

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11./2016.(VI. 29.) sz. rendelete

a többször módosított

Újhartyán község Helyi Építési Szabályzatáról szóló

16/2012.(V.24.) számú Kt. R e n d e l e t é n e k m ó d o s í t á s á r ó l

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a.) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az OTÉK 2012. augusztus 06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, a településrendezési eszközökről szóló 314/2012.(XI.8.) sz. kormányrendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró és annak 9. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérését követően, Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

1. A rendelet hatálya

1.§

- (1) E rendelet hatálya az SZT-Öm jelű szabályozási terven jelölt területekre, azaz az alábbi azonosító számú módosítási területekre terjed ki:
 - a) a egyes területek tekintetében: az 1.1 – 1.9.;
 - b) a lakóterületek tekintetében: a 2.1, 2.5.;
 - c) a gazdasági területek tekintetében: a 3.1, 3.2, 3.6.;
 - d) a különleges területek tekintetében: a 3.3.;
 - e) a zöldterületek tekintetében: a 4.2 – 4.4.;
 - f) a közlekedési területek tekintetében: a 4.5, 4.6.;
 - g) a mezőgazdasági területek tekintetében: az 5.1 - 5.3.;
 - h) az erdőterületek tekintetében: az 5.2, 5.3.sz. módosítás.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az SZT-2/M3 jelű szabályozási tervi mellékleteket kell alkalmazni.

2. Módosuló előírások

2.§

A rendelet „Lakóterületek” c. IV. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

9. A kisvárosias lakóövezetek általános előírásai

12. §

- (1) Kisvárosias lakóövezetben elhelyezhető épület az adott övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével lakó, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.
- (2) Az adott övezet előírásaiban meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult építési telken is lehetséges az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
- (3) A kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás

hiányában, ha az adott övezetre megállapított beépítési mód:

- a) szabadon álló, akkor legalább 16,0 m;
 - b) oldalhatáron álló, akkor legalább 14,0 m;
 - c) ikres, akkor legalább 12,0 m;
 - d) zárt sorú, sorházas vagy csoportos, akkor legalább 10,0 m.
- (4) A lakó övezetekben csak a lakó rendeltetés megvalósulása után, vagy azzal egyidőben lehet melléképületben elhelyezhető rendeltetést megvalósítani.
 - (5) A melléképítmények közül közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladék tartály, -tároló; kerti építmény; zászló tartó oszlop helyezhető el.
 - (6) Az előkert legkisebb mélysége 0,0 és 3,0 m között határozható meg, amennyiben a részletes övezeti előírások nem rendelkeznek ettől eltérően.
 - (7) A magastető hajlásszöge 35 és 45 fok közötti értékkel létesíthető.

10. A kisvárosias lakóterületek övezeteinek (Lk) részletes előírásai

13.A.§

(1) Lk-1 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	sorházas
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	250
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	50
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

(3) A lakóépület csak egylakásos lehet.

13.B.§

Lk-2 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	550
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

13.C.§

Lk-3 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	ikresen csatlakozó
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	45
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,4
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	30

13.D.§

Lk-4 jelű építési övezet előírásai

Beépítési mód	oldalhatáron álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	400
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	45
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

3.§

A rendelet „Vegyes területek” c. V. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

16.A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

23.A.§

(1) A **Vt-3** jelű építési övezet előírásai:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	700
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	7,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők, kialakíthatók:

- Igazgatási, közbiztonsági és katasztrófavédelmi -,
- egyházi, oktatási egészségügyi, szociális -,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató -,
- lakó -,
- sport, játék -,
- kulturális, művelődési és egyéb közösségi szórakoztató – rendeltetések befogadására alkalmas épületek, helyiségek és építmények.

17. A vegyes terület intézményi övezeteinek (Vi) általános előírásai

24. §

- Intézményi építési övezetekben az övezetre vonatkozó egyedi előírások figyelembe vételével az elhelyezhető igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; iroda; kereskedelmi, szolgáltató, szállás; kulturális, közösségi szórakoztató; hitéleti; és sport rendeltetés; az előző rendeltetéseket tartalmazó épületben az övezeti előírások szerint lakás rendeltetés is.
- A melléképítmények közül az egyedi övezeti előírásokat figyelembe véve közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- Ha az övezeti előírás ettől eltérően nem rendelkezik, akkor a legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület nagyság minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.
- Az adott övezetre vonatkozó egyedi előírás hiányában az intézményi övezetekben kialakítandó új építési telek legkisebb szélessége 20,0 m.

17.A. A vegyes terület intézményi övezeteinek részletes előírásai

24.A.§ Vi-1 (oktatási intézmény, iskola)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	3.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,6
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	20

- A telken feltétel nélkül csak oktatási, nevelési, hitéleti, közbiztonsági és sport rendeltetés helyezhető el.
- A telken feltételes lakás rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

24.B.§ Vi-2 (kulturális intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

(2) A telken feltétel nélkül csak kulturális – művelődési, közbiztonsági és sport rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

24.C.§ Vi-3 (igazgatási intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Oldalhatáron álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	5.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	60
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	60
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,5
Legnagyobb épületmagasság (m)	9,0
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	25

(2) A telken feltétel nélkül csak igazgatási, kulturális, hitéleti, szociális és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

24.D.§ Vi-4 (szociális intézmény)

(1) Övezeti paraméterek:

Beépítési mód	Szabadon álló
A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	4.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	40
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,3
Legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
Legkisebb zöldfelületi arány (%)	45

(2) A telken feltétel nélkül csak, egészségügyi, szociális; hitéleti és közbiztonsági rendeltetés helyezhető el.

(3) A telken feltételesen lakó rendeltetés is létesíthető, a tulajdonos vagy a használó megbízottja vagy alkalmazottja és a személyzet számára szolgáló szolgálati lakás formájában.

4.§

A rendelet „Különleges területek” c. VII. fejezete az alábbi kiegészítésekkel módosul:

37.A.§1) **Kmü-1** jelű építési övezet előírásai.

Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	10.000
Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	35
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
Legnagyobb épületmagasság (m)	10,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	4,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- 2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági üzemi telephelyek, elsődlegesen állattartási és egyéb nagyüzemi mezőgazdasági célú beépítésre szánt területek.
- 3) Az övezetben a hasznosításnak megfelelő épület (istálló, szénatároló, terménytároló- és feldolgozó, stb.) ill. egyéb építmény (pl. karám) építhető. Az üzemi épület szolgálati lakást és kereskedelmi – vendéglátó célú egységet is tartalmazhat, a szükséges közegészségügyi feltételek biztosítása esetén.
- 4) Tervezett mezőgazdasági üzem, major az építési hely meghatározása alapján létesíthető.

37.B.§

1) Kmü-2 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel:	Kmü-2
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	15.000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	40
Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	35
Legnagyobb szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	1,2
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	12,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40

- 2) Az övezetbe sorolt mezőgazdasági és agráripári üzemi telephelyek, elsődlegesen mezőgazdasági feldolgozó, és agrár-környezetvédelmi célú beépítésre szánt területek.
- 3) Az övezetben a hasznosítási célnak megfelelő rendeltetések, épületek (szárító, aprító, alapanyag- és készterméktároló, feldolgozó- és csomagolóüzem, stb.) ill. egyéb feldolgozó és logisztikai építmények építhetők. Az üzemi épület szolgálati lakást és kereskedelmi – vendéglátó célú egységet is tartalmazhat, a szükséges, más jogszabályokban meghatározott feltételek biztosítása esetén.

5.§

A rendelet VIII. fejezetének 23. „A zöldterületek övezeteire vonatkozó részletes előírásai” c. az alábbi kiegészítésekkel módosulnak:

40.A. §

- (1) A zöldterületek a Zkp-1 - intenzív települési közpark övezetbe tartoznak.
- (2) A zöldterületi övezet előírásai:
 - a) A Zkp-1 települési közpark, közkert területeken elhelyezhető kertészeti kiszolgáló, vendéglátó és kereskedelmi épület (vendéglő, áruda), legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, szabadon állóan.
 - b) A kialakítható közpark minimális telekterülete legalább 3000 m², a telekterület 3000 m² alá utólag sem csökkenthető.

41. §

- (1) A zöldterületek a Zkk-1 - intenzív közkert övezetbe tartoznak.
- (2) A zöldterületi övezet előírásai:
 - a) a területen díszkert, pihenő és játszókert, valamint utcabútorokkal berendezett parkosított köztér alakítható ki.
 - b) A közkert területe nem építhető be, területén legalább 70%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani.

6.§

A rendelet X. fejezetének 26. „A Mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai” 42.§ (2) és (5) bekezdése, valamint „A Mezőgazdasági területek részletes övezeti előírásainak” 43.§ (2) bekezdése az alábbi kiegészítésekkel módosul:

42.§ (2) Üdülő- és lakó rendeltetésű épület mezőgazdasági területen nem építhető, - kivéve lakóépület (tanya) az M2 övezet 1,5 ha-nál, az M3 10,0 ha-nál és az M4 övezet 1,0 ha-nál nagyobb földrészletein.

...

42.§ (5) A tervezett belterületi határtól mért 300 m-es védőtávolságon belül települési környezetet zavaró hatású állattartás, trágyakezelés, silózás, stb., műveleteihez szükséges építmények, épületek nem helyezhetők el.

43.§ (2) ...

- d) Az M4 jelű, általános mezőgazdasági övezetben egy maximum 3,0 %-os beépítettséget eredményező, földszintes, vagy földszint + tetőtérbeépítéses, max. 7,5 m épületmagasságú gazdasági épület építhető. Az 1 ha-nál nagyobb, összefüggő földrészleten különálló lakó rendeltetésű épület is építhető, legfeljebb a beépíthető alapterület 30 %-os mértékéig.

3. Záró rendelkezések

7.§

- (1) E rendelet és a hozzátartozó SZT-2/M3 jelű szabályozási termelléklet a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelet a helyi építési szabályzat szövegével való egységes szerkezetbe foglalását követően, az egységes szerkezetbe foglalt HÉSz kihirdetésének napján hatályát veszti.

Újhartyán, 2016. június 29.

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

Schulcz József
Polgármester

Záradék:

Kihirdetve: Újhartyán 2016. június 29.

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

MELLÉKLETEK

TERVLAPOK

...

3.:

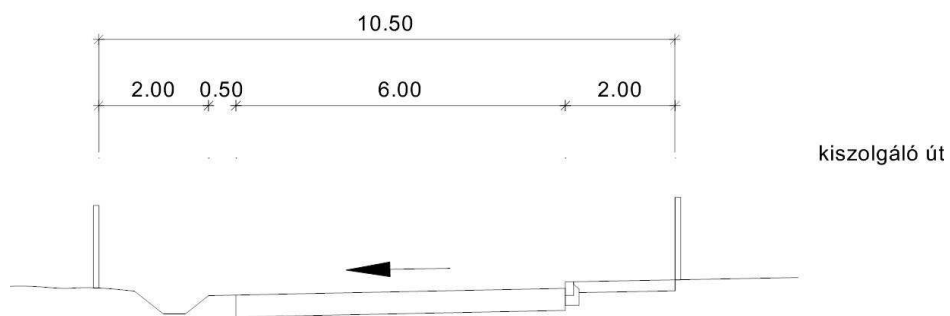
SZT-2/M3 jelű szabályozási termelléklet: $m=1:6.000;$)*(A/1 formátumban külön dokumentálva)*

FÜGGELÉKEK:

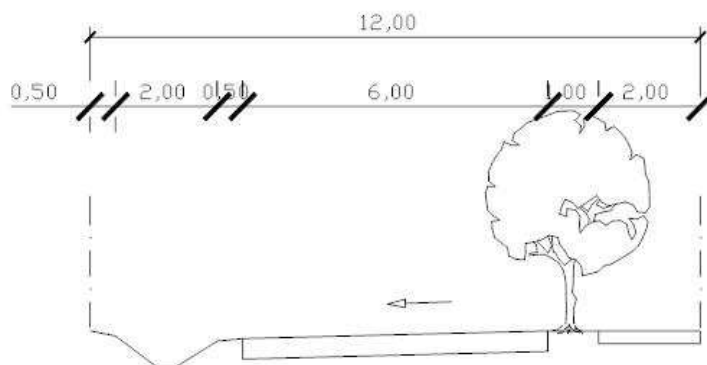
...

7. számú függelék: A tervezett kiszolgálóutak mintakereszt-szelvényei

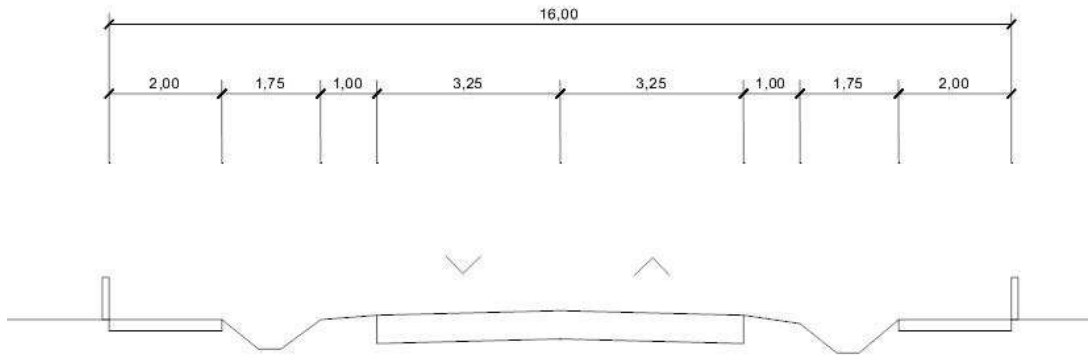
7.1.: 10,5 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút



7.2.: 12,0 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút



7.3.: 16,0 m-es szabályozási szélességű kiszolgálóút



1.