

Hajdúnánás Városi Önkormányzat
Képviselő-testületének
24/2014. (X. 03.) Önkormányzati Rendelete

Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelet módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, 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 és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítész,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§. (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) E rendelet

- | | | | | |
|----|------------------|----------------|---|-------------|
| a) | 1. melléklete az | Sz-1m | Igazgatási terület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| b) | 2. melléklete az | Sz-2m | Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M= 1:5 000 |
| c) | 3. melléklete az | Sz-2/Tm | Tedej településrész szabályozási terv | M= 1:5000 |
| d) | 4. melléklete az | Sz-3m | Városközpont szabályozási terv | M= 1:2 000 |
| e) | 5. melléklete az | | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat | |
| f) | 6. melléklete | | Ábra | |
| g) | 7. melléklete az | | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap | |
| h) | 8. melléklete az | | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap” | |

2. §

A Hész 2. § kiegészül a következő (5) bekezdéssel, és az (1) bekezdése a)-b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) a) Belső körgyűrű: Ady E. krt. - Széchenyi- – Kazinczy u. – Irányi u. – Jókai u. – Bartók B. krt. – Bethlen G. krt. által összefüggően képzett városközpont körüli közutak összessége.
- b) Külső körgyűrű: amely egyben a szabályozási terven kijelölt „Helyi értékvédelmi terület határvonala” által körülvevett városrészt határoló utak által alkotott körút. (Magyar utca, Attila utca, Baross utca, Honfoglalás útja, Árpád utca).”
- „(5) Lakózóna: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek ezen részén megfelelő biztonságot jelent, az övezetben egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem.”

3. §

A Hész 3. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül azonos terület-felhasználási kategóriába tartozó telkek esetében, telekalakítás során elmozdítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében, ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.”

4. §

A Hész 4. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.”

5. §

A Hész 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) a) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. A telek nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. Nyúlványos telek csak a külső körgyűrű belül alakítható. A nyúlványos telekrész a telek beépítettségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.
- b) Nyeles telek a Hész-ben meghatározott területen csak akkor alakítható, ha a csatlakozó telkek gazdasági zónájától a nyeles telek lakózónája úgy jelölhető ki, hogy a szomszédos telkek gazdasági zónáján belüli építési helyei legalább 10 méter távolságra vannak.”

6. §

A Hész 6. § (3) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ingatlan-nyilvántartásban magán útként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.”

7. §

A Hész 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. §

- (1) Belterületen állattartó épület az idegenforgalmi célú lótartás épületének kivételével csak főépülettel rendelkező telken építhető.
- (2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy
 - c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen.
 Külön épületben gépjárművet csak 400m²-nél nagyobb telken lehet elhelyezni.
- (3) A melléképületek építésénél, amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát csak 5,5 m építménymagasságig léphető túl és csak falusias lakóterületen.
- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,9 m magasságban helyezendő el.
- (5) Szabadonálló épület-elhelyezés esetén az építési helyen belül az építési vonalhoz alkalmazkodva az épület bárhol elhelyezhető.”

8. §

A Hész 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

- (1) Az előkertek szabályozását e rendelet 7. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét (3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - a) Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
 - b)
 - ba) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
 - bb) Előkert nélküli beépítés - választható (de javasoltan utcavonalon álló) épület elhelyezéssel
 - c) Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete:
 - ca) Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3, 0. Újosztású utcák esetében 5, 0 méter,
 - cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,

- cc) Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.
- cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
- ce) Lakóövezetben az előkert utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.

- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékénél.
 - c) azokon a területeken, ahol régebbi szabályok (pl.: OÉSZ) szerint a telkek zöme már beépült, 5,0 m-nél kisebb építménymagasság esetén az oldalkert mértéke 4,0 m-re csökkenthető a (6) bekezdés a,b,c,d pontjában meghatározott követelmények együttes betartása mellett.
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem 6,0 m-nél,
 - b) sem az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnál.
 - c) sem a hátsókertre néző épületrész tényleges építménymagasságánál.
- (4) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,
- a) saroktelek esetén
 - b) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
 - c) ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt építménytávolság megtartása mellett.
 - d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el. Amennyiben az melléképületek is utcavonalon kerülnek elhelyezésre, annak építészeti megjelenését a főépülettel kell összhangba hozni.
 - e) Saroktelek esetében az az épületet építési helyen belül az építési oldalra, vagy attól távolabb, de legalább 1 méter távolságra kell elhelyezni.
- (6) Oldalhatáron álló épület-elhelyezés esetén, az épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy a telekhatártól 1,0 m-es csurgó távolságra kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól távolabb kell elhelyezni úgy, hogy a két épület átfedő homlokzatai között legalább 2,0 méter távolság maradjon az alábbi feltételekkel:
- a) A szomszédos építmények I-III. tűzállósági fokozatúak legyenek, továbbá nem éghető anyagú falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.
 - b) A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a melléképületek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablak, ill. szellőzőnyílás lehet.
 - c) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m²-t.
 - d) A mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető legyen.

- (7) Azon utcaszakaszon, ahol a Hész. előkertek szabályozását meghatározó 7. melléklete „választható (de javasoltan utcavonalon álló) épületelhelyezést” határoz meg, amennyiben az épület az utcavonaltól 3 méter távolságra kerül elhelyezésre, az utcafronti kerítésre vonatkozóan az alábbi kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell.
- a) Az utcai telekhatáron az épület utcai homlokzatával egységesen megtervezett, épített jellegű, kerítést kell létesíteni.
 - b) Az utcai kerítés összességében legalább 70 %-ban zárt (az épület előtt tömör lábazattal, falazott kerítés pillérekkel és közöttük áttörtebb kerítés mezőkkel), máshol tömör falazott kerítéssel, vagy kerítés pillérek közötti tömör, vagy az előírt arányban zárt kerítés közökkel.”

9. §

A Hész 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9.§

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.
- (3) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket, amennyiben azok az utcavonalon, vagy az utcaépet befolyásoló módon – egymás mellett – kerülnek elhelyezésre, egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. Az önálló rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületekben) akkor helyezhetők el a főrendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldali építési oldalon építési helyen belül, ha az építési telek területe eléri a 400 m²-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 500 m²-t.
- (4) Lakózóna kijelölése:
 - a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
 - b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 20 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (40 méternél nem mélyebb olyan saroktelek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)”

10. §

A Hész 10. § (1) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megengedett legnagyobb építménymagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – a (b) pont szerintiiek betartásával– magastető építhető.
- a) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő építménymagasságot.
 - b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az építménymagasság növelése nélkül, az bővíthetők.
- (4) Az övezetekben előírt minimális építménymagassági követelmény nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképületekre és építményekre.”

11. §

A Hész 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely, zöldségverem, trágyatároló kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül–de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető. Telepszerű beépítés esetében az építési helyen belül építhetők.”

12. §

A Hész 12. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„12. §

- (1) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület oldalhatáron áll - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A hagyományosan kialakult építési oldallal szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell túfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.
- (3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonala vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni. A hátrább helyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.

- (4) A fokozatos vagy utólagos zártSORúsítás érdekében, az építési vonaltól számított max. 10 méter mélységig az épületet a zártSORú beépítésére vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Tűzfal építése e mélységig kötelező, azon túl nem megengedett. Az e mögött lévő építési helyen belül a szabályozott építménymagassággal (de legfeljebb 6,0 m) az oldal határon álló épület-elhelyezés szabályai szerint udvari épületszárny is építhető (hajlított ház).
- (5) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 7. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfalal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el. Az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. A szomszédos telkeken utcavonalon elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített kapuépítménnyel, és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,5 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell. Ha az épület elhelyezés előkertes, kapuépítmény építése szükségtelen.
- (6) A tető hajlásszöge és a tetőfedés anyagára vonatkozóan jelen előírás 13.§ (3) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.”

13. §

A Hész 13. § „Építészeti megjelenés kiegészítő előírásai” címre módosul, és a 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetében csak 8,0 méter épületszélességig alkalmazható utcára merőleges nyeregtető.
- (2) A lakóövezetekben létesülő épületeket magastetővel, lakózónában 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Torna és sporttermeknél, ha azok nem közterületről láthatók, lapostető is létesíthető. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
- Földszintes épület tetőhéjazatául, (a melléképület valamint, a Gmg, Gip-Ag, Gip, Gksz övezetekben megvalósuló épületek kivételével), csak cserép, pala, matt felületű cserepeslemez, vagy fazsindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke.
 - Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívüli, de legfeljebb 45°-os dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható (fém hullámlemez kivételével).
 - Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok stb.) - a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek – egyéb dőlésszöggel elsősorban bronz vagy fémlemizzel történő fedése is megengedett.”

14. §

A Hész 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

- (1) A közterületről látható homlokzaton klímaberendezés az önkormányzat külön rendelete alapján és az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. Több, egy homlokzaton megjelenő klímaberendezés esetén azokat építészeti egységes elv alapján meghatározott helyen és módon kell elhelyezni. A

kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át.

- (2) Transzformátor-állomás a város belső körgyűrűjén és azon belüli közterületeken csak földbe süllyesztve, takarva helyezhető el.
- (3) A Helyi értékvédelmi terület határvonalán belül a villamos energia ellátási, a távközlési, a kábel TV és internet hálózat létesítésekor és rekonstrukciójakor földkábelbe, vagy alépitménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
A közművek elhelyezésénél a város belső körgyűrűin belül csapadékvíz elvezetést zártan kell kialakítani, fokozatosan megszüntetve a nyílt árkokat. A közművek nyomvonalának kiépítése során az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni.”

15. §

A Hész 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) A város belső körgyűrűje menti építési telkek-, és azon belül eső területek esetében, az építési telkek beépítésével összhangban kell kialakítani a homlokvonalai (utcafronti) kerítést.”

16. §

A Hész 16. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) A város külső körgyűrűn kívüli beépítésre szánt területén területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia, a közvilágítási és a távközlési, a kábel TV és internet hálózat szabadvezetéseit közös oszlopsoron kell vezetni.”

17. §

A Hész 17. § (1) bekezdés c) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

- „c) Az illeszkedésnél nem vehetők figyelembe a közepesnél rosszabb állagú épületek, a szabálytalanul elhelyezett épületek, kivéve, ha azok védettek.”

18. §

A Hész 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek, kétutcás telek beépítése:
- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az övezetben előírt kertet, kell tartani.
 - b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (övezeti előírás szerint). Az a) és ez esetben is az utcára néző épületeket legalább 3,0 m építménymagassággal, az övezetben előírt tetőformával igényesen kell kialakítani, beleértve a tároló és egyéb épületeket is.
 - c) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, övezeti előírás szerint.
 - d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.”

19. §

A Hész 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Telken belüli védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) településképi indokok alapján, telken belüli kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű beültetési kötelezettség terheli.”

20. §

A Hész 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Ln-1 Nagyvárosias lakóterület,(meglévő, kialakult, többszintes, telepszerű beépítés)
- b) Lk-1 Kisvárosias lakóterület (emeletes zárt sorú általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel)
- c) Lk-2 Kisvárosias (földszintes, zárt sorú általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel),
- d) Lk-2x Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel),
- e) Lk-2xx Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal és változó oldalhatáron vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel),
- f) Lk-3 Kisvárosias (kertvárosias jellegű, földszintes, oldalhatáron, álló beépítési móddal és épület-elhelyezéssel.)
- g) Lke-3 Kertvárosias (meglévő lakótömbök)
- h) Lke-4 Kertvárosias (újonnan kialakított, lakótömbök)
- i) Lf-4 Falusias (meglévő lakótömbök),
- j) Lf-4x Falusias (újonnan kialakított, lakótömbök)”

21.§

A Hész 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetbe a város meglévő több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületekkel telepszerűen beépített Ady Endre körút, Dorogi utca és Mártírok útja által határolt terület tartozik.”

22. §

(1) A Hész 24. § (1) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 - 6,0 méter közötti építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál, ahol egy önálló rendeltetési egységre legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani.”

(2) A 24. § (2) bekezdése a) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

„(2)

- a) Az övezetben elhelyezhető, a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével:
- aa) lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység
 - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
 - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)”

(3) A Hész 24. (2) bekezdése cc) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

„cc) állattartó építmény,”

(4) A Hész 24. § (4) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 5. melléklet 1. táblázata szerint kell meghatározni a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével.”

23. §

A Hész 25. § (2) bekezdés d) pont helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2)

- d) Az övezetben elhelyezhető (a 10. § (5) bek. figyelembe vételével):
- da) lakóépület,
 - db) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység
 - dc) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
 - dd) igazgatási épület,
 - de) a da)-dd) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)”

24. §

A Hész 26. § (1)-(3) és (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az övezetbe a belső körgyűrű és külső körgyűrű közötti lakóterületek kisvárosias, de kertvárosi jellegű lakóövezetbe sorolt részei tartoznak.

(2) Az egy telken megvalósuló, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 4.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

- aa) lakóépület
- ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, és rendeltetési egység.
- ac) az aa - ab) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)
- ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető
 - ba) szálláshely- szolgáltató épület
 - bb) igazgatási épület
 - bc) termelő kertészeti építmény
 - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
 - be) üzemanyagtöltő
 - c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - ca) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (6) A (3) bekezdés ac) pontjaiban említett melléképületek különállóan építési helyen belül 400 m² vagy annál nagyobb telkeken, állattartó melléképítmények pedig 500 m² vagy annál nagyobb telkeken helyezhetők el. (7. § (1) bek. figyelembe vételével) legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység esetén.”

25. §

A Hész 27. § (1)-(4) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Az övezetbe a külső körgyűrű külső peremén kívüli, és ahhoz csatlakozó Lke-3-al zömmel már beépített és a Lke-4-el jelölt fokozatosan kiépülő, újonnan kialakított lakótömbök tartoznak.
- (2) Az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.
- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - ac) az aa - ad) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, építmények. (Garázs, tároló épület.)
 - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület (A 10. § (5) bekezdés figyelembevételével)
 - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - bb) legfeljebb néglakásos lakóépület
 - bc) sportépítmény,
 - bd) üzemanyagtöltő,
 - be) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - bf) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
 - ca) szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - cb) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - cc) kétlakásosnál nagyobb lakóépület 500 m²-nél kisebb telek esetén állattartó melléképítmény és, 400 m²-nél kisebb telek esetén önálló melléképület.

- (4) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló az adott utcára jellemző legalább 3m vagy 5m, újonnan kialakított területen 5m-es előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület-elhelyezés alkalmazása is megengedett.”

26. §

A Hész 28. § (4) és (8) bekezdései helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző 3,0 vagy 5,0 m újonnan kialakított lakóterületek esetén 5,0 m mélységű előkertes beépítéssel.”
- „(8) Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságra a főépülettől takartan, 500 m²-nél nagyobb vagy övezeti előírás szerinti, meglévő legkisebb méretű telekterületen.”

27. §

A Hész 29. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Hajdúnánás területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére. Elsősorban a kiskörúton belüli, városközponti vegyes rendeltetésű területek sorolhatók ebbe a terület felhasználási kategóriába.
Ebből a célból:
- a) Vt: településközpont vegyes terület és
b) Vk: központi vegyes terület került kijelölésre,
- ba) Vt-1 Településközpont vegyes terület, többszintes, jellemzően teleszerű beépítéssel, általában kialakult állapotban.
bb) Vt-1x Településközpont vegyes terület, kisvárosias jellegű, magas beépítési intenzitással
bc) Vt-1xx Településközpont vegyes terület (műemléki templomkert),
bd) Vt-2 Településközpont vegyes terület, közepes magasságú, magas intenzitású beépítéssel átépítendő tömbök.
be) Vt-2x Településközpont vegyes terület, jellemzően kisvárosias beépítéssel átépítendő tömbök.
bf) Vt-3 Településközpont vegyes terület, Tedej településrész központi területén
bg) Vt-3x Településközpont vegyes terület (Magyar- Dorogi- Ifjúság utcák között)
bh) Vt-4 Településközpont vegyes terület, piactér
bi) Vk-1 Központi (többszintes) vegyes terület.”

28. §

A Hész 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(5) A telek területének részének 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Ebben a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.”

29. §

A Hész 31. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(5) A telek területének 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Melybe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.
- (6) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.”

30. §

A Hész 32. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Az övezet telkeinek beépítés módja oldalhatáron álló, 5,0 m mélységű előkerttel, oldalhatáron álló, vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel.”

31. §

A Hész 33.§ (4) és (8) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

- „(4) Az övezet telkeinek utcavonali beépítési módja zárt sorú általános, előkert nélküli, a piactérhez tartozó terület építési helyén belül, telepszerű, szabadonálló.”
- „(8) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el,”

32. §

A Hész. 34.§ (2) bekezdés a) pontja és (3) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

- „(2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) sportépítmény,
 - ab) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - ac) a főtevékenységet szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, a fő funkció 50%-nak megfelelő mértékben
 - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület, egyéb melléképítmény)”
- „(3) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség.”

33. §

A Hész. 35.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
 - b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
 - c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
 - d) melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
 - e) az (1) bekezdés a) ~ d) övezetben (a Gmg-1 övezet kivételével) állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű ló tartás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
 - f) A telkek beépítési módja szabadonálló, és szabadonálló telepszerű.”

34. §

A Hész. 36.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(5) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.”

35. §

A Hész 41. § (2) bekezdése h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „h) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület (majorok beépítésre szánt területen)”

36. §

A Hész 44. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(7) Az övezetben állattartó melléképület lóistálló kivételével, nem helyezhető el.”

37. §

A Hész 49. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„49.§

- (1) Az övezetbe azok a meglévő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak melyekhez nem vagy nem megfelelő nagyságú mezőgazdasági terület tartozik, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folyik és folytatható. Alkalmas mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is. A terület beépítettsége 40 %-ig növelhető. Önálló lakóépület nem építhető, de a tulajdonos, használó és személyzet számára lakás létesíthető, legfeljebb a beépített terület 10%-ban. A lakás építés terhére árubemutató, árusítóhely létesíthető. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.
- (2) A Kmü-1, Kmü-2 övezet beépíthetősége 40 %.”

38. §

A Hész 52. § (1) bekezdés d) pontja és a (2) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

- „d) Üh-1, Üh-1x Hétfégi házas (új)”

- „(2) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el. Ez alól kivételt az Üü-1x övezet szabályozási tervben külön e célra kijelölt területei jelentenek, ahol lovas turizmus célját szolgáló lóistálló létesíthető.”

39. §

A Hész 53. § (7) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

- „(7) Az övezetben az épületeket közművesítés esetén lehet elhelyezni. Közműpótló a közüzemi hálózat kiépüléséig létesíthető.”

40. §

A Hész 55. § (2) bekezdési helyére a következő rendelkezés lép:

- „(2) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
- a) M3-as autópálya kialakult szabályozási szélességgel
 - b) A 3502 sz. országos főút alábbi szakaszain 40 m:
 - ba) Tiszavasvári út külterületi szakaszán,
 - bb) Debreceni út külterületi szakaszán és
 - bc) tervezett, várost elkerülő szakaszán,
 - c) A 3502 sz. országos főút Tiszavasvári és Debreceni út belterületi bevezető szakaszain 30m;
 - d) A 3502 sz. országos főút Tiszavasvári út belterületi, külső körgyűrűn vezető szakaszán 24 m;
 - e) Az országos mellékutak közül, az alábbiak esetében 30 m:
 - ea) a 3501 sz. út Polgári út külterületi szakaszán, és belterületen a külső körgyűrűig bevezető szakaszon,
 - eb) a Polgári út Tiszavasvári útig tervezett új nyomvonala a Fürj- ér északi oldalán,
 - ec) a 3508 sz. út belterületen a külső körgyűrű bevezető szakaszán (Görbeházi út),
 - ed) a 3323 sz. út Balmazújvárosi út külterületi szakaszán,
 - ee) a 3317 sz. út Nyíregyházi út külterületi szakaszán,
 - ef) a Hajdúdorogi út és Balmazújvárosi út között tervezett, város körüli külső körgyűrű részét képező elkerülő út.
 - f) A helyi gyűjtőutak közül, az alábbiak esetében 18-22 m, a szabályozási terven feltüntetett szélességgel: ahol a szélesség nem jelölt, ott a kialakult állapot a mérvadó.
 - fa) Belső körgyűrű
 - fb) Móricz Zsigmond utca – és a Polgári utca Bethlen Gábor krt-tól külső körgyűrűig vezető szakasza,
 - fc) Fáy András utca - kapcsolódó Tiszavasvári út, a Kossuth utcától a külső körgyűrűig vezető szakasza,
 - fd) Kossuth utca belső körgyűrűtől északra kivezető szakasza- kapcsolódó Eszlári utca a Róka utcáig,
 - fe) Nyíregyházi utca a Tulipán utcától a külső körgyűrűig,
 - ff) Dorogi utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
 - fg) Petőfi utca,
 - fh) Bocskai utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
 - fi) Jókai utca,
 - fj) Hunyadi utca belső- és külső körgyűrű közötti szakasza,
 - fk) A Tulipán utca és a kapcsolódó Vörösmarty, majd annak folytatásaként a Liliom utca a Róka utcáig.
 - fl) Kiss Ernő utca és a kapcsolódó 2537 és 2496 hrsz-ú utak.
 - fm) Kazinczy utca
 - fn) Szabó Dezső utca
 - fo) Rákóczi utca a kiskörúttól a külső körgyűrűig terjedő szakasza
 - fp) Fürdő utca
 - fq) Deák Ferenc utca a kapcsolódó Wesselényi utcával.
 - fr) Béke utca a kapcsolódó Szabadság utcával.
 - g) Kiszolgáló utak esetén 12 m,
 - h) Kerékpárút esetén 3 m.”

41. §

A Hész 60. § (1) bekezdési helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a terület, legfeljebb -5 %-os beépítettségel, 10 hektárt meghaladó egybefüggő területen.”

42. §

A Hész 62. § (1) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.”

43. §

A Hész 56. pontjának címe a „Szántó és gyepterület művelésű mezőgazdasági területek” címre, a 63. § címe „Msz-1 övezet - Többségében Szántó művelésű terület” címre módosul.

A Hész 63. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Épületek legalább 3 ha (30.000m²) területen helyezhetők el tömbösítetten, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető. (A területnagyságra vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m² fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.) A lakóépület 7,5 m építménymagassággal magastetővel építhető. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is. A területen birtokközpont kialakítható. Kiváló minőségű szántó területen építményt elhelyezni csak kivételesen, helyhez kötött beruházás esetén szabad. E területeken birtokközpont, és mezőgazdasági üzemi terület újonnan nem létesíthető, a meglévők nem bővíthetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.”

44. §

(1) A Hész 64. § címe „Mgy-1 övezet - Többségében gyepterület, legelő művelésű terület” címre módosul.

(2) A Hész 64. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az egyébkénti beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.

(3) Épületeket a legalább 50 000 m² ha nagyságot elérő egybefüggő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével. (A területnagyságra vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m² fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.) Az épületek, tömbösített formában a lakóépületeket magastetővel építhetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú út megépítése szükséges.”

45. §

A Hész a következő 64/A. §-al egészül ki :

„64/A. §

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont kialakítható új területen a települési területtől legalább 200 m távolságra új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként is.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
- d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- e) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető kintlakás esetén.
- f) Egyebekben (pl.: a be nem építhető területekre építési tilalom bejegyzése) az érvényes kormányrendelet szerint kell eljárni.
- g) A birtokközpont megközelítéséhez szilárd burkolatú utat kell kiépíteni.

(2) Tanya- Birtokközpont kialakítása és feltételei:

- a) Tanya-birtokközpont a települési területtől legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya-birtokközpontnak az a külterületi, mezőgazdasági (Mgy, Msz) övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, művelésből kivett terület minősíthető, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és ahol a tulajdonos, vagy a használó számára lakás is létesült.
- c) A beépítettség mértéke 5%- tól legfeljebb 45 %-ig terjedhet. Az 5 % fölötti beépítettség a tanya-hoz tartozó, Hajdúnánás közigazgatási területén elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség tanya-birtokközponton belüli érvényesítéséből adódik. (ilyen esetben a birtoktest „felhasznált” beépítettségét a telek tulajdoni lapján felvezetett építési tilalommal kell hitelesíteni.)
- d) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető.”

46. §

A Hész 65. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m² 10m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

- (5) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.”

47. §

A Hész 68. § (3) bekezdése bb) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „bb) A meglévő épületek állagmegóvási, felújítási munkálatai engedélyezhetők, de csak az esetben bővíthetők, ha az építési telket az előírt módon kialakítják. Ez esetben is”

48. §

A Hész 71. § (1) bekezdés a) pontja helyére a következő rendelkezés lép:

- „a) Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, mezőgazdasági építmények helyezhetők el.
Az épületek homlokzati képében a fehér, vagy (a tájban hagyományosan alkalmazott világos színű) homlokzati megjelenés az elvárás. Tájidegen színezés (pl: neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék szín), nem alkalmazható. Az épületeket magas tetővel kell kialakítani. Tükröződő fémfelület az építmények külső felületén nem alkalmazható.”

49. §

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet a (2) bekezdésben foglalt kivétellel 2014. november 03-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet 37.§-a, 46-47 §-a, és a 49.§-a 2014. október 6-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.
- (3) Hatályát veszti a Hész 15. §. (1) bekezdése, a 24.§ (8) bekezdése., 25.§ (7) bekezdése, 30.§ (6) bekezdése, 32.§ (7) bekezdése, 33.§ (5)-(6) bekezdése, 37. § (6) bekezdése., 38.§ (7)-(8) bekezdése, 43.§ (3) bekezdése, 44.§ (5) bekezdése, 47. § (5) bekezdése, 54.§ (4) bekezdése.
- (4) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni. A folyamatban lévő ügyekben csak akkor kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2014. október 03.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

Záradék: Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2014. október 03.

Dr. Kiss Imre
jegyző