

1. Hész módosítás Rendelet tervezete

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Biharnagybajom község Önkormányzati Képviselő-testületének
23/2016.(XII.20.) sz. rendelete a 9/2015.(IV.23.) sz. rendeletével
jóváhagyott
Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Biharnagybajom község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével,

a következőket rendeli el:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1.§.

Hész 2.§ (3) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2016. évi módosítással érintett tervlapok „Sz-1” –jelű (Külterületi, „Sz-2” (Belterületi) szabályozási tervlapok jelölése változik. Sz-1/m1 és Sz-2/m1 jelölésre. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ-2m/1, SZ-1m/2 és SZ-2m/3 szabályozási terv területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak. Fentiek alapján a Hész. 2.§ (3) pontja helyére az alábbi lép.

(3) A HÉSZ

- a) 1. melléklete az Sz-1/m1 Külterület szabályozási terv M= 1:20 000 szabályozási tervlap;
- b) 2. melléklete az Sz-2/m1 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000 szabályozási tervlap;
- c) 3. melléklete az „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat
- d) 4. melléklete az „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap

2.§.

Hész 9.§ (4) Az építési telkek általános előírásainak „Az építési hely, illetve az épületek utcavonalhoz viszonyított helyzetét szabályozó előírás kiegészül. A bekezdés helyére az alábbi lép.

(4) Az építési hely, illetve az épületek utcavonalhoz viszonyított helyzete:

- a) előkert nélküli beépítés
- b) választható - előkerttel vagy előkert nélküli – beépítés
(Az építési hely az utcavonalhoz csatlakozik, az épületet építési helyen belül utcavonalon állóan, vagy attól 3,0 vagy 5,0 méter, **illetve esetenként az övezeti előírásban külön meghatározott** távolságra is el lehet helyezni, az utcában jellemző építési vonalon.)
- c) előkertes beépítés

3.§.

Hész 11.§ (3) Az építési telkek beépítésének általános előírásait tartalmazó rész (3) bekezdése kiegészül, helyére az alábbi lép:

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, (18 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek) akkor a rendeltetési egységhez tartozó melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadonállóan) is elhelyezhetők. **Szabadon álló épületelhelyezés esetén az épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól legalább 3,0 méter távolságra kell elhelyezni.**

4.§.

Hész 16.§ (3) Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások (3) épületek tetőfedésével foglalkozó bekezdése, a közösségi célú épületek sajátos igényei- építészeti kialakítása érdekében kiegészül. A bekezdés az alábbira változik:

(3) A Lakó- (Lf), a Vegyes- (Vt, Vi) övezetekben létesülő épületeket 35°-45 között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani, ez alól kivétel képeznek a manzárd tetővel kialakított épületek, **a nem lakó rendeltetésű közösségi használatú épületek**, és a 18 méternél nagyobb fesztávolságot áthidaló tetőszerkezetű magastetős épületek. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:

- a) földszintes épület tetőhéjazatául cserép, pala, nád vagy zsindelely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, sötétszürke vagy antracit Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó össz felületű egyedi megformálású tetőfelületek) fém- *illetve egyéb* lemezzel történő fedése megengedett, valamint a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött lévő melléképületek fém- *illetve egyéb* lemezzel történő fedése is megengedett.
- b) (b) Az emeletes vagy a 6,0 m épületmagasságot meghaladó épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 25°-45° közötti dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható.

(7) A szabályozási terven kijelölt „övezeten belüli korlátozott védőzónára” vonatkozó kiegészítő előírások:

- a) A telek e célból kijelölt területét legalább 60 %-ban fásított területként kell kialakítani, melybe a fásított parkolóterület is beszámítandó.
- b) A területsávban nem termelés célját szolgáló (szociális, adminisztrációs, raktározási célú) épület elhelyezhető.
- c) A védőzóna a) pontban meghatározott arányú fásítása a telek beépítése (övezeti előírásokban meghatározott tevékenység céljára történő hasznosítása) esetén kötelezettség.
- d) A védőzóna fásítása a telek kötelező zöldterületébe beszámítható.

5.§.

Hész 18.§ (2) a) c) Az építészeti környezet védelméről szóló előírások „Az egykori belső várfal vonalán betartandó kiegészítő szabályokat” tartalmazó (2) bekezdés kerítések megjelenésére vonatkozó szabályai a közösségi létesítmények eltérő igényei miatt kiegészül. A bekezdés helyére az alábbi lép.

- a) A szabályozási terven jelölt „egykori belső várfal” vonalán álló épületeket *zárt sorú beépítés (Vt-1 építési övezet)* esetén utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell lefedni. A tetőfedés anyaga csak cserép (agyag vagy beton anyagú cserép), a tetőfedés színe csak natúr cserép színű, *illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemez, vagy egyéb fedés is alkalmazható.)*
- b) Az utcai homlokzaton legalább a teljes (nyílásokkal együtt számított) homlokzati felület 40 %-ban téglá (vagy azzal azonos megjelenésű), burkolatot, színezéseként vörös, sárga színárnyalatokat kell alkalmazni, *amibe az oromfal deszka burkolata is beszámítható. Az utcai homlokzat megjelenésére vonatkozó előírásokat az utca felől előírt építési vonalon és az attól legfeljebb 10 m távolságra elhelyezkedő homlokzaton kell alkalmazni.*
- c) Az utcavonalon legalább 80%-ban zárt kerítést kell építeni, téglaburkolatos falazott pillérek közötti kerítésmezőket kialakítva, tömör téglaburkolatú lábazattal. *Ez alól kivételt képeznek a közösségi használatú építmények telkei, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a kerítés áttört- „jelképes” kialakítású is lehet. A kerítések anyaga téglá, kovácsoltvas, és deszka, színezése vörös (téglavörös), barna, vagy szürke árnyalatai lehetnek.*

6.§.

Hész 29.§ (5) a) és d) A vegyes felhasználású építési övezetek általános előírásai közül a „Településképi megjelenés sajátos előírásit tartalmazó bekezdés a) és d) pontjai kiegészítésre kerülnek az új Vt-2x építési övezet elvárásaihoz igazítva. A bekezdés helyére az alábbi lép.

(5) A településképi megjelenés sajátos előírásai:

- a) Az épületeket a Vt-1 építési övezetben utcavonalon állóan kell, a Vt-2 és Vi övezetekben az utca vonalában, vagy attól 3-5 méter közötti távolságra a kialakult állapothoz igazodva, a Vt-2x övezetben a kialakult állapotot is figyelembe véve az utca vonalában, vagy attól 0-10 méter közötti távolságra (szabadon választható módon) lehet elhelyezni.
- b) Az utcafronti (utcára néző homlokzatú) épületrészt a Vt-1 építési övezetben utcával párhuzamos tetőgerincű magas tetővel kell lefedni. A tetőfedés anyaga csak cserép (agyag vagy beton anyagú cserép) lehet. A tetőfedés színe csak natúr cserép színű, illetve vörös, lehet. (Kiegészítő tetőfelületek lefedéséhez a tetőfelület 20 %-át meg nem haladó mértékben korcolt lemez- vagy egyéb fedés is alkalmazható.)
- c) Az épület homlokzatán csak fehér, sárga és a vörös szín árnyalatai alkalmazhatók. Az épület homlokzatán a vakolt felületen kívül a vörös vagy sárgás színárnyalatú téglá (téglaburkolat) használata is megengedett.
- d) Utcavonalon álló épület elhelyezés esetén az épületek közötti, előkertes épület elhelyezés esetén az épületek előtti utcai kerítést legalább 60 cm magas tömör lábazattal, a helyi hagyományokhoz igazodó falazott nyerstégla pillérrel kell készíteni, mely alól kivételt képeznek a közösségi használatú építmények telkei, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a kerítés áttört- „jelképes” kialakítású is lehet. A kerítés anyagául csak téglá, deszka illetve kovácsoltvas (fém pálcá- és lemez) használható. (préselt fémlemez a kerítés anyagául nem használható fel.) Az utcai kerítéseken alkalmazható színek: téglavörös (téglaburkolat), barna, zöld, szürke.

7.§.

Hész 31.§ A Településközpont terület építési övezet címsora kiegészül az újonnan bevezetésre kerülő „Vt-2x” építési övezet elnevezésével. A (2) bekezdés kiegészül az oldalkert méretének meghatározásával. A címsor az alábbira változik.

24. Vt-2, Vt-2x Településközpont terület építési övezet

25.

(2) Az övezet telkeinek beépítése (az építési hely lehatárolása szempontjából) oldalhatáron álló. Az oldalkert mérete 4,0 méter.

8.§.

Hész 40/A.§ A helyi előírások kiegészülnek az új „K-lov” övezet előírásaival.

32./A. „K-Lov” – Lovas sport és turisztikai célú különleges övezet

40/A.§

(1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható lovas sport és a kapcsolódó idegenforgalmi- turisztikai rendeltetés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elsődlegesen a lovas sport szabadtéri és fedett létesítményei, ezen kívül egyéb sportolási, rekreációs és közösségi célú építmények, vendéglátó, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Az épületeket szabadonállóan, a terület legfeljebb 40 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 9,0 méteres építménymagassággal.

(5) A terepszint alatti építmények, pince, vagy pinceszint az építési helyen belül bárhol létesíthető.

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

9.§.

Hész 50.§ Az előírás kiegészül egy új (3) bekezdéssel, ami az övezetben elhelyezhető építmények körét határozza meg.,

(1) Az övezetbe a településközpont gyalogos terei, sétányai tartoznak.

(2) Az övezetben az egy Hrsz- alá tartozó terület legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használat szerint a következő:

- a) A megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- b) A legkisebb zöldfelület 20%

(1) a) az övezetben elhelyezhető

- aa) pihenés- kikapcsolódás, szórakozás,
- ab) sportolás
- ac) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- ad) egyéb idegenforgalom kiszolgálását szolgáló

b) az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető (kialakítható)

- ba) gyalogos út, gyalogos tér,
- bb) kerékpárút,
- bc) parkosított terület
- bd) kiszolgáló út és parkoló terület a gépjármű közlekedés számára

10.§

Hész 4. melléklet: A Vegyes övezetek beépítésének előírásait tartalmazó 2. táblázat kiegészül az új „Vt-2x” övezetre vonatkozó sorral. A táblázat helyére az alábbi lép.

2. táblázat:

Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
1	<i>Az építési telek</i>						
2	övezeti jele	<i>beépítési módja /jele/</i>	<i>legkisebb területe (m²)</i>	<i>legkisebb szélessége (m)</i>	<i>legkisebb mélysége (m)</i>	<i>legnagyobb beépítettsége %</i>	<i>legkisebb-legnagyobb épületmagasság (m) §</i>
3							
4	<i>Településközpont terület övezetei</i>						
5	Vt-1	<i>Zártsorú /Z-Hz/</i>	<i>1000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>50</i>	<i>7,5</i>
6	Vt-2	<i>oldalhatáron álló /O/</i>	<i>500</i>	<i>14</i>	<i>25</i>	<i>40</i>	<i>6,0</i>
7	Vt-2x	<i>oldalhatáron álló /O/</i>	<i>500</i>	<i>14</i>	<i>-</i>	<i>60</i>	<i>6,0</i>
8	<i>Intézmény terület övezete</i>						
9	Vi	<i>Szabadon álló /SZ/</i>	<i>2 000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>35</i>	<i>K</i>

§A legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

11.§

Hész 4. melléklet: A Különleges építési övezetek beépítésének előírásait tartalmazó 4. táblázat kiegészül az új „K-Lov” övezetre vonatkozó 15. sorral. A táblázat helyére az alábbi lép.

4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						legkisebb- legnagyobb épület magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	
3							
5	K-Sp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	20	< 9,0
6	K-id	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	30	< 7,5
11	K-T	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
11	K-Kp	Szabadon álló /SZ/	K	-	-	2	< 6,0
12	K-Szt	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
12	K-Köz	Szabadon álló /SZ/	1 ha	-	-	40	< 12,5 *
13	K-Mü	Szabadon álló /SZ/	1500	30	50	30	< 7,5 *
14	K-tny	Oldalhatáron álló	1000	20	50	40	< 4,5
15	K-Lov	<i>Szabadon álló /SZ/</i>	-	-	-	40	< 9,0

Jelölések:

- * A technológiai építmények magassága, (ha egyéb előírások erről másként nem intézkednek) nem esik korlátozás alá.

Beépítésre szánt különleges területek:

- aa) K-Sp Sportolási célú különleges terület
- ab) K-id Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- ac) K-T Temető különleges terület
- ad) K-Kp Kegyeleti park különleges terület
- ae) K-Szt Szennyvíztisztító különleges területe
- af) K-Köz Közmű létesítmény különleges területe
- ag) K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület
- ah) K-tny Mezőgazdasági üzemi terület
- ai) K-Lov Lovas sport és turisztikai célú különleges terület

12.§

Ez a rendelet 2017. január 1.-én lép hatályba.

Biharnagybajom, 2016. december 15.

Imre- Erdős Szilvia s.k.
jegyző

Szitó Sándor s.k.
polgármester