E X ! É p í t é s z i r o d a K f t .
5000 Szolnok, Hunyadi út 41. Tel.: 36 (30) 364 3996

JÁSZKISÉR VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
2026. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet követelményeinek megfelelő tartalommal
(16. § (5) és (6) bek.)

egyszerűsített eljárásban
(419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpont)

munkaszám: GJ-2602

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Szolnok, 2026. július 20.

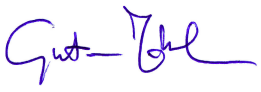
E X ! É p í t é s z i r o d a K f t .
5000 Szolnok, Hunyadi út 41. Tel.: 36 (30) 364 3996

JÁSZKISÉR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2026. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

tervező:

településrendezés, művi értékvédelem:
Gutman József okl. építészmérnök, városép. okl. szakmérnök
É1, TT1 16-0062



JÁSZKISÉR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2026. ÉVI 1. MÓDOSÍTÁSA

megalapozó vizsgálat

Tartalomjegyzék

1 A rendezési cél ..... 4.
2 A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei ..... 4.
3 Megalapozó vizsgálat a helyi építési szabályzat módosításához ..... 4.

1. melléklet (az önkormányzati főépítész feljegyzése) ..... 9.

Jászkisér Város helyi építési szabályzatának
2026. évi 1. módosítása
megalapozó vizsgálat

1 A rendezési cél

A rendezési cél kerítés-építési kötelezettség megállapítása egyes helyi társadalmi viszonyok rendezése érdekében
- lakóépület,
- életvitelszerűen lakott épület,
- üdülőépület vagy
- állattartással érintett ingatlan

telkének határai mentén.

A tervezett szabályozás a város közigazgatási területén azokra az ingatlanokra terjed ki, amelyek a fenti feltételek valamelyikének megfelelnek.

2 A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314R) 16. § (5) bekezdésében foglaltak szerint "... a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot".

A 314R 16. § (6) bekezdésében foglaltak szerint „amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával".

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a 314R állapítja meg (1. melléklet, 16. § (5) bek.) azzal, hogy a tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg (9. § (6) bek., 11. § (6) bek.).

A jelen esetben a településrendezés várható hatása szerinti terület kiterjedése megegyezik a rendezés alá vont ingatlaniok területével, ezeken túlmutató szerkezeti összefüggés nincs.

Az önkormányzati főépítész tartalmi elemeket és azok részletezettségét meghatározó feljegyzését az 1. melléklet tartalmazza.

3 Megalapozó vizsgálat a helyi építési szabályzat módosításához

3.1 A megoldandó helyi problémák ismertetése

A kerítés-építés helyi szabályozását alapvetően az egyes ingatlanokról kiszökő, kiszabaduló kutyákkal kapcsolatos lakossági és közszolgáltatói panaszok számának

növekedése indokolja. A szabályozástól a jogalkotó a panaszra okot adó esetek számának csökkenését és az egyértelműbb felelősségi viszonyok kialakulását várja.

A tervezett szabályozás ezen kívül vélhetőleg vagyonbiztonság, birtokvédelmi és településképi szempontból is szerencsés változásokhoz vezethet.

3.2 A hatályos országos érvényű kerítés-létesítési szabályozás ismertetése

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 44. §-ában megállapított előírások (2021. 07. 15-i állapot):
„*44. § (1)* ***A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés létesíthető****.*
(2)
(3) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha a kerítést a telek hátsó határvonalán az arra kötelezettek közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.
(4) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.
(5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást (pl. szögesdrótot) csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 m magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.
(6)
(7) ***Kerítés létesítésének elrendelése esetén*** *a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.*
(8) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően, illetőleg a szomszédos telek megosztása hiányában, az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.
(9) Oldalhatáron álló beépítésű területen ***kerítés létesítésének elrendelése esetén*** *a tulajdonos (kezelő, használó) az oldalkerítés azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.* ***Már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is meghatározhatja****.*
(10) Saroktelek esetében a telek homlokvonalaival szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.
(11) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.
(12) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát (kezelőjét, használóját) terheli.
(13)
(14) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövénnyel szabad elválasztani.
(15) ***Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja****.*
(16) A honvédelmi és a katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán, annak tulajdonosának (kezelőjének, használójának) kerítést kell létesítenie. A kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a (14)

bekezdésben foglaltaktól – a külön használatú telekrész használatához szükséges műszaki megoldás építésügyi hatósági engedélyezése mellett – el lehet térni."

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 5. §-ában megállapított előírás:
„*5. § E rendelet alkalmazásában*
62.kerítés: a telek területét a közterülettől, a telek közhasználat céljára átadott területétől, illetve a szomszédos telkek területétől vagy a telek különböző rendeltetésű vagy használatú részeit térben elválasztó, lehatároló építmény;"

A TÉKA 61. és 62. §-aiban megállapított előírások:
„*61. § (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető.*
(2) ***Ha jogszabály vagy hatósági döntés másként nem rendelkezik, a telek kerítés nélkül is használható****.*
(3) A helyi építési szabályzatnak rendelkeznie kell a kerítés kialakításának módjáról és legnagyobb magasságáról, azzal, hogy tömör kerítés 2,00 méter magasság felett nem létesíthető, kivéve a helyi adottságokból eredő eltérés esetén.
(4) A telken belül az egyes külön használatú telekrészeket csak nem tömör kerítéssel vagy élősövénnyel szabad elválasztani.
(5) A telek homlokvonalán álló kerítésen a közterület használatát veszélyeztető megoldást – ideértve a szögesdrótot is – csak a gyalogjáró szintje felett legalább 2,00 méter magasságban és a kerítés belső oldalán szabad alkalmazni.
(6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.
(7) A kerítés kapuja a közterületre, kifelé nem nyílhat.
(8) A kerítést tulajdonosának kötelessége településképbe illeszkedő módon fenntartani.
(9) A tulajdonos köteles a településképbe illeszkedő módon gondoskodni
a) a tulajdonát képező ingatlan előtti járdaszakasz tisztán tartásáról,
b) a tulajdonát képező ingatlan előtti járda hiányában a kerítéstől mért egy méter széles közterületi területsávnak fenntartásáról és
c) ha az a) pont szerinti járda mellett közterületi zöldsáv is található, annak fenntartásáról és gondozásáról az útszegélyig.
(9a) Úszótelek esetében a (9) bekezdés szerinti kötelezettség a tulajdonost az úszótelek telekhatáráig terheli.
(10) A (8) és (9) bekezdésben foglaltak elmulasztása esetén a Méptv. 100. §-ában foglaltak szerint kell eljárni.
(11) Élősövény létesítése esetén azt a tulajdonosnak a telekhatáron belül kell létesítenie és fenntartania úgy, hogy az élősövény ne nyúljon túl a telekhatáron.
(12) Az élősövény létesítése nem minősül építési tevékenységnek.

62. § (1) Ha a helyi építési szabályzat a kerítés létesítését kötelezővé teszi, a telek tulajdonosa, kezelője, használója a kerítést
a) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron, és
b) az érintett tulajdonosok megállapodásának hiányában a hátsó telekhatárnak a jobb oldali telekhatártól mért fele hosszán
köteles megépíteni és fenntartani.
(2) Két út között fekvő telket a jobb oldal meghatározása szempontjából olyannak kell tekinteni, mintha az a két út között – a szomszédos telek mélységének megfelelően,

vagy a szomszédos telek megosztása hiányában az oldalhatárok felezőpontjainál – meg volna osztva.

(3) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítésének elrendelése esetén a tulajdonos, kezelő, használó az oldalkerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik. Már kialakult beépítés esetén – a helyi szokásoknak megfelelően – az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat ettől eltérően is megállapíthatja.

(4) A kerítés vonatkozásában saroktelek esetében a telek homlokvonalaival szemben fekvő mindegyik telekhatár oldalhatárnak számít.

(5) Ha a telek oldalhatára a szomszédos teleknek egyúttal hátsó határa, arra a hátsó telekhatár szabályait kell alkalmazni.

(6) Nyúlványos telek esetében a nyúlványos telek és a visszamaradó telek közötti – az utcafrontival egyező irányú – közös telekhatáron álló kerítés megépítésének és fenntartásának a kötelezettsége a visszamaradó telek tulajdonosát, kezelőjét, használóját terheli.

(7) Elrendelés nélkül létesített kerítést annak tulajdonosa bármikor elbonthatja.

(8) A honvédelmi és katonai, valamint a nemzetbiztonsági építmény elhelyezésére szolgáló telek telekhatárán létesített kerítés nyomvonalában az őrzést biztosító építmény, illetve a kerítésre őrzést biztosító jelzőrendszer eleme elhelyezhető. Ezen telek esetében a 61. § (4) bekezdésében foglaltaktól el lehet térni."

Tekintettel arra, hogy a TÉKA 61. és 62 §-a nem szerepel azon TÉKA-részek között, amelyeket a HÉSZ tartalmától függetlenül alkalmazni kell (ld. TÉKA 136. § (2) bekezdés), esetünkben – figyelemmel a TÉKA 136. § (1) bek. b) pontjában foglaltakra – az OTÉK 2021. július 15-én hatályos előírásait kell követni.

Az OTÉK idézett előírásainak a kerítés létesítése szempontjából lényeges elemei:
- kerítés létesítése, fenntartása nem kötelező, ha más jogszabály (pl. a HÉSZ) ezt nem teszi kötelezővé,
- a közös határvonalon lévő kerítés létesítésének feladata a szomszédos telkek tulajdonosai között oszlik meg.

3.3 A hatályos helyi építésügyi (HÉSZ) kerítés-létesítési szabályozás ismertetése

Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Jászkisér Város Helyi Építési Szabályzatának elfogadásáról szóló 12/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendeletében megállapított egyes előírások:

„*11. § (4) Külterületi út tengelyétől számított 5-5 méteren belül kerítés, 10-10 méteren belül épület nem létesíthető*."

„32. § (2) A temetőterület telekhatárán kerítést kell létesíteni, amely mentén – ahol az fizikailag lehetséges – legalább 5 m széles növénysávot kell kialakítani."

3.4 A hatályos helyi településképi kerítés-kialakítási szabályozás ismertetése

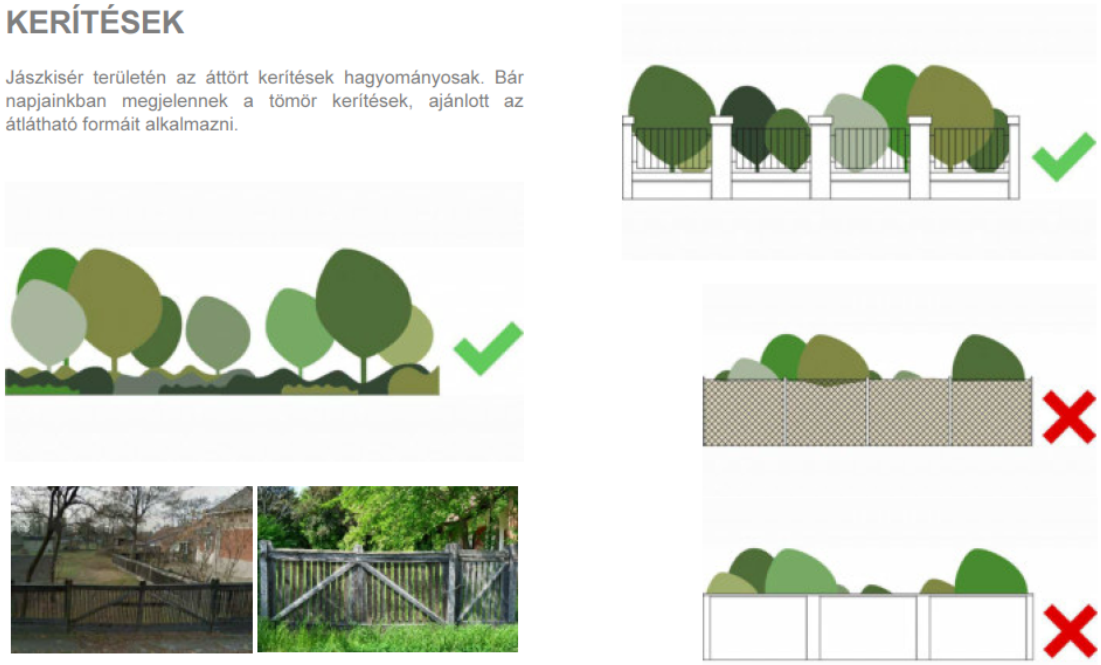
Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII.4.) önkormányzati rendeletében megállapított előírás:

„*20. § Településképi szempontból meghatározó területen*

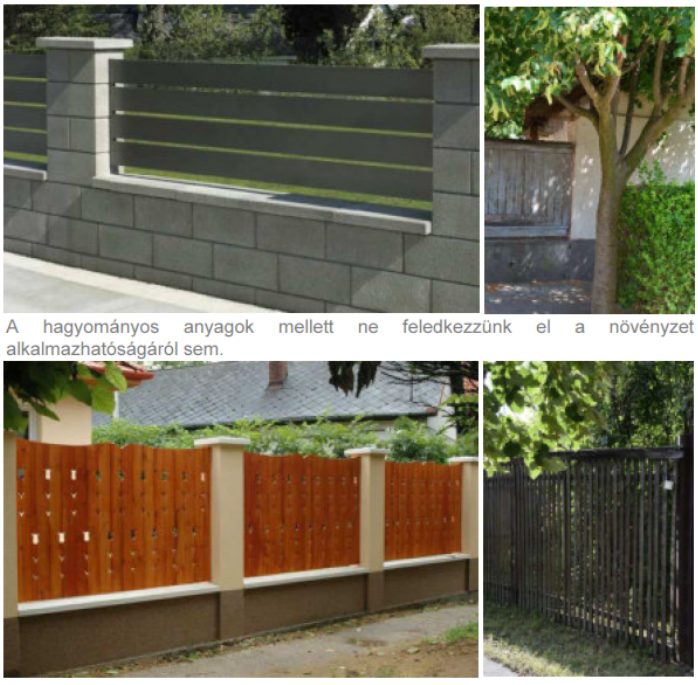
c) a kerítések kialakítása a terület funkciójához illeszkedően biztosítsa a zöldfelületek láthatóságát, a közterületek vizuális izolációjának elkerülését."

3.5 A településképi arculati kézikönyv kerítés-kialakítási ajánlásainak ismertetése

Jászkisér településképi arculati kézikönyvének „Kerítések" című fejezetében az alábbi ajánlások találhatók:







1. melléklet

Települési főépítészi feljegyzés
Jászkisér Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Jászkisér Város településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához
a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeiről és részletezettségéről

Jászkisér Város településrendezési tervének 2026. évi 1. módosításához a megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419R) 7. § (7) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján,
- figyelembe véve a 419R 78. § (1a) bekezdésében foglalt előírásokat továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: 314R) 2024. szeptember 30-án hatályos állapotának 1. mellékletében foglalt tartalmi követelményeket

az alábbiak szerint határozom meg:

1. A rendezési cél a tárgyi eljárásban kerítés-építési kötelezettség megállapítása egyes helyi társadalmi viszonyok rendezése érdekében.
A tervezett szabályozás az épületek rendeltetésétől és használatától függően a város teljes közigazgatási területére kiterjedhet.

2. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei a rendezési cél alapján:
   a) a megoldandó helyi problémák ismertetése,
   b) a hatályos országos érvényű (OTÉK) kerítés-létesítési szabályozás ismertetése,
   c) a hatályos helyi építésügyi (HÉSZ) kerítés-létesítési szabályozás ismertetése,
   d) a hatályos helyi településképi kerítés-kialakítási szabályozás ismertetése,
   e) a településképi arculati kézikönyv kerítés-kialakítási ajánlásainak ismertetése.

3. A 314R 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények egyéb részei esetünkben irrelevánsok.

Szolnok, 2026. június 01.

Farkas Renáta Judit
települési főépítész