

## Nyúl Község Önkormányzata Képviselő-testületének

### 12/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete

#### A Helyi Építési Szabályzatról szóló 16/2019. (XII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

Nyúl Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdése 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Jelen rendeletet mellékletei:)*

- „a) 1. melléklet Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-1/M5, munkaszám: TT-22309 (továbbiakban szabályozási terv)
- b) 2. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-2/M5, munkaszám: TT-22309 (továbbiakban szabályozási terv)
- c) 3. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2000, tervszám: SZAB-3/M5, munkaszám: TT-22309 (továbbiakban szabályozási terv)”

#### 2. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) *Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:*

- a) *1600 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet.*
- b) *amennyiben a telek területe legalább 1600 m<sup>2</sup>, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.*
- c) *Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.*
- d) *Egy épülettömegűnek akkor tekintjük az épületet, ha a két épületrész helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.”*

### 3. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „32. §

Az egyes övezetekben a következő sajátos előírásokat kell betartani:

- a) Övezet száma: 025; Egyedi övezeti előírás: Az 1010/3 hrsz-ú telken jelölt építési helyeken belül a 15. § (2) bekezdése szerint megengedett számú lakórendeltetés külön épületként elhelyezhető.
- b) Övezet száma: 084; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a Vaskapu utcai löszfal szélétől 10 m-en belül építmények esetén talajmechanikai vizsgálat szükséges.
- c) Övezet száma: 226; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható.
- d) Övezet száma: 227; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható.
- e) Övezet száma: 228; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a tervezett új 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
- f) Övezet száma: 230; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a tervezett új 82-es főút forgalmát kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenység, valamint raktározás folytatható. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
- g) Övezet száma: 232; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenységű építmények helyezhetők el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
- h) Övezet száma: 233; Egyedi övezeti előírás: Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi tevékenységű építmények, bevásárló központ helyezhető el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.
- i) Övezet száma: 272; Egyedi övezeti előírás: A terület beépítése előtt telepítés tanulmánytervet kell készíteni és e rendelet módosításával kell az övezeti előírásokat meghatározni.
- j) Övezet száma: 273; Az övezetben a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató tevékenységű építmények helyezhetők el. Gazdasági termelőtevékenység az övezetben nem folytatható.”

### 4. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

## 5. §

Hatályát veszti A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9..) önkormányzati rendelete

1. 1. melléklet címe,
2. 1. melléklet cím szövege,
3. 1. melléklet szerinti csatolmánya,
4. 1. melléklet cím szövege,
5. 1. melléklet szerinti csatolmánya,
6. 1. melléklet cím szövege,
7. 1. melléklet szerinti csatolmánya,
8. 1. melléklet cím szövege,
9. 1. melléklet szerinti csatolmánya,
10. 2. melléklet címe,
11. 2. melléklet cím szövege,
12. 2. melléklet szerinti csatolmánya,
13. 2. melléklet cím szövege,
14. 2. melléklet szerinti csatolmánya,
15. 2. melléklet cím szövege,
16. 2. melléklet szerinti csatolmánya,
17. 2. melléklet cím szövege,
18. 2. melléklet szerinti csatolmánya,
19. 3. melléklet címe,
20. 3. melléklet cím szövege,
21. 3. melléklet szerinti csatolmánya,
22. 3. melléklet cím szövege,
23. 3. melléklet szerinti csatolmánya,
24. 3. melléklet cím szövege,
25. 3. melléklet szerinti csatolmánya,
26. 3. melléklet cím szövege,
27. 3. melléklet szerinti csatolmánya,
28. 4. melléklet cím szövege,
29. 4. melléklet szerinti csatolmánya,
30. 4. melléklet cím szövege,
31. 4. melléklet szerinti csatolmánya,
32. 4. melléklet cím szövege,
33. 4. melléklet szerinti csatolmánya,
34. 5. melléklet cím szövege,
35. 5. melléklet szerinti csatolmánya,
36. 5. melléklet cím szövege,
37. 5. melléklet szerinti csatolmánya,
38. 5. melléklet cím szövege,
39. 5. melléklet szerinti csatolmánya.

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Schmiedt Henrik  
polgármester

Takács Lajos  
jegyző

1. melléklet

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9.) önkormányzati rendelete 1. melléklete a következő csatolmánnyal egészül ki:  
„(A melléklet szövegét a(z) 9 - SZAB-1-M5.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9.) önkormányzati rendelete 2. melléklete a következő csatolmánnyal egészül ki:  
„(A melléklet szövegét a(z) 9 - SZAB-2-M5.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet

1. A Helyi Építési Szabályzatról szóló Nyúl község képviselő testületének 16/2019 (XII.9.) önkormányzati rendelete 3. melléklete a következő csatolmánnyal egészül ki:  
„(A melléklet szövegét a(z) 9 - SZAB-3-M5.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Végső előterjesztői indokolás

### 1. számú indokolás

Nyúl Község Önkormányzata egyszerűsített eljárással indította az TT-21323 munkaszámú településrendezési terv módosítást.

#### A módosítás összefoglalása:

A helyi építési szabályzat módosítása a falusias lakóterületek övezeteiben az elhelyezhető rendeltetésszámok előírásaiban a következő módon:

A helyi építési szabályzatba tervezett falusias lakóterületre **tervezett** rendeltetésszám előírások

a) 1600 m<sup>2</sup> telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magában foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el, melyből lakás maximum egy lehet.

b) amennyiben a telek területe legalább 1600 m<sup>2</sup>, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.

c) Nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.

d) Egy épülettömegűnek akkor tekintjük az épületet, ha a két épületrész helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

#### Partnerségi egyeztetés:

Nyúl Község Önkormányzata lefolytatta a 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet szerint előírt véleményeztetést. A véleményezési szakasz a község képviselőtestülete a 63/2022. (III.29.) önkormányzati határozattal lezárta. A terv ezt követően benyújtásra került az Állami Főépítési Irodának.

#### Állami főépítész záró véleménye:

Az állami főépítész jelen előterjesztéshez csatolt termódosítást áttanulmányozva a termódosítás képviselő-testület elé terjesztését támogatta GYD-15/751-2/2022. iktatószámú 2022. május 30-án kelt nyilatkozatában.

### 2. számú indokolás

Nyúl Község Önkormányzata településrendezési terv módosítási eljárást folytatott le állami főépítési eljárással.

A módosítási eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szerint lezajlott.

#### A módosítások rövid összefoglalása:

1. A Táncsics Mihály utca-Bednár utca sarkán lévő 1010/3 hrsz-ú telekre építési hely kerül kijelölésre a második lakórendeltetés külön tömegben történő elhelyezése céljából.

2. A Tag utcában a 122/178 hrsz-ú ingatlanon lévő övezeti határ a megvalósult állapothoz való igazítása.
3. Az Alsó Cseh-hegy utcában a 1543 hrsz ingatlanon az építési hely törlése. (az állami főépítész záró szakmai véleménye szerint az előkerti építési határvonal behúzásra kerül)
4. A Hársfa utcában a 1122/3 hrsz. és 1122/6 hrsz-ú ingatlanokon az előkerti építési vonal 8 méterről 5 méterre való módosítása.
5. Az Arany János utca 744 hrsz ingatlanját érintő építési vonal törlése. (az állami főépítész záró szakmai véleménye szerint 2,0 m-es előkerti építési vonal behúzásra kerül)
6. A Juhfark utca szabályozása a földmérő által kimért, átvezetett telekhatárookra a kialakult állapot figyelembevételével módosul.
7. A Kossuth Lajos utca-Jókai utca kereszteződésében a 642/1 hrsz-ú ingatlanon a szabályozási vonal módosul a kialakult állapotnak megfelelően

Az állami főépítész GY/15/001005-3/2022. iktatószámú nyilatkozatában 4 pontban előírt korrekciók tervezetbe történő bevezetése után a rendezési terv módosítás képviselőtestület elé terjesztés ellen kifogást nem emelt.