# Rendelettel Jóváhagyandó Munkarészek

Módosító építési szabályzat és melléklete

## Tartalomjegyzék

**Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testületének …/2024. (... ...) önkormányzati rendelete**

**A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Mellékletek:**

1. Melléklet: SZ-1/M5/24 jelű szabályozási terv módosítás – egyes részterületekre vonatkozóan
2. Melléklet: SZ-2/M5/24 jelű szabályozási terv módosítás – egyes részterületekre vonatkozóan
3. Melléklet: *SZ-1 jelű* szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény
4. Melléklet: *SZ-2 jelű* szabályozási terv – Központi belterületre, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény

**Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének …/2023. (... ...) önkormányzati rendelete**

**A helyi építési szabályzatról szóló**

**5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testülete, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott, a véleményezésre jogosult szervek és a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 3.§ (1) bekezdése a következő f) és g) ponttal egészül ki:

„f) telekcsoport újraosztással érintett terület határa,

g) kötelezően kialakítandó zöldfelület.”

1. A HÉSZ 15.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a telekalakításra szabályozási vonal végrehajtása, közterület kialakítása céljából vagy építési övezet, övezet határ jelölés esetén kerül sor, úgy az építési telek akkor is kialakítható és beépíthető, ha az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterület és a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott új építési telek legkisebb szélességére vonatkozó értékének a kialakuló telek nem felel meg.”

1. A HÉSZ 15.§ (5) bekezdésében a „Az egyes építési övezetekben kialakítható új telek legkisebb szélessége:” szövegrész helyébe „Az egyes építési övezetekben, eltérő rendelkezés hiányában a kialakítható új telek legkisebb szélessége:” szöveg lép:
2. A HÉSZ 15.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Saroktelek megosztása esetén a kertvárosias és falusias építési övezetben meghatározott kialakítható legkisebb telekterülettől el lehet térni, amennyiben a telekosztás után kialakult építési telkek mindegyike az alábbi feltételeknek együttesen megfelel:

* 1. az építési telek területe eléri az 500 m2-ert,
  2. az építési telek szélessége és mélysége eléri a 18,0 m,
  3. a telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a zöldfelület legkisebb mértékére, az elő-, oldal- és hátsókertre, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírásoknak.

1. A HÉSZ 15.§- a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A szabályozási terven jelölt telekcsoport újraosztással érintett területen a beépíthetőség feltétele a telkek építési telekké vagy telekké történő alakítása, az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.”

1. A HÉSZ 20.§- a következő j) ponttal egészül ki:

„j) Különleges vendéglátó, panzió kereskedelmi építési övezet”

1. (1) A HÉSZ 23.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (3) A falusias lakóövezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön is létesíthetők. ”

(2) A HÉSZ 23.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A falusias építési övezet építési telkein:

*a)* az építhető épületek száma legfeljebb együttesen 2 db fő- és melléképület,

b) az építhető lakások száma legfeljebb 2 db lakás lehet.”

(3) A HÉSZ 23.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Egy telken annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahányszor az építési telek területének önálló rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 400m2-t. A 400 m2-t el nem érő, kialakult építési telken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(4) A HÉSZ 23.§-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

„**A szabályozási terven jelölt 5,0 m széles telek be nem építhető részén, csak őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok alkalmazásával zöldfelületként tartandó fenn, ezen a területrészen épület, építmény nem helyezhető el.”**

(5) A HÉSZ 23.§- a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

*a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 700 m2;

b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 18 m;

*b)* a beépítési mód: oldalhatáron álló;

*c)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

*d)* terepszint alatti beépítés mértéke: 30%;

*e)* épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;

*f)* a közműellátás mértéke és módja: teljes;

*g)* a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.**”**

1. A HÉSZ 24.§-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Egy telken annyi lakás helyezhető el, ahányszor az építési telek területe eléri vagy meghaladja a 400m2-t. A 400 m2-t el nem érő, kialakult építési telken legfeljebb egy lakás helyezhető el.”

1. A HÉSZ 24.§ (5) bekezdés e) pontjában a „10,0 m” szövegrész helyébe a „7,5 m” szöveg lép.
2. A HÉSZ 31.§- a következő k) és l) ponttal egészül ki:

„k) Különleges beépítésre nem szánt vendéglátó, panzió kereskedelmi övezet (Kbve),

1. Különleges beépítésre nem szánt raktározási övezet (Kbr)
2. (1) A HÉSZ 44.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A telekhatárok és az épületek között 6,0 m széles beépítetlen sávot kell megtartani. **A csatorna felé 6,0 m széles be nem építhető sávban, csak őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő növényfajok használatával kialakítandó zöldfelület létesíthető.**”

(2) A HÉSZ 44.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke **2**%,”.

1. A HÉSZ a következő 40/A. alcímmel és 44/B.§-sal egészül ki:

„**40/A.** **Különleges beépítésre nem szánt vendéglátó, panzió kereskedelmi övezet (Kbve)**

**44/B.§**

(1) A szabályozási terven Kbve jellel jelölt övezet, elsősorban nagy zöldfelületet igénylő vendéglátó, szállás jellegű és rendezvények lebonyolítását szolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület:

1. panzió jellegű szállás,
2. kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
3. igazgatás, iroda,
4. egyéb közösségi szórakoztatás, rekreáció, rendezvénytér,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) A telekhatárok és az épületek között 6,0 m széles beépítetlen sávot kell megtartani.

(5) Az övezetben parkoló, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és a megújuló energiaforrás építménye elhelyezhető.

(6) A Kbve jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:

*a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 4 000 m2,

*b)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;

*c)* épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 15,0 m;

*d)* zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %;

*e)* a közműellátás mértéke és módja: teljes.”

1. A HÉSZ a következő 40/B. alcímmel és 44/C.§-sal egészül ki:

„**Különleges beépítésre nem szánt raktározási övezet (Kbra)**

**44/C.§**

(1) A Kbra jelű különleges beépítésre nem szánt raktározási övezet nyersanyag deponálás, tárolás céljára szolgál, mely elsősorban szárazanyag tárolását és raktározását szolgáló létesítmények és tehergépjárművek elhelyezésére kijelölt terület.

(2) Az övezetben a tárolásához és raktározásához szükséges építmények (silók, raktárak, színek, tankoló-anyag tároló), valamint az üzemeltetéshez és vagyonvédelemhez szükséges irodai és szociális építmény, porta, mérlegház, hídmérleg helyezhető el. Az övezetben az épületek, építmények, berendezések száma nem korlátozott.

(3) Az övezet területén lakás nem helyezhető el.

(4) Közterületi telekhatár mentén 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Az övezetben parkoló, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és a megújuló energiaforrás építménye helyezhető el.

(6) A Kbra jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók:

*a)* a kialakítható telek legkisebb területe: 4 000 m2,

*b)* a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan 10%;

*c)* épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m;

*d)* zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %;

*e)* a közműellátás mértéke és módja: hiányos.”

1. A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZ-1 jelű és 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti SZ-1/M5/24 és 2 melléklet szerinti SZ-2/M5/24 jelű szabályozási terv szerint módosul.
2. (1) A HÉSZ 1. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
3. (2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
4. Hatályát veszti a HÉSZ 4.§ (1) bekezdése.
5. Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Göndörné Fajka Gabriella |  | Schulcz József |
| jegyző |  | polgármester |

**1. melléklet …/2023. (… …) önkormányzati rendelethez**

„SZT-1/M5/24 jelű szabályozási terv módosítás – egyes részterületekre vonatkozóan”

**2. melléklet a …/2023. (… …) önkormányzati rendelethez**

„SZT-2/M5/24 jelű szabályozási terv módosítás – egyes részterületekre vonatkozóan”

**3. melléklet a …/2023. (… …) önkormányzati rendelethez**

*„1. melléklet az 5/2019. (V. 8.) önkormányzati rendelethez*

*módosítva: …/2023 (… …), 6/2022. (IV. 29.), 4/2022. (III. 18.), 10/2021. (VI. 25), önkormányzati rendelettel*

*hatályos:*

*SZ-1 jelű* szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény”

**4. melléklet a …/2023. (… …) önkormányzati rendelethez**

*„2. melléklet az 5/2019. (V. 8.) önkormányzati rendelethez*

*módosítva: …/2023 (… …), 6/2022. (IV. 29.), 4/2022. (III. 18.), 10/2021. (VI. 25), 8/2020. (V. 14.), önkormányzati rendelettel*

*hatályos:*

*SZ-2 jelű* szabályozási terv – Központi belterületre, egységes szerkezetű szabályozási tervi szelvény”