

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (IV. 25.) önkormányzati rendelete

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

[1] Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testület e rendelettel az egyes előírások pontosításával a jogharmonizációs szempontokra; a szabályozási terv egyes lapjain az ingatlanok övezeti és építési övezeti átsorolásával az aktuális helyi igényekre figyelemmel módosítja a helyi építési előírásokat.

[2] Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testülete, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) 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 19. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Külterületen, beépítésre nem szánt területen a telekhatáránál vagy a telek beépített részei körül vagyonvédelmi szempontoknak is megfelelő kerítés építhető legfeljebb 3m-es magassággal az alábbi övezetekben:)

„a) mezőgazdasági gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek körül, különösen az Má-1, Má-4 és Má-5 jelű övezetben,”

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 37. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakó rendeltetést az Má-2 jelű, Má-4 jelű és az Má-5 jelű övezetben 2,0 ha-t, az Má-3 jelű övezetben 10 ha-t meghaladó, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében lehet létesíteni. Birtokközpont telkén csak egy szolgálati lakás létesíthető.”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 37. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m² lehet, kivéve:

- a) birtokközpont telkén elhelyezhető gazdasági épület, vagy
- b) ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja, és a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosítva vannak.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Birtokközpont az Má-2, Má-3, Má-4, Má-5 jelű övezetben, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével nem érintett területeken, birtokközpontként kijelölt telkeken létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m² (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 25% lehet kivéve, az Má-5 jelű övezetben, ahol a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 45% lehet.””

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az új birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300m-re kell lennie a szabályozási terven jelölt lakó építési övezetektől.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az Má-5 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók, telek esetében:

- a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe (a már beépített telkek kivételével): 5 000 m²,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%; kivéve birtokközpont telkét
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m.””

5. §

(1) A HÉSZ 1. melléklete szerinti, SZ-1 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-1/M7/25 jelű szabályozási terv szerint módosul.

(2) A HÉSZ 2. melléklete szerinti, SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában a 2. melléklet szerinti, SZ-2/M7/25 jelű szabályozási terv szerint módosul.

6. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

7. §

Hatályát veszti A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet

- a) 37. § (3) bekezdése,
- b) 37. § (8) bekezdése,

c) 38. § (4) bekezdése,

8. §

Ez a rendelet 2026. április 26-án lép hatályba.

Surman Csaba polgármester

Göndörné Frajka Gabriella jegyző

1. melléklet a 8/2026. (IV. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Ujhartyan-SZ-1_M7-4e(A2).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 8/2026. (IV. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Ujhartyan-SZ-2_M7-4e(A3).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 8/2026. (IV. 25.) önkormányzati rendelethez

„I. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Ujhartyan-SZ-1-11e(A1)-2026(egyseges szerkezetben).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet a 8/2026. (IV. 25.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Ujhartyan-SZ-2-4e(A0)-2026(egyseges szerkezetben).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„5. melléklet

Közutak besorolás belterületen

Közutak besorolás belterületen

1. Köu-2
1/a: Országos mellékút:
Hunyadi János utca
Fő utca (Lövvölde tér, Grassalkovich tér, Presszó tér)
Kossuth Lajos utca
1/b: Települési gyűjtő utak:
Monori utca
Epres utca
Japán fasor
Pilisi utca (Hősök tere)
Erdősor utca
Arany János utca
Horka dűlő
Zrínyi Miklós utca
Újsor utca
Szép utca (Szent Flórián tér)
Ipartelepi út
2. Köu-3
Árpád utca
Malom utca
Hernádi utca
Deák Ferenc utca
Rákóczi Ferenc utca
Gárdonyi Géza utca
Thököly Imre utca
Jókai Mór utca
Cigleher út
József Attila utca
Kereszt dűlő
Dr. Szikszay Péter út
Cigleher köz
Monori köz
Mária utca

Kisköz utca
Szerűskert utca
Temetősor utca
Petőfi Sándor utca
Gödör utca
Rózsa utca
Kertész utca
Pipacs út
Csokonai utca
Kápolna utca
Szőlősor utca
Nefelejcs utca
Szegfű utca
Diófa utca
Akácfa utca
Szalma utca
Homok utca
Liget utca
Szobor utca
Templom köz
Amerikai út
Kesepereg dűlő
Határ út
Szőlősi út
Ipartelepi köz
Nagykőrösi út
Külső út
Vatyai út
Hátsó út
Liebner dűlő
Újlengyeli út

”

Részletes indokolás

Az 1–8. §-hoz, az 1. melléklethez, a 2. melléklethez és az 5. melléklethez

Újhartyán Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletét (a továbbiakban: HÉSZ) módosítani kívánja, több ponton érintően. A HÉSZ módosítással és településrendezési eszközök módosításával összefüggésben indult egyeztetési eljárások lefolytatásra és lezárásra kerültek, támogató, jóváhagyó véleménnyel.