



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Agrárgazdasági, város- és gazdaságfejlesztési tanácsnokától
Képviselő-testület 2022. február 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló – többször módosított – 21/2011. (VIII.18.) számú önkormányzati rendelet módosítása

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: rendelet tervezet

Nyílt ülés

Szavazás módja: minősített többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Melléklet: TR/szm rajzszámú tervlap

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
124/2021.(VIII.19.) határozata
a Hajdúhadház 12048 hrsz-ú (Bocskai tér 13. szám) ingatlan teljes területe és a Hajdúhadház
12046 hrsz-ú (Dr. Földi János utca 4. szám) ingatlanból 345 m² nagyságú terület
értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hajdúhadház 12048 hrsz-ú ingatlan és 12046 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból 345 m² nagyságú terület értékesítésével kapcsolatos előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a SJKP Budindservice Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Radnóti utca 1.) 41.000.000,- Ft + ÁFA összegű – Hajdúhadház 12048 hrsz-ú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 13. szám alatti ingatlanra és a Hajdúhadház 12046 hrsz-ú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Dr. Földi János utca 4. szám alatti ingatlanból 345 m² nagyságú területre vonatkozó vételi ajánlatát elfogadja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés aláírására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ban foglalt előírások figyelembevételével.

A Hajdúhadház 12046 hrsz-ú, a valóságban Hajdúhadház, Bocskai tér 13. szám alatti ingatlan a 2018-ban felvett 60 millió Ft beruházási hitel egyik fedezete, a Tiszántúli Takarékszövetkezet javára jelzálog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Fentiekre tekintettel a Képviselő-testület úgy döntött továbbá, hogy a Bocskai tér 13. szám alatti ingatlan helyett, annak kiengedéséhez a Takarékbank Zrt. részére a Hajdúhadház, 11828 hrsz-ú, a valóságban Hajdúhadház, Arany János utca 24. szám alatti (lakóház, udvar) ingatlant ajánlja fel, mivel a vételár nem kerül betörlesztésre.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Törökné Dr. Petrény Beáta jogi referens

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
125/2021.(VIII.19.) határozata**

a Hajdúhadház 10002 hrsz-ú (Mester utca 33. szám) és a Hajdúhadház 10003 hrsz-ú (Mester utca 35. szám) ingatlanok értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hajdúhadház 10002 hrsz-ú és a Hajdúhadház 10003 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok, mindösszesen 2339 m² nagyságú terület értékesítésével kapcsolatos előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy a SJKP Budinservice Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Radnóti utca 1.) 39.000.000,- Ft + ÁFA összegű – Hajdúhadház 10002 hrsz-ú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Mester utca 33. szám alatti 1101 m² területű ingatlanra és a Hajdúhadház 10003 hrsz-ú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Mester utca 35. szám alatti 1238 m² területű ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatát elfogadja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés aláírására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ban foglalt előírások figyelembevételével.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Törökné Dr. Petrény Beáta jogi referens

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
128/2021.(IX.23.) határozata**

a Városközpont egy részének (Hajdúhadház 12048, 12046, 10002, 10003 hrsz-ú területek) kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a beruházás elősegítése érdekében a városközpont egy részének (Hajdúhadház 12048, 12046, 10002, 10003 hrsz.) a területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felkéri Biró-Balogh Anikó főépítést a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
162/2021.(XI.25.) határozata**

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömböket érintő módosítása kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Hajdúhadház Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömbökre vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésre kötelezett körbe tartozik.

A szabályzat és terv megvalósítása esetén a várható környezeti hatás jelentőségére figyelemmel **nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, mivel a**

hajdúhadházi 10002, 10003. hrsz.-ú ingatlanokon lévő omladozó középületek helyett tervezett társasházak a településképet előnyösen befolyásolnák. Továbbá a tervezett társasházak a műemléki védelem alatt álló templom látványának feltárulását sem sértenék, mivel a templom közelében oly módon épülnének meg, hogy a templom jelenlegi látványát, városképi megjelenését nem változtatnák meg.

Felkéri a főépítést az érintett szervek döntéséről történő tájékoztatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
163/2021.(XI.25.) határozata**

Hajdúhadház város településrendezési eszközének, a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömböket érintő módosítása kapcsán a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos tájékoztatás és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti övezeti érintettséggel kapcsolatos adatszolgáltatás, vélemények elfogadásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy elfogadja a Hajdúhadház, Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömböket érintő terület településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával összefüggő **218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti megkeresés kapcsán beérkezett véleményeket, valamint a partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatást, mely szerint partneri bejelentkezés nem történt, észrevétel, ellenvélemény nem érkezett.**

Az érintetteket a döntésről tájékoztatni kell.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

I. Irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről a 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezett.

III. Döntési lehetőség bemutatása, döntés indokolása:

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 128/2021. (IX.23.) határozatában a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömböket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást otthonteremtő beruházások megvalósíthatósága érdekében hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete. A Bocskai téri térfal északi oldalán lévő 12048 hrsz-ú ingatlanon (12046 hrsz-ú ingatlan cca. 344 m² nagyságú telekrészével történő telekösszevonást követően) és a Mester utcai 10002 és a 10003 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonásával kialakuló ingatlanon társasházak építését támogatja az Önkormányzat melyek megvalósíthatóságához indokoltá vált a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Az Önkormányzat a megyeszékhelyen megjelenő gazdaságfejlesztésekre és a debreceni lakások árának jelentős mértékű drágulására is figyelemmel a készülő helyi építési szabályzatban a változatos beépítési módok, (sorházas beépítés) a jelen módosításhoz kapcsolódóan a befektetői elképzelések támogatásával a megvalósuló társasházak esetében a többlakásos lakóépületi választékkal és a változatos a mai trendeknek keresleti oldalhoz igazított lakások kínálatával is igyekszik a várost vonzóvá tenni.

Az Önkormányzat a népességmegtartó-erő tekintetében kiemelt figyelmet szentel a lakosság életkörülményeinek javítására is. Az utóbbi években számos olyan beruházás valósult meg (pl. városközpont rehabilitáció; kerékpárút-hálózat fejlesztése; szennyvízberuházás, szociális városrehabilitáció), amely a helyiek komfortérzetét javítja, több területen további fejlesztések szükségesek (pl. zöldfelületi ellátottság, egységes településkép, települési környezet infrastrukturális fejlesztése). A jövőben kiemelt figyelmet kíván fordítani a városi környezet komplex fejlesztésére.

Lakáspolitikai és gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek megalapozása érdekében mind a KKV szektor és a nagyobb beruházást végrehajtó nagyvállalatok településre történő betelepülése mellett a társasházépítések ösztönzését és az ilyen irányú fejlesztések megvalósíthatóságának támogatását tűzte célul az Önkormányzat.

A tervezési területeken a hatályos településszerkezeti terv nem változik, csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv kerül módosításra, oly módon, hogy a településközpont vegyes építési övezeten belüli eltérő szabályozási határértékű építési övezet/ek kerülnek megállapításra a jelenlegi Vt-2 építési övezet mellett.

A településközpont vegyes területfelhasználás változatlan területi nagysággal megmarad. A településszerkezeti terv szerkezetet meghatározó infrastrukturális meghatározottságai sem kerülnek módosításra.

Környezeti vizsgálat szükségességéről és a partnerségi egyeztetésről, valamint a beérkezett vélemények elfogadásáról szóló döntések:

- Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 162/2021. (XI.25.) sz. határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.
- A beérkezett véleményeket és a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást – mely során partneri észrevétel nem érkezett - Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 163/2021. (XI.25.) sz. határozattal fogadta el.

A tárgyalásos eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész 2022. február 07.-én kelt levelében megküldte a HB/14-ÁF/00089-16/2022. számú záró szakmai véleményét:

„A tárgyi területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 42. § (6) bekezdésnek megfelelő záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg.

A településrendezési eszközök módosítása

- a Rendelet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai, valamint az eszközök egyes munkarészei készítéséhez kapcsolódó tartalmi követelményei, továbbá

- az OTÉK jelenleg érvényes településrendezési követelményei alapján történik, ezért hivatkozásaim is erre a jogi állapotokra vonatkoznak.

A záró szakmai véleményezésre megküldött dokumentáció megnevezése:

Nyíracsád Község településrendezési eszközeinek 2021. évi módosítása. 2021. december hó „Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömböket érintő módosítása”

Felelős településtervező: Palotás Lajos vezető településtervező

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánító döntés száma: Hajdúhadház Város Önk. KT 128/2021. (IX.23.)határozata

Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 162/2021. (XI. 25.) számú határozat

Partnerségi egyeztetést lefolytatását lezáró döntés száma: 163/2021. (XI. 25.) számú határozat

I. ELŐZMÉNY

Az Önkormányzat megkeresése és a Rendelet 32. § (6) c) felhatalmazása alapján a módosítás tárgyalásos eljárás keretein belül történt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

1.A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MoTrT), valamint
- a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelet (a továbbiakban: MTrT) előírásai.

2.A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Az összhang a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.

III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

1.) Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt terület:

A módosítás szakmai tartalmát az államigazgatási szervek írásos véleményükben - az állami főépítési iroda az egyeztető tárgyaláson kifogást nem emelt- nem kifogásolták, ezért erre a területre vonatkozó módosítás jogszerűen elfogadható. A HÉSZ módosítás tartalmát ennek megfelelően kell véglegesíteni.

2.) Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt terület:

Az államigazgatási szervek közül a HBMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya területrészen található a 10995 törzsszámu, 5315 azonosítójú református templom (védett Műemlék) és a református templom rendelettel kijelölt műemléki környezetét is érintő módosítása miatt jogszabályon alapuló ellenvéleményt fogalmazott meg.

„A 10002 hrsz-ú és a kijelölt műemléki környezetben található 10003 hrsz-ú ingatlanokra tervezett épület mérete, tömegalakítása, beépítési magassága, homlokzatképzése és anyaghasználata az egyedileg védett műemlék még részben történeti környezetbe ágyazott, városképformáló megjelenésére káros hatással van, a térbeli kapcsolatok tekintetében a beavatkozás sérti a műemléki környezet feltárulását, továbbá nem illeszkedik a tömbben található, már kialakult (hagyományos) településképhez, beépítési arányokhoz,

helyi jelleghez. A tervezett építészeti kialakítás és környezetbe illesztés a csatolt dokumentációk alapján műemléki szempontból nem elfogadható.”

Az önkormányzat az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében fogalmaknak megfelelően írásban nyilatkozott arról, hogy ezt a módosítási pont településrendezési szabályozási javaslatát az örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével újra gondolja, az új szabályozási javaslat egyeztetési eljárásának lefolytatása után kér ismételt szakmai véleményt.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszköz III.a) pont szerinti módosítása az elfogadást követő napon léptethető hatályba.
- A jóváhagyott tervek megküldéséről a Rendelet 43. § (2) szerint kell gondoskodni.”

A jelenlegi HÉSZ módosítás a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt területre vonatkozik.

A Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt területre vonatkozóan az önkormányzatnak a településrendezési szabályozási javaslatát az örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével újra kell gondolni, az új szabályozási javaslat egyeztetési eljárásának lefolytatása után kell kérni ismételt szakmai véleményt.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy Palotás BT megszüntette a vállalkozását, és lemondott és a terv felhasználási jogát teljeskörűen átadta Nagyhajú Attila egyéni vállalkozónak.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A Jat 17/A. §-a alapján a jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és - a jogalkotás alapvető követelményei figyelembevételével - akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást otthonteremtő beruházások megvalósíthatósága érdekében hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete. A Bocskai téri térfal északi oldalán lévő 12048 hrsz-ú ingatlanon (12046 hrsz-ú ingatlan cca. 344 m² nagyságú telekrészével történő telekösszevonást követően) és a Mester utcai 10002 és a 10003 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonásával kialakuló ingatlanon társasházak építését támogatja az Önkormányzat melyek megvalósíthatóságához indokoltta vált a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Az Önkormányzat a megyeszékhelyen megjelenő gazdaságfejlesztésekre és a debreceni lakások árának jelentős mértékű drágulására is figyelemmel a készülő helyi építési szabályzatban a változatos beépítési módok, (sorházas beépítés) a jelen módosításhoz kapcsolódóan a befektetői elképzelések támogatásával a megvalósuló társasházak esetében a többlakásos lakóépületi választékkal és a változatos a mai trendeknek keresleti oldalhoz igazított lakások kínálatával is igyekszik a várost vonzóvá tenni.

Az Önkormányzat a népességmegtartó-erő tekintetében kiemelt figyelmet szentel a lakosság életkörülményeinek javítására is. Az utóbbi években számos olyan beruházás valósult meg (pl. városközpont rehabilitáció; kerékpárút-hálózat fejlesztése; szennyvízberuházás, szociális városrehabilitáció), amely a helyiek komfortérzetét javítja, több területen további fejlesztések szükségesek (pl. zöldfelületi ellátottság, egységes településkép, települési környezet infrastrukturális fejlesztése). A jövőben kiemelt figyelmet kíván fordítani a városi környezet komplex fejlesztésére.

Lakáspolitikai és gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek megalapozása érdekében mind a KKV szektor és a nagyobb beruházást végrehajtó nagyvállalatok településre történő betelepülése mellett a társasházépítések ösztönzését és az ilyen irányú fejlesztések megvalósíthatóságának támogatását tűzte célul az Önkormányzat.

ab) környezeti és egészségi következményei:

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint az eljárásba bevont és véleményt adó államigazgatási szervek közül indokoltnak tartotta a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály a környezeti vizsgálat lefolytatását, az érintett területre, a településrendezési eszközök módosításához csatolt dokumentációban foglaltakra figyelemmel.

A Virányi Zsolt építész, tervező- és műemléki szakértő által készített Hajdúhadház Mester utca 33-35. szám alatti, 10002 és 10003 hrsz-ú ingatlanokon tervezett beruházás örökségvédelmi bejelentéséhez szükséges műemléki szakértői véleményben foglaltak az alábbiak:

„A Mester utca 33-35. szám alatti, 10002 és 10003 hrsz-ú ingatlanokon tervezett, lakásokat, üzlethelyiségeket és garázsokat magában foglaló, földszint + 3 emeletes épület a hajdúhadházi református templom műemléki környezetében épülne fel.”

„A műemléki védelem alatt álló templom kéttornyú főhomlokzata a település főtere – a Bocskai tér felé tájolt, díszes homlokzatképzésének látványa is innen tárul fel. A templom oldalsó és hátsó homlokzatai csak a telek belső részeiről láthatóak, az épület megjelenésében nem meghatározók.”

„A tervezett új épület a Mester utcán, a templom mögötti utcában épülne fel, a műemléki védelem alatt álló református templom látványát, városképi megjelenését nem változtatja meg, ezért a beruházás megvalósításának műemléki szempontból nem látom akadályát.”

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése szerint ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdése szerint a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is. Továbbá a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A fentiekben leírtakra tekintettel az az álláspont képviselhető, hogy a várható környezeti hatások jelentősége a településrendezési eszközök módosítása során nem indokolja a környezeti vizsgálat elvégzését a módosítás általános céljainak és várható hatásainak, valamint az államigazgatási szervek véleményének ismeretében.

Azonban a tárgyalásos eljárás során az állami főépítész 2022. február 07.-én HB/14-ÁF/00089-16/2022. számú záró szakmai véleményében foglaltak szerint:

„Az államigazgatási szervek közül a HBMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya területrészen található a 10995 törzsszámú, 5315 azonosítójú református templom (védett Műemlék) és a református templom rendelettel kijelölt műemléki környezetét is érintő módosítása miatt jogszabályon alapuló ellenvéleményt fogalmazott meg.

„A 10002 hrsz-ú és a kijelölt műemléki környezetben található 10003 hrsz-ú ingatlanokra tervezett épület mérete, tömegalakítása, beépítési magassága, homlokzatképzése és anyaghasználata az egyedileg védett műemlék még részben történeti környezetbe ágyazott, városképfőmáló megjelenésére káros hatással van, a térbeli kapcsolatok tekintetében a beavatkozás sérti a műemléki környezet feltárulását, továbbá nem illeszkedik a tömbben található, már kialakult (hagyományos) településképhez, beépítési arányokhoz, helyi jelleghez. A tervezett építészeti kialakítás és környezetbe illesztés a csatolt dokumentációk alapján műemléki szempontból nem elfogadható.”

Az önkormányzat az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében foglalkoznak megfelelően írásban nyilatkozott arról, hogy ezt a módosítási pont településrendezési szabályozási javaslatát az örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével újra gondolja, az új szabályozási javaslat egyeztetési eljárásának lefolytatása után kér ismételt szakmai véleményt.”

A Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt területre vonatkozóan az önkormányzatnak a településrendezési szabályozási javaslatát az örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével újra kell gondolni, az új szabályozási javaslat egyeztetési eljárásának lefolytatása után kell kérni ismételt szakmai véleményt.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendelet módosítása minimális adminisztratív terhet keletkeztet.

b) a rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A városközpont kiemelt fejlesztési területén belül a telektömb észak-nyugati, eddig be nem épített saroktelkén társasház építését támogatja az Önkormányzat a városban megjelenő igények kiszolgálása, a változatos lakhatási kínálat biztosítása érdekében. A Bocskai téri északi térfal területén lévő ingatlanon korábban már megvalósult egy beépítés, mely sajnos nem ad sem beépítésében, sem intenzitásában méltó lezárást a főtér északi oldalának. Az ingatlan térfal telekhatáron történő beépítésével a tömb intenzívebb, városközponti szerepéhez illeszkedő lezárása valósul meg, melynek fontos eleme kell, hogy legyen egy második ütemben megvalósuló Bocskai tér dr. Földi János utca saroképülettel történő beépítése.

Korábban a telektömbben a jelen módosítással javasolt 12,5 méteres építménymagasság volt érvényben, mely egy korábbi átfogó módosítással az építési övezetek racionalizálásával nem az intenzívebb használati szándéknak megfelelően került megtartásra. A fejlesztéssel érintett telektömb keleti oldalán a zárt sorúsodó beépítés a jellemző, melyre figyelemmel a hatályos terv szerinti beépítési mód nem kerül módosításra, csak a fejlesztéshez igazodó építménymagassági érték kerül meghatározásra. A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

Indokolási kötelezettség

A Jat. 18. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 18. § (2) bekezdése alapján a jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről.

Az elfogadásra javasolt rendelet-tervezet az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban van.

Az általános és a részletes indokolás a rendelet-tervezet szövegét követően kerül bemutatásra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Rendelet-tervezet:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. 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 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság, közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, és Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletének valamint a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet a 14/A. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Vt-2* építési övezet”

2. §

(1) A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 14/A. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„14/A. § ”

(2) A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet a 14/B. §-át megelőzően a következő alcím címmel egészül ki:

„Vt-3 építési övezet”

3. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 14/B. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„14/B. § ”

4. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„Vt-4 építési övezet

14/C. §

(1) Vt-4 építési övezetben középfokú és településszintű intézmények, többlakásos lakóépületek, illetve több önálló rendeltetési egységet tartalmazó, megengedett legnagyobb <9,5 méter építménymagasságú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)

<i>Az építési övezet jele</i>	<i>Vt-4</i>
<i>1.A kialakítható legkisebb telekterület méret</i>	<i>500 m²</i>
<i>2.A beépítési mód</i>	<i>Z (zártsorú)</i>
<i>3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>70 % Saroktelek esetén 75%, de csak teljes zártsorúsítás esetén.</i>
<i>4.A megengedett legnagyobb építménymagasság</i>	<i>9,5 m</i>
<i>5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke</i>	<i>Teljeskörű</i>
<i>6. A zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>20 %</i>
<i>7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)</i>	<i>Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes terület felhasználási kategória határértékei</i>
<i>8. Terepszint alatti építmény</i>	<i>Gépjárműtároló számára létesíthető</i>
<i>9. Legkisebb telekszélesség</i>	<i>14 m</i>

(3) Ahol a szabályozási tervlap a Vt-4 építési övezet területén $e_k=0$ méteres előkertet rögzít, az utcai telekhatár egyben kötelező építési vonal is, ahol az épületnek legalább 50%-ban ezen építési vonalon kell állnia.”

5. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőablájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022.....

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

1. melléklet

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) Rendelet 1. melléklete - összes tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást otthonteremtő beruházások megvalósíthatósága érdekében hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete. A Bocskai téri térfal északi oldalán lévő 12048 hrsz-ú ingatlanon (12046 hrsz-ú ingatlan cca. 344 m² nagyságú telekrészeivel történő telekösszevonást követően) és a Mester utcai 10002 és a 10003 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonásával kialakuló ingatlanon társasházak építését támogatja az Önkormányzat melyek megvalósíthatóságához indokoltta vált a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Az Önkormányzat a megyeszékhelyen megjelenő gazdaságfejlesztésekre és a debreceni lakások árának jelentős mértékű drágulására is figyelemmel a készülő helyi építési szabályzatban a változatos beépítési módok, (sorházas beépítés) a jelen módosításhoz kapcsolódóan a befektetői elképzelések támogatásával a megvalósuló társasházak esetében a

többlakásos lakóépületi választékkal és a változatos a mai trendeknek keresleti oldalhoz igazított lakások kínálatával is igyekszik a várost vonzóvá tenni.

Az Önkormányzat a népességmegtartó-erő tekintetében kiemelt figyelmet szentel a lakosság életkörülményeinek javítására is. Az utóbbi években számos olyan beruházás valósult meg (pl. városközpont rehabilitáció; kerékpárút-hálózat fejlesztése; szennyvízberuházás, szociális városrehabilitáció), amely a helyiek komfortérzetét javítja, több területen további fejlesztések szükségesek (pl. zöldfelületi ellátottság, egységes településkép, települési környezet infrastrukturális fejlesztése). A jövőben kiemelt figyelmet kíván fordítani a városi környezet komplex fejlesztésére.

Lakáspolitikai és gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek megalapozása érdekében mind a KKV szektor és a nagyobb beruházást végrehajtó nagyvállalatok településre történő betelepülése mellett a társasházépítések ösztönzését és az ilyen irányú fejlesztések megvalósíthatóságának támogatását tűzte célul az Önkormányzat.

A városközpont kiemelt fejlesztési területén belül a telektömb észak-nyugati, eddig be nem épített saroktelkén társasház építését támogatja az Önkormányzat a városban megjelenő igények kiszolgálása, a változatos lakhatási kínálat biztosítása érdekében. A Bocskai téri északi térfal területén lévő ingatlanon korábban már megvalósult egy beépítés, mely sajnos nem ad sem beépítésében, sem intenzitásában méltó lezárást a főtér északi oldalának. Az ingatlan térfal telekhatáron történő beépítésével a tömb intenzívebb, városközponti szerepéhez illeszkedő lezárása valósul meg, melynek fontos eleme kell, hogy legyen egy második ütemben megvalósuló Bocskai tér dr. Földi János utca saroképülettel történő beépítése.

Korábban a telektömbben a jelen módosítással javasolt 12,5 méteres építménymagasság volt érvényben, mely egy korábbi átfogó módosítással az építési övezetek racionalizálásával nem az intenzívebb használati szándéknak megfelelően került megtartásra. A fejlesztéssel érintett telektömb keleti oldalán a zárt sorúsodó beépítés a jellemző, melyre figyelemmel a hatályos terv szerinti beépítési mód nem kerül módosításra, csak a fejlesztéshez igazodó építménymagassági érték kerül meghatározásra. A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Részletes indokolás

Az 1–3. §-hoz

A LocLex rendszer kodifikációs ellenőrzési szempontjainak való megfelelés érdekében az alábbi módosítás indokolt:

- a „Vt-2* építési övezet” § cím megjelölést a 14/A. § címében történő elhelyezés helyett a 14/A.§-t megelőzően önálló alcímként a rendeletben rögzíteni, valamint
- a „Vt-3 építési övezet” § cím megjelölést a 14/B. § címében történő elhelyezés helyett a 14/B.§-t megelőzően önálló alcímként a rendeletben rögzíteni.

A 4. §-hoz

A rendelet a „Vt-4 építési övezet”-tel kapcsolatos rendelkezéssel egészül ki.

Az 5. §-hoz és az 1. melléklethez

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2011.(VIII.18.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése szerinti 1.számú

mellékletének az **Sz-1.** rajzszámú központi belterület szabályozási terv tervlapja a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt telektömbre az 1. melléklet szerint módosul.

A 6. §-hoz

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezését tartalmazza.

Hajdúhadház, 2022. február 18.

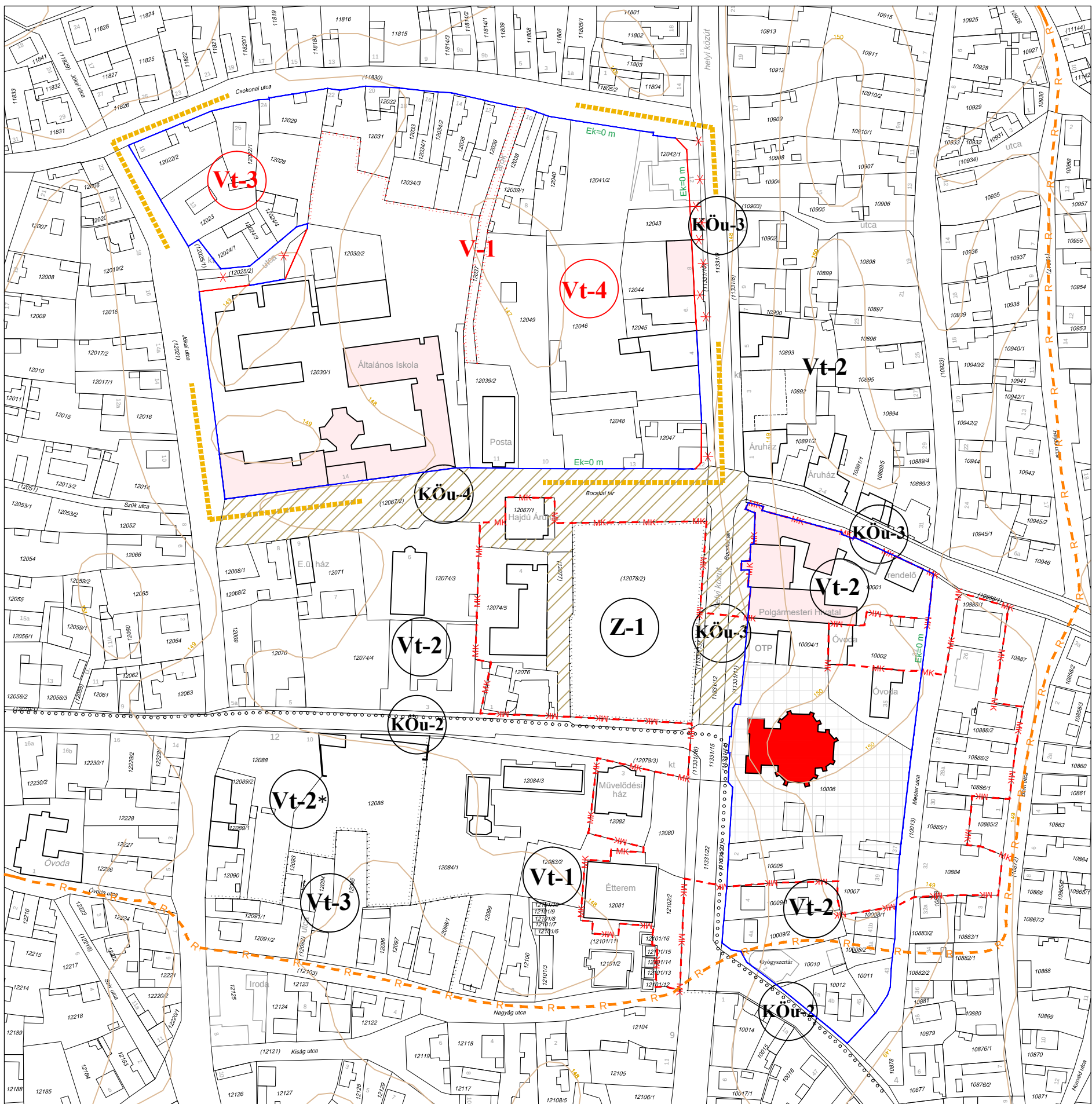
Tisztelettel:

Szóllós László
Agrárgazdasági, város-és
gazdaságfejlesztési tanácsnok

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó
települési főépítész

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

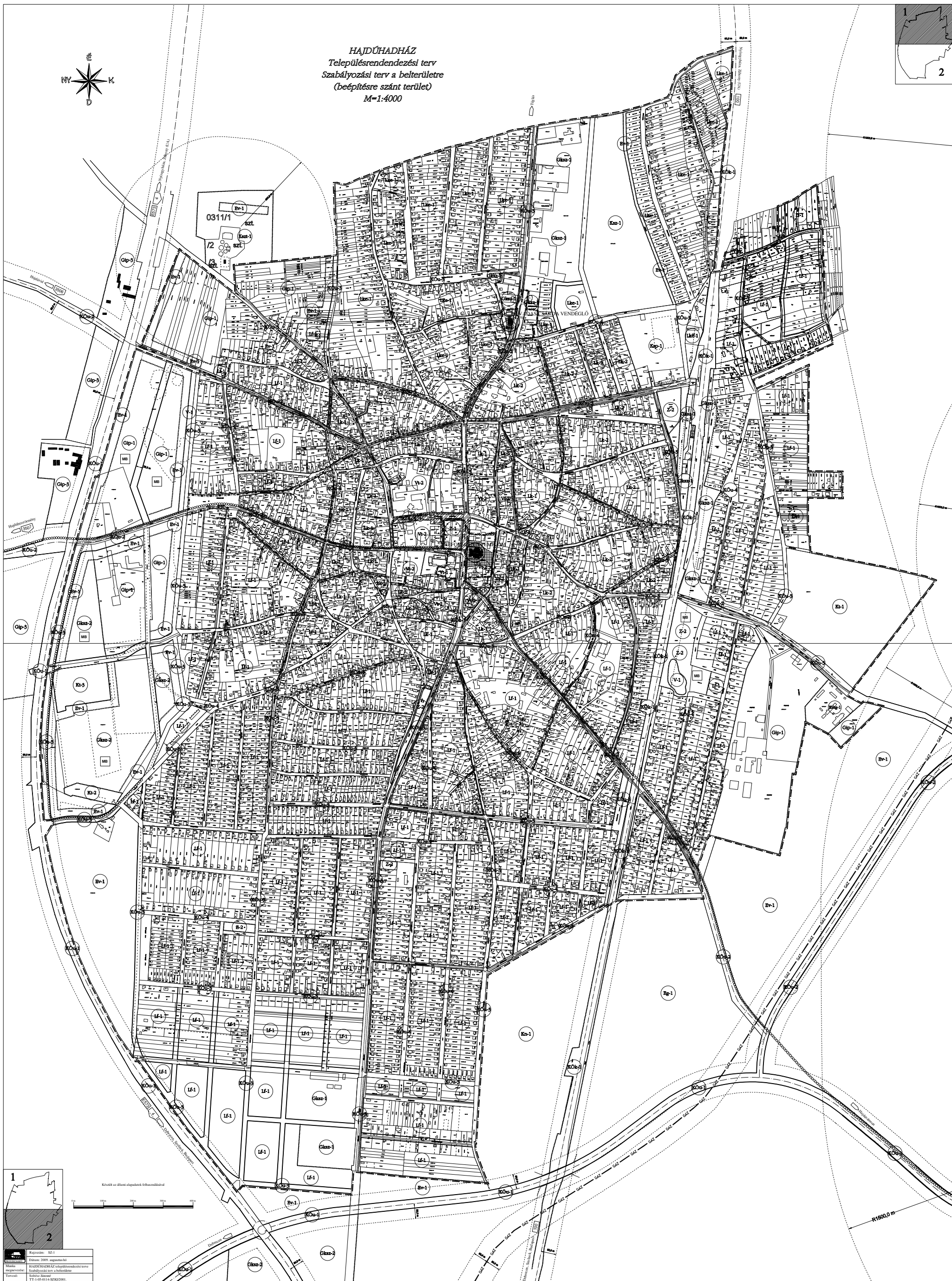
JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám Meglévő épület, házszám		Megszüntető jel
	Szintvonal és magassági érték		Előkert mérete
	Tervezési terület határa		Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal - meglévő		Műemlék épület és telke
	Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal - javasolt		Műemléki környezet határa
	Szabályozási szélesség		Helyi jelentőségű védett érték
	Meglévő építési övezet határa		Csillapított forgalmi zóna
	Javasolt építési övezet határa		Kerékpárút

Építési övezetek jelei beépítésre szánt terület			beépítési mód jele, száma	legnagyobb beépíthetőség (%)
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 70*
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 4,5-7,5 600
Településközponti vegyes terület építési övezet				O 50 400
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 70* 9,5 500

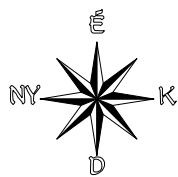
* saroktelek esetén 75%

Hajdúhadház város - Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt terület szabályozási terve 1:2000

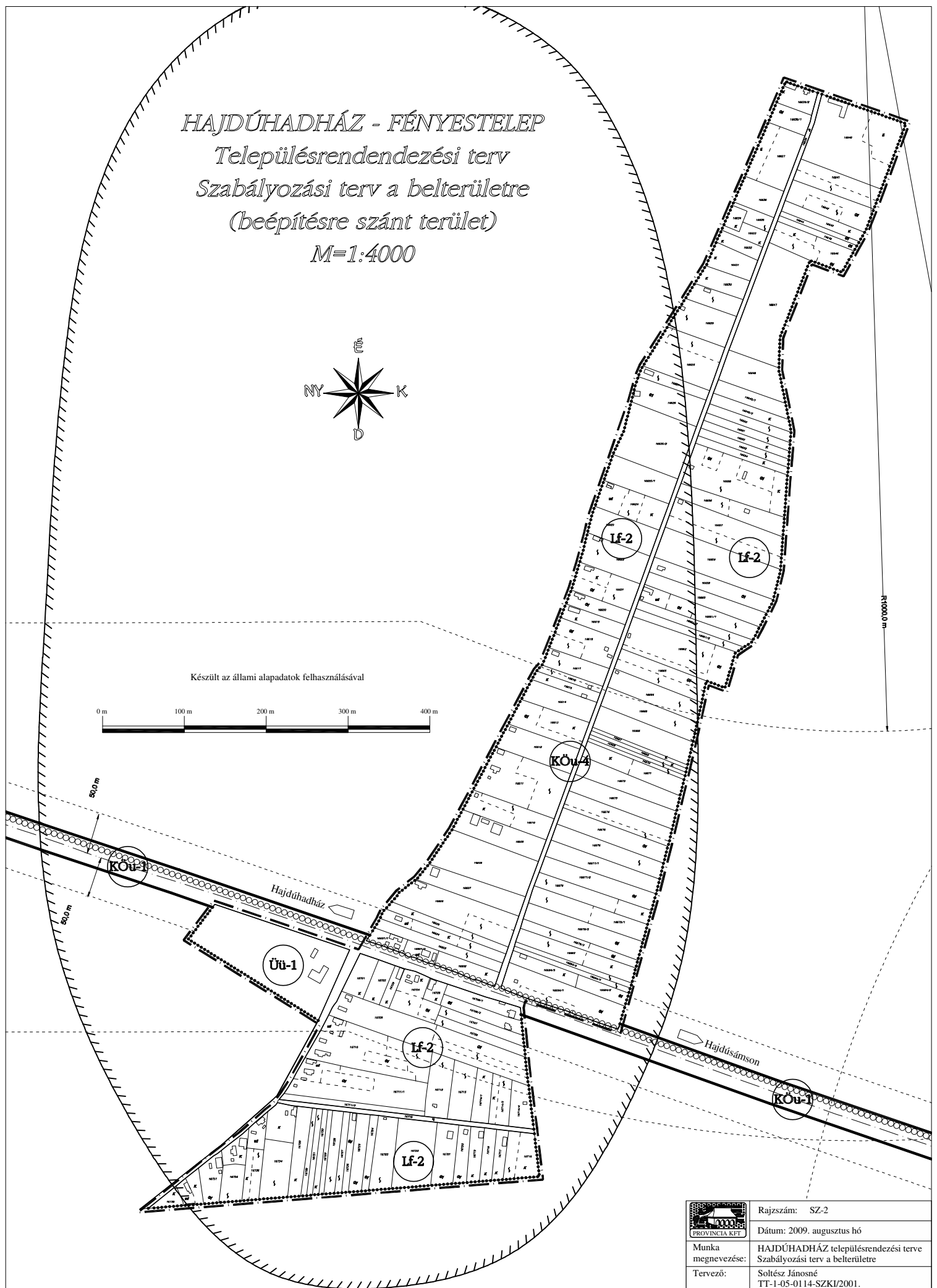
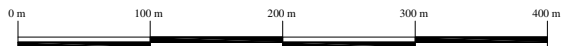


HAJDÚHADHÁZ - FÉNYESTELEP

Településrendezési terv
Szabályozási terv a belterületre
(beépítésre szánt terület)
M=1:4000



Készült az állami alapadatok felhasználásával



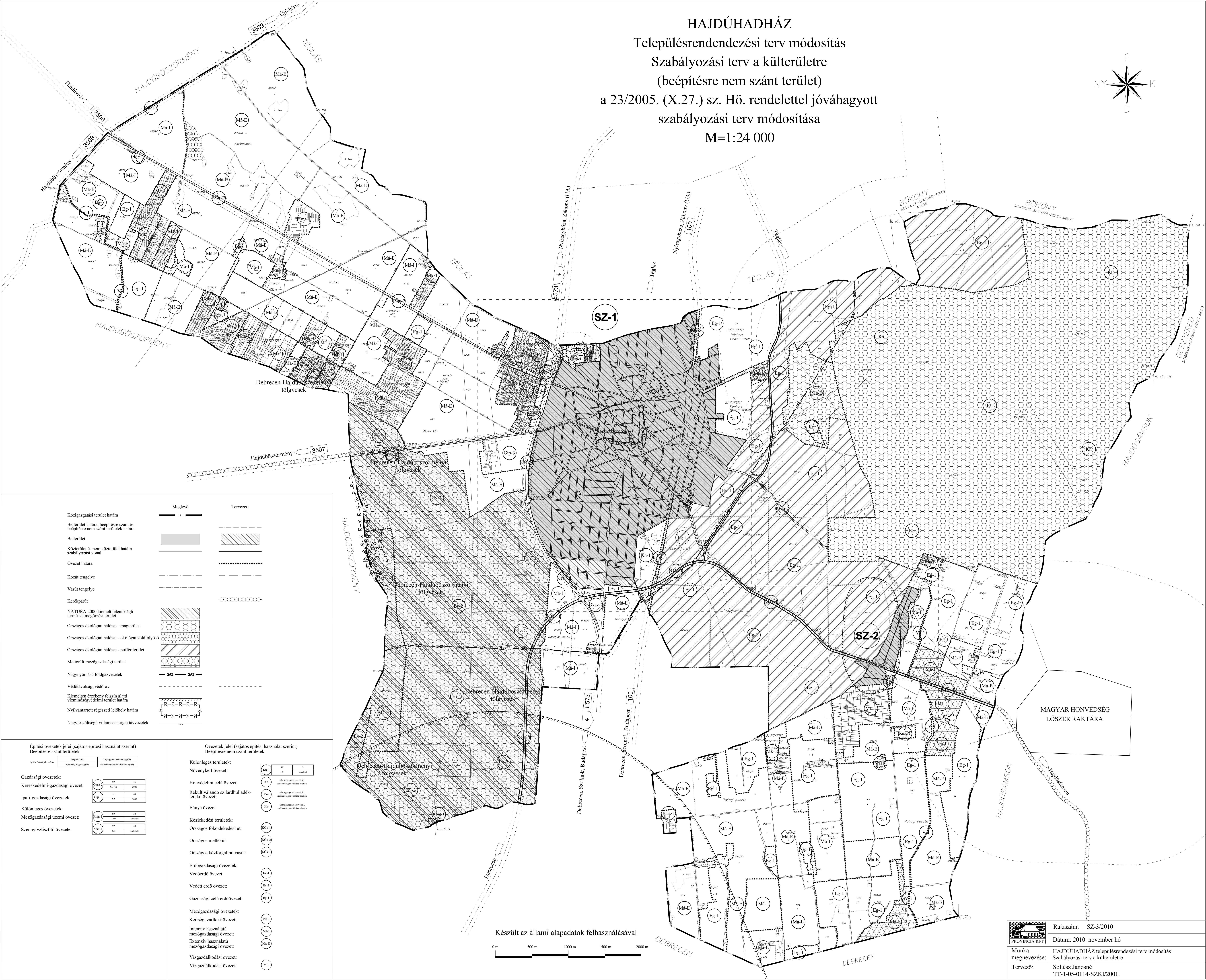
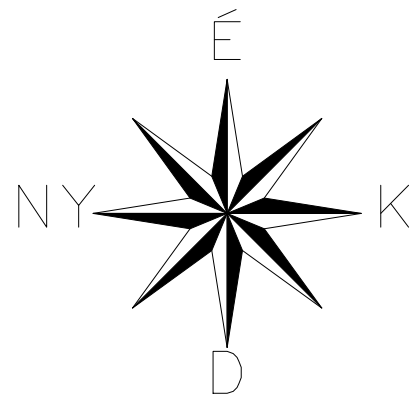
Rajzszám: SZ-2

Dátum: 2009. augusztus hó

Munka megnevezése: HAJDÚHADHÁZ településrendezési terv Szabályozási terv a belterületre

Tervező: Soltész Jánosné
TT-1-05-0114-SZKI/2001.

HAJDÚHADHÁZ
Településrendezési terv módosítás
Szabályozási terv a külterületre
(beépítésre nem szánt terület)
a 23/2005. (X.27.) sz. Hö. rendelettel jóváhagyott
szabályozási terv módosítása
M=1:24 000



- Közigazgatási terület határa
Belterület határa, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa
Belterület
Kösterület és nem kösterület határa
szabályozási vonal
Övezet határa
Közút tengelye
Vasút tengelye
Kerekpárat
NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
Országos ökológiai hálózat - magterület
Országos ökológiai hálózat - ökológiai zöldfolyosó
Országos ökológiai hálózat - puffer terület
Meliortalt mezőgazdasági terület
Nagynyomási földgázvezeték
Védőöv, védősáv
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
Nyilvánított régészeti lelőhely határa
Nagyszűrtésű villamosenergia távvezeték

Építési övezetek jelei (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre szánt területek

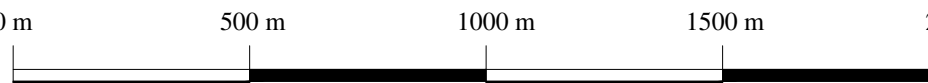
Építési övezetek, címe	Beépítési kód	Legnagyobb beépítési mérték (%)
Kereskedelmi-gazdasági övezet:	Kb-1	50
Ipari-gazdasági övezet:	Gip-3	15

Különleges övezetek:	Kb-2	50
Mezőgazdasági üzemi övezet:	Kb-3	10
Szennyvíztisztító övezet:	Kb-4	10

Övezetek jelei (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre nem szánt területek

Övezetek, címe	Beépítési kód	Legnagyobb beépítési mérték (%)
Különleges területek:	Kb-1	50
Növénykert övezet:	Kb-2	10
Honvédelmi célú övezet:	Kb-3	10
Rekultiválható szilárdhulladék-lerakó övezet:	Kb-4	10
Bánya övezet:	Kb-5	10
Közelkedési területek:	Kb-6	10
Országos főközlekedési út:	Kb-7	10
Országos mellékút:	Kb-8	10
Országos közforgalmú vasút:	Kb-9	10
Erdőgazdasági övezetek:	Kb-10	10
Védőerdő övezet:	Kb-11	10
Vedett erdő övezet:	Kb-12	10
Gazdasági célú erdőövezet:	Kb-13	10
Mezőgazdasági övezetek:	Kb-14	10
Kertészet, zártkert övezet:	Kb-15	10
Intenzív használatú mezőgazdasági övezet:	Kb-16	10
Extenzív használatú mezőgazdasági övezet:	Kb-17	10
Vízgazdálkodási övezet:	Kb-18	10
Vízgazdálkodási övezet:	Kb-19	10

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Rajzszám: SZ-3/2010

Dátum: 2010. november hó

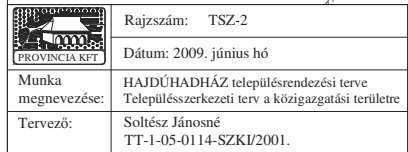
Munka megnevezése:

HAJDÚHADHÁZ településrendezési terv módosítás

Tervező:

Soltész Jánosné

TT-1-05-0114-SZKI/2001.



Jelmagyarázat Hajdúhadház város külterületi szabályozási tervéhez (SZ-3)

	Meglévő	Tervezett
Közigazgatási terület határa	— — — — —	— — — — —
Belterület határa, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa		— — — — —
Belterület		
Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal	— — — — —	— — — — —
Övezet határa		
Közút tengelye	— — — — —	— — — — —
Vasút tengelye	— — — — —	— — — — —
Kerékpárút		○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
NATURA 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület		
Országos ökológiai hálózat - magterület		
Országos ökológiai hálózat - ökológiai zöldfolyosó		
Országos ökológiai hálózat - puffer terület		
Meliorált mezőgazdasági terület		
Nagynyomású földgázvezeték	— GAZ — GAZ —	
Védőtávolság, védősáv	— — — — —	— — — — —
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa		
Nyilvántartott régészeti lelőhely határa		
Nagyfeszültségű villamosenergia távvezeték		

Építési övezetek jelei (sajátos építési használat szerint) Beépítésre szánt területek

Építési övezet jele, száma	Beépítési mód	Legnagyobb beépíthetőség (%)
	Építmény magasság (m)	Építési telek minimális mérete (m ²)

Gazdasági övezetek:

Kereskedelmi-gazdasági övezet:

	SZ	45
	9,0 (D)	2000

Ipari-gazdasági övezetek:

	SZ	45
	7,5	1000

Különleges övezetek:

Mezőgazdasági üzemi övezet:

	SZ	30
	12,0	kiszakult

Szennyvíztisztító övezete:

	SZ	40
	6,5	900

Honvédelmi célú övezet:

	államigazgatási szervek ill. szakszolgálatok előírásai alapján
--	--

Rekultiválendő szilárdhulladéklerakó övezet:

	államigazgatási szervek ill. szakszolgálatok előírásai alapján
--	--

Bánya övezet:

	államigazgatási szervek ill. szakszolgálatok előírásai alapján
--	--

Övezetek jelei (sajátos építési használat szerint) Beépítésre nem szánt területek

Építési övezet jele, száma	Beépítési mód	Legnagyobb beépíthetőség (%)
	Építmény magasság (m)	Építési telek minimális mérete (m ²)

Közközlési területek:

Országos főközlekedési út:



Országos mellékút:



Országos közforgalmú vasút:



Brdőgazdasági övezetek:

Védelmi célú erdőövezet:



Gazdasági célú erdőövezet:



Mezőgazdasági övezetek:

Kertés, zártkert övezet:

	SZ	3
	5,0	6000

Intenzív használatú mezőgazdasági övezet:

	SZ	3
	5,0	5 ha

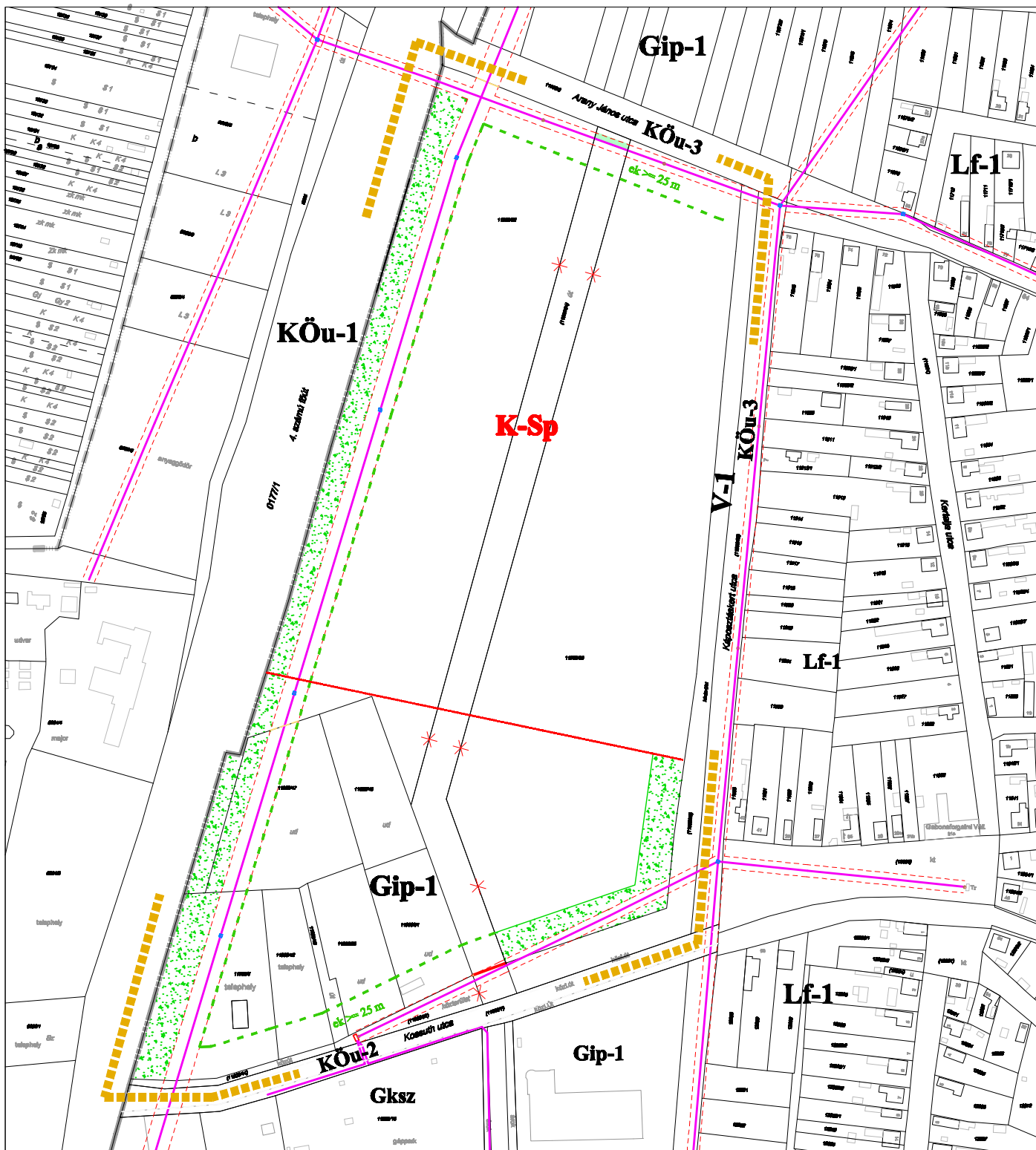
Extenzív használatú mezőgazdasági övezet:

	SZ	2
	5,0	5 ha

Vízgazdálkodási övezet:

Vízgazdálkodási övezet:





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P7/2020

Tervező: **PALOTÁS Bt.**
Felelős tervező:

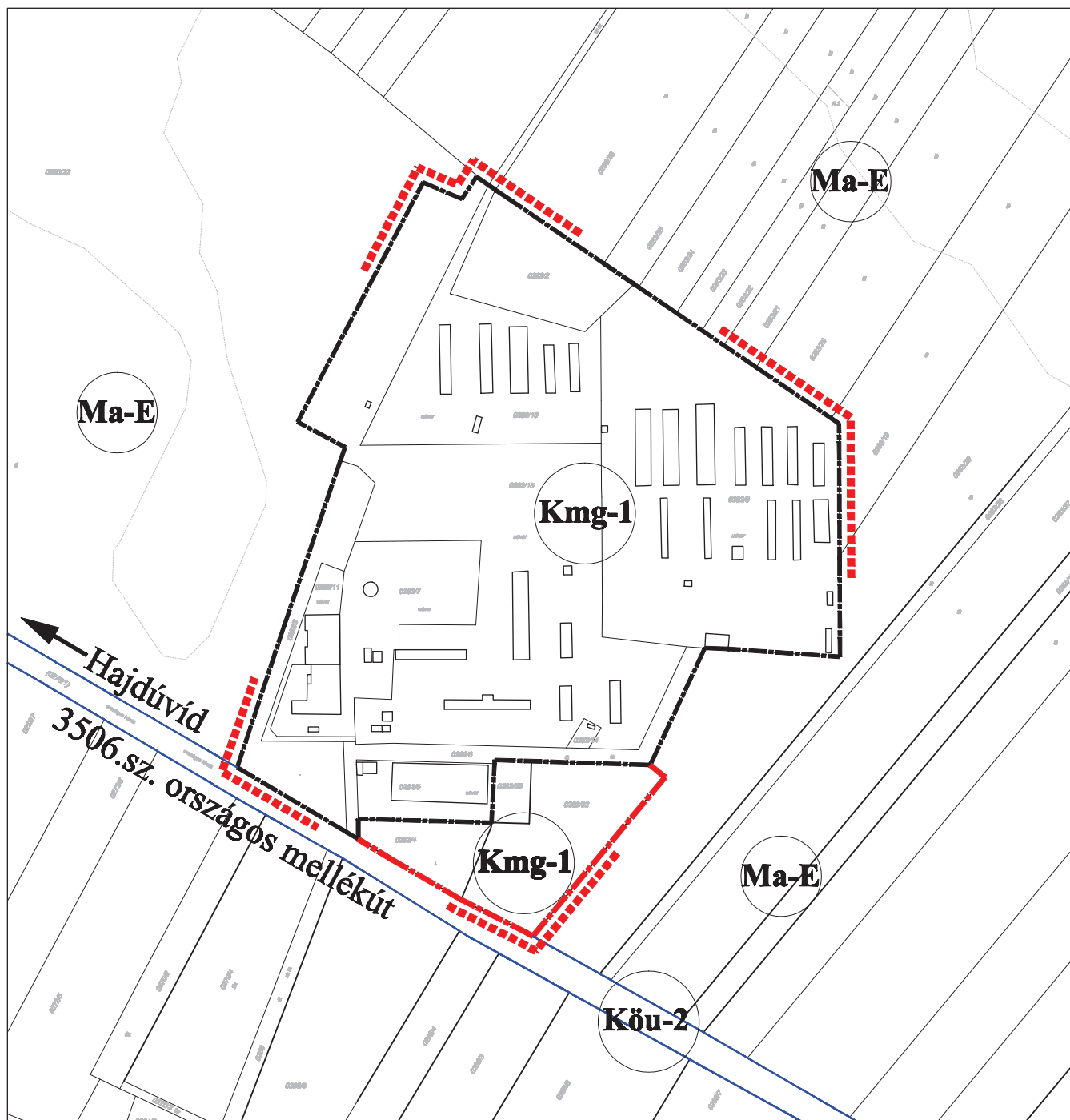
Palotás Lajos
Yti és Tervezői Iroda Kft. építész-mérnök
vezető településrendező
7711 09-6127

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Meglévő épület
	20 kV-os légvezeték és biztonsági sáv
	Tervezési terület határa
	Tervezett szabályozási vonal

	Tervezett előkert határa és mélysége
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet jele
	Telken belüli fásítási kötelezettség, mely a legkisebb zöldfelület része
	Megszüntető jel

Hajdúhadház város - Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által határolt telektömrre vonatkozó településrendezési terv módosítása - módosítás szerinti szabályozási terv 1:3500

TR/msz



Tervező: PALOTÁS Bt.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P3/2015

Tervezők:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 09-0127

Nagyhaju Atilla
okl. településmérnök
településrendezési tervező
TT 09-0637

-  meglévő telekhatár, alrészlet határ, hrsz, épület
-  beépítésre szánt terület határa
-  tervezett beépítésre szánt terület határa
-  tervezési terület határa
-  közterület és nem közterület határa - szabályozási vonal

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre szánt terület

építési övezet jele, száma	beépítési mód építéssűrűség (m)	legnagyobb beépítettség (%)
mezőgazdasági üzemi övezet		SZ 30 12,0 kialakult

Övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre nem szánt terület

extenzív használatú mezőgazdasági övezet	Ma-E	SZ 2 5,0	5ha
országos mellékút			

Hajdúhadház Város - 3506.számú országos mellékút - 0280/22, 0280/46-49, 0281, 0283/26-19, 0283/29, 0286/28 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt terület részére vonatkozó - (1. számú) szabályozási terv módosítása
1:5000

TR/sz-1

Hajdúhadház város - 4. számú főút, (11908/25, /26, /27, /28 és a 13331 hrsz-ú ingatlanon rögzített) 14 m széles tervezett kiszolgáló út, 10329/19 hrsz-ú út, 0169/2 hrsz-ú út, és a 0173/11 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt telektömb (2. számú), valamint a Szabó G. utca, Móricz Zs. utca és Béke útja által határolt telektömb (7. számú) területére vonatkozó szabályozási terv módosítása

1:4500

JELMAGYARÁZAT

- Meglévő belterületi határ
- Meglévő telekhatár, hrsz, arézszt
- Meglévő épület, házszám
- Tervezési terület határa
- Tervezett beépítésre szánt terület határa
- Hatályos terv szerinti meglévő szabályozási vonal
- Hatályos terv szerinti tervezett szabályozási vonal
- Tervezett előkert és mérete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)

Beépítésre szánt területek:

falusias lakóövezet:

kereskedelmi szolgáltatási gazdasági övezetek:

építési övezet jele, száma	beépítési mód építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség (%) építési telek minimális mérete (m ²)
LF-1	O 4,5	30 800
Gks-1	SZ 10,5 (T)	45 1200
Gks-2	SZ 9,0 (T)	40 2000

Beépítésre nem szánt területek: Országos főközlekedési út: Kőu-1

Települési gyűjtőút: Kőu-3

Települési lakóút: Kőu-4

Védelmi célú erdőterület: Ev

Tervező: PALOTÁS Bt.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

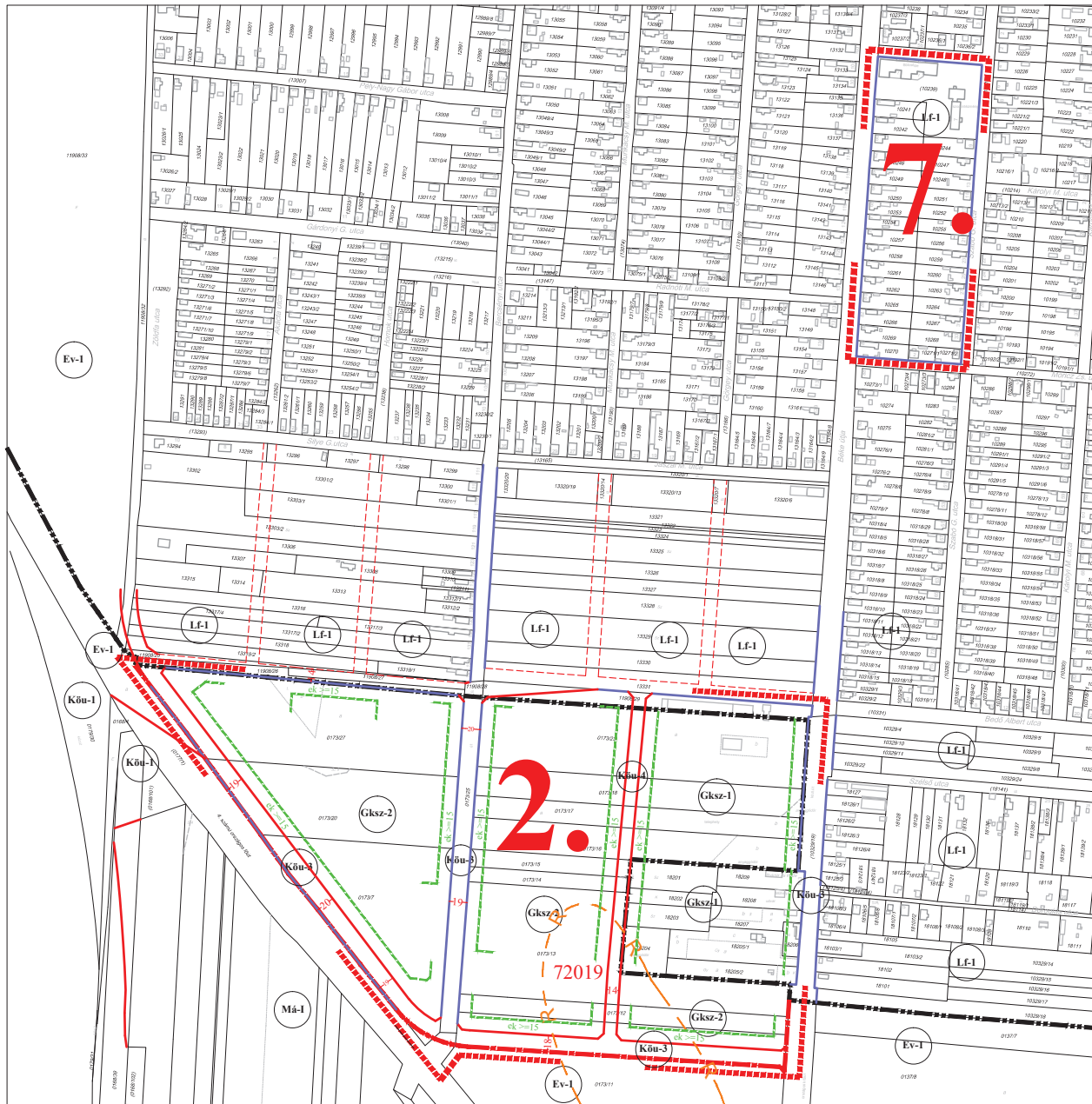
Törzsszám: P3/2015

Tervezők:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 09-0127

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök
településrendezési tervező
TT 09-0637

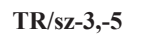
TR/sz-2,-7



PALOTÁS Bt. Tervezők:  Palotás Lajos
 Ybl és Hatvani díjas okt. településmérnök,
 vezető településtervező
 TT/1 09-0127

 Nagyhajó Attila
 okt. településmérnök
 településtervezési tervező
 TT 09-0637

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával.
 Törzsszám: P3/2015





Tervező: **PALOTÁS Bt.**

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P3/2015

Tervezők:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 09-0127

Nagyhaju Attila
okl. településtervező
településrendezési tervező
TT 09-0637

	Meglévő telekhatár, alrészlet határ, hrsz mglévő épület
	Zártkert területének határa
	Tervezési terület határa
	Beépítésre szánt terület határa meglévő és tervezett
	Meglévő szabályozási vonal
	Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal
	Előkert határa és mérete

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)

Beépítésre szánt terület:

építési övezet jele, száma	beépítési mód építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)	építési telek minimális mérete (m2)
----------------------------	------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

mezőgazdasági üzemi övezet

Köu-4	SZ	30
	7,5	1000

kertség, zártkert övezet

Mk-1	SZ	3
	5,0	6000

Beépítésre nem szánt terület:

kiszolgáló út

Köu-4

gazdasági célú erdő övezet

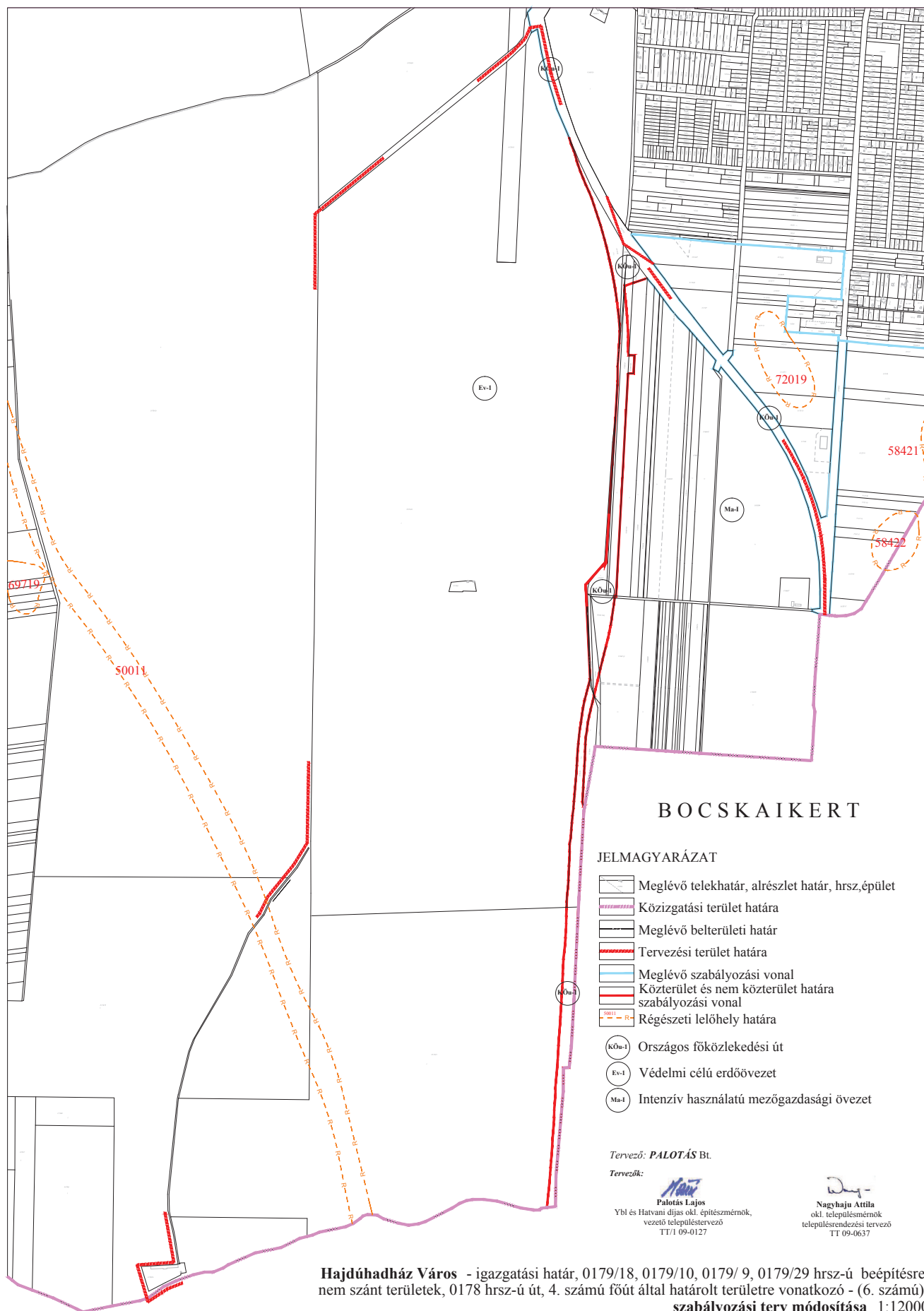
Eg-1

extenzív használatú mg-i övezet

Ma-E

Hajdúhadház Város - 16879 hrsz-ú út, 061/2 hrsz-ú út, 065 hrsz-ú út, 073 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó - (4. számú) szabályozási terv módosítása 1:5000

TR/sz-4



Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával.

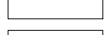
TR/sz-6

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P/3/2015

Hajdúhadház Város - 4902.sz. országos főút, 024/7 és 024/5 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek, 026 hrsz-ú út, 029 hrsz-ú út által határolt területrészt érintő - (8. számú) szabályozási terv módosítása M= 1:5000

JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő telekhatár, alrészlet határ, hrsz, épület
 Belterület határa
 Tervezési terület határa
 Szabályozási vonal meglévő jogi vonalon
 Tervezett közterület és nem közterület határa, szabályozási vonal
 Tervezett előkert határa (>=5 m)
 Tervezett szabályozási szélesség
 Országos vízminőség-védelmi terület határa

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)

Beépítésre szánt területek:

építési övezet jele, száma	beépítési mód építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség (%) építési telek minimális mérete (m ²)
-------------------------------	--	---

falusias lakóövezet

Lf-1	O	30
	4,5	800

Beépítésre nem szánt területek:

Országos mellékút : **Köu-2**

Települési lakóút : **Köu-4**

Gazdasági célú erdőövezet : **Eg-1**

Extenzív használatú
mezőgazdasági övezet : **Má-E**

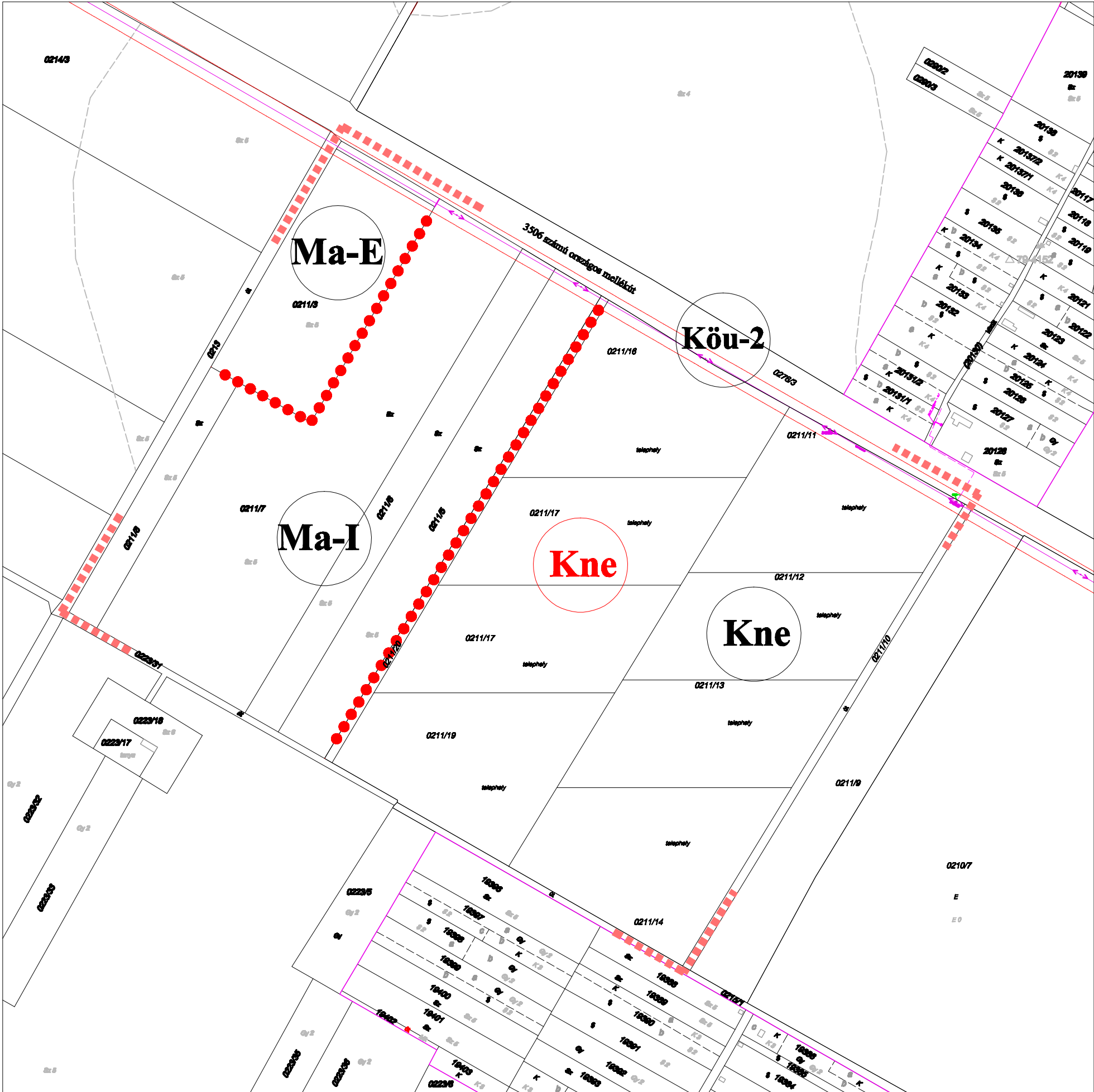
Tervező: **PALOTÁS Bt.**

Tervezők:


Palotás Lajos
Ybl és Hivatás díjas okl. építészmérnök,
vezető településtervező
TT/1 09-0127


Nagy Hajdu Attila
okl. településtervező
településrendezési tervező
TT 09-0637

TR/sz-8



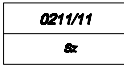
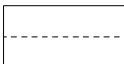
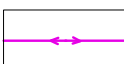
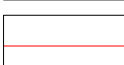
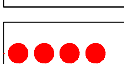
Készült: az állami alapadatok felhasználásával

A munka törzsszáma: P13/2019

Tervező: **PALOTÁS BT.**


Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építésszámológ
vezető településtervező
TT-1-09-0127/2006


Nagyhegyi Attila
okl. településszámológ
településrendezési tervező
TT-09-0637

	Telekhatár, hrsz, műv. ág
	Alrészlet határ és jele
	20 kV-os elektromos légvezeték
	Védőterület (biztonsági sáv)
	Tervezési terület határa
	Övezet határa

Beépítésre nem szánt területek:
Országos mellékút
Intenzív használatú mg-i övezet
Extenzív használatú mg-i övezet
Meglévő megújuló energiaforrások
hasznosításának céljából szolgáló övezet
Tervezett megújuló energiaforrások
hasznosításának céljából szolgáló övezet


Köü-2

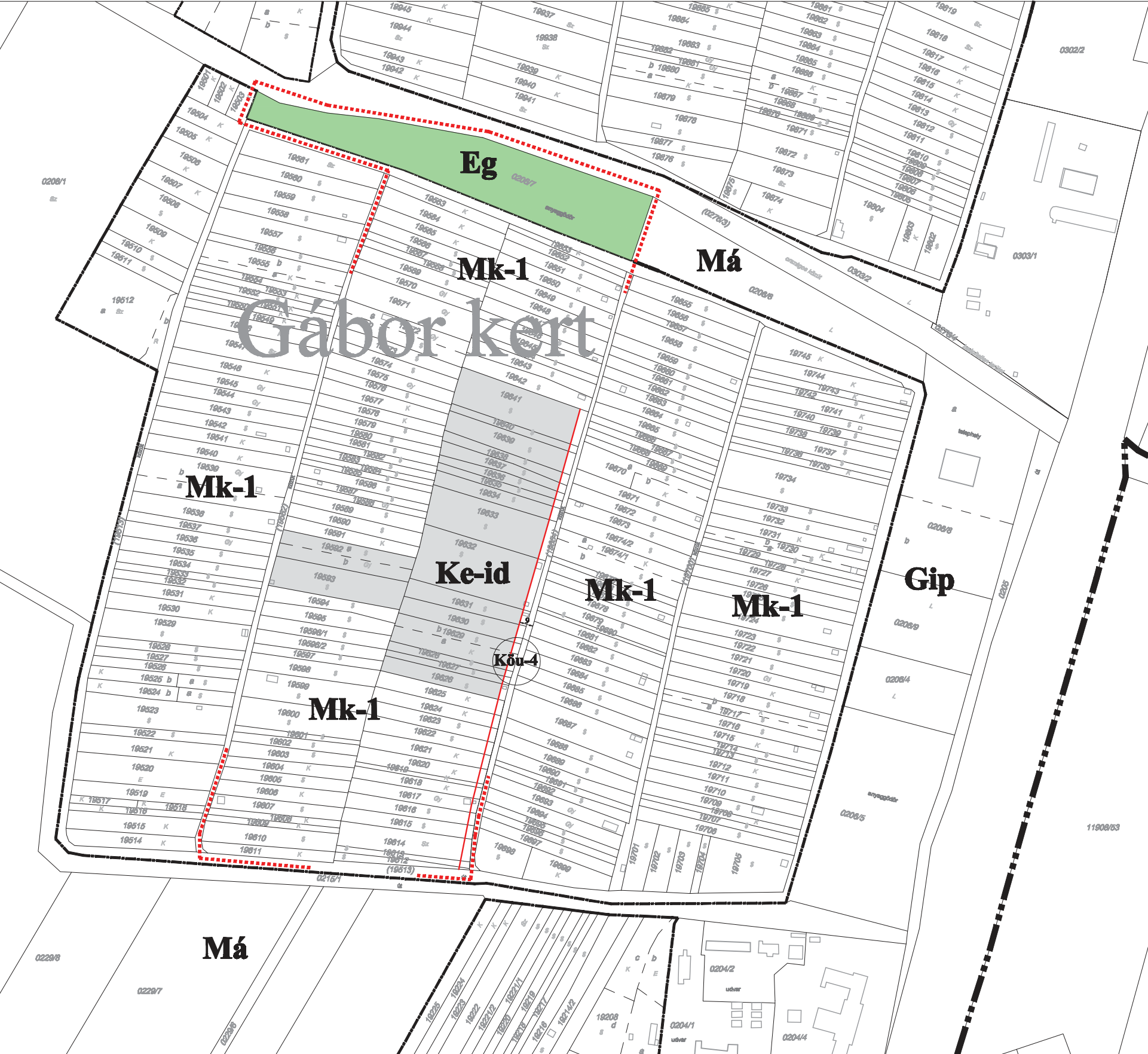
Ma-I

Ma-E

Kne

Kne

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek - a 0276/3, 0213, 0223/31, 0215/1 és a 0211/10 helyrajzi
számú utak által határolt tervezési területen belül - a 0211/16-20 hrsz-ú ingatlanokat érintő területre vonatkozó módosítás
Szabályozási terv módosítása 1:4000
TR/szm



Készült: az állami alapadatok felhasználásával

Törzsszám: P4/2018

Jelenlegi telekhatár, hrsz, műv. ág, épület

Hatályos terv szerinti ipari gazdasági övezet

Hatályos terv szerinti kertes mezőgazdasági övezet

Hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági övezet

Meglévő zártkert határa

Tervezési terület határa

Tervezett beépítésre szánt különleges egyéb idegenforgalmi övezet

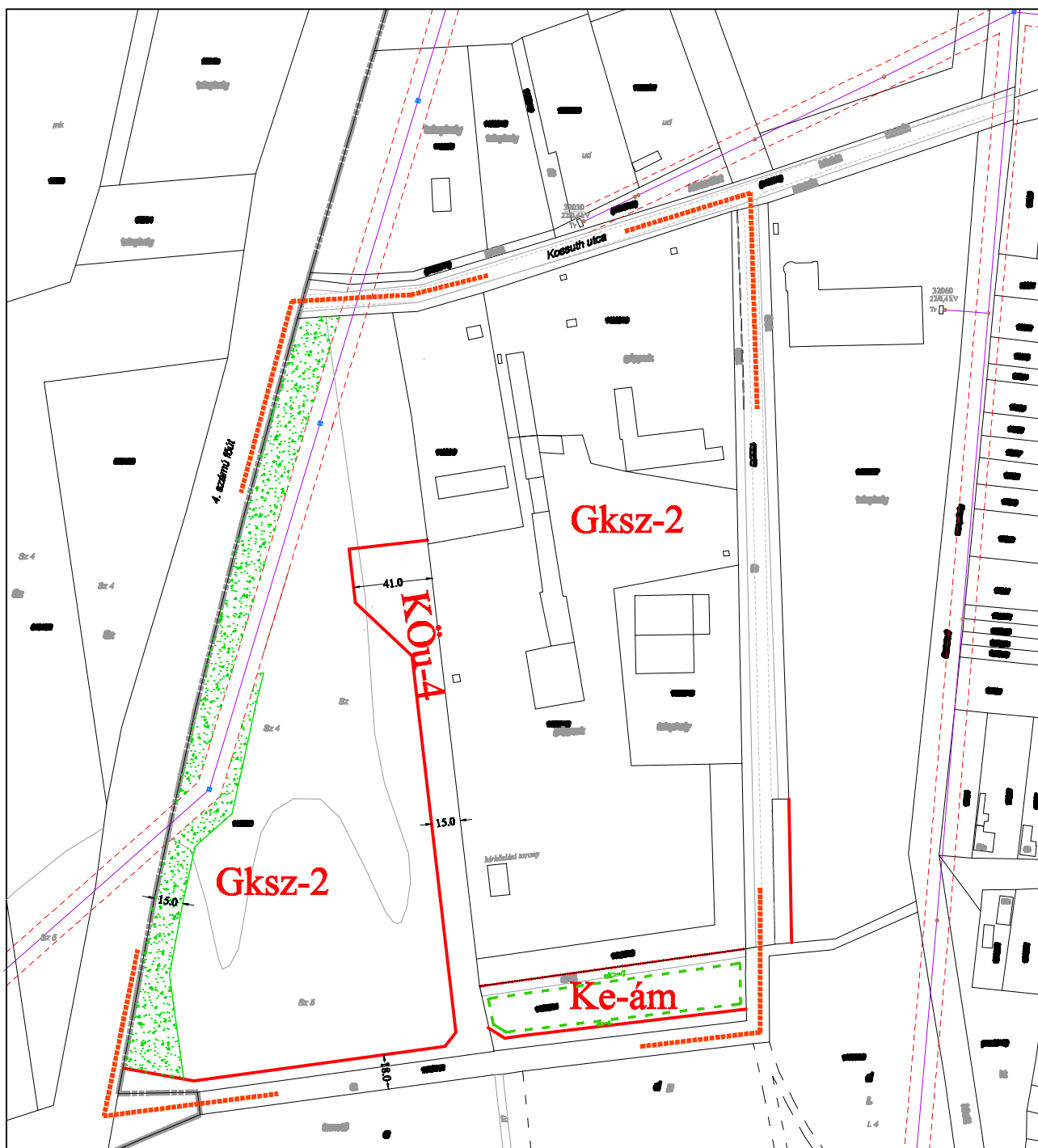
Tervezett gazdasági célú erdő övezet

Tervezett szabályozási vonal

II.rendű közlekedési terület (Köu-4) és szabályozási szélesség

Tervező: PALOTÁS BT.

Hajdúhadház város Gábor kert területén a 19592-19593 hrsz-ú, a 19626-19641 hrsz-ú és a 02067 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási terv módosítása 1:4500



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

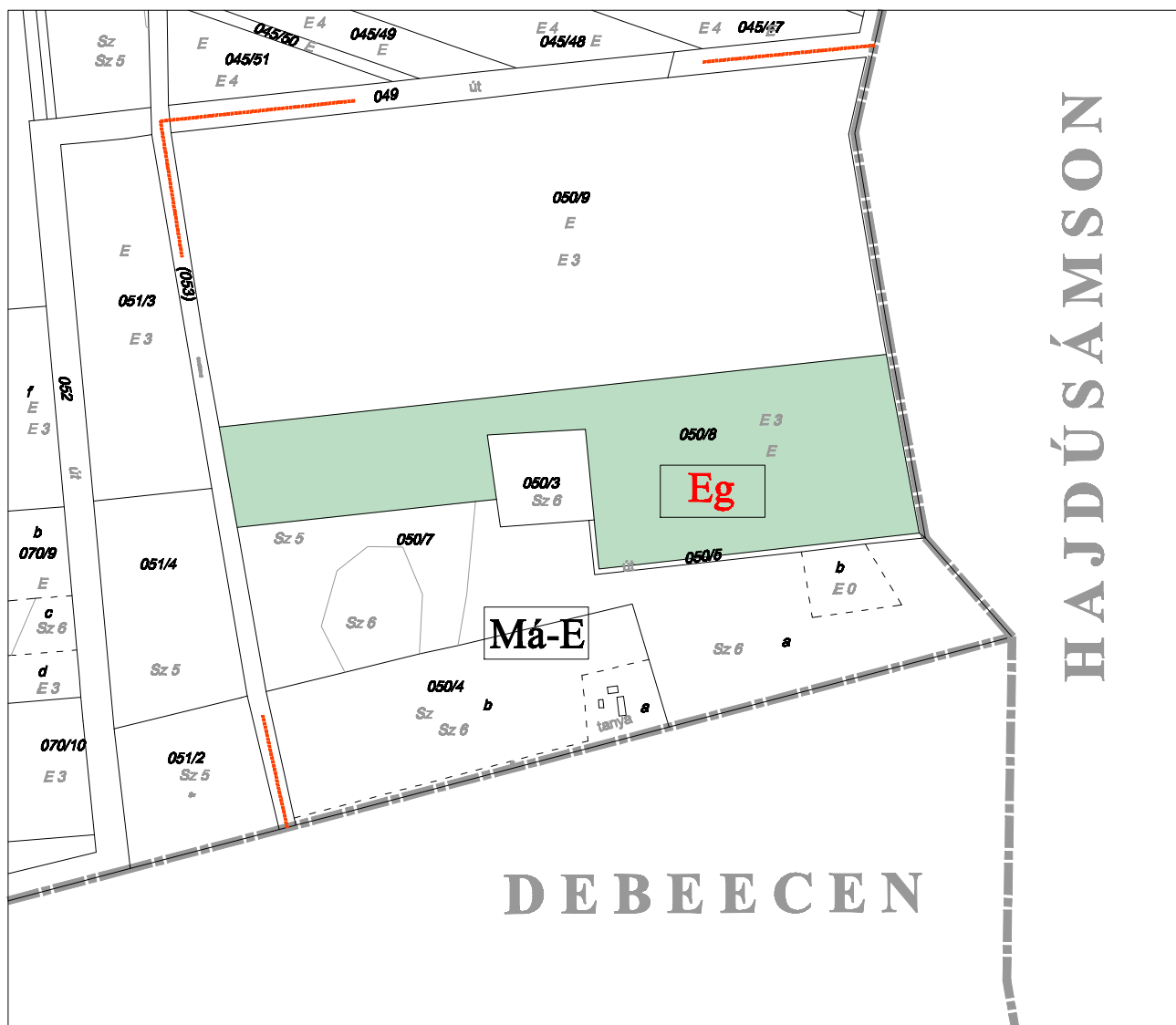
Törzsszám: P1/2020

Tervező: **PALOTÁS Bt.**
Felelős tervező:

Palotás Lajos
Ybt és Hivatás díjazott, építészmérnök
vezető településtervező
T/71 09-0127

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám		Tervezett szabályozási vonal
	Meglévő épület		Tervezett elő- és oldalkert határa
	20 kV-os légvezeték és védőövezete		Építési övezet, övezet határa
	Meglévő burkolatszél		Gksz-2 Építési övezet jele
	Tervezési terület határa		Telken belüli fásítási kötelezettség, mely a legkisebb zöldfelület része

Hajdúhadház város - 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt terület - szabályozási terv módosítás javaslata 1:3000 TR/szm-1



Készült az állami alapadatok felhasználásával .

Törzsszám: P1/2020

Tervező: **PALOTÁS Bt.**

Felelős tervező:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

	Igazgatási határ
	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Alrészlet határ, jel, művelési ág, minőségi osztály
	Tervezési terület határa
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület

Hajdúhadház város - 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási terület által határolt területen belül - a 050/8 helyrajzi számú ingatlant érintő szabályozási terv módosítás javaslata 1:5000 TR/szm-2



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2021

JELMAGYARÁZAT

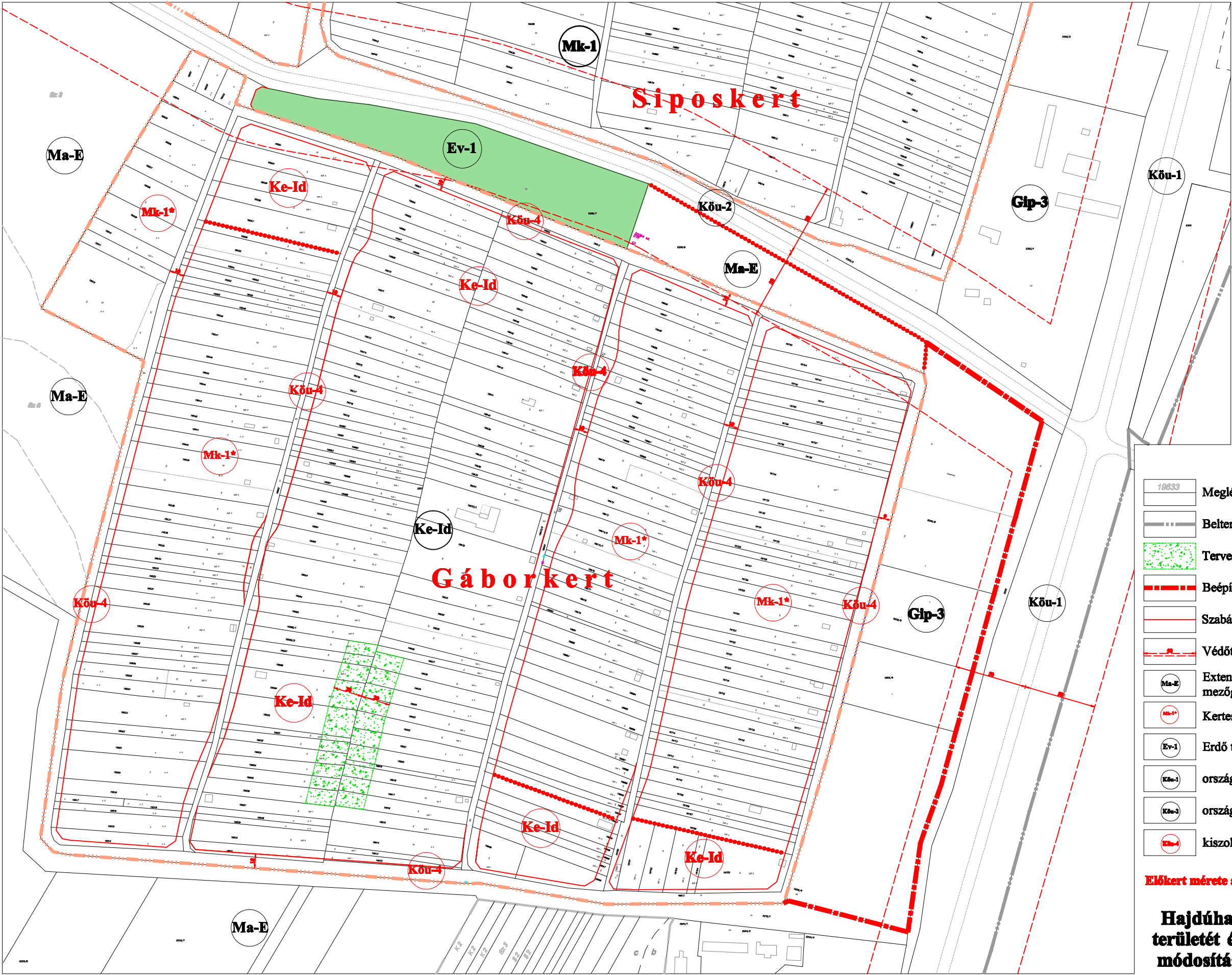
	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Meglévő épület, házszám
	Tervezési terület határa
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa

	Műemlék épület és telke
	Meglévő építési övezet határa
	Tervezett építési övezet határa
	Vt-1 Építési övezet jele - meglévő
	Vt-2* Építési övezet jele - tervezett
	Vt-3 Építési övezet jele - tervezett

Tervező: PALOTÁS Bt.
Felelős tervező:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építésmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

Hajdúhadház város - Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagyg utca
által határolt területre vonatkozó - szabályozási terv 2021. évi módosítása 1:2000
TR/szm



Készült: az állami alapadatok felhasználásával
Törzsszám: P2/2021

Megbízó: **HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**



4342 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező: **PALOTÁS BT.**

Feladatok Leírása
Vál és társasági díjak stb. Általánosított
vannak a költségvetésben
T/1/ 09-0127

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre szánt terület

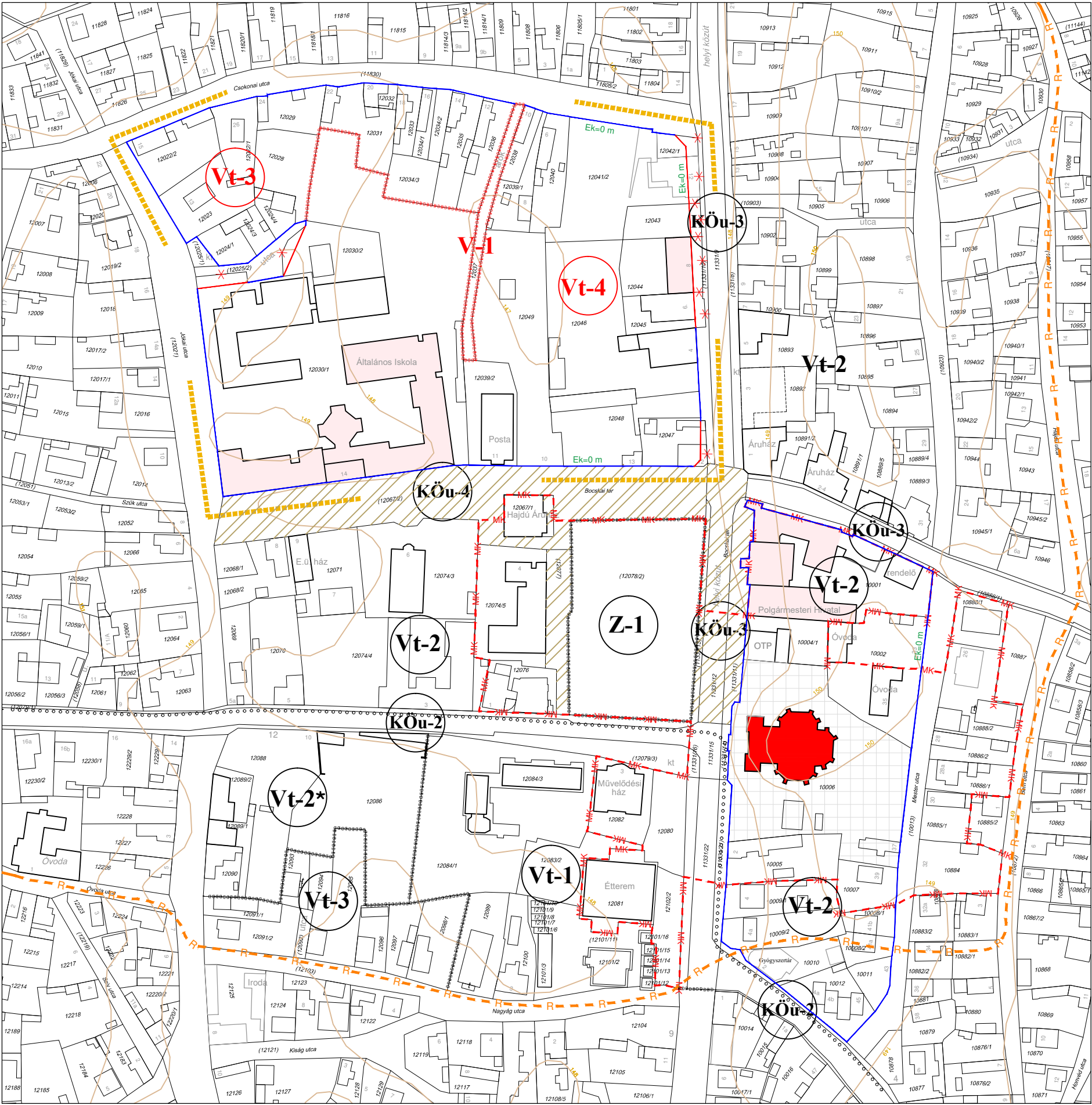
Építési övezet jele, száma	beépítési mód	Legnagyobb teljesítmény (%)	
		Építési terület mérete (m ²)	Építési terület mérete (m ²)
Különleges egyéb - idegenforgalmi építési övezet	Ke-Id	SZ	20
		6,5*	1500
Különleges egyéb idegenforgalmi építési övezet - tervezett	Ke-Id	SZ	20
		6,5*	1500
Ipari gazdasági építési övezet	Glp-3	SZ	45
		7,5	3000

- 19833 Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
- Belterület határa Zártkert határa
- Tervezett telken belüli fásítási kötelezettség
- Beépítésre szánt terület határa
- Szabályozási vonal
- Védőtávolság határa és mértéke
- Ma-E Extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezete
- Mk-1* Kertés mezőgazdasági terület övezete
- Ev-1 Erdő terület
- Köu-1 országos főközlekedési út
- Köu-2 országos mellékút (3506. számú út)
- Köu-4 kiszolgáló út - meglévő és javasolt

Előföld mérete a HÉSZ szerint!

Hajdúhadház város Gáborkert területét érintő szabályozási terv módosításának javaslata 1:3500 TR/szm

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám Meglévő épület, házszám		Megszüntető jel
	Szintvonal és magassági érték		Előkert mérete
	Tervezési terület határa		Nyilvántartott régészeti lelőhely határa
	Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal - meglévő		Műemlék épület és telke
	Közterület és nem közterület határa szabályozási vonal - javasolt		Műemléki környezet határa
	Szabályozási szélesség		Helyi jelentőségű védett érték
	Meglévő építési övezet határa		Csillapított forgalmi zóna
	Javasolt építési övezet határa		Kerékpárút

Építési övezetek jelei beépítésre szánt terület			beépítési mód jele, száma	legnagyobb beépíthetőség (%)
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 70*
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 70*
Településközponti vegyes terület építési övezet				O 50
Településközponti vegyes terület építési övezet				Z 70*
				9,5 500

* saroktelek esetén 75%