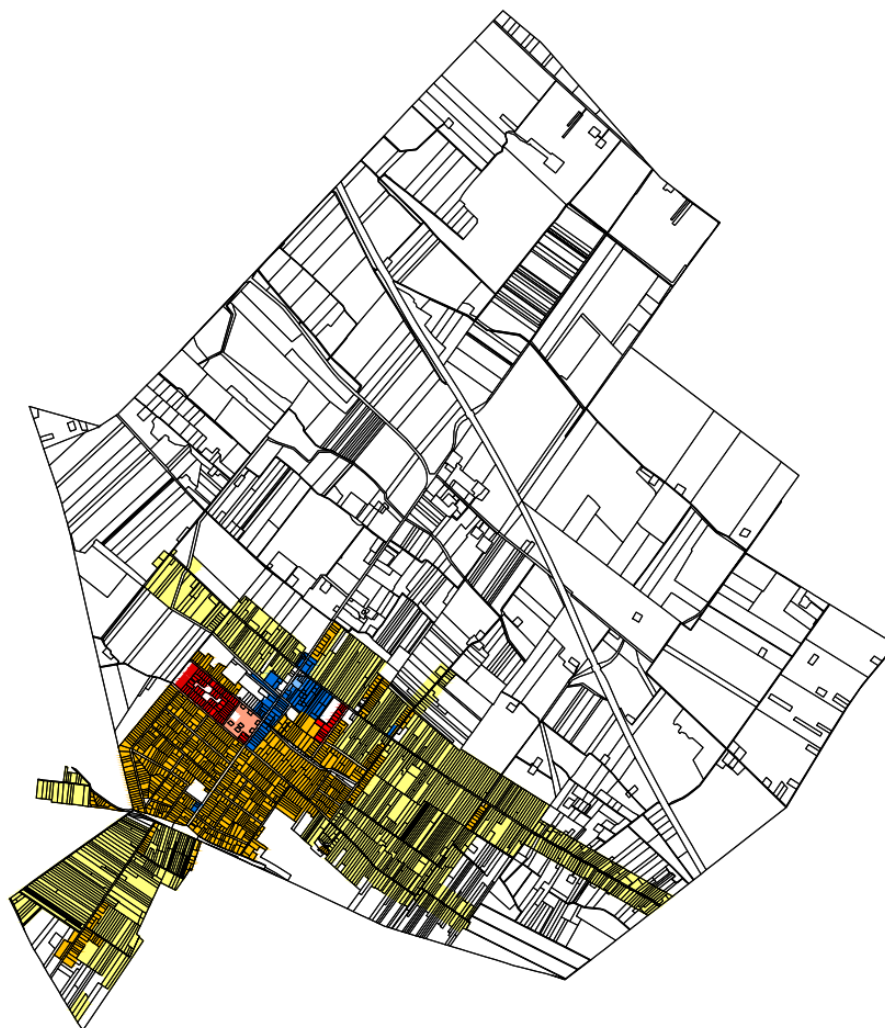


Megrendelő: **Hernád Nagyközség Önkormányzata**
2376 Hernád, Köztársaság út 47.

Tervező: **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező



HERNÁD HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA



rendeltetési egységekre vonatkozó előírások tekintetében

véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére
2023. november

ALÁÍRÓLAP

megbízó **Hernád Nagyközség Önkormányzata**
2376 Hernád, Köztársaság út 47.
Zsírosné dr. Pallaga Mária polgármester



vezető tervező **Kovács Beáta**
vezető településrendező tervező
TT/1 10-0231
településrendezési szakértő
SZTT 10-0231
területrendező tervező
TR 01-8941
településtervezési
gyakornok Mészáros Dóra
okl. táj- és településmérnök

1

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

A módosítás rövid összefoglaló indokolása, módosítási javaslat

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

- A rendezéssel érintett terület általános településrendezési vizsgálata és a Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata**
 - Lakó és vegyes területek vizsgálata
 - A Helyi Építési Szabályzat módosításának javaslata

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- Rendelettervezet

III. MELLÉKLETEK

- 139/2023. (IX.6.) Kt. határozat és főépítési feljegyzés

BEVEZETŐ

Hernád Nagyközség Képviselő-testülete a 139/2023. (IX.6.) Kt. határozatában (*lásd. melléklet*) döntött a helyi építési szabályzat módosításának a szükségességéről az alábbi témában:

A Képviselő-testület, a lakóterületek nem várt mértékű, - a humán, és műszaki infrastruktúra hálózatot túlzó mértékben terhelő - lakásépítési módot lehetővé tevő beépítési szabályozást felül kívánja vizsgálni, és meg kívánja szüntetni a jelenleg 1000 m² -nél nagyobb építési telkeken megvalósítható két lakásból álló lakóépületek építésének a lehetőségét (pl.: ikerházak építése), mivel ez a beépítési mód és lépték eltér Hernád kialakult településképétől, arculatától.

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020 (VIII.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1000 m² telekmérethatárhoz kötött rendeltetési szabályozást az Lf-1, Lf-2 és Lke-2 építési övezetekben határozza meg, ezen építési övezetek vonatkozásában szükséges tehát a HÉSZ felülvizsgálata, módosítása.

Továbbá önkormányzati kérés volt, hogy a magánutak kialakítására vonatkozóan településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazása kerüljön előírásra a HÉSZ-ben az újonnan létesített magánutak tekintetében, hogy azok tulajdonosi, használói és fenntartási jogai, kötelezettségei egyértelműen tisztázásra kerüljenek.

A rendezéssel érintett terület

A Képviselő-testület döntésének megfelelően a módosítás Hernád közigazgatási területén belül, a **HÉSZ-ben az Lf-1, Lf-2 és Lke-2 jelű építési övezetek területére terjed ki**, és a rendeltetési egységek szabályozására vonatkozik, ezen belül is kiemelten a lakásszámára vonatkozó előírásokra. Az Önkormányzat ezen építési övezetekben a terület jelenlegi arculatának megőrzése érdekében a telken belüli ikerházas, többlakásos vagy több önálló lakóépületből álló lakóegységek megvalósítását nem támogatja. (A feladat során vizsgálandó más építési övezetek ebben a tekintetben történő vizsgálata és amennyiben indokolt bevonása a tervezési területbe.)

A településrendezési eszközök módosítása során területfelhasználás váltás és így új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.

Hatályos településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi dokumentumok

Hernád település hatályos településfejlesztési és településkép-védelmi dokumentumait, valamint településrendezési eszközeit 2020-ban újította meg. A 2020-ban elfogadott településfejlesztési koncepciót, valamint a 2020-ban jóváhagyott településrendezési eszközöket a Pest Megyei Terület, Település, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (PESTTERV) készítette. A településrendezési eszközök a 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: RTr.) alapján készültek, így jelen módosítás is ezen tartalmi követelmények figyelembevételével készül.

A Nagyközség településképi arculati kézikönyve 2017-ben készült el, mely Berczi Edit (szerkesztő), Füst Katalin (szöveg), Sponga Tamás (fotó), Hümpfner Erik (önkéntes munkatárs: kertészet), Váradi András (önkéntes munkatárs: energetika) és Váradi Anna (önkéntes munkatárs: grafika) közreműködésével készült. A településkép védelméről szóló helyi rendeletet 1/2018. (I. 30.) önk. rendelettel fogadta el Hernád Nagyközség Képviselő-testülete.

Hernád hatályos településrendezési eszközei, fejlesztési-, és településkép-védelmi dokumentumai a következők:

- 55/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal elfogadott Hernád Nagyközség Településfejlesztési Koncepciója (TFK);
- 56/2020. (VIII. 3.) Kt. határozattal jóváhagyott Hernád Nagyközség Településszerkezeti Terve (TSZT);

- 9/2020. (VIII. 10.) önk. rendelettel jóváhagyott Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ);
- Hernád Településképi Arculati Kézikönyv (TAK);
- 1/2018. (I. 30.) önk. rendelet a településkép védelméről (TKR).

Jelen módosító településrendezési eszköz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek készítése során felhasználásra kerültek a fent felsorolt településrendezési eszközök, fejlesztési-, és településkép-védelmi dokumentumok, továbbá az ezekhez készült megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat, Környezeti értékelés és Örökségvédelmi Hatástanulmány.

A településrendezési eljárás

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása során

- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik. A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi az E-TÉR egyeztetési felületre történő véleményezendő tervezet feltöltésével és a partneri véleményt 10 napon belül lehet feltölteni az E-TÉR felületre. Az véleményeztetés kizárólag elektronikus úton kerül lefolytatásra a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.§-ának figyelembevételével.

3

Környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntése

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik.

Jelen dokumentáció a véleményezési szakasz dokumentuma a partnerek részére.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

1.1. LAKÓ ÉS VEGYES TERÜLETEK VIZSGÁLATA

A település Lf-1, Lf-2 és Lke-2 jelű építési övezetekben az épület- és a lakásszám nem került korlátozásra, és így az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében 2 önálló rendeltetési egységként, akár 2 önálló lakóépület is létesíthető. Ezen építési övezetekben a lakásszám normatív szabályozásának hiányában megjelent a telken belüli ikerházas beépítési típus, mely az adott építési övezetekben a környezetéhez nem illeszkedő, a településképbbe nem illő beépítést eredményez. A falusias és kertvárosias milió megőrzése érdekében az Önkormányzat a lakásszám egyértelmű, és a kialakult településképbbe illeszkedő, normatív szabályozását látja szükségesnek és előre-mutatónak. A feladat során vizsgálandó, hogy szükséges-e további építési övezetek bevonása, ahol létrejöhet ez, a településen nem kívánatos beépítési forma.

Hernád Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) előírásai az egyes építési övezetekben az önálló rendeltetési egységekre és azon belül a lakó funkcióra vonatkozóan meghatározzák azok elhelyezhetőségének feltételeit és darabszámát. Az alábbi táblázat az önálló lakó rendeltetési egység elhelyezhetőségét és darabszámát, továbbá a lakó- és vegyes területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb beépíthető telekméretet foglalja össze építési övezetenként:

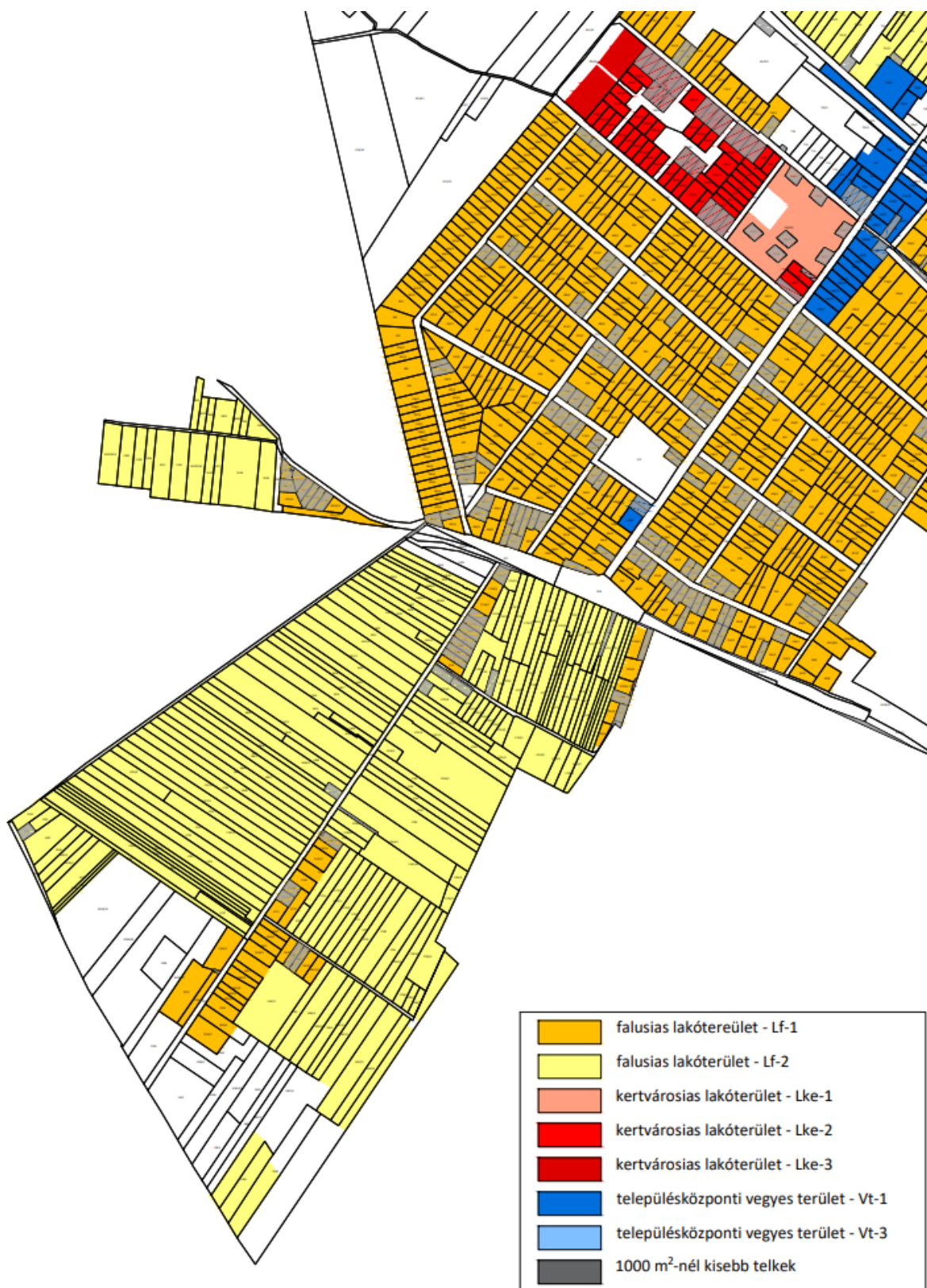
építési övezet, övezet jele	önálló rendeltetési egység			min. kialakítandó telekméret	HÉSZ előírás hivatkozási száma
	elhelyezhetőség	épületszám	lakásszám		
kertvárosias lakóterület					
Lke-1	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva	max. 6 db	1200 m ²	24.§ (2)
Lke-2	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	1000 m ² alatt max. 1 db, 1000 m ² felett max. 2 db önálló rendeltetés	nincs külön a lakásszám meghatározva	700 m ²	25.§ (2) és (3)

Lke-3	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva	max. 6 db	700 m ²	26.§ (2)
falusias lakóterület					
Lf-1	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	1000 m ² alatt max. 1 db, 1000 m ² felett max. 2 db önálló rendeltetés	nincs külön a lakásszám meghatározva	700 m ²	27.§ (2) és (3)
Lf-2	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	1000 m ² alatt max. 1 db, 1000 m ² felett max. 2 db önálló rendeltetés	nincs külön a lakásszám meghatározva	1000 m ²	28.§ (2) és (3)
településközponti terület					
Vt-1	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva	max. 2 db	700 m ²	30.§ (2)
Vt-2	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva	max. 1 db	5000 m ²	31.§ (2)
Vt-3	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva		1000 m ²	32.§ (2)
Vt-4	többek között önálló lakás rendeltetés is elhelyezhető	nincs meghatározva	max. 1 db	700 m ²	33.§ (2) a)

A HÉSZ lakó rendeltetéssel kapcsolatos előírásainak összegző táblázata alapján a kertvárosias és falusias lakóterületek, valamint a településközponti területek közül a Vt-1 és Vt-3 jelű építési övezetek vizsgálандók, melyekben 1-nél több lakás is létesíthető.

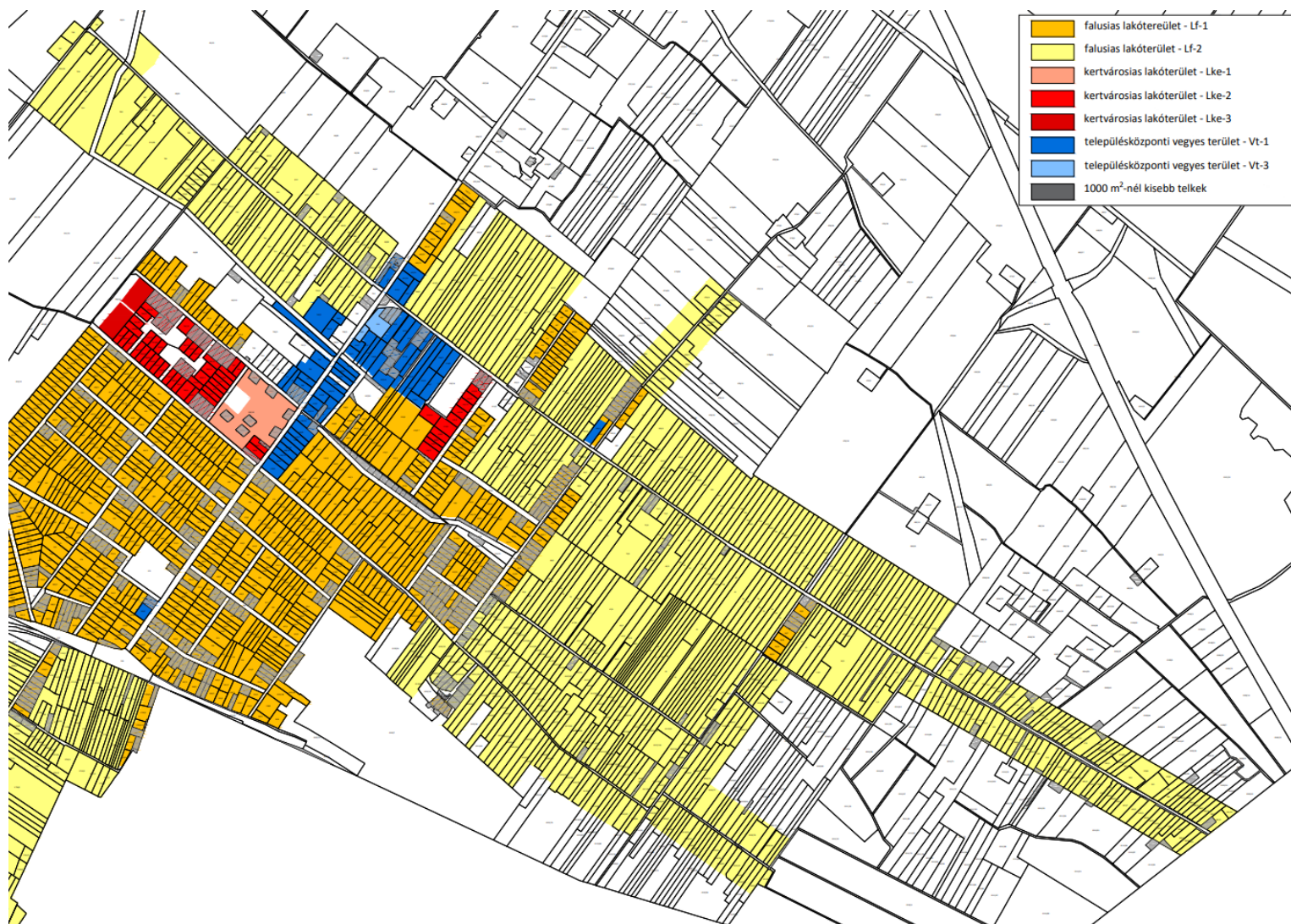
(A településen több telek van, amely több építési övezetbe tartozik. A HÉSZ ezen esetekre nem tartalmaz alkalmazási szabályt, ez ellehetetleníti a kijelölések értelmezését, a hiányosság pótlása javasolt.)

A következő ábrák a témához kapcsolódó vizsgálatokat tartalmazzák: az érintett építési övezetek más-más színkóddal kerülnek megjelenítésre, míg a település telkeinek 1000 m²-nél kisebb méretű telkei szürke színezéssel jelennek meg.



a település közigazgatási területének részlete az érintett építési övezetek lehatárolásával és az 1000 m²-nél kisebb méretű telkek feltüntetésével az Állami-ingatlan nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve (részlet 1)

Hernád HÉSZ módosítása – rendeltetési egységek számának módosítása
véleményezési szakasz dokumentuma – a partnerek részére



a település közigazgatási területének részlete az érintett építési övezetek lehatárolásával és az 1000 m²-nél kisebb méretű telkek feltüntetésével az Állami-ingatlan nyilvántartási térképi adatbázison megjelenítve (részlet 2)

Kovács Beáta ev.

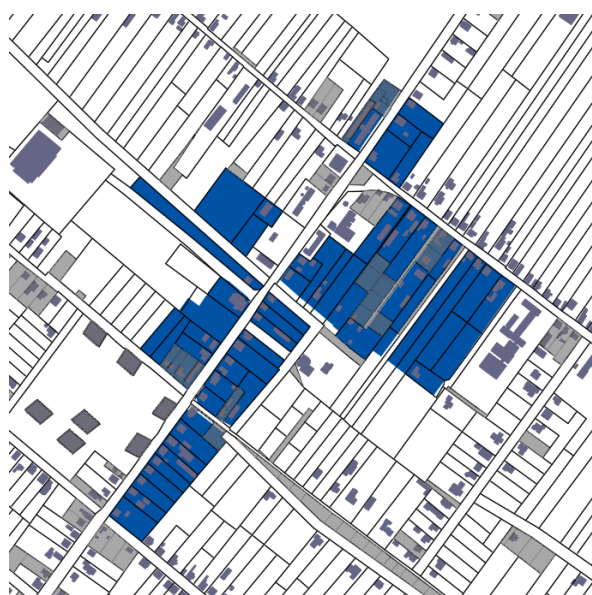
1031 Budapest, Városház köz 6. III.em.11.

kovacs.beata.urb@gmail.com, studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

A Vt-1 és Vt-3 jelű településközponti területek főként a település központjában, a főút mellett található. A Vt-3 jelű építési övezet a település területén csak egy helyen, míg Vt-1 jelű építési övezet a település 3 különböző pontján helyezkedik el. A Vt-1 jelű építési övezetben a lakó rendeltetés mellett elhelyezhető rendeltetési egységek köre igen széles, míg a Vt-3 jelű építési övezetben a lakó rendeltetés mellett csak a kereskedelmi, szolgáltató, szállás, egészségügyi és szociális rendeltetési egységek telepíthetők.

A **Vt-1 jelű építési övezetben** a telkenként elhelyezhető rendeltetés és épületszám nem, de a lakásszám szabályozásra került (max. 2 db). A területen főként 1000 m² feletti családi házas telkek találhatóak, mely telkek között helyenként a lakó rendeltetésen kívül, más rendeltetési egységek is működnek (pl. söröző, patika, étterem, szépségszalon).

A Vt-1 jelű építési övezet által érintett telkek területén, az előírások szerint 2 önálló lakó rendeltetési egység is kialakítható, ezért az előírások módosítása javasolt, miszerint telkenként csak 1 lakó rendeltetés létesíthető.



Vt-1 jelű építési övezet területe (1. helyszín)



Vt-1 jelű építési övezet területe (2. helyszín)



Vt-1 jelű építési övezet területe (3. helyszín)



Vt-3 jelű építési övezet területe

A **Vt-3 jelű építési övezetben** sem a rendeltetési egységek száma, sem a lakásszám nem került szabályozásra. A terület két 1000 m²-nél nagyobb és három 1000 m²-nél kisebb telekből áll, melyek mind beépítettek.

A **Vt-3 jelű építési övezet** nagyobb telkein vegyes funkciójú, többlakásos épületek is találhatóak, melyek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató egységek működnek. A kisebb méretű telkeken lakó épületek állnak, némelyikben gazdabolt, söröző működik.

A meglévő beépítésre való tekintettel a Vt-3 jelű építési övezet előírásainak módosítása nem indokolt.

A településen az **Lke-1, Lke-2 és Lke-3** jelű építési övezetek a település központjához közel helyezkednek el. Ezen kertvárosias lakóterületeken a lakó és a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egységek helyezhetőek el. Az építési övezetekben a lakásszám, az Lke-1 és Lke-3 jelű építési övezetben 6 lakásban van maximalizálva, míg az Lke-2 jelű építési övezetben a telekmérethez kötve maximum 1 vagy 2 rendeltetési egység helyezhető el.



Lke-1 jelű építési övezet területe

Az **Lke-1 jelű építési övezet** a Hársfa lakótelep területe, ahol összesen 7 db sorházas blokk található egyenként 6-6 db épülettel. A sorházas blokkok az 559/10 hrsz.-ú telek területéből kerültek leválasztásra, közülük 3 db úszótelekként. Az 559/10 hrsz.-ú telken belső úthálózat és kerítéssel leválasztott területek találhatóak, melyek beépítéssel is rendelkeznek (főként garázsok, melléképítmények), azonban ezen területi lehatárolásokat és beépítéseket az Állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis nem tartalmazza. Az építési övezetben a lakásszám 6 db-ban került korlátozásra.

A terület egyedi beépítéssel rendelkezik, az Lke-1 jelű építési övezet előírásainak módosítása nem indokolt.

Az **Lke-2 jelű építési övezetben** lévő területek kialakult telekosztással rendelkeznek és egy részük már lakóépületekkel beépült. A telkek többségének területe 1000 m² feletti, ahol akár a telepítési távolságok betartása mellett két lakóépület vagy egy kétlakásos lakóépület is kialakítható.

Az Lke-2 jelű építési övezet előírásainak módosítása javasolt, mely szerint az 1000 m²-t meghaladó telken maximum 2 db önálló rendeltetési egység és azon belül maximum 1 db lakó rendeltetés alakítható ki.

Az Lke-3 jelű építési övezet a település területén csak egy helyen került kijelölésre. Az érintett 700/52 hrsz.-ú telek telekfelosztása még nem valósult meg. A kertvárosias lakóterület építési övezetben kijelölt jelenleg beépítetlen és beerdősült terület többféle lakófejlesztési lehetőséggel rendelkezik. A kijelölt két telekterület részen körülbelül 6 és 7 db építési telek kialakítására van lehetőség a terület közlekedési feltárásának biztosítása mellett vagy akár a területek egy egységként is beépíthetők. Az építési övezetben az épületszám és rendeltetésszám nincs korlátozva, azonban telkenként maximum 6 db lakás alakítható ki.

Az Lke-3 jelű építési övezet előírásainak módosítása javasolt, mely szerint az építési övezetben telkenként maximum 1 db önálló lakó rendeltetési egység alakítható.



Lke-2 jelű építési övezet területe (1. helyszín)



Lke-2 jelű építési övezet területe (2. helyszín)



Lke-2 jelű építési övezet területe (3. helyszín)



Lke-3 jelű építési övezet területe

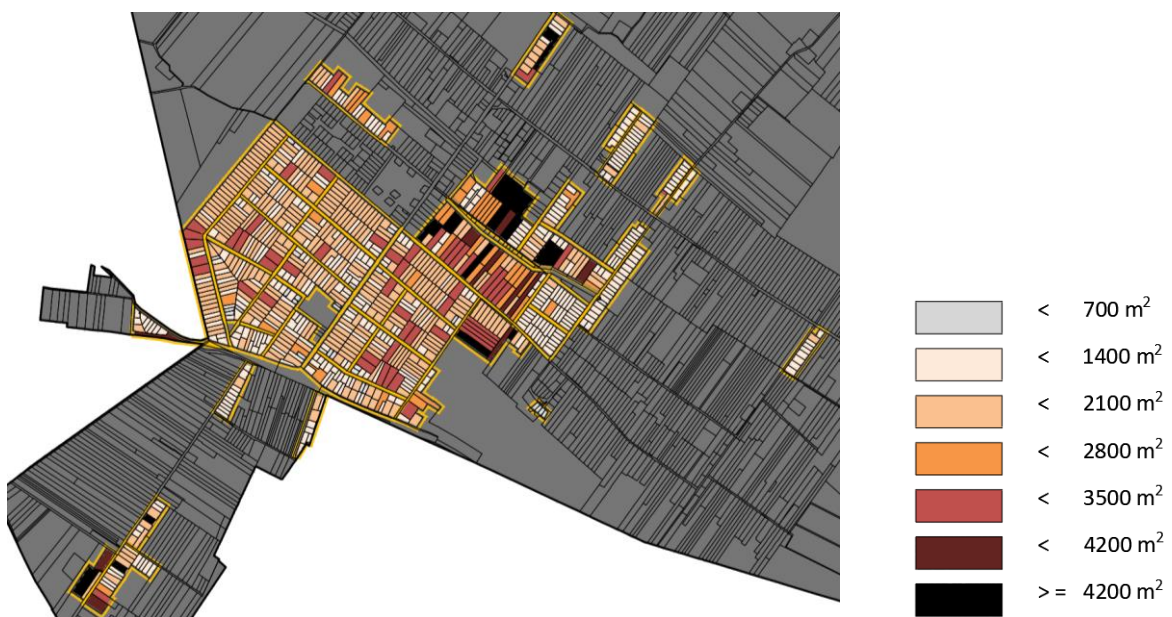
Az Lf-1 jelű építési övezet a lakóterületek nagy részét lefedi. Az építési övezetben főként családi házak találhatóak, közöttük elszórtan telephelyek, kereskedelmi, szolgáltató egységek működnek. A telkek többségén egy fő rendeltetésű épület és mellette egy vagy több melléképítmény áll.



11

Lf-1 jelű építési övezet területe

A telkek nagyrésze 700 – 3500 m² között alakul, de néhány telek mérete eléri a több mint 4200 m²-t is. Az építési övezetben a lakásszám nincs külön korlátozva, azonban 1000 m² felett, maximum 2 önálló rendeltetés létesíthető.



Lf-1jelű építési övezet telkeinek telekméret vizsgálata

Az Lf-1 jelű építési övezet előírásainak módosítása javasolt, mely szerint az 1000 m²-t meghaladó telkek esetében maximum 1 db lakó rendeltetés és 1 db lakó rendeltetésen kívüli más rendeltetési egység alakítható ki.

Az Lf-2 jelű építési övezet - az Lf-1 jelű építési övezet mellett - a település lakóterületeinek szintén egyik legnagyobb területét lefedő építési övezete. Az építési övezetben főként lakóépületek találhatóak, közöttük elszórtan telephelyek, kereskedelmi, szolgáltató egységek működnek. A telkek többségén egy fő rendeltetésű épület és mellette egy vagy több melléképítmény áll. Az építési övezet tömbjeinek nagyobb területrésze beépítetlen, telekstruktúrája még inkább a háztáji műveléshez illeszkedik, és több helyen az építési övezetnek megfelelő telekalakítások még nem valósultak meg. A telkek mélysége több esetben 100 méter feletti, szélességük többségében eléri a 12 métert és területük 1-1 tömb kivételével főként 5000 m² feletti.

Az építési övezetben a lakásszám nincs külön korlátozva, azonban 1000 m² felett, maximum 2 önálló rendeltetés létesíthető. Az építési övezetben minimálisan kialakítandó telekméret 700 m², a tömbbelsőik feltárásával a telkek többsége tovább oszthatóvá válik. Telekosztás megvalósítása nélkül az 1000 m²-t meghaladó telkek területén akár két önálló lakóépület és lakás is kialakítható.

Az Lf-2 jelű építési övezet előírásainak módosítása javasolt, mely szerint az 1000 m²-t meghaladó telkek esetében maximum 1 db lakó rendeltetés és 1 db lakó rendeltetésen kívüli más rendeltetési egység alakítható ki.



Lf-2jelű építési övezet területe

1.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A vizsgálatok alapján Hernád hatályos helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosítása a Lke-2, Lke-3, Lf-1, Lf-2 és Vt-1 jelű építési övezeteinek lakó rendeltetési egység számának és lakásszámának módosítására vonatkozik. A módosítás a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapokat nem érinti.

A módosítás során a HÉSZ általános építési előírásainak alkalmazási szabályainak kiegészítése is javasolt, ugyanis a településen több építési telek, telek is több építési övezetben, övezetben került meghatározásra a HÉSZ Szabályozási terve szerint. A kiegészítés az érintett telkek beépítési paramétereinek számítására ad egyértelmű előírást. Továbbá önkormányzati kérés volt, hogy a magánutak kialakítására vonatkozóan településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazása kerüljön előírásra a HÉSZ-ben az újonnan létesített magánutak tekintetében, hogy azok tulajdonosi, használati és fenntartási jogai, kötelezettségei egyértelműen tisztázásra kerüljenek.

A HÉSZ módosítása a következő javaslat szerint tervezett:

- **Az építési általános előírásai**

18. § [Építés általános szabályai]

(1) A település igazgatási területén a már meglévő beépítés fenntartható - állagmegóvás, felújítás végezhető - de új építési munka már csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) A település fő útvonalai és gyűjtőútjai esetében előkert mélységét a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A lakóutcákban az előkert kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(4) Az oldal- és hátsókerterek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol jelen rendelet ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalsó telekhatártól mért legalább 0,6 m, legfeljebb 1,5 m távolságra kell elhelyezni.

(6) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.

(7) A telek határvonalain tömör kerítés csak legfeljebb 2,00 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 2,5 m-t nem haladja meg.

(8) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer, illetve üdülőátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet területén sem helyezhető el.

(9) Telektömbök belső feltárására magánút esetén csak közforgalom elől el nem zárt magánút alakítható ki.

(10) A magánút telkének minimális szélessége

a) legfeljebb 4 db telek megközelítése esetén legalább 8 m,

b) 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 10,5 m,

c) gazdasági területen legfeljebb 4 telek megközelítése esetén legalább 14 m,

d) gazdasági területen 4-nél több telek megközelítése esetén legalább 16 m lehet.

(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítására magánút telekalakítása kizárólag településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazásával valósítható meg.

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek számítása során – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területére számítandók.

- **Lke-2 jelű építési övezet:**

25.§ (1) Az Lke-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(2) Az övezetben

a) **az 1000 m² területű, vagy** az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység **helyezhető el, de** az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, **de maximum 1 lakás** helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) lakás,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(4) Az építési övezet telkein a lakóépületen kívül elhelyezhető lakásonként egy személygépjármű tárolására alkalmas garázs épület.

14

- **Lke-3 jelű építési övezet:**

26. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód szabadonálló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes
- g) Az előkert mélysége (m): 5,0

(2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) **legfeljebb hat** lakás,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(3) Az Lke-3 jelű építési övezetben

a) a telken több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, de legfeljebb egy lakás.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.

- **Lf-1 jelű építési övezet:**

27. § [A falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai]

(1) Lf-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható beépítettség (%) 25
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, vagy az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység **helyezhető el, de** az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, **de legfeljebb 1 lakás** helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) lakás,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,
- e) igazgatási, iroda rendeltetés,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

15

- **Lf-2 jelű építési övezet:**

28. § (1) Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható telek legkisebb területe (m²) 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 20
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység **helyezhető el, de** az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, **de maximum 1 lakás** helyezhető el.

b) rendeltetés módosítással lakás nem létesíthető.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) lakás,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- d) szállás jellegű rendeltetés,

- e) igazgatási, iroda rendeltetés,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés és
- g) sport rendeltetés.

(4) A hátsókertr felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 70,0 m-re lehet.

- **Vt-1 jelű építési övezet:**

30. § (1) A Vt-1 jelű építési övezet részletes előírásai:

- a) Beépítési mód Oldalhatáron álló
- b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 35
- f) A közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek:

- a) **legfeljebb két** lakás,
- b) igazgatási épület, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás épület,
- d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató épület
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport.

(3) Az övezetben

a) több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, de legfeljebb egy lakás.

b) az a) pontokban foglalt követelménynt rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.

II. RENDELETTERVEZET

2. RENDELETTERVEZET

Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (....) önkormányzati rendelete
**Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
9/2020. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hernád Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés szerinti eljárásban a rendelet 11. számú mellékletében megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerek véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

17

1. §

Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 18.§-a kiegészül az alábbi (11) és (12) bekezdésekkel:

„(11) Kettő vagy kettőnél több építési telek kialakítására magánút kizárólag településrendezési szerződés sajátos jogi intézmény alkalmazásával valósítható meg.

(12) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek vagy telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek számítása során – az építési övezetnek vagy az övezetnek megfelelő telekalakításig - a telek vagy építési telek adott övezettel, építési övezettel érintett területére számítandók.”

2. §

A HÉSZ 25. §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, vagy az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, de maximum 1 lakás helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.”

3. §

A HÉSZ 26. §-a kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) Az Lke-3 jelű építési övezetben

a) a telken több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, de legfeljebb egy lakás.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.”

4. §

A HÉSZ 27. §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, vagy az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, de legfeljebb 1 lakás helyezhető el.

b) az a) pontban foglalt követelményeket rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.”

5. §

A HÉSZ 28 §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) Az övezetben

a) az 1000 m² területű, az 1000 m²-t meg nem haladó területű ingatlanon 1 önálló rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó területű ingatlanon összesen 2 önálló rendeltetési egység, de maximum 1 lakás helyezhető el.

b) rendeltetés módosítással lakás nem létesíthető.”

6. §

A HÉSZ 30. §-a kiegészül az alábbi (3) bekezdéssel:

„(3) Az övezetben

a) több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, de legfeljebb egy lakás.

b) az a) pontokban foglalt követelménynt rendeltetésmódosításnál is figyelembe kell venni.”

7. §

A HÉSZ

a) 26.§ (2) bekezdés a) pontjában a „legfeljebb hat lakás” szövegrész helyébe a „lakás”,

b) 30.§ (2) bekezdés a) pontjában a „legfeljebb két lakás” szövegrész helyébe az „lakás” szövegrész lép.

8. §

Záró rendelkezések

(1) A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Hernád, 2023.

Polgármester

Jegyző

III. MELLÉKLETEK

3. 139/2023. (IX.6.) KT. HATÁROZAT

Hernád Nagyközség Önkormányzata

K I V O N A T

Készült: Hernád Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. november 6-án megtartott ülése jegyzőkönyvéből

Kihagyva a kihagyandók!

„A képviselő-testület jelen lévő 6 tagja 6 igen, 0, nem, 0 tartózkodás szavazattal az alábbi határozatot hozta:

139/2023. (XI.6.) képviselő-testületi határozat

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a rendeltetési egységek számának módosítása érdekében a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását tartja szükségesnek és ezzel összefüggésben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTr.) 59. § (2) bekezdés figyelembevételével, a település fenntartható fejlesztése érdekében az alábbiakról dönt:

- a) Hernád Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2020.(VIII.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) az 1000m² telekméret határhoz kötött rendeltetési szabályozást az Lf-1, Lf-2, Lke-2, Lke-3, Vt-1 építési övezetekben határozza meg, ezen építési övezetek vonatkozásban szükséges a HÉSZ felülvizsgálata, módosítása,
- b) magánutak kialakítására vonatkozóan a településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazása kerüljön előírásra a HÉSZ-ben,
- c) elfogadja a TTr. 7. § (7) bekezdés szerinti tervi tartalomra vonatkozó feljegyzést.

Hernád Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete jelen döntésével meghatalmazza a Polgármestert a fentiek szerint meghatározott, a hatályban lévő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településrendezési szerződés megkötésével, a szükséges településrendezési eljárások és egyeztetések lefolytatásával, a településfejlesztési és településrendezési feladatok ellátásával, valamint az eljárás teljes szakasza alatt *Hernád Nagyközség* Önkormányzat képviselével.

Határidő: folyamatosan
Felelős: polgármester

Kmf.

Zsírosné dr. Pallaga Mária s.k.
polgármester

Árva Szilvia s.k.
jegyző”

A kiadmány hitelül:

Hernád, 2023. 11. 07.


Árva Szilvia
jegyző

