

**Polgár Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019.(....) önkormányzati rendelet-tervezete  
a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2018. (I. 26.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Polgár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú - Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Osztály
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Hajdú - Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
- Erdészeti Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Hajdú - Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Borsod – Abaúj - Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda
- Országos Tisztifőorvosi Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. §-a szerint az állami főépítész végső szakmai véleményének figyelembevételével.

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1. §

A Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről szóló 1/2018. (I. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdésben a „8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének szabályai lakóterületen” szövegrész helyébe a „8. melléklet: Állattartó épületek elhelyezésének feltételei” szövegrész kerül.

## 2. §

A Rendelet 6. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„6. §

(4) A hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el: OTÉK 1. sz. melléklet 86. pontjában felsoroltak közül a g. pontban szereplő állat ól, állatkifutó h.) pontjában szereplő komposztáló, siló, ömlesztettanyag, folyadék és gáztároló, valamint az OTÉK 35. § (7) pontjában felsoroltak közül a nyári konyha, mosókonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület.”

## 3. §

A Rendelet 8. § (1)-(2) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„8. §

(1) Állattartó épületek elhelyezése

Az állattartó épületek elhelyezésének feltételeit a HÉSZ 8. melléklete tartalmazza.

(2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:

„Vt” és „Lk” zártosrú beépítésére szabályozott építési övezetek esetében a telek területének maximális beépítettsége saroktelkek esetén Vt övezeteknél 80%-os, Lk övezeteknél a 60%-os mértéket nem haladhatja meg.

Sarokteleknek az egyes építési övezetekre előírt legkisebb telekterület legfeljebb kétszerese tekinthető.”

## 4. §

A Rendelet 9. § (2) bekezdése az alábbi előírással egészül ki:

„Szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkertek szélessége a szabályozott homlokzatmagasság fele, de legalább 3,0 m.”

## 5. §

A Rendelet 10. § (1) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:

„10. § (1)

c) Kertvárosi övezetben kialakult két utcára nyíló „átmenő telek” esetében, ha az alakítandó telkek mérete legalább a 400 m<sup>2</sup>-t eléri.”

## 6. §

A Rendelet VI. Fejezet 13. címsora helyébe az alábbi cím lép:

„13. Környezetterhelési határértékkel kapcsolatos és a lakózónára vonatkozó előírások”

## 7. §

A Rendelet 15. §-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„15. §

(7) Lk, Lke, Lf-jelű lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózóna, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú

épületet közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhetők el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.”

#### 8. §

A Rendelet VII. Fejezete az alábbi 16/A. alcímmel egészül ki:

„16/A. Beépítési kötelezettség”

#### 9. §

A Rendelet az alábbi 18/A. §-sal egészül ki:

„18/A. §

(1) Az Étv. 29. § (1) pontjának felhatalmazása alapján, a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje érdekében, beépítési kötelezettség jogintézményét a szabályozási terven jelöltek szerint kell alkalmazni:

a) Polgár 599/2 hrsz-ú ingatlanra, kiemelt településképi jelentősége miatt.

(2) Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét a kötelezettség elrendelését követő 1 éven belül nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(3) Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

#### 10. §

A Rendelet 20. § (1) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„20. § (1)

e) Falusias lakóterületek: legalább részleges közművesítés.”

#### 11. §

A Rendelet 26. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„26. §

(3) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló.”

#### 12. §

A Rendelet 27. § (1) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„27. § (1)

a) **Lke-1** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)”

#### 13. §

A Rendelet 27. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„27. §

(4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló.”

#### 14. §

A Rendelet 48. § (4) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„48. § (4)

b) Az épületeket 10 m-es elő, oldal és hátsókert elhagyásával lehet elhelyezni.”

**15. §**

A Rendelet 2. mellékletének helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

**16. §**

A Rendelet 3. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

**17. §**

A Rendelet 5. mellékletének 1. táblázata helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

**18. §**

A Rendelet 8. melléklete helyébe e rendelet 4. melléklete lép.

**19. §**

A Rendelet 7. § (1) bekezdése hatályát veszti.

**Záró rendelkezések**

**20. §**

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

Polgár, 2019. december 19.

**Tóth József**  
polgármester

**dr. Váliné Antal Mária**  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:  
Polgár, 2019. december ....-án

**dr. Váliné Antal Mária**  
címetes főjegyző





## Hész 5. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

### 1. táblázat

#### Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb
2	<b>övezeti jele</b>	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e % *	legkisebb zöldfelület e %	homlokzatmagasság (m)
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	<b>Lk-1</b>	O	300	14	-	40	40	< 4,5
5	<b>Lk-1x</b>	O	300	14	-	60	20	< 4,5
6	<b>Lk-1xx</b>	O /Z/	300	14	-	50*	25	< 4,5
7	<b>Lk-2</b>	O /Z/	400	14	-	35*	30	< 3,6 - 6,0**
8	Kertvárosias lakó övezetek							
9	<b>Lke-1</b>	O	500	14	-	30	50	< 6,0
10	<b>Lke-2</b>	O	700	14	-	30	50	< 4,5
11	Falusias lakó övezetek							
12	<b>Lf-1</b>	O	1000	16	-	30	40	< 4,5
13	<b>Lf-2</b>	O	800	16	-	30	40	< 4,5

\* „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépítettsége zárt sorú beépítés esetén max. 60% lehet és a legkisebb zöldfelület a telek területének legalább 20 %-a

\*\* Az legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

### **Állattartó épületek elhelyezésének feltételei**

- a.) Állattartó épületek az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
  - aa ) Az állattartó épületekben az állatok tartása nem veszélyeztetheti az emberek és állatok egészségét jólétét és nem károsíthatja a környezetét
  - ab.) kishaszonállat ólja lakóépülettől 6,0m nagy haszonállat ólja, istállója 10 m
- b.) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a lakóépület mögött a lakóépülettel azonos oldalhatárra szabadonálló, beépítési mód esetében a lakóépület mögött a lakóépülettől takarva
- c.) Mezőgazdasági üzemi különleges területen az állattartó telepek kialakítására vonatkozó magasabb rendű jogszabályok betartásával
  - Birtokközpontban és tanyán a lakóépületektől előírt védőtávolságok betartásával.
- d.) Trágyatároló a bűzhatás és szivárgás megakadályozására alkalmas módon megvalósítva és üzemeltetve csak zárt lehet, a lakóépülettől legalább 12 m távolságra.  
Elhelyezhető a hátsókert területén is, a telekhatártól legalább 3,0 m távolságra.