerülhetnek csak további építménybe.

(3) Utcafronton nem közforgalmú, termelő jellegű gazdasági építmény, háztartással kapcsolatos épület vagy helyiség beleértve a gépkocsitárolót is nem helyezhető el.

(4) Kialakítható telek: min. 450 m²

(5) A beépítés módja:

¹³a) hézagosan zárt sorú a következő feltételekkel:

aa) szomszédos épületek az oldalhatáron tűzfalal csatlakozhatnak

ab) 0-4 m közötti oldalkert esetén a szemben lévő homlokzatokon nincs nyílás.

ab) 4 m-nél nagyobb oldalkertnél a szemben lévő homlokzatokon az oldalhatáros beépítés szabályai szerinti nyílások megengedettek.

b) építési vonal a kialakult építési vonalon

c) hátsó kert: 0, a szomszédos telek felé tűzfalal vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával

¹⁴(6) Beépítettség: max. 70%

(7) Építménymagasság: max. 7,5 m

(8) Zöldfelület min 20 %

Gazdasági területek

16.§ (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület

(3) Gazdasági területen belül külön szabályozás nélkül min. 14,0 m-es szabályozási szélességű, min. 12 m-es fordulási sugárral kialakított burkolatú közút kialakítható.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

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

(2) A kereskedelmi szolgáltató terület valamennyi építési övezetében az előírások figyelembevételével:

a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei

b) gazdasági tevékenységi célú épületen belüli szolgálati lakás

c) iroda elhelyezhető.

- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület a következő építési övezetekbe tartozik:
- a) (Gksz-1) általános beépítés,
 - b) (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés,
 - c) (Gksz-3) határúti építési övezetek,
 - ¹⁵d) (Gksz-4) városközponti építési övezet

18.§ (Gksz-1) általános beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: min. 900 m²
- ¹⁶(2) Beépítés módja: szabadonálló
- (3) Beépítettség max. 60%.
- (4) Építménymagasság: max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- (5) Zöldfelület: min. 20%.
- (6) A (Gksz-1*) jelű építési övezet (1)-(2) bekezdésen kívüli előírása, hogy a csatornától mért 50 m-en és az országos közúttól mért 100 m-en belül építmény nem helyezhető el.

19.§ (Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: min. 900 m²
- ¹⁷(2) Beépítés (Gksz-2*) kivételével szabadonálló
- (3) Beépítettség max. 40%.
- (4) Építménymagasság max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- (5) Zöldfelület min 20%.
- (6) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
- ¹⁸(7) (Gksz-2*) építési övezet külön előírásai:
 - a) a kialakult állapot szerinti lakóépület felújítható.
 - b) kialakult beépítés egyúttal építési hely”

20.§ (Gksz-3) határúti beépítés építési övezetének előírásai

- (1) A 17.§ (2) szerinti építmények elhelyezhetők és a kialakult helyzet szerinti tanyaudvarban álló lakóépület felújítható.
- (2) Kialakítható telek: min. 900 m²
- (3) Beépítés
 - a) meglévő beépítésben a kialakult beépítés egyúttal építési hely figyelembevételével.
 - b) új beépítésben szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság¹⁹ szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
- (4) Beépítettség max. 60%.
- (5) Építménymagasság: max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat
- (6) Zöldfelület: min. 20%.

²⁰20/A § (Gksz-4) városközponti beépítés építési övezetének előírásai

- (1) Kialakítható telek: min 450 m²
- (2) A beépítés módja:
 - a) hézagosan zárt sorú a következő feltételekkel:
 - aa) szomszédos épületek az oldalhatáron tűzfalal csatlakozhatnak
 - ab) 0-4 m közötti oldalkert esetén a szemben lévő homlokzatokon nincs nyílás.
 - ac) 4 m-nél nagyobb oldalkertnél a szemben lévő homlokzatokon az oldalhatáros beépítés szabályai szerinti nyílások megengedettek.
 - b) építési vonal utcavonalon

- c) hátsókert: 0, a szomszédos telek felé tűzfalas vagy a telepítési távolsággal való kapcsolat egyidejű biztosításával
- (3) Beépítettség: max. 60%
 - (4) Építménymagasság: max. 7,5 m
 - (5) Zöldfelület min 20 %
 - (6) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók.
 - (7) Külön építészeti előírások a Szentháromság téri és a Széchenyi utcai térfalképzés érdekében:
 - a) Építési vonal: utcai telekhatár
 - b) Tetőidom: utcával párhuzamos gerincű 35-45 fokos hajlásszögű szimmetrikus nyeregtető, amely kontyolható.
 - c) Gazdasági bejárat csak az udvar felől létesíthető
 - d) Közterület felé csak közösségi forgalmú ajtók és huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek ablakai nyílhatnak.

Ipari terület

- 21.§ (1)** Az ipari terület a városgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az ipari terület (Gip-1) településgazdálkodási építési övezetbe tartozik.

22.§ (Gip-1) településgazdálkodási építési övezet előírásai

- (1) Elhelyezhető: a település közműves ellátását biztosító területigényes létesítmény
- (2) Kialakítható telek: min. 300 m²
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max. 50%
- (5) Építménymagasság max. 4,5 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- (6) Zöldfelület: min 25%

Különleges területek

- 23.§** A különleges területek:
- a) Szálláshely szolgáltató terület
 - b) Mezőgazdasági üzemi terület
 - c) Szociális otthon
 - d) Határátkelő
 - e) Piac építési övezetekbe tartoznak
 - f)²¹ Turisztikai terület
 - g) ²²Zarándokszállás

24.§ Szálláshely szolgáltató terület (Kszá) építési övezeti előírásai

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:
 - a) igazgatási épület
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportépítmény elhelyezhető
- (2) Kialakítható telek: min. 900 m²
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max. 40%
- (5) Építménymagasság max. 10,5 m
- (6) Zöldfelület: min. 30%

25.§ Mezőgazdasági üzemi terület (Km) építési övezeti előírásai

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:
 - a) szolgálati lakás
 - b) iroda
 - c) üzemanyagtöltő
 - d) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagylétszámú állattartás építményeit is elhelyezhető.
- (2) Kialakítható telek: min. 1200 m²
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max. 40%
- (5) Építménymagasság max. 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- (6) Zöldfelület: min. 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással

26.§ Szociális otthon (Ksz) építési övezeti előírásai

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:
 - a) szolgálati lakás
 - b) iroda
 - e) egészségügyi-, és szociális ellátás és azok kapcsolódó építményei elhelyezhetőek.
- (2) Kialakítható telek: min. 900 m²
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max. 20%
- (5) Építménymagasság max. 7,5 m
- (6) Zöldfelület: min. 40%

27.§ Határátkelő (Kha) építési övezeti előírásai

- (1) Az építési övezeti előírások szerint:
 - a) szolgálati lakás
 - b) iroda
 - e) határátkelő és kapcsolódó építményei elhelyezhetőek.
- (2) Kialakítható telek: min. 900 m²
- (3) Beépítés módja: szabadon álló
- (4) Beépítettség: max. 20%
- (5) Építménymagasság max. 7,5 m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.
- (6) Zöldfelület: min. 40%

28.§ Piac (Kp) építési övezeti előírásai

- (1) az alaprendeltetésnek megfelelő építmények elhelyezhetőek
- (2) telek: min. 3000 m²
- (3) beépítés módja: szabadonálló
- (4) beépítettség: max. 40%
- (5) építménymagasság: max. 7,5 m,
- (6) zöldfelület: min. 40%

28/A.§²³ Turisztikai terület

- (1) (Ktu) Turisztikai terület a szabályozási terven lehatárolt
- (2) A területen
 - a) falusi turizmus,
 - b) vendéglátás,
 - c) szálláshely szolgáltatási,

- d) lovasturizmus építményei
- f) szolgálati lakás elhelyezhető.
- (3) Kialakítható telek: min. 1000 m²
- (4) Beépítés módja: szabadon álló
- (5) Beépítettség: max. 40%
- (6) Építménymagasság: max. 7,5 m
- (7) Zöldfelület: min. 40%

28/B. § ²⁴Zarándokszállás

(Kz) építési övezeti előírásai

- (1) közösségi és szállásépületek elhelyezhetők
- (2) telek: min. 3000 m²
- (3) beépítés módja: szabadonálló
- (4) beépítettség: max. 35%
- (5) építménymagasság: max. 4,5 m,
- (6) zöldfelület: min. 50%
- (7) az értékes növényzet megtartása érdekében a parkolók közterületen elhelyezhetők

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

29.§ (1) A beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek
- b) zöldterületek
- c) erdőterületek
- d) mezőgazdasági területek
- e) vízgazdálkodási területek
- f) különleges beépítésre nem szánt területek
területfelhasználási egységekbe soroltak.

- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

- 30.§ (1)** A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

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

- (3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint

- a) (KÖu-1) országos fő-, és mellékutak
- b) (KÖu-2) városi kiszolgáló utak (gyűjtő és lakóutak)
- c) (KÖu-3) egyéb utak övezetekre tagolódnak:

31.§ (KÖu-1) országos fő és mellékutak övezetének előírásai

- (1) Az övezetbe
 - a) 53. sz. Solt-Tompa főút,
 - b) 5501 j. összekötőút,
 - c) 55301 j. bekötőút tartozik.
- (2) Szabályozási szélesség: 30 m, illetve a kialakult helyzet
- (3) Belterületen kétoldali járda alakítandó

- (4) Bel-, és külterületen a forgalom számlálási adatok figyelembevételével önálló kerékpárút alakítandó.

32.§ Országos fő és mellékutakon kívüli övezetek előírásai

- (1) **(KÖu-2)** városi kiszolgáló utak szabályozási szélesség min. 12 m, illetve a kialakult helyzet

- (2) **(KÖu-3)** egyéb utak övezetének előírásai

- a) Az övezetbe tartozik a 31.§ és 32.§(1) bekezdésen kívüli összes többi út.
b) Hálózati jelentőségű külterületi út min. 12 m, amelyet a szabályozási terv szerinti szakaszon fásítással kell kialakítani.
c) A természeti nyilvántartású területen csak stabilizált földút alakítható ki.
d)²⁵ 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.

- ²⁶(3) Meglévő beépítés fennmaradása érdekében az önkormányzati közút szabályozási szélessége 12m-ig csökkenthető.

Zöldterületek

33.§ (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),
b) vendéglátó épület,
c) a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
(2) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvénybe lévő fákra vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.
(3) Növénytelepítésnél az őshonos fajták elsődlegességét kell biztosítani.
(4) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint (Z-1) városi park és (Z-2) védelmi jellegű zöldterület övezetekre tagolódnak.

34.§ (Z-1) Városi park övezet előírásai

- (1) Városi közpark, amelyet településközponti elhelyezkedés, jelentős településképi érték jellemez. A város hagyományosan, szervező erővel bíró szabad terei, közösségi terei, közparkjai. A zöldfelületi rendszernek az alap zöldfelületi ellátás elemei.
(2) Közmű felépítmény nem helyezhető el, ill. csak földbe süllyesztetten építhető.
(3) Az övezet kialakítása, rendezése, be- és átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet.
(4) Az övezetben parkolóhely nem alakítható ki.
(5) Az övezetben séta-, pihenőutak, gyalogos térburkolatok és kerékpárút burkolata, játszótéri elemek és ütéscsillapító burkolatok helyezhetők el.
(6) Hirdető berendezés nem helyezhető el. Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közzététel funkciójú berendezés környezetrendezési – kertépítészeti tervvel alátámasztva helyezhető el.

35.§ (Z-2) Védelmi jellegű zöldterület előírásai

- (1) Övezetbe a jellemzően ligetes, erdőszerű növényállománnyal rendelkező zöldterületek tartoznak, amelyek a zöldfelületi rendszer területi elemei. Sűrű növényállományuk védelmi célú, közzététel használatával jellemzően nem rendelkező zöldterületek tartoznak ide.

- (2) Az övezet növényállománya megtartandó, csak egészségügyi ritkítás, ütemezett növényleváltás történhet.
- (3) Fahasználati célú, ill. teljes körű erdészeti letermelés tilos.
- (4) Az övezetben víztározó és kapcsolódó műtárgyai kivételével építmény nem helyezhető el.
- (5) Irtás és növénytelepítés erdészeti vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.

Erdőterület

- 36.§ (1)** Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtörvény rendelkezéseit is alkalmazni kell.
- (2) Az erdőterület (**Eg**) gazdasági erdő övezetbe tartozik.
- (3) Az (Eg) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület, ahol az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az általános előírások szerint elhelyezhetők.

Mezőgazdasági terület

- 37.§ (1)** Mezőgazdasági területbe sorolt a város teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, közmű-, és hírközlési-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) A mezőgazdasági terület általános-, és kertes mezőgazdasági területbe tartozik.
- a) Az általános mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint: (Má-1) általános övezet és (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet.
 - b) A kertes mezőgazdasági terület (Mk-1) övezetbe sorolt.
- (3) A terület természetes gyepek, rétek, legelők, mocsár és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein a természetvédelmi fenntartást és kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények - a külön előírások szerinti- köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények kivételével építmények nem helyezhetők el.

38.§ (Má-1) általános övezet előírásai

- (1) Az övezetben az általános előírások szerinti feltételekkel
- a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények
 - aa) különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók)
 - ab) termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
 - ac) élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház,
 - ad) vágóhíd
 - ae) élelmiszeraktárak
 - b) mezőgazdasági építmények
 - c) állattartó épületek
 - d) növénytermesztés épületei
 - e) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények elhelyezhetők
- (2) Az **(Má-1a)** termálfürdő és közúthálózatfejlesztési alövezetben az általános előírások szerinti építmény csak a 10 ha-nál nagyobb telekre építhető.
- ²⁷(3) Nagylétszámú állattartási célra birtokközpont csak a belterületi határtól legalább 300 m-re alakítható.

39.§ (Má-2) természet-, és tájvédelmi övezet előírásai

- (1) **Az övezetben** kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő építmények, -beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális épületeket is- helyezhetők el.
- (2) telek min. 1500 m²
- (3) beépítés: szabadonálló
- (4) építménymagasság: max. 3,6 m
- ²⁸(5) -

40.§ (Mk-1) kertes övezet előírásai

- (1) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (2) Építmények az általános előírások szerint elhelyezhetők.

Vízgyűjtőterületi területek

- #### 41.§ (1) Vízzelgyűjtő területbe a vízgyűjtők és állóvizek tartoznak.
- (2) A terület (V-1) övezetbe tartozik.

Beépítésre nem szánt különleges területek

42.§ Beépítésre nem szánt különleges területek

1. (Kt) Temető,
2. (Ksp) Sportterület,
3. (Kh) Hulladékudvar, területbe soroltak.

Temető

- #### 43.§ (1) (Kt) Temető a szabályozási tervben lehatárolt, ahol
- a) ravatalozó,
 - b) kápolna,
 - c) urnafal
 - d) síremlék helyezhető el.
- (3) A temető kerítéssel határolandó.
 - (4) Telekhatáruktól 200 m-en belül az illető építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények is csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti szempontból nem zavaróak.
 - (5) Új parcellázásnál előfásítás szükséges
 - (6) Beépítettség: max 2 %
 - (7) Zöldfelület: min 60%

Sportterület

- #### 44.§ (1) (Ksp) Sportterület a város sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló terület, ahol sportépítmény és az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület elhelyezhető.
- (2) Beépítettség: max. 2 %
 - (3) Építménymagasság: max. 10,5 m
 - (4) Zöldfelület: min. 40%

Hulladékudvar

- #### 45.§ (Kh) Hulladékudvar a szabályozási terven lehatárolt, ahol az ágazati előírások szerint hulladékudvar elhelyezhető.

KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

46.§ Az általános előírásokon kívüli előírás, hogy belterületi közterületen új légvezeték nem létesíthető.

ÉRTÉKVÉDELEM ELŐÍRÁSAI

Régészeti értékek védelme

47.§ (1) Régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv lehatárolja és e rendelet függeléke tartalmazza.
(2)²⁹

Országos jelentőségű települési értékvédelem

48.§ (1) Országos védelem alatt álló műemlékeket e rendelet függeléke tartalmazza.
(2)³⁰.
(3)³¹

49.§ ⁻³²

VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 50.§ (1)** A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.
- (2)** Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- (3)** Vízügyi közvetlen védőterületek:
- a)** állami csatornánál partéltől: 6 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,
 - b)** társulati csatornánál partéltől: 3 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:
- (4)** Közlekedési védőterület
- a)** országos főút tengelyétől külterületen 100-100 m,
 - b)** országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m,
 - c)** vasútvonal tengelyétől: 50 m
amelyen belül az adott övezet, építési övezet szerinti beépítés csak közlekedési szakhatósági közreműködéssel lehetséges:
- (5)** A közművezetékek védőtávolságai:
- a)** az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m
 - b)** szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m
 - c)** a termékvezeték védőtávolsága 5 - 5 m
 - d)** hírközlő távvezeték védőtávolsága 1 - 1 m
 - e)** középnyomású gázvezeték védőtávolsága
 - ea)** D90 alatt 4 - 4 m
 - eb)** D90 felett 5 - 5 m
 - f)** 20 kV-os légvezeték védőtávolsága
 - fa)** belterületen oszloptól 4-4 m, szélső vezetéktől 2,5-2,5 m
 - fb)** külterületen oszloptól 6,5-6,5 m, szélső vezetéktől 5-5
 - g)** 120 kV-os légvezeték védőtávolsága oszloptól 18 m, szélső vezetéktől 13 m
 - h)** távközlési tornyok magasságával azonos sugarú dőléstávolság
 - i)** szélkerék és kertvárosias lakóterület védőtávolsága: 500 m
- (6)** Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 51.§ (1)** Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében Tompa Város Képviselőtestülete:
- a) építési tilalom,
 - b) helyi kiszolgáló út céljára történő lejegyzés,
 - c) beültetési kötelezettség
sajátos jogintézményekkel él.
 - d)³³ kisajátítás
- (2) Építési tilalom vonatkozik útnyitás érdekében az Attila u. 04/33 hrsz-ú telekre.
(3) Helyi kiszolgáló út céljára lejegyzendő a szabályozási terv szerinti telekrészek
(4) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre, amelyet őshonos növényzettel kell megvalósítani.
(5)³⁴ Kisajátítandók az 53. főút keleti oldalán vezetett kerékpárút érdekében a szabályozási terv szerinti területek.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

- 52.§ (1)** Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:
- a) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény
 - b) **kialakult állapot:** az építési övezeti előírásoktól különböző, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés
 - c) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett épület
 - e) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely
 - f) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság, amely e rendelet függeléke szerint számítandó
 - g) **rendeltetés:** az a cél, amelyre az építmény vagy önálló rendeltetési egység vagy helyiség létesül.
 - h) **rendeltetészerű használat:** A szabályzatokban előírt rendeltetésnek megfelelő használat
 - i) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon, szociális otthon, panzió, szálloda...stb)
 - j) **szolgálati lakás:** a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.
 - k) **tanyaudvar:** e rendelet hatálybalépésekor a földhivatali nyilvántartás szerint igazoltan fennálló: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülecsoport elhelyezésére alkalmas „kivett” illetve „udvar” nyilvántartású földrészlet.

l) falusi turizmus: Természetes környezetben lévő területen folytatott vendéglátás, amely magában foglalja a szállást, az étkezési és programszervezési szolgáltatásokat.

³⁵ **m) Kialakult beépítés:** építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a helyi építési szabályokról szóló 4/2005.(IV.01.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

53.§ Jelen rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építtető számára az ügy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Dr. Homoki-Szabó Róbert
polgármester

Gavlik Melinda
aljegyző

Mellékletek: SZ-1 jelű terv
SZ-2 jelű terv

Függelékek: 1. Övezetek-, építési övezetek összesítő táblázata
2. Lakóterületi építési övezetek beépítési mintái
3. Műemlékek
³⁶4. Helyi védettségű fasorok
5. Régészeti lelőhelyek
6. Homlokzatszámítási minták

¹ **Módosításokkal egységes szerkezetben. Hatályba lép: 2018. február 28.**

² Módosította:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 1.§(1) bekezdése. Hatályba lép: 2016. november 9.

³ 14/2014. (XI.10.) önkormányzati rendelet melléklete módosította. Hatályos: 2014.12.06.

⁴ 8/2013.(V.17.) önkormányzati rendelet 3.§-a módosította a 2.10.,3.18., 4.9., 4.16., 4.17., 4.18. szelvényeket
Hatályba lépésük ideje: 2013. június 16.

⁵ 14/2014. (XI.10.) önkormányzati rendelet melléklete módosította. Hatályos:2014.12.06.

⁶ 3.9. és 4.9. szelvényeket 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította. Hatályba lép: 2017. dec. 21.

⁷ Módosította 5/2018.(II.27.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályba lép: 2018. február 28.

⁸ Módosította:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 1.§(2) bekezdése. Hatályba lép: 2016. november 9.

⁹ Módosította:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése. Hatályba lép:2016. november 9.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

¹¹ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdése. Hatályos:2016. november 9.

¹² Módosította:19/2016.(IX.10.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos:2016. november 9.

¹³ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 2.§(1) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.6.

¹⁴ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 2.§(2) bekezdés módosította. Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.6.

¹⁵ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 3.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.06.

¹⁶ 8/2013.(V.17.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította Hatályba lépésének ideje: 2013. június 16.

¹⁷ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.06.

¹⁸ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 4.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.06.

¹⁹ Ld fogalommagyarázat

²⁰ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 5.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.06.

²¹ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 4.§-a. Hatályba lép:2016.november 9.

²² Kiegészítette:8/2017.(IV.19.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályba lép:2017. május 19.

²³ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 5.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

²⁴ Kiegészítette:8/2017.(IV.19.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályba lép:2017. május 19.

²⁵ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 6.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

²⁶ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 6.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec.06.

²⁷ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 7.§-a iktatta be. Hatályba lépésének ideje: 2014. dec. 06.

²⁸ A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény erejénél fogva hatályon kívül helyezve 2017. december 31-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

³⁰ Hatályon kívül helyezte:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

³¹ Hatályon kívül helyezte:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 9.§-a. Hatályba lép:2016. november 9.

³² A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény erejénél fogva hatályon kívül helyezve 2017. december 31-től.

³³ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdése. Hatályba lép:2016. november 9.

³⁴ Kiegészítette:19/2016.(X.10.) önkormányzati rendelet 7.§. (2) bekezdése. Hatályba lép:2016. november 9.

³⁵ 14/2014.(XI.10.) önkormányzati rendelet 8.§-a iktatta be Hatályba lépésének ideje: 2014. dec. 06.

³⁶ A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény erejénél fogva a védett épületek hatályon kívül helyezve 2017. december 31-től.