

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének
../2017.(.....) Önkormányzati Rendelete**

**a Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelet módosításáról**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (állami főépítész)
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Víztvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével, továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§.

A Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013.(VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) E rendelet

- | | | |
|------------------|---|-------------|
| a) 1. melléklete | Sz-1/m3 Igazgatási terület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| b) 2. melléklete | Sz-2/m3 Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M=1: 5 000 |
| c) 3. melléklete | Sz-2/Tm4 Tedej településrész szabályozási terv | M=1:5 000 |
| d) 4. melléklete | Sz-3/m2 Városközpont szabályozási terv | M= 1: 2 000 |
| e) 5. melléklete | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat | |
| f) 6. melléklete | Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése/ Ábra | |
| g) 7. melléklete | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap | |
| h) 8. melléklete | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap | |

2.§.

A Hész 8.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) Az előkertek szabályozását a rendelet 7. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét 3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
 - b) ba) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
bb) Előkert nélküli beépítés - választható (de ajánlottan utcavonalon álló) épület elhelyezéssel
 - c) Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete:
 - ca) Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3, 0, egyéb esetekben 5, 0 méter,
 - cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
 - cc) Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.
 - cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
 - ce) Lakóövezetben az építési hely utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.

3.§.

A HÉSZ. 10.§ -a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

- (6) Az előírt legkisebb utcai homlokzatmagasság nem vonatkozik a zárt sorú beépítés esetén, telekhatárhoz illeszkedve létesülő, legfeljebb 4,0 méter szélességű kapuáthajtót magába foglaló épületrészre.

4.§.

A Hész 12.§ (2), és (5) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület

rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el ezen a homlokzaton.

- (5) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 7. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfalal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el. Az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. A szomszédos telkeken, utcavonalon elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített kapuépítménnyel, és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és belmagasságú átjáróval biztosítani kell. Ha az épület elhelyezés előkertes, kapuépítmény építése szükségtelen.

5.§.

A Hész 20.§ (3) bekezdése a következő rendelkezés lép:

- (3) Ezen köztéri terasz fölé – ideiglenes jelleggel – terasztető is létesíthető, az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők. Az ideiglenes terasztetőt csak oszlopokkal vagy konzolokkal szabad alátámasztani, s az ilyen fedett teraszokat oldalról nyitottan, oldalfalak nélkül kell kialakítani. Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.

6.§.

A Hész 22.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Ln-1 Nagyvárosias lakóterület, (meglévő, kialakult, többszintes, telepszerű beépítés)
 - b) Lk-1 Kisvárosias lakóterület (emeletes zárt sorú általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel)
 - c) Lk-2 Kisvárosias (földszintes, -oldalhatáron álló általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel),
 - d) Lk-2x Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel),
 - e) Lk-2xx Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal és változó oldalhatáron vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel),
 - f) Lk-3 Kisvárosias (kertvárosias jellegű, földszintes, oldalhatáron, álló beépítési móddal és épület-elhelyezéssel.)
 - g) Lke-3 Kertvárosias (meglévő lakótömbök)
 - h) Lke-4 Kertvárosias (újra kialakított, lakótömbök)
 - i) Lf-4 Falusias (meglévő lakótömbök),
 - j) Lf-4x Falusias (újra kialakított, lakótömbök)

7.§.

A Hész 23.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (2) Az övezet kialakult, korábban egységesen megtervezett és megépített fsz + 4 emeletes épületekkel megvalósult lakótelep. Az övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a zöldfelület nem csökkenthető, új építési hely nem jelölhető ki, a meglévő épületek, csupán hőszigetelés miatt az épületek 10 cm-el és a lépcsőházak személyfelvonó építése céljából bővíthetők. Az épületekre magastető építhető, de az építménymagasság csupán 1,0 m-rel növelhető. A tetőtér beépíthető. A magastető csak több épület, és épületegyüttes figyelembevételével létesíthető, településképileg illeszkedő módon.

A garázsok egyéb célra újonnan nem alakíthatók át. Ez alól kivételt képez, ha meglévő kereskedelmi- szolgáltató- vendéglátó rendeltetési egység bővítéseként kívánják hasznosítani. Közkertben közhasználatú kertészeti jellegű berendezések létesíthetők.

8.§.

A Hész 24.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- (2)
- aa) Az övezetben elhelyezhető:-lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
 - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
 - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

9.§.

A Hész 25.§ (2) bekezdés a) és d) pontja a következő rendelkezés lép:

- (2) a) Az övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, előkert nélküli, választható utcavonali vagy az utcavonaltól 3,0 méter távolságra kijelölt építési vonalon történő épület elhelyezéssel.
- d) Az övezetben elhelyezhető:
- da) lakóépület,
 - db) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
 - dc) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
 - dd) igazgatási épület,
 - de) a da)-dd) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)

10.§.

A Hész 27.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - ac) az aa - ad) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, építmények. (Garázs, tároló épület.)
 - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

11.§.

A Hész 28.§ (3) és (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - ab) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - ad) szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 10 fő elhelyezése részére,
 - ae) kézműipari építmény,
 - af) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - ag) sportépítmény,
 - ah) üzemanyagtöltő.
- (8) Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságra ; 500 m²-nél nagyobb vagy övezeti előírás szerinti, meglévő legkisebb méretű telekterületen.

12.§.

A Hész 30.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- (5) A telek területének 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

13.§.

A Hész 31.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- (5) A telek területének 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

14.§.

A Hész 32.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- (6) A telek területének 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

15.§.

A Hész 35.§ (2) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- f) A telkek beépítési módja szabadonálló.

16.§.

A 33. címben az „üzemi” szövegrész helyébe az „ipari” szöveg lép.

17.§.

A Hész 40.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

- (3) A szakhatósági előírások alapján – amennyiben szükséges – védőterületet kell kialakítani. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül a szolgálati lakás kivételével lakó és szállás épület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

18.§.

A Hész 47.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés estén lehet elhelyezni. A szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótló alkalmazása megengedett.

19.§.

A Hész 51.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- (5) A szabályozási terven bejelölt védőterületén belül új sírhelyek nem jelölhetők ki.

20.§.

A Hész 61.§ (3) bekezdése a következő rendelkezés lép:

- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épületeket a telekhatártól legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság $\frac{1}{2}$ részének megfelelő távolságra kell elhelyezni.

21.§.

A Hész 62.§ (2) bekezdése helyébe-a következő rendelkezés lép:

- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
a) Msz-1 Többségében szántó művelésű terület

- b) Mgy-1 Többségében gyeplő művelésű terület
- c) Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület is.
- d) M-ik Intenzív kertészet területe.
- e) M-id Mezőgazdasági- idegenforgalmi jelentőségű övezet

22.§.

A Hész 6. melléklete címe helyére a következő rendelkezés lép:

„A legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával (a szabályozási terven tervezett feltárási úthoz kapcsolódóan) alakítható új építési telek lehetősége esetén.”

23.§.

A Hész 5. melléklete 2. táblázata helyére e rendelet 1 melléklete lép.

24.§.

A Hész 5. melléklete 3. táblázata helyébe e rendelet 2 melléklete lép.

25.§.

A Hész 7. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

26.§.

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 2017. napján lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 27.§ (7) bekezdése, 39.§-a, 57.§ (5) bekezdése, 58.§ (2) bekezdése, és 60.§ (3) bekezdése.
- (3) Előírásait folyamatban lévő ügyekben akkor kell alkalmazni, amennyiben az érintetteknek nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2017.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
4	Vt-1	Zárt sorú általános /Z/	K	K	K	K	K
5	Vt-1x	Zárt sorú általános /Z/	800***	20	40	50 / 75*	6,0 -15,0
6	Vt-1xx	Szabadon álló /SZ/	K	K	K	K	K (templom)
7	Vt-2x	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	6,0 -7,5
8	Vt-2	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0
9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
9/b	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	< 4,5
10	Vt-3x	Szabadon álló /O/	500	14	35	60	7,5-10,0
11	Vt-4	Zárt sorú általános /Z/	K**	K	K	40 / 75*	4,5 - 7,5
12	Központi vegyes építési övezetek						
13	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	K	- K	- K	35	4,5-7,5

A *-al jelölt csak mindkét oldalon zárt sorú beépítésű és elhelyezésű saroktelken alkalmazható.

** A meglévő telket tovább osztani nem lehet (kialakulnak tekintendő), de az övezeten belül telekösszevonás lehetséges.

***Telekmegosztás nem, csak telekhatár-módosítás, vagy összevonás lehetséges, de telekhatár-módosítás során a megadott területnél kisebb nem alakulhat ki.

Az épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét, és nem lehet kisebb az övezetben előírt minimális építménymagassági értéknél!

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	Gksz-1	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
5	Gksz-1x	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
6	Gksz-1xx	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
7	Gksz-2	Szabadon álló	1800	25	50	60	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*
11	Gip-T	Szabadon álló /SZ/	„K”	„K”	„K”	„K”	12,5*
12	GMg-1	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*

- A „Gksz-1x”- jelű övezet, idegenforgalmi jelentőségű területeken került kijelölésre. (A Keleti-Főcsatornán keresztül vezető hídfőnél). A területek jelentősége miatt ezeken a helyeken csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.

- Amennyiben a Gksz-1xx”-jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel szemközti területek szélétől számított 50 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészen, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. E védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

* A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

- GMg-1 övezet „védőzóna”, vagy a beépítést korlátozó zóna a közút és a magánút mellett.