

Előlap az előterjesztéshez

Az előterjesztés címe: Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyág u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása

Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításának elfogadása

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Az előterjesztést ellenőrizte, látta: Szaniszló Tamás aljegyző

Az előterjesztést jóváhagyta: Dr. Juhász Marica jegyző

Véleményezi: Város- és gazdaságfejlesztési tanácsnok

Az ülés időpontja: 2024. február 6.



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2024. február hónap 6 napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagygát u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása - **Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról** szóló 23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításának elfogadása

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: rendelet-tervezet

Költségvetést érint: nem

Melléklet: Állami Főépítész HB/14-ÁF/01071-5/2023. számú záró szakmai véleménye

1. sz. melléklet

2. sz. melléklet

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

150/2023.(VI.29.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása - Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Bocskai tér – Nagygát u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítása kapcsán tervezési szerződésre vonatkozó árajánlat elfogadásáról, szerződés megkötéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Nagyhaju Attila településrendezési tervező (4564 Nyírmada, Gárdonyi u. 8.) által adott Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítására - Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Bocskai tér – Nagygát u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítására vonatkozó árajánlatot, és elfogadja bruttó 650.000.- Ft tervezési díjjal, mely a 2023. évi költségvetésben a dologi kiadások terhére biztosított.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a tervezési szerződés aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

157/2023.(VIII.15.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása kapcsán együttes döntés meghozatala

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

1./ Módosítani kívánja Hajdúhadház város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Bocskai tér – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokra, továbbá a Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt növénykert terület szabályozási tervlapon rögzített övezeti jelének (Kb-Nö) és a HÉSZ 3.§ (3) g) gb) pontban meghatározott növénykert különleges területe (Kb-Nk) övezeti megnevezés és az 55.§ b.) pontja és az 57.§ összhangjának megteremtésére vonatkozóan.

2./ A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.

3./ A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

4./ Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrészekre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz rövid egyeztetési eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Nikó mb. főépítész

157/2023.(VIII.15.) határozat 1. sz. melléklete

FELJEGYZÉS

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022.(VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszközök módosítása 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: Korm. rendelet) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A HÉSZ általános előírását érintő módosítások tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának általános előírást érintő módosítás tekintetében **nem indokolt** az alátámasztó munkarész kiegészítése.

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.

Hajdúhadház, 2023. augusztus 03.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 192/2023.(XI.15.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása kapcsán a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos tájékoztatás, vélemények elfogadásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy elfogadja a Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása kapcsán a **partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatást, mely szerint partneri bejelentkezés nem történt, észrevétel, ellenvélemény nem érkezett.**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az egyeztetési dokumentációban foglaltakkal egyetért.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 193/2023.(XI.15.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítására és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítására 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, továbbá a tervezett módosításokkal egyetért.**

Felkéri a főépítészt az érintett szervek döntésről történő tájékoztatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

II. Irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 182/2022. (VIII.25.) határozattal állapította meg a város településszerkezeti tervét, (továbbiakban: TSZT) és a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát. (továbbiakban: HÉSZ)

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát. (továbbiakban: HÉSZ)

A Képviselő-testület az alábbi esetekben döntött a HÉSZ módosításáról

1. elírás javítása – A.) a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezete esetében a szabályozási tervlapon rögzített övezeti jelének és a HÉSZ szöveges munkarésze szerinti övezeti jel közötti összhang megteremtése érdekében.

B.) a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték javítása

A településközpont vegyes Vt-2 építési övezet esetében az újonnan kialakítható telek legkisebb területét érintő hibajavítás.

2. új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

C.) a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Béke útja – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a valós állapot szerinti (telekhatárrendezés) telekalakítás tervezett, melynek végrehajthatósága – a telekalakítás engedélyezhetősége - érdekében építési övezet határának pontosítása indokolt.

1. TÁJÉKOZTATÁS AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSRÓL

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.(1) ba) pontja értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás **véleményezési eljárásának lefolytatása rövid eljárás keretén belül történik.**

Az egyszerűsített eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész 2024. január 09.-én kelt levelében megküldte a HB/14-ÁF/01071-5/2023. számú záró szakmai véleményét:

„megnevezése: - „Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának módosítása.”

- keltezése: 2023. november hó

- településtervező: Nagyhaju Attila (TT 09-0637)

A módosítás célja: „1) elírás javítása – a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezete a szabályozási tervlapon rögzített övezeti jel és a HÉSZ szöveges munkarésze szerinti övezeti jel közötti összhang megteremtése érdekében, valamint a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték javítása;

2) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;

3) a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása.”

Az elírás javítására, továbbá az építési övezet határának pontosítására, valamint módosítására irányuló módosítás szakmai tartalmát az Iroda megfelelőnek ítéli, ezért

jóváhagyásra javasolja.

Az Iroda kéri, hogy a jóváhagyást követően a módosítás és az egybeszerkesztett helyi építési szabályzat feltöltéséről szíveskedjenek gondoskodni és azt az Iroda részére megküldeni”

2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatát (HÉSZ) Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. augusztusában állapította meg a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel.

A hatályos HÉSZ mellékletei:

- a) 1. melléklet – Szabályozási terv – áttekintő nézet
- aa) 1.1. melléklet: központi és egyéb belterület tervlapjai,
- ab) 1.2. melléklet: közigazgatási terület tervlapjai,
- ac) 1.3. melléklet: Szabályozási terv - jelmagyarázat
- b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
- c) 3. melléklet: Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

A módosítással érintett szelvények száma: 1.melléklet 15.2 és a 15. tervlap

3. ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉS, LÉNYEGI ELEMEEK:

A Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt növénykert terület övezeti jelének pontosítása történik meg, mellyel a HÉSZ-ben a 3.§ (3) g) gb) pontban meghatározott növénykert különleges területe (Kb-Nk) az 55.§ b.) pontja és az 57.§ összhangjának megteremtése lesz biztosított a tervlapon rögzített (Kb-Nö) övezeti jellel.

Az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében indokolt a két eltérő övezeti jelölés közötti összhang megteremtése, mely a területre vonatkozó építési engedélyezési eljárás problémamentes lefolytathatóságát biztosítja. A hibajavítás csak a HÉSZ-t (előírások) érinti.

A HÉSZ 2.melléklet 4. Településközpont terület építési övezetei táblázaton belül a Vt-2 építési övezet szabályozási határértékei közül az újonnan kialakítható telek legkisebb területének pontosítása (hibajavítása) indokolt az eredeti jogalkotói szándék érvényesítése érdekében. Az érintett telektömb esetében a Vt-2 építési övezet összes telkének területét figyelembevéve is a jelenleg rögzített 10.000 m²-es telekterület túlzó és ezen érték a jogalkotói szándékra és az előzőekre figyelemmel 1000 m² volt.

Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a valós állapot szerinti (telekhatárrendezés) telekalakítás tervezett, melynek végrehajthatósága – a telekalakítás engedélyezhetősége - érdekében az eltérő építési övezeteket (Vt-2, Vt-4, Vt-5) lehatároló építési övezet határának pontosítása indokolt. Az építési övezet határ pontosítás a 12097 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanok telekkiegészítésére irányuló telekalakítási eljárás eredményes lefolytathatósága érdekében indokolt. A telekkiegészítésre vonatkozóan elkészült a változási vázrajz 2022-ben, mely a Hész módosítását (pontosítását) teszi szükségessé, tekintettel arra, hogy az adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a tervezett telekalakítás (telekhatárrendezés) 3 különböző építési övezet határán tervezett. A tárgyi telektömb területe településközponti vegyes terület építési övezetként került rögzítésre, de az adottságokhoz igazodóan, az eltérő szabályozási határértékek miatt eltérő építési övezeti kódokkal. Ezen eltérő Vt-5, Vt-4, Vt-2 építési övezetek határainak pontosítása indokolt.

Mindezek mellett a HÉSZ 1.mellékletének 15.2 és a 15. tervlapja kerül módosításra.

Jelen módosítás a hatályos helyi építési szabályzat 1. számú és 2. számú mellékletét érinti.

4. PARTNERSÉGI ELJÁRÁSSAL KAPCSOLATOS TÁJÉKOZTATÁS

Hajdúhadház Város Képviselő-testületének a 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Partnerségi Egyeztetés Szabályzata előírásai és településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. §-ban foglaltak szerint lefolytatásra került a partnerségi egyeztetés is.

Partneri bejelentkezés nem történt. Partneri vélemény, észrevétel nem érkezett.

5. 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:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A területrész beépült, új építés nem várható. A 12097 hrsz-ú telek beépítésekor kezdeményezte a tulajdonos a telekhatár pontos kimérését, mely során derült ki, hogy a valóságban lévő telekhatár nem egyezik meg az alaptérkép szerinti telekhatárral, mely során kezdeményezte az változási vázrajz elkészítését követően az építési övezeti határok pontosítását az önkormányzatnál, mely pontosítással kapcsolatos módosítási igényt a képviselő-testület támogatta.

A telektömb belső része a lakótelepekre jellemző módon közterületként működik ott helyezkednek el a parkolók. A szabadtéri színpad, a meglévő panel technológiás lakóépület az új társasház a helyi védett műemléki épület és a tömbön belüli meglévő társasházak és a néhány családi ház beépítése kialakulnak tekintendő és ezek egyben konzerváló hatással is bírnak a területrészt érintően. A jövőben esetleg a régi étterem átalakítása várható, de jelentősebb a telekszerkezet jelentős mértékű átalakításával járó beavatkozás nem várható.

A valóságnak megfelelő telekhatáron kerül rögzítésre az építési övezetek határa a HÉSZ-ben. A tervezési terület közműellátása biztosított a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással. A

módosítással a környezeti hatás nem változik. Településképi szempontból sem jelentős a módosítás, tekintettel arra, hogy a jelenlegi telek nem üres telek, de nem jelenik meg egy új intenzív beépítés sem, hiszen a meglévő telekhatárok valós állapothoz történő igazítása történik meg.

Az Étv. 7.§ szerinti fenntartható fejlődést biztosító előírások közül a népesség lakásszükségletére nincs hatással a módosítás. a megépült családi ház telekhatára a valós állapot szerint fog szerepelni az alaptérképen és a HÉSZ tervlapon is, mely telekhatárokon kerülnek rögzítésre az építési övezethatárok is.

A biológiai aktivitásérték nem változik, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Régészeti terület a tervezési területet érinti.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A hibajavítás esetében a terv célja a tervlap és a HÉSZ szöveges előírása közötti összhang megteremtése az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében. A telekméret pontosítás esetén az adottságokra alapozott telekméret rögzítése. Az építési övezetek határainak pontosítása esetén a meglévő adottságoknak a valós állapotnak megfelelő telekhatár figyelembevételével kerül pontosításra az építési övezet határa. A fejlesztési elképzelésekkel való összhang megteremtése érdekében történő HÉSZ és szabályozási terv módosítás.

A különleges beépítésre nem szánt növénykert esetén biztosítottá válik az összhang a tervlap és az előírásokban szereplő övezeti jel között. A telekméret esetében a telektömb adottságaira figyelemmel kerül rögzítésre javításra a telekméret. Az építési övezet határának pontosításával, a jelenlegi beépített területen belül a meglévő telekhatárok szerint kerülnek módosításra az építési övezeti határok a szabályozás koncepciója szerint.

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni.

A településközponti terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent. A HÉSZ módosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel.

A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. (települési térségen és a központi belterületen belüli módosítás) Az, hogy az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns.

(a HÉSZ módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, és erdőterület megszüntetése nem történik).

A HÉSZ módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A HÉSZ módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

A rendelkezésre álló adatok alapján új régészeti lelőhely nem érinti az érintett telektömböket.

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a HÉSZ építési helyet pontosító módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A HÉSZ adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:
A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a valós állapotot rögzítő telekalakítási eljárás eredményes lefolytatását, és az építési övezeti határok ennek megfelelő rögzítését, és a Vt-2 építési övezetben a legkisebb alakítható telekméret érték, valamint a HÉSZ szöveges előírása és a tervlap nincs összhangban, ezért módosításra van szükség.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete döntésével hozzájárult a valós állapot alapján elkészült telekalakítási vázrajzban rögzítettekhez igazodó településrendezési eszköz módosításához.

Az Önkormányzat célja a valós állapotoknak megfelelő építési övezeti határok rögzítése (a telekhatárok mentén) illetve a telekméretre vonatkozó határérték pontosítása, illetve a tervlap és a HÉSZ előírás közötti összhang megteremtése a településrendezési eszköz módosításával.

A HÉSZ-ben Kb-Nk tervlapon Kb-Nö jelölés közötti összhang megteremtése az egyértelmű jogalkalmazást segíti.

Az építési övezet határ pontosítása a valós telekhatárok figyelembevételével kerül rögzítésre, mely révén egyértelművé válik az egyes telkekre vonatkozó építési övezeti szabályok alkalmazhatósága.

A Vt-2 építési övezetre vonatkozó telekméret pontosítás nem jelent jelentős változást. A telektömbön belüli telekméretek figyelembevételével és az eredeti településrendezési elvek érvényesítésének figyelembevételével kerül pontosításra. Az építési övezetek határának és a telekméretnek a pontosítása negatív környezeti hatást nem eredményez.

A HÉSZ előírásokat érintő jelen módosítása egybeszerkesztésre kerül a hatályos rendeltetel és az érintett tervlapok esetében a hatályos tervlap helyébe a módosítást tartalmazó tervlap lép.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jóváhagyást követően a HÉSZ tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

RENDELET-TERVEZET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2024.(II.06.) önkormányzati rendelete

Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) számú önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésének c) pontjában

biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye figyelembevételével a következőket rendeli el:

1. §

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdés g) pont gb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:

Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül)

„gb) növénykert különleges területe **Kb-Nö**”

2. §

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 55. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül)

„b) növénykert (intenzív kertészet) területe **Kb-Nö**”

3. §

(1) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 57. § címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. § [Növénykert, intenzív kertészeti területek (**Kb-Nö**)]”

(2) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A **Kb-Nö** övezetbe elsősorban növénykertek és a kertészeti célú területek területei tartoznak.”

(3) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 57. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A **Kb-Nö** övezet területén a fő rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések, különösen

a) növénykert létesítéséhez, kertészethez kapcsolódó és a fenntartáshoz szükséges építmények

b) kereskedelmi

c) oktatási, kutatási és ezeket kiszolgáló építmények (iroda funkció)

d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel 1 db lakó rendeltetés és annak működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

e) a tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)

f) a tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi épületek

g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, előfeldolgozás, csomagolás, stb.) építményei helyezhetők el.”

(4) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 57. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A **Kb-Nö** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb

mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 méter.”

4. §

(1) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.

(2) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

5. §

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

6. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék

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

Hajdúhadház, 2024.

Dr. Juhász Marica
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2024.(II.06.) önkormányzati rendelethez

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát.

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a valós állapotot rögzítő telekalakítási eljárás eredményes lefolytatását, és az építési övezeti határok ennek megfelelő rögzítését, és a Vt-2 építési övezetben a legkisebb alakítható telekméret érték, valamint a HÉSZ szöveges előírása és a tervlap nincs összhangban, ezért módosításra van szükség.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a valós állapot alapján elkészült telekalakítási vázrajzban rögzítettekhez igazodó településrendezési eszköz módosításához.

Az Önkormányzat célja a valós állapotoknak megfelelő építési övezeti határok rögzítése (a telekhatárok mentén) illetve a telekméretre vonatkozó határérték pontosítása, illetve a tervlap és a HÉSZ előírás közötti összhang megteremtése a településrendezési eszköz módosításával.

A HÉSZ-ben Kb-Nk tervlapon Kb-Nö jelölés közötti összhang megteremtése az egyértelmű jogalkalmazást segíti.

Az építési övezet határ pontosítása a valós telekhatárok figyelembevételével kerül rögzítésre, mely révén egyértelművé válik az egyes telkekre vonatkozó építési övezeti szabályok alkalmazhatósága.

A Vt-2 építési övezetre vonatkozó telekméret pontosítás nem jelent jelentős változást. A telektömbön belüli telekméretek figyelembevételével és az eredeti településrendezési elvek érvényesítésének figyelembevételével kerül pontosításra. Az építési övezetek határának és a telekméretnek a pontosítása negatív környezeti hatást nem eredményez.

A HÉSZ előírásokat érintő jelen módosítása egybeszerkesztésre kerül a hatályos rendelettel és az érintett tervlapok esetében a hatályos tervlap helyébe a módosítást tartalmazó tervlap lép.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1–3. §-hoz

Az érdemi rész módosításáról rendelkezik.

A 4. §-hoz

(1) A Rendelet 1.1 és 1.2 mellékletében szereplő tervlapok módosításáról rendelkezik.

(2) A Rendelet 2. melléklet 4. pontjában foglalt táblázat (Településközpont terület építési övezetei táblázat) B:3 mezőjében a „10.000” szövegrész helyébe az „1.000” szöveg lép.

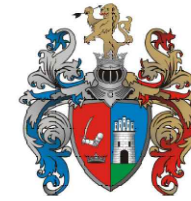
Az 5. §-hoz és a 6. §-hoz

A rendelet záró rendelkezéseit tartalmazza.

Hajdúhadház, 2024. január 19.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester



HAJDÚHADHÁZ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

ÁTTEKINTŐ NÉZET

Készült: az állami alapadatok felhasználásával!

1.2. sz. melléklet: KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TERVLAPJAI 1 : 8 000

Tervező: PALOTÁS Számítástechnikai és területrendezési Bt.

Palotás Lajos

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

Tervező: Nagyhaju Attila egyéni vállalkozó

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök
településrendezési tervező
a Magyar építészkamara tagja
TT 09-0637

dr. Kiss-Kaszuk Katalin
jegyző



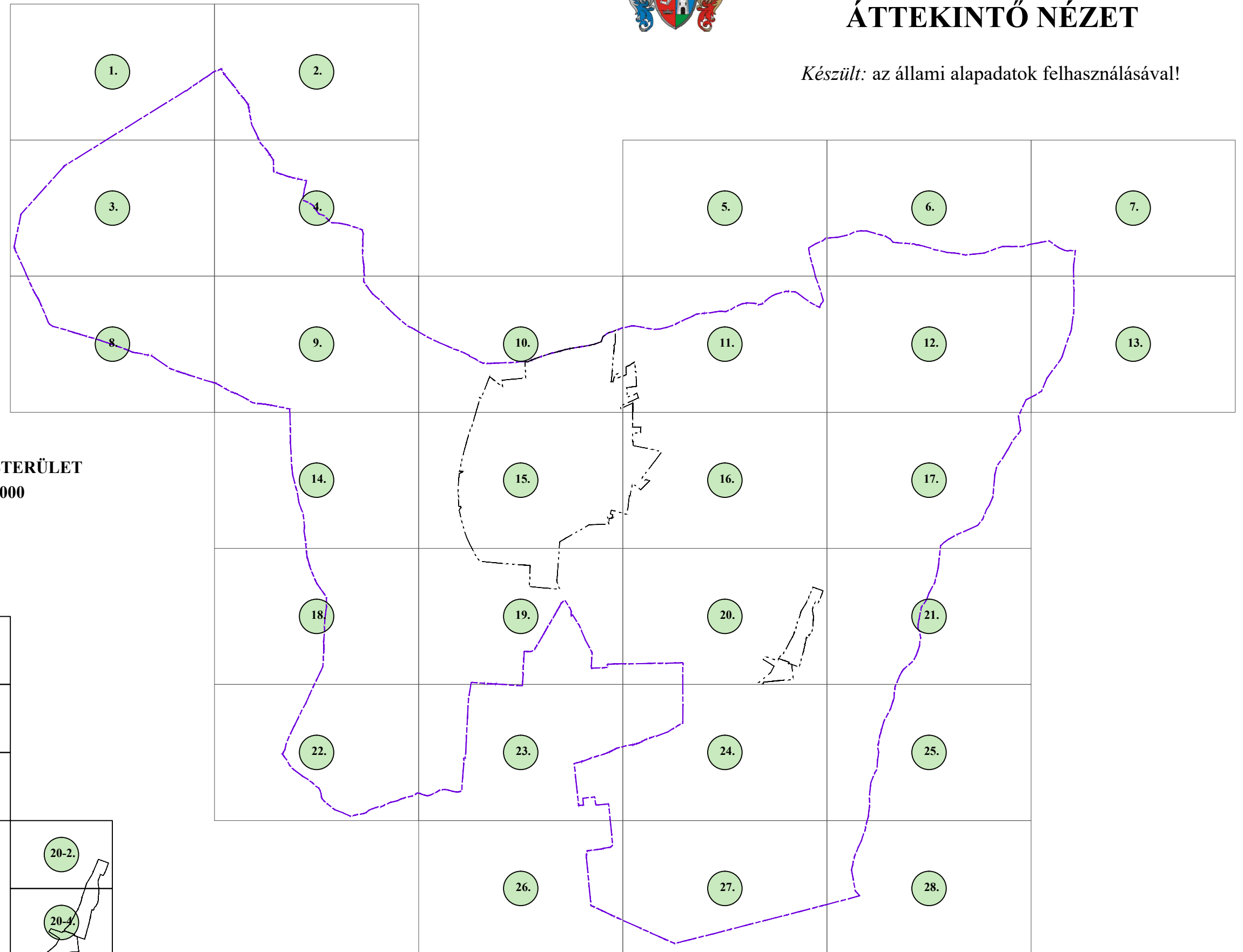
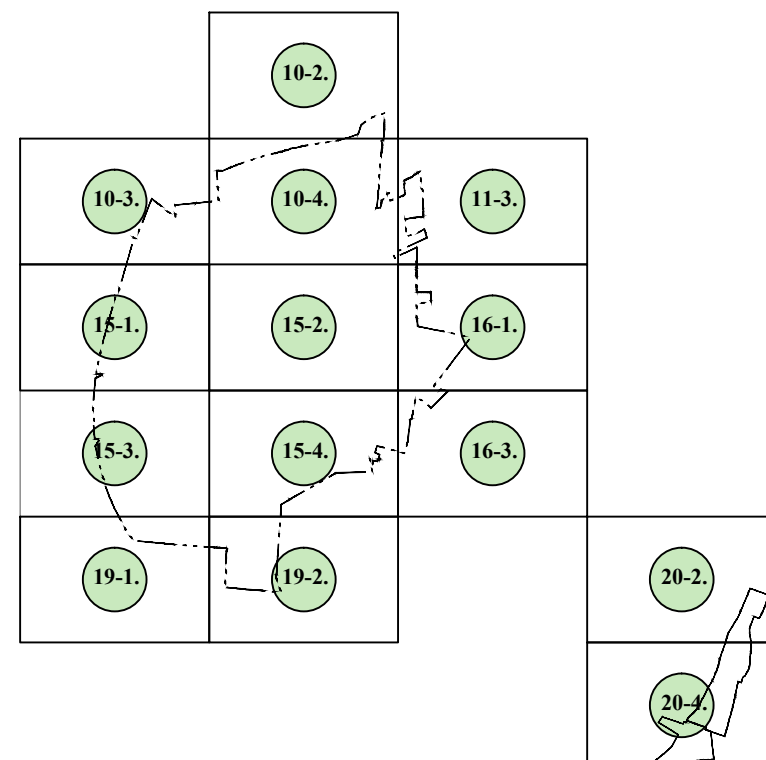
Csáfordi Dénes
polgármester

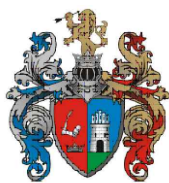
Záradék:
Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel
kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022. augusztus 25.

dr. Kiss-Kaszuk Katalin
jegyző

1.1. sz. melléklet: KÖZPONTI ÉS EGYÉB BELTERÜLET
ÉS KÖRNYÉKE TERVLAPJAI 1 : 4 000





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

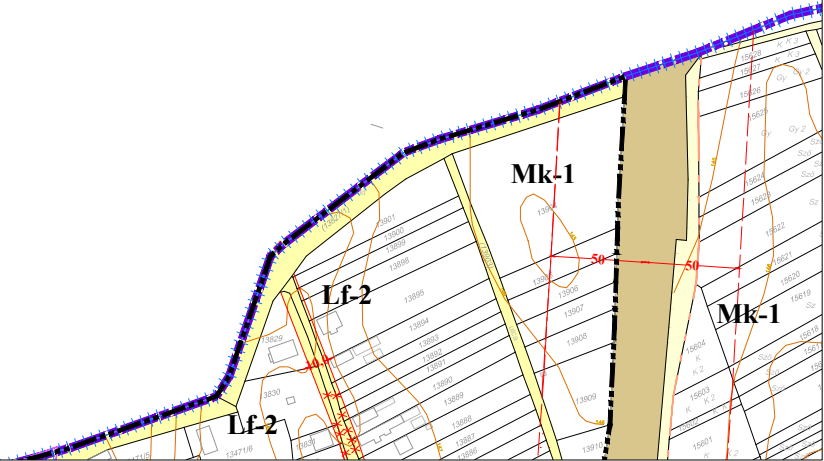
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

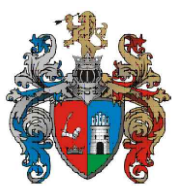
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

10-2. TERVLAP
M = 1 : 4 000

10-2.		
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.
		20-3.

100 Nyíregyháza - Zál





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

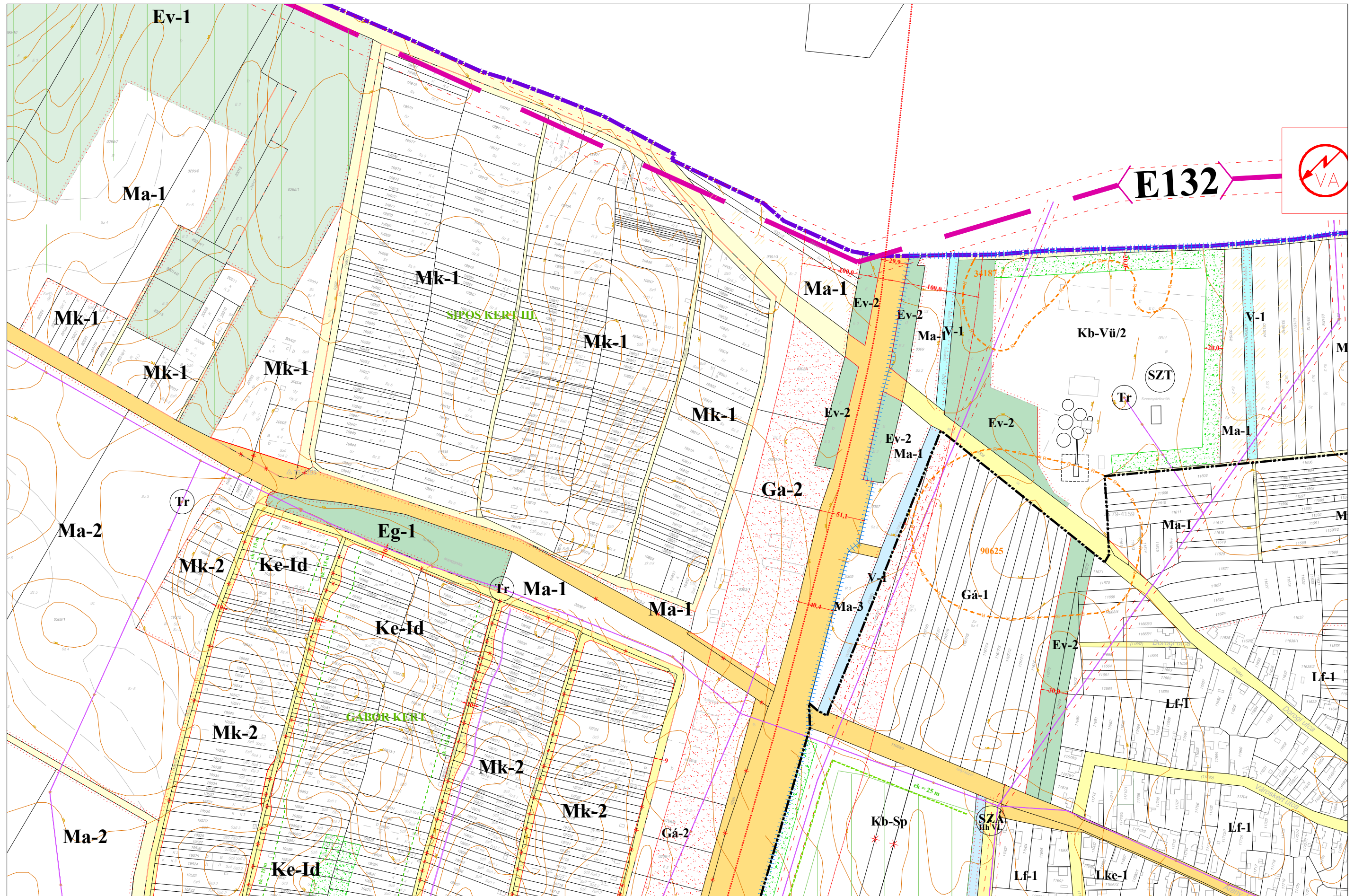
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

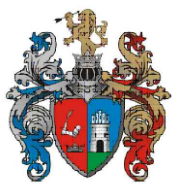
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

10-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	15-3.	15-4.
19-1.	19-2.	20-2.	20-3.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

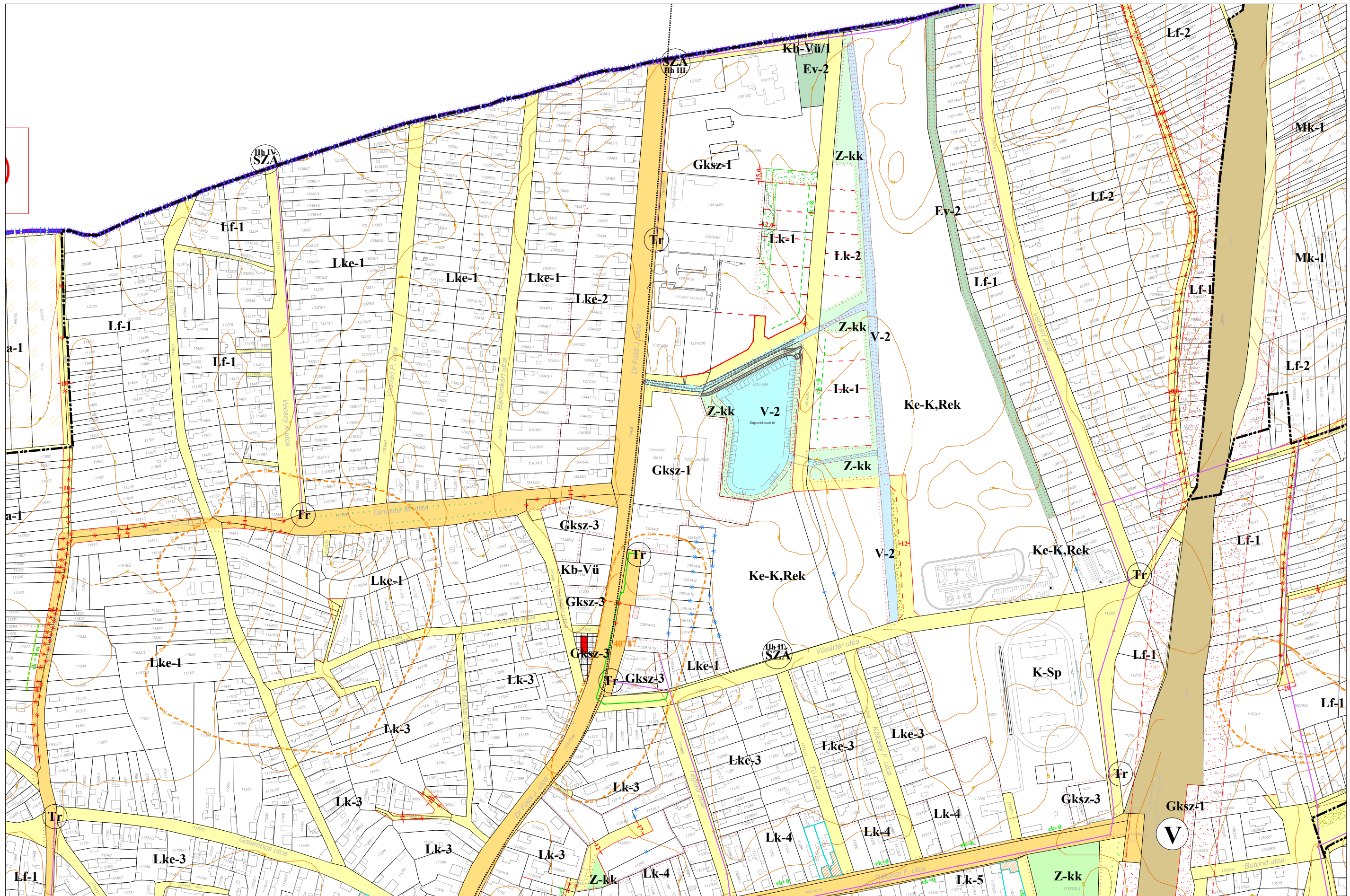
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

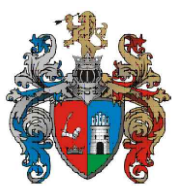
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

10-4. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	15-3.	16-1.
19-1.	19-2.	19-3.	20-2.
			20-3.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

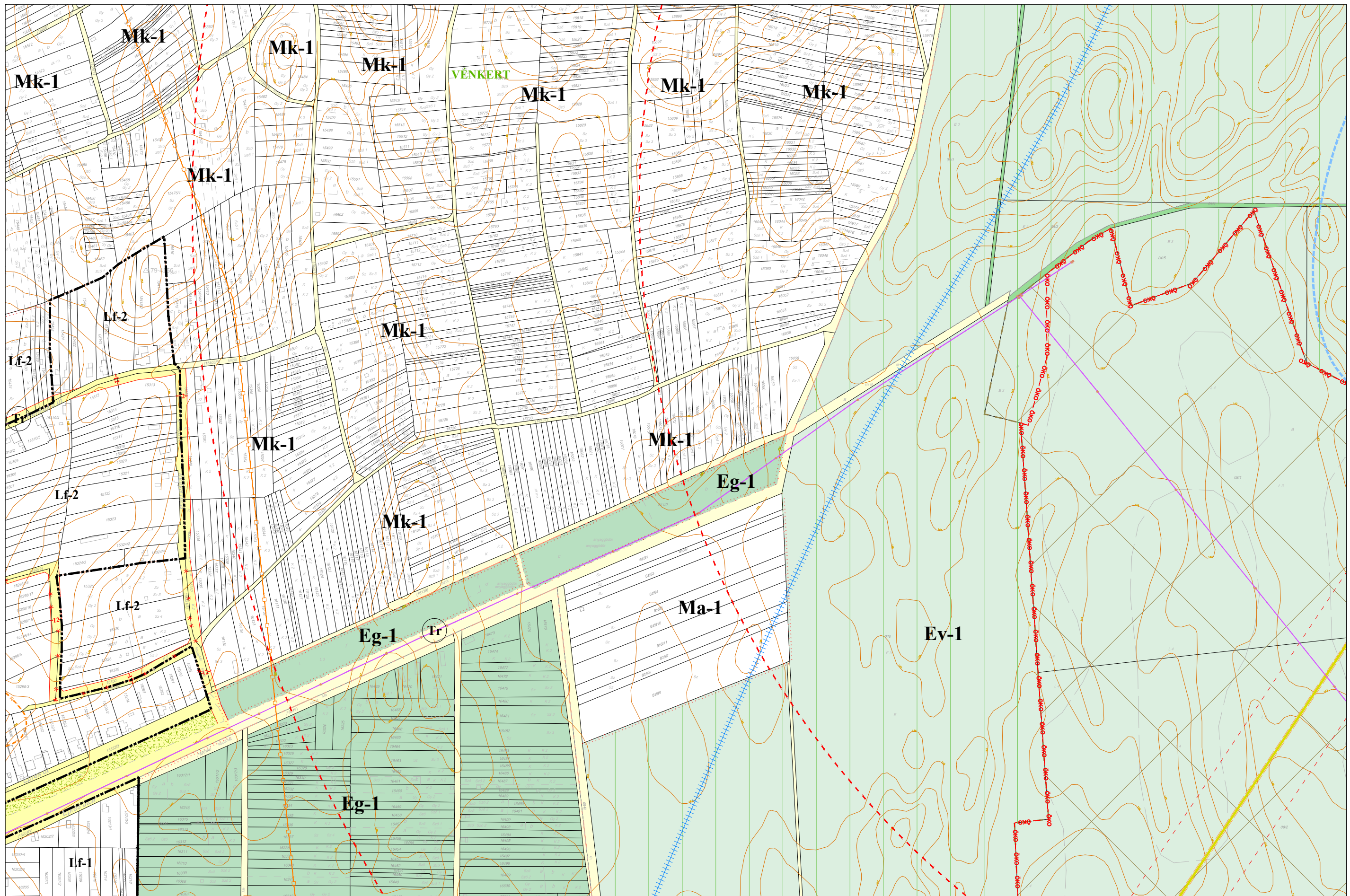
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

11-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.	10-4.	11-3.
10-3.	15-1.	15-2.
15-1.	15-2.	15-3.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.
		20-3.



HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

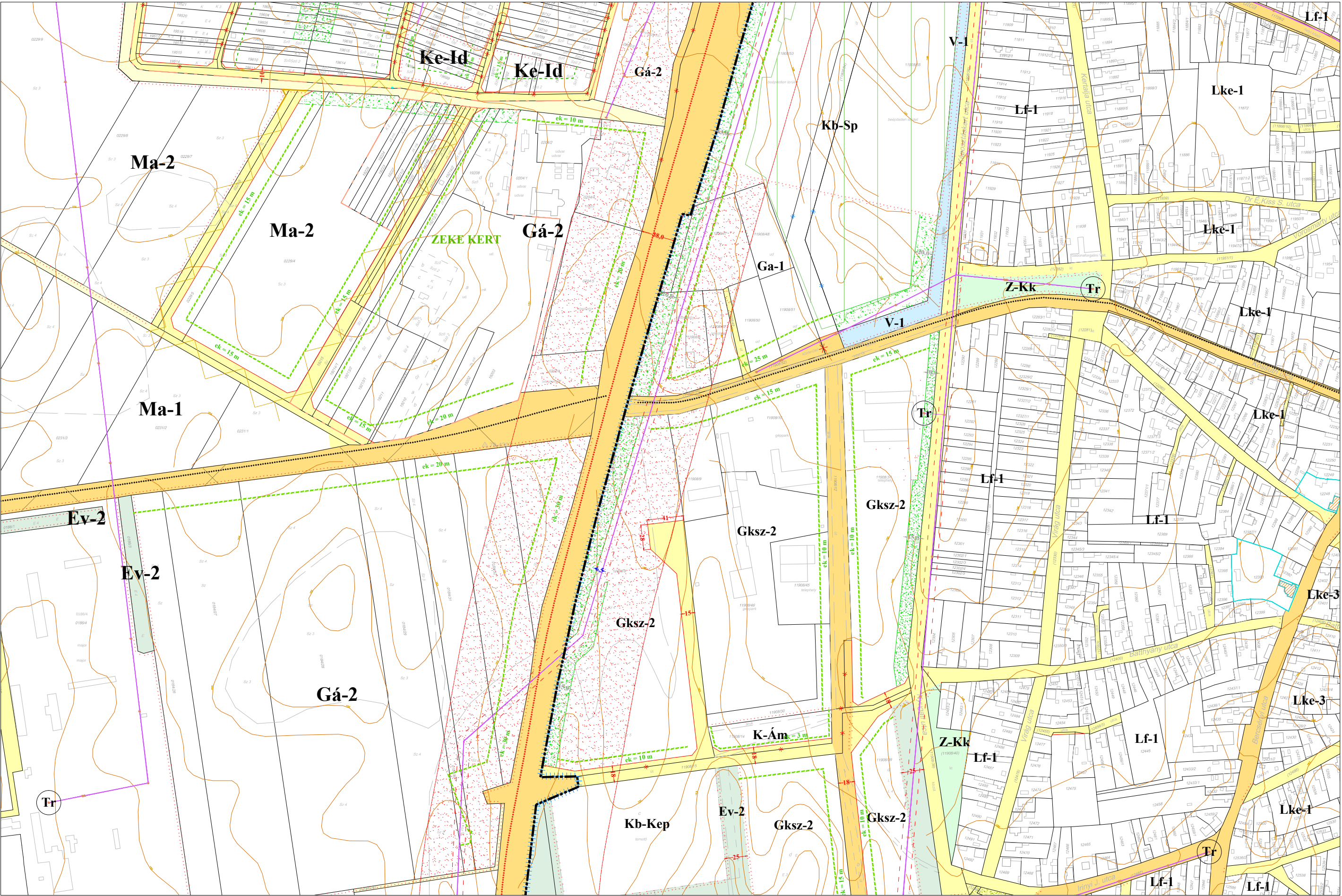
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

15-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-3	10-4	11-3	10-2
15-1	15-2	16-1	15-3
15-3	15-4	16-3	19-2
19-1	19-2	20-2	20-4

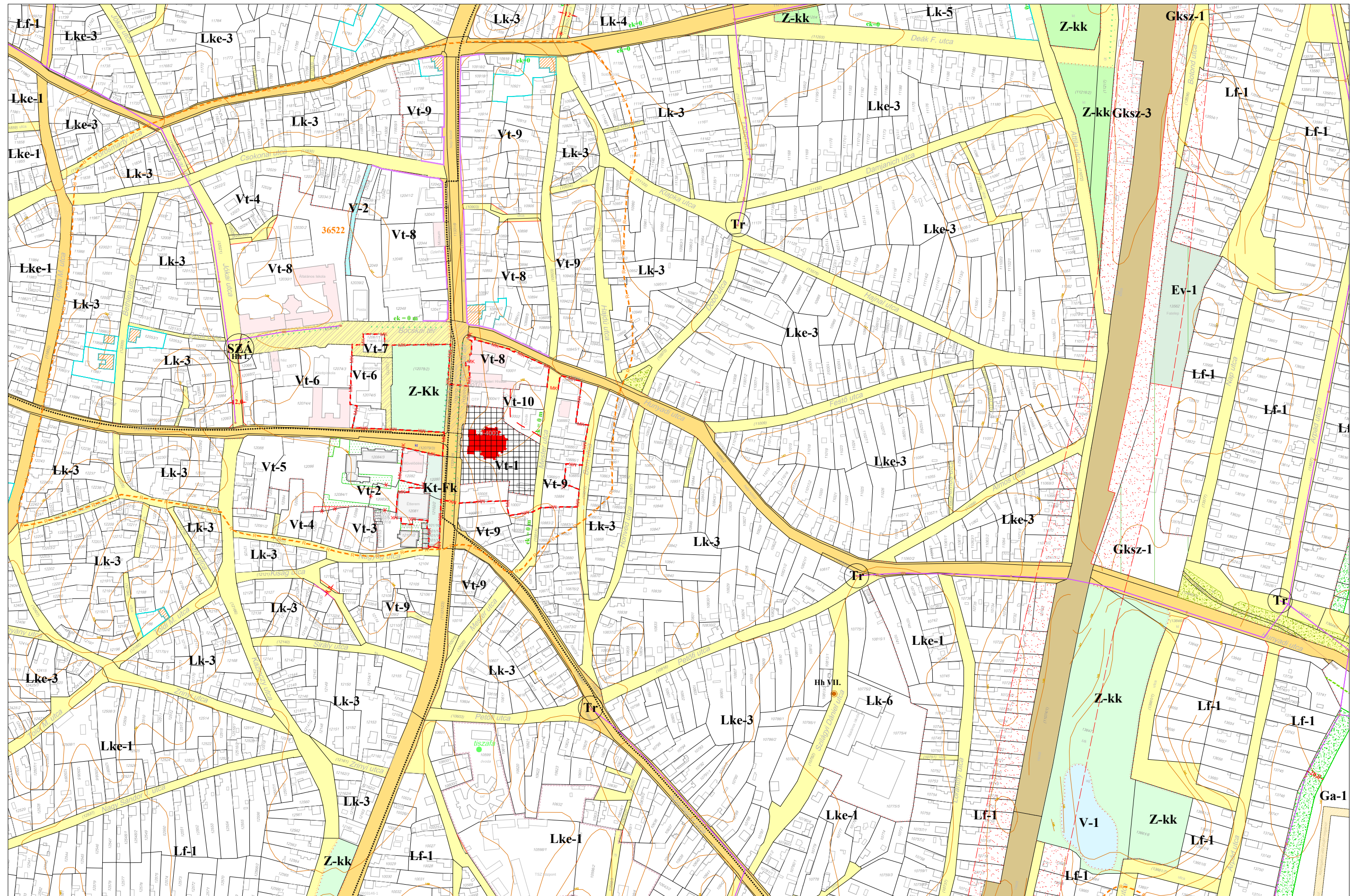


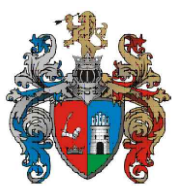
1. melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez



15-2. TERVLAP

	10-2.	
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	
		20-2.
		20-3.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

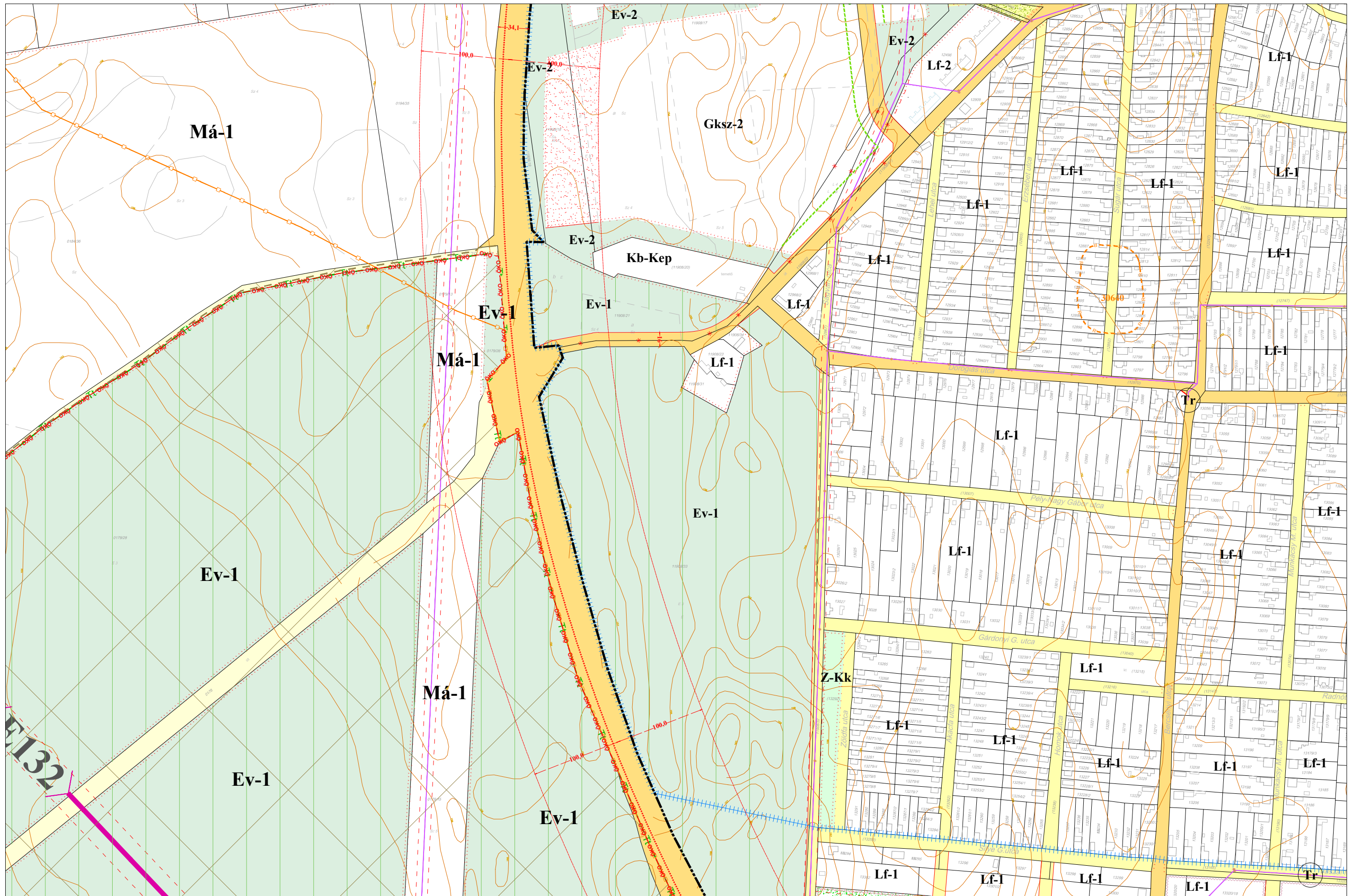
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

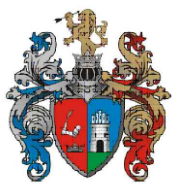
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

15-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	15-3.	15-4.
19-1.	19-2.	20-2.	20-3.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

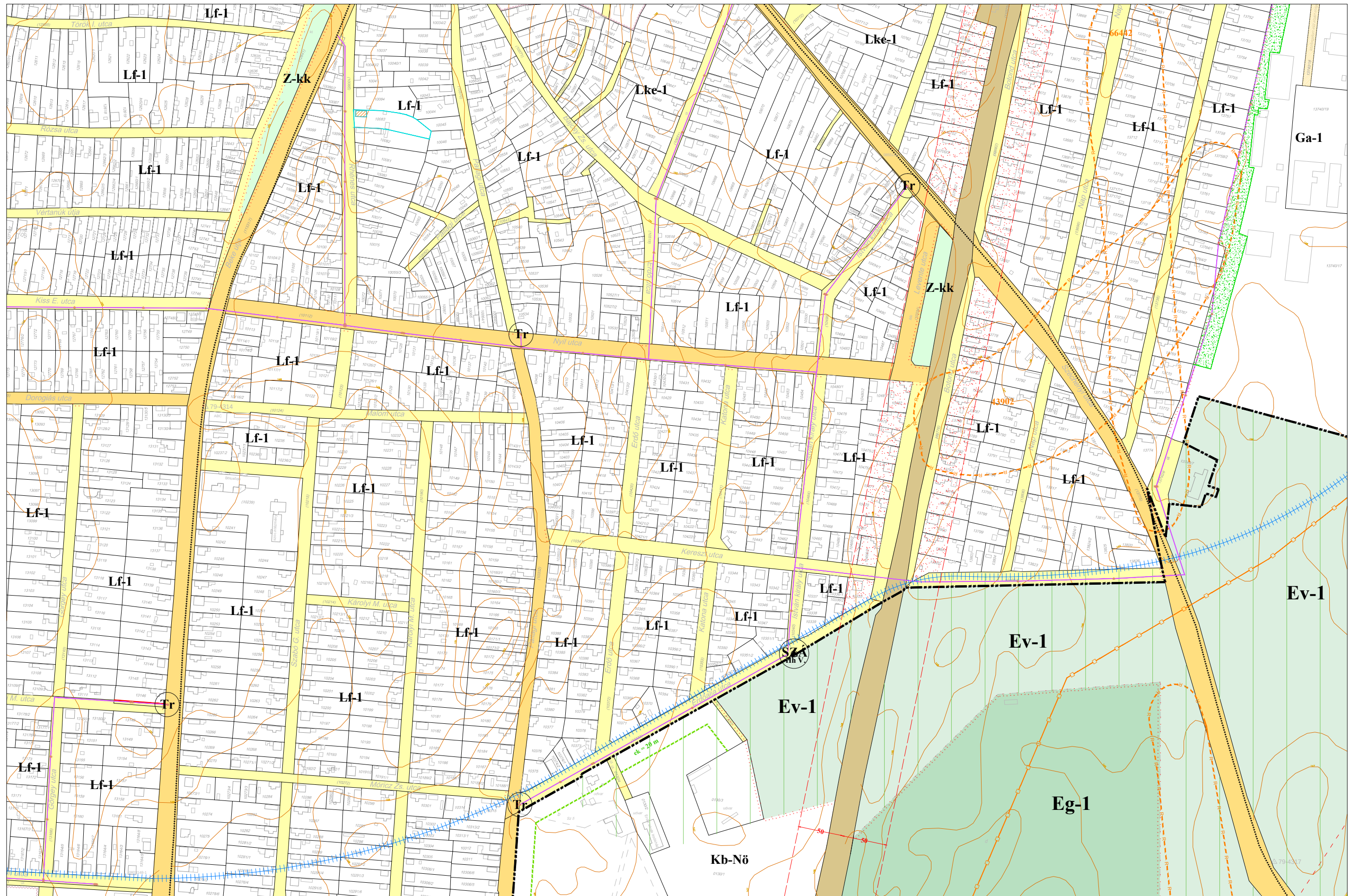
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

15-4. TERVLAP

M = 1 : 4 000

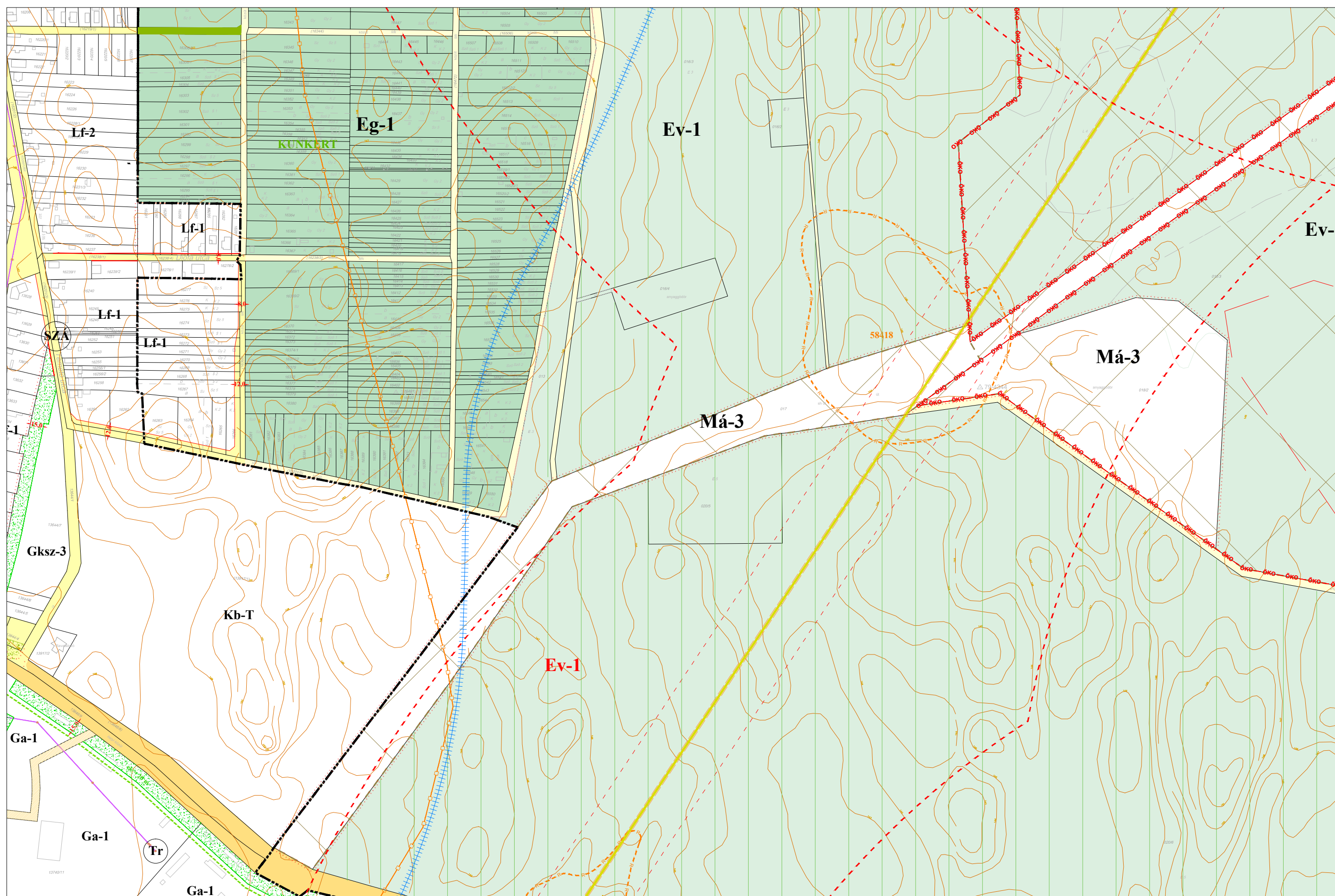
10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	15-3.	15-4.
19-1.	19-2.	20-2.	20-3.





M = 1 : 4 000

	10-2.	
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	



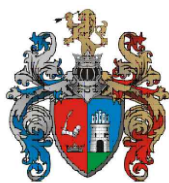


1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

16-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

This topographic map depicts a mountainous region with brown contour lines indicating elevation. A prominent yellow road runs diagonally from the bottom left towards the top right. The map is divided into several sections by dashed lines, including a red dashed line and a blue dashed line. A black dashed line is visible in the upper left corner. The map includes several labels: 'Ga-1' in the top left, 'Ev-1' in the top center and middle left, and 'Ev-2' in the bottom center. A small rectangular area in the upper right is labeled 'Ev-2' and contains a small square symbol. The map also shows a network of roads, including a red dashed line and a blue dashed line, and a small area in the upper left corner labeled 'Ev-1' and 'Ev-2'.



HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

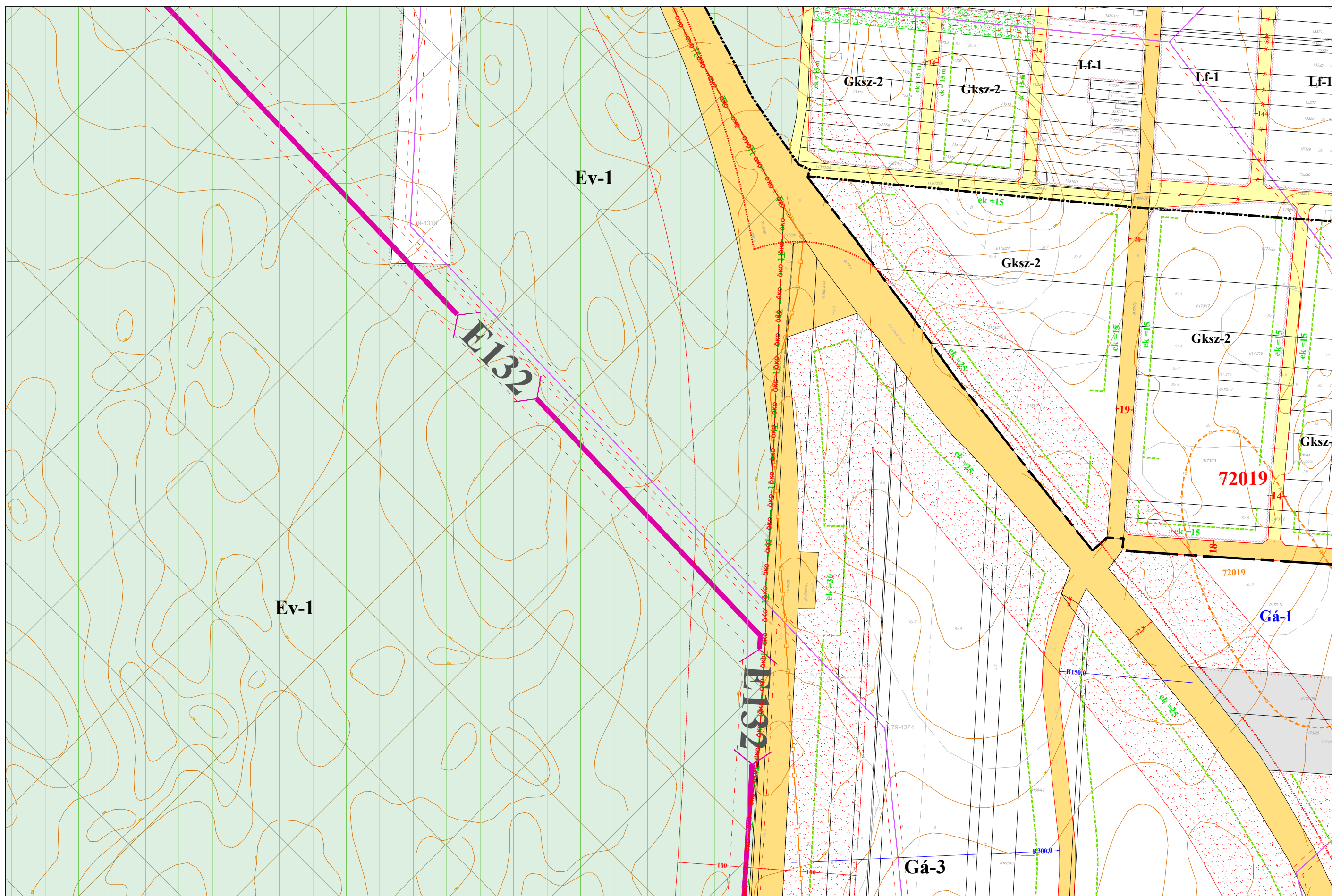
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

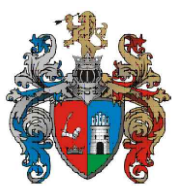
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

19-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.		
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.
		20-3.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

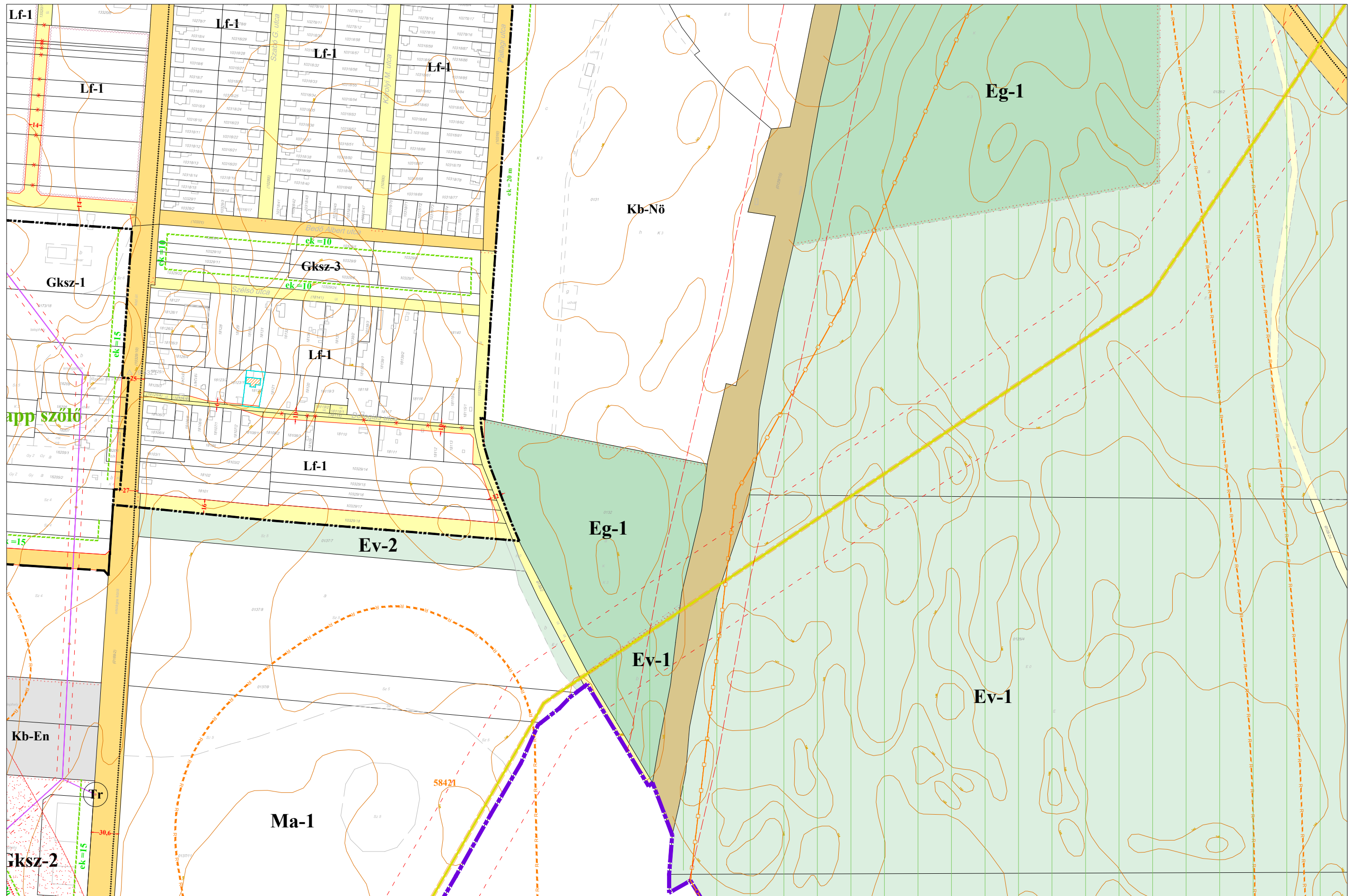
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

19-2. TERVLAP

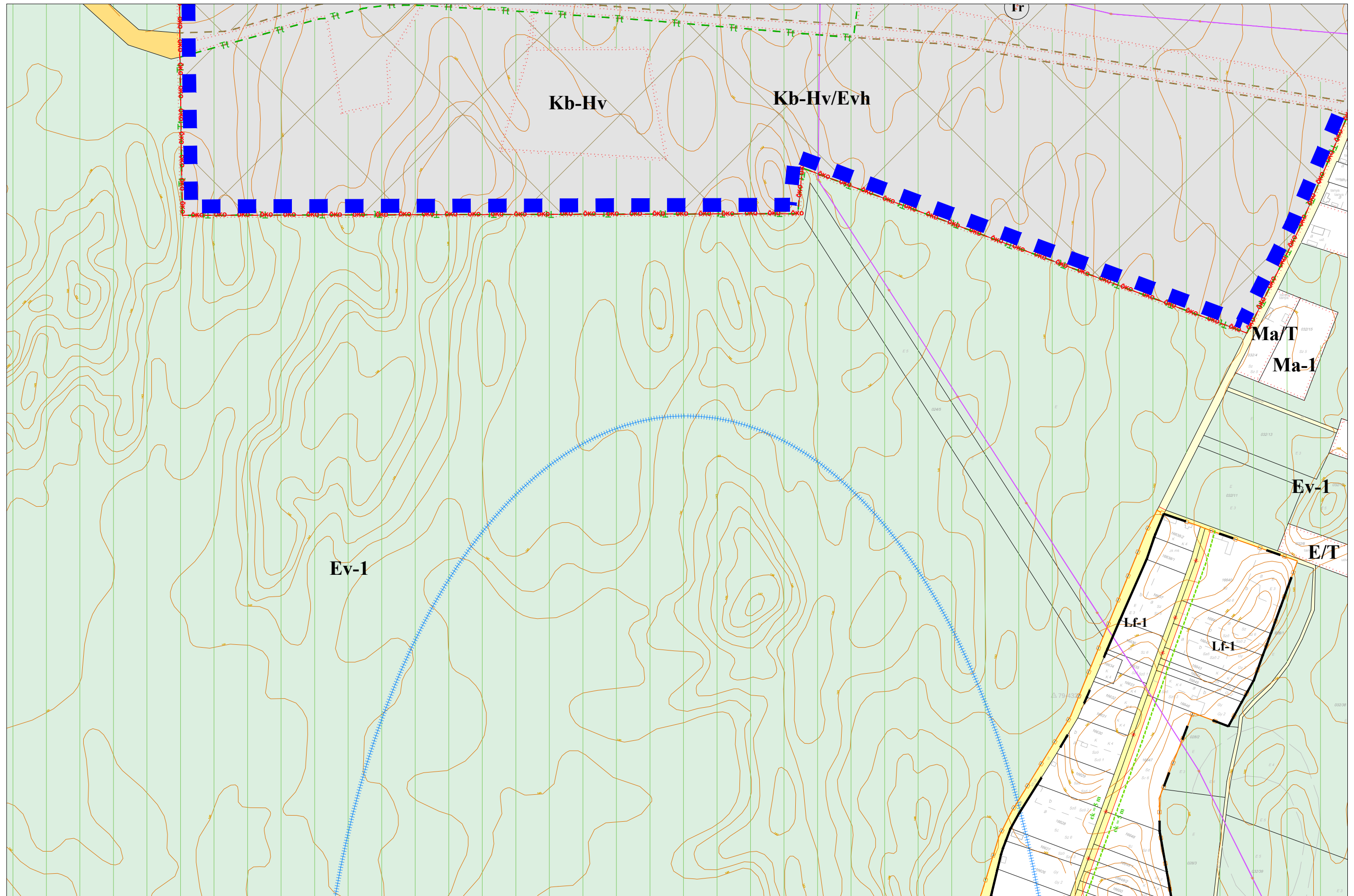
M = 1 : 4 000

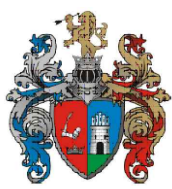
10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	15-3.	16-1.
19-1.	19-2.	19-3.	20-2.
			20-3.





M = 1 : 4 000





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

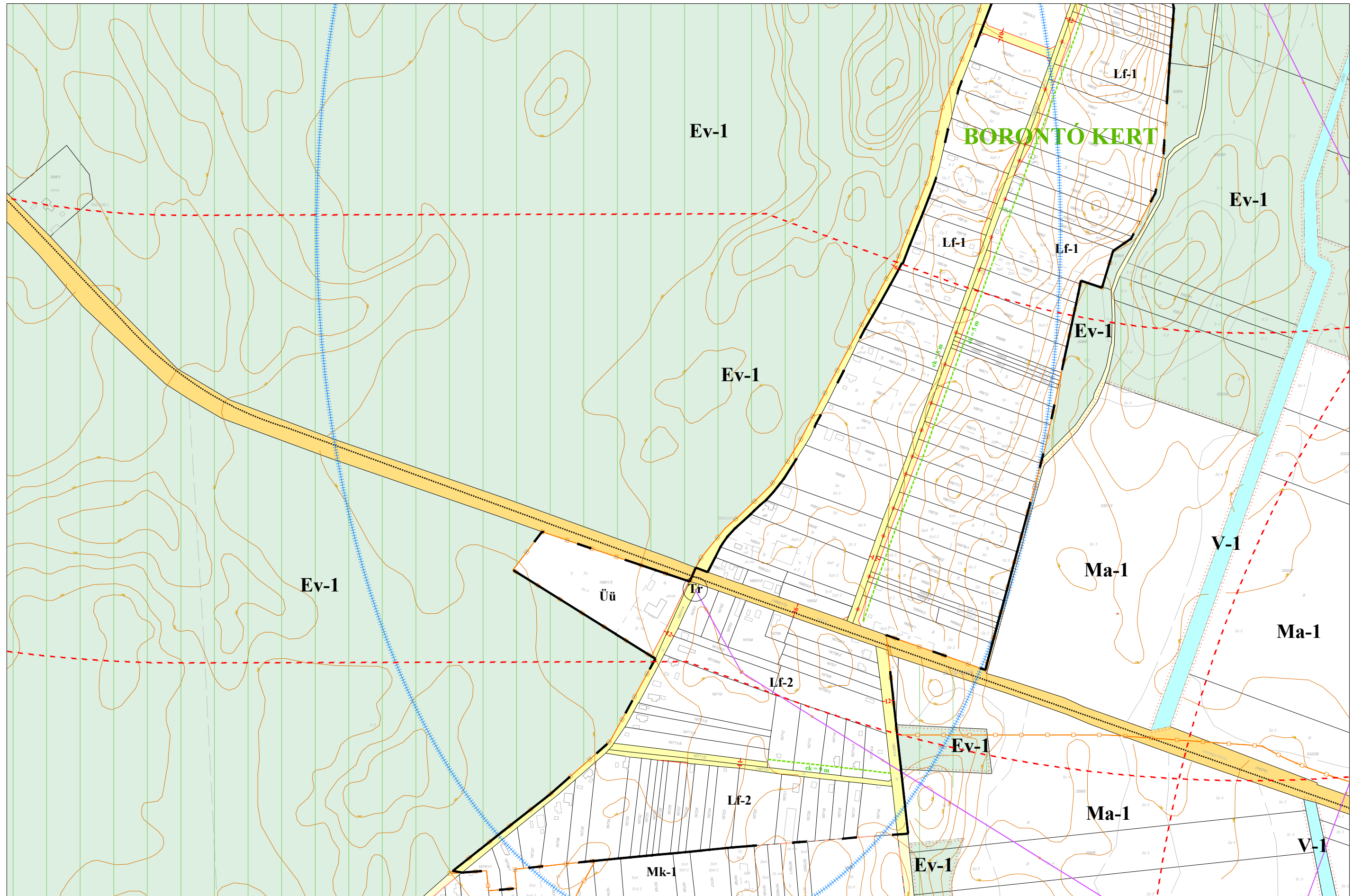
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

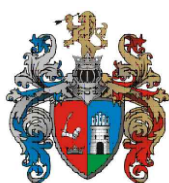
1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

20-4. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.	10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.	20-4.





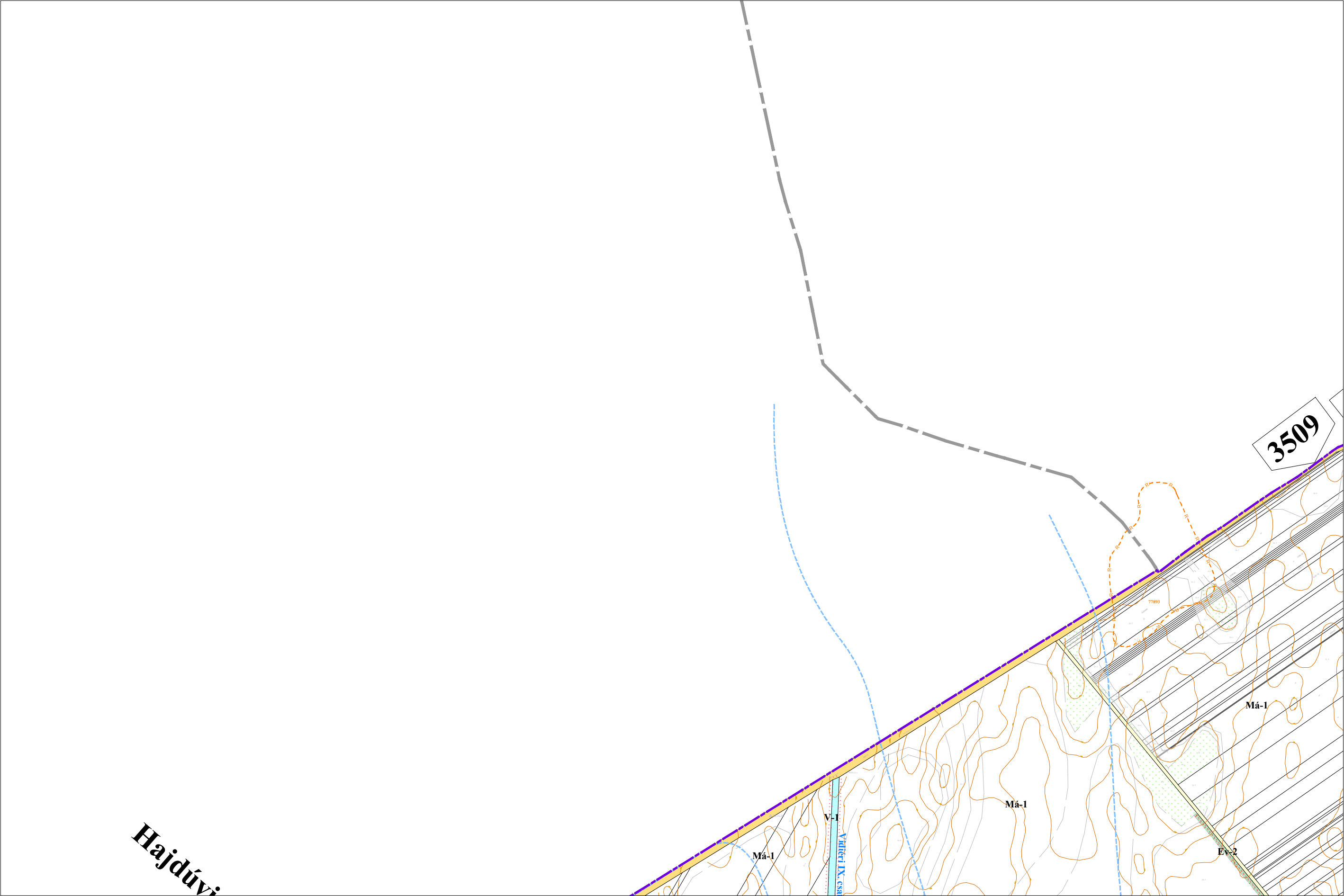
HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

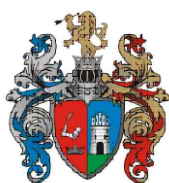
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

1. TERVLAP
M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
26.	27.	28.			





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

2. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
	26.	27.	28.		

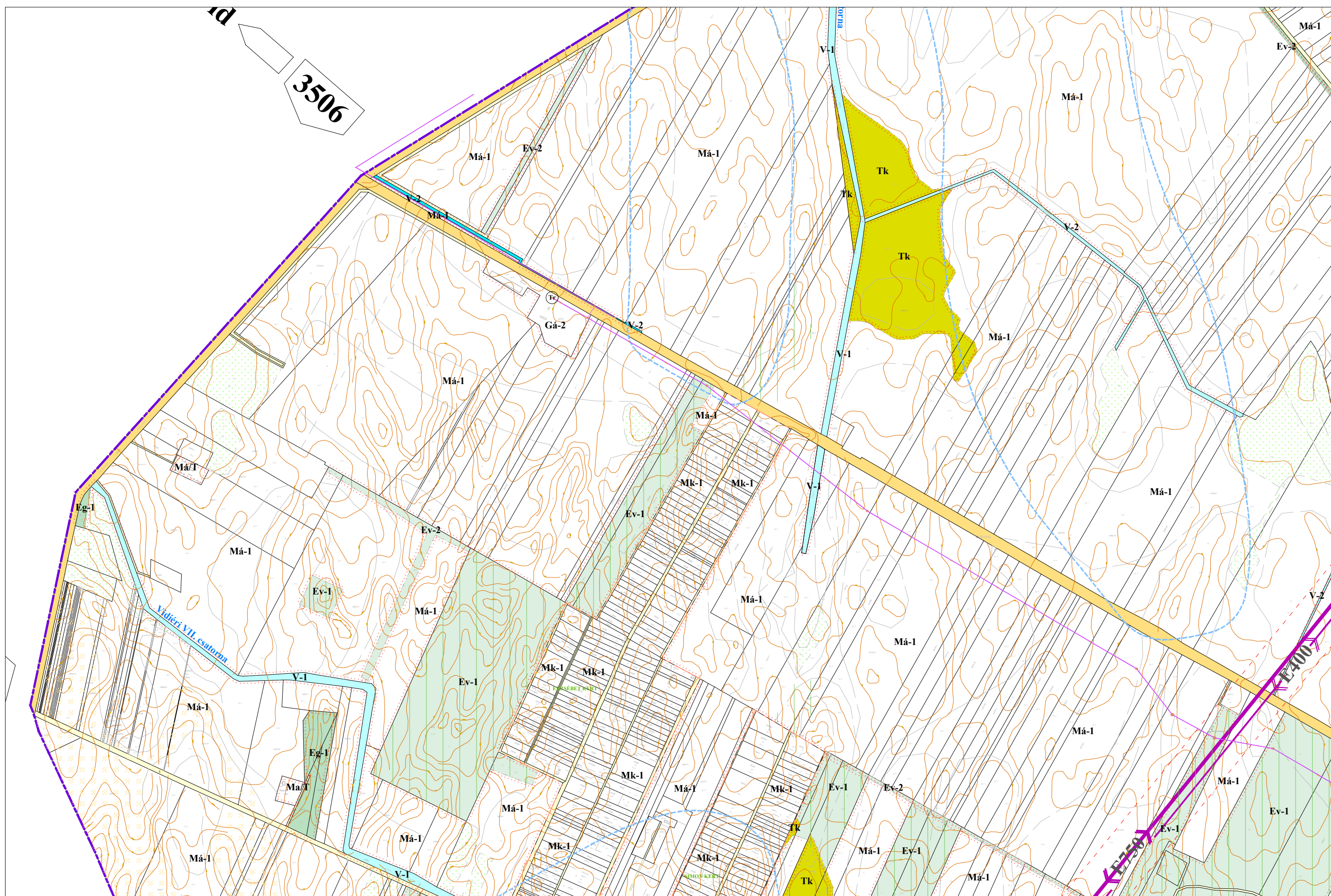


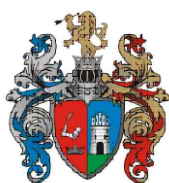


1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

M = 1 : 8 000

A 5x5 grid of numbered squares (1-28) with a black outline of a map of Africa. Square 3 is highlighted in green.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

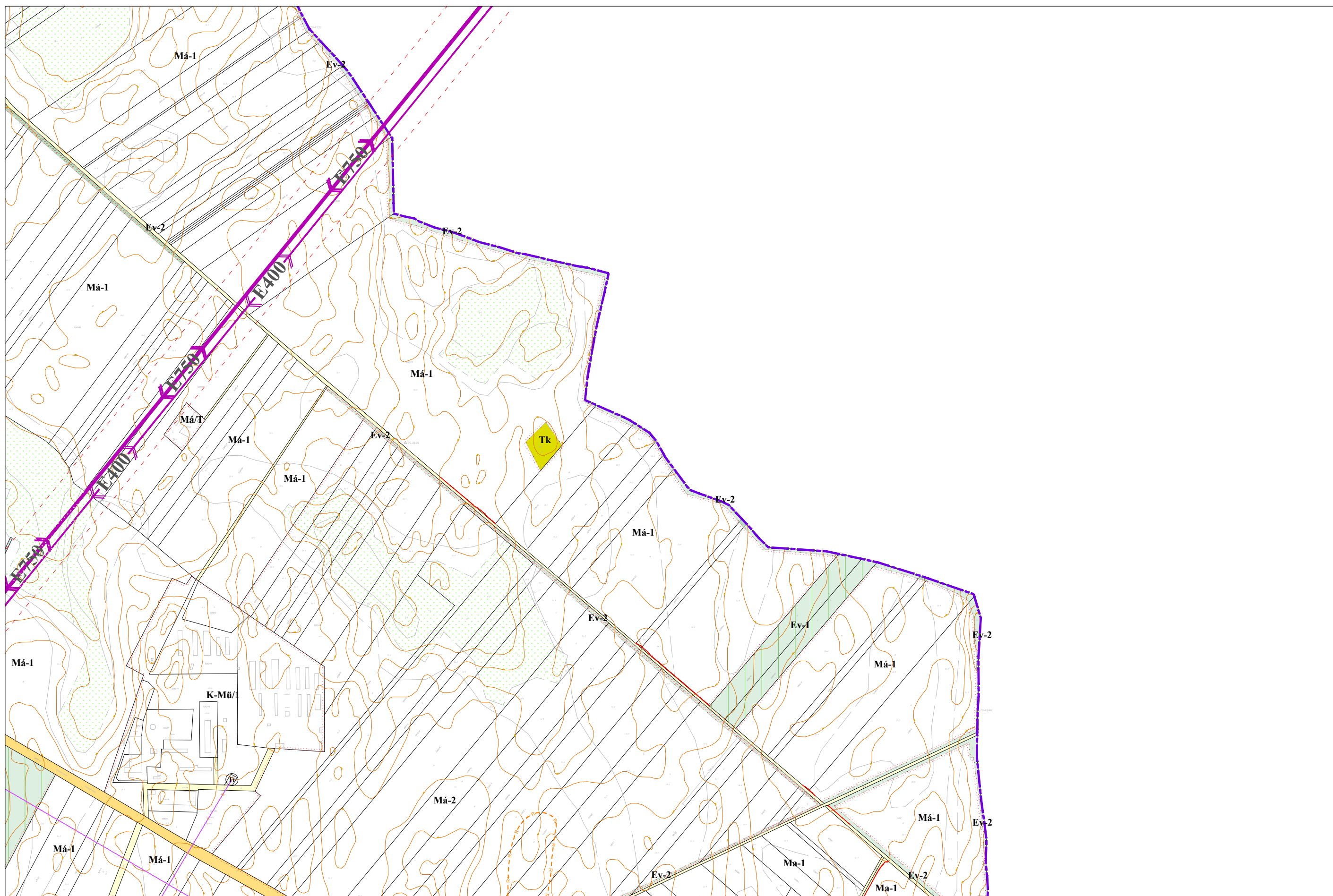
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

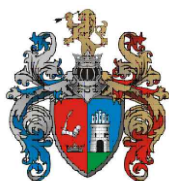
4. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.



az 1/2024.(I.25.) önkormányzati rendelettel módosítva



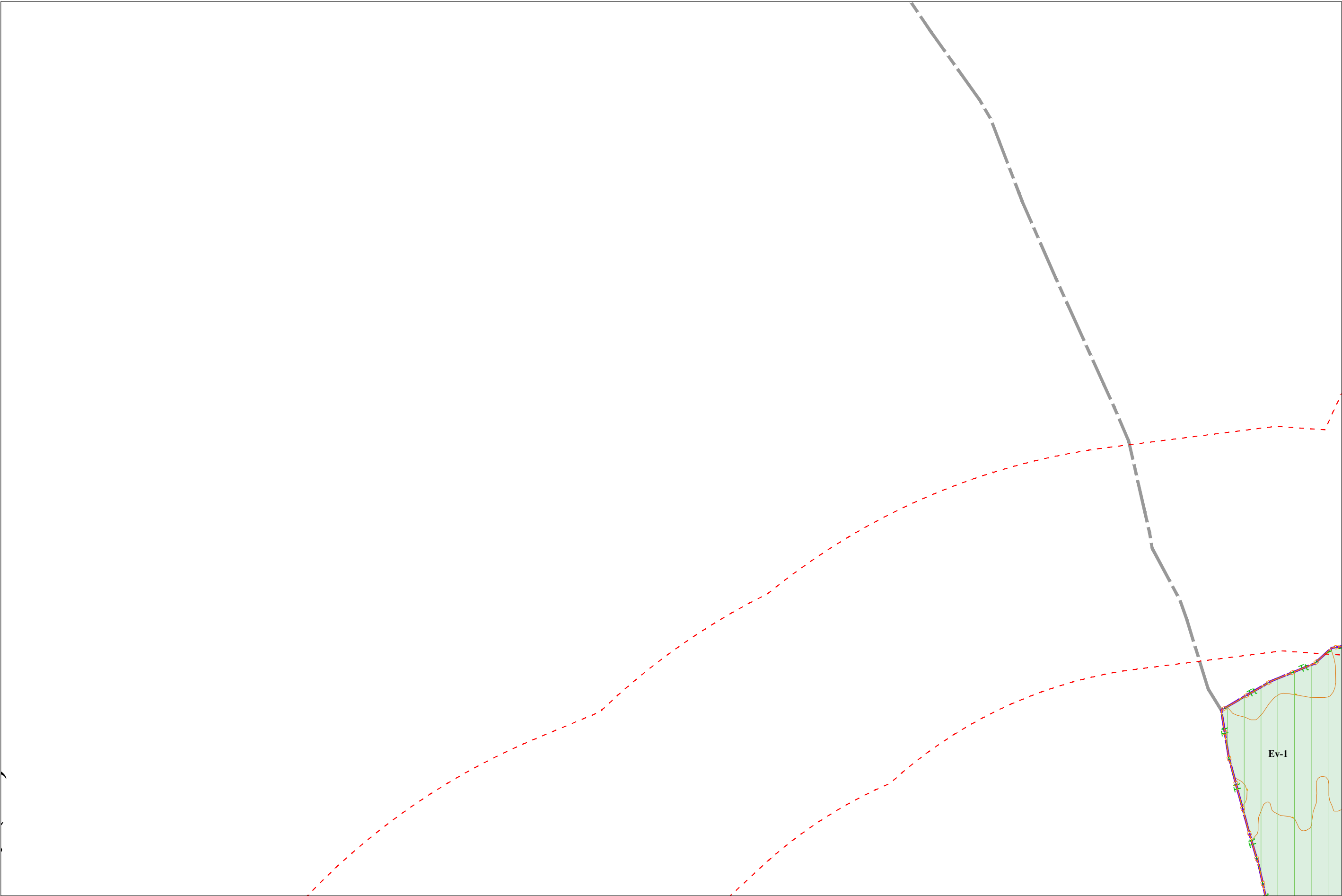
HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

5. TERVLAP
M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
26.	27.	28.			



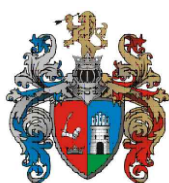


1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

M = 1 : 8 000

A 5x5 grid of numbered squares (1-28) with a black line tracing a path through them. The path starts at square 1, goes to 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, and ends at 28. Square 6 is highlighted in green.

BÖKÖNY



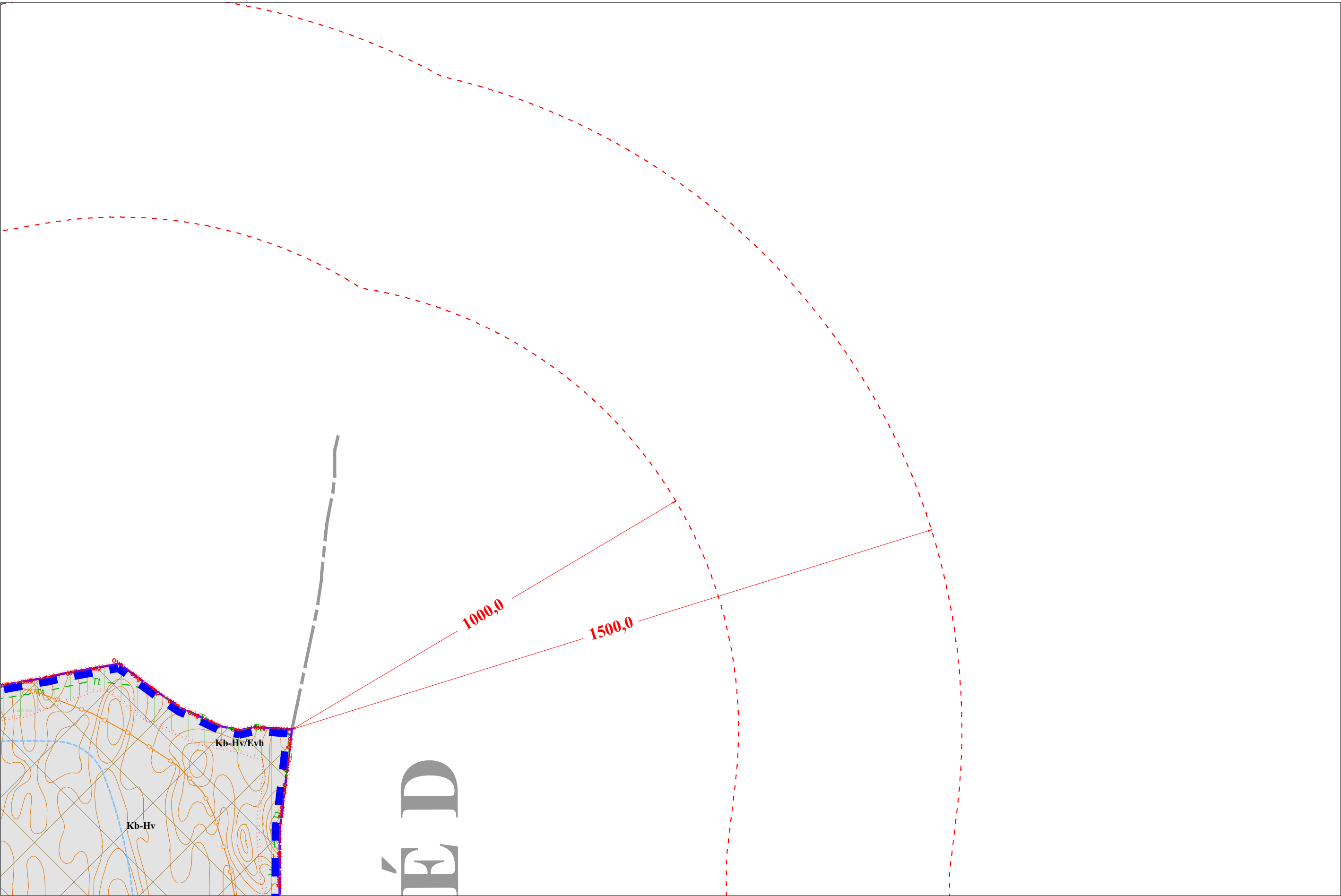
HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

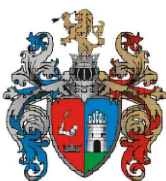
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

7. TERVLAP
M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
	14.	15.	16.	17.	
	18.	19.	20.	21.	
	22.	23.	24.	25.	
		26.	27.	28.	





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

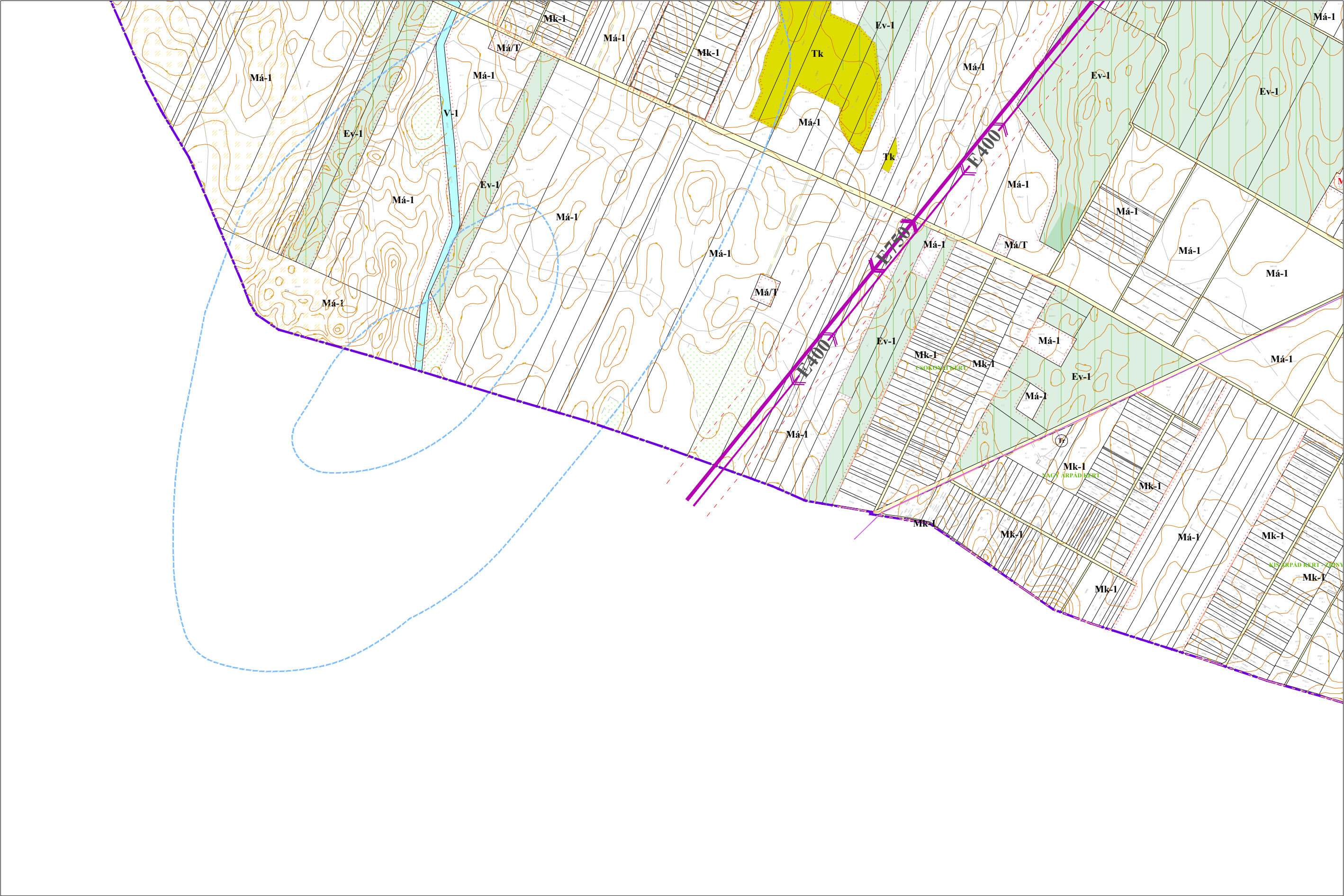
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

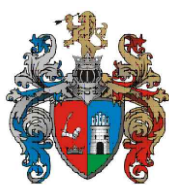
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

8. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

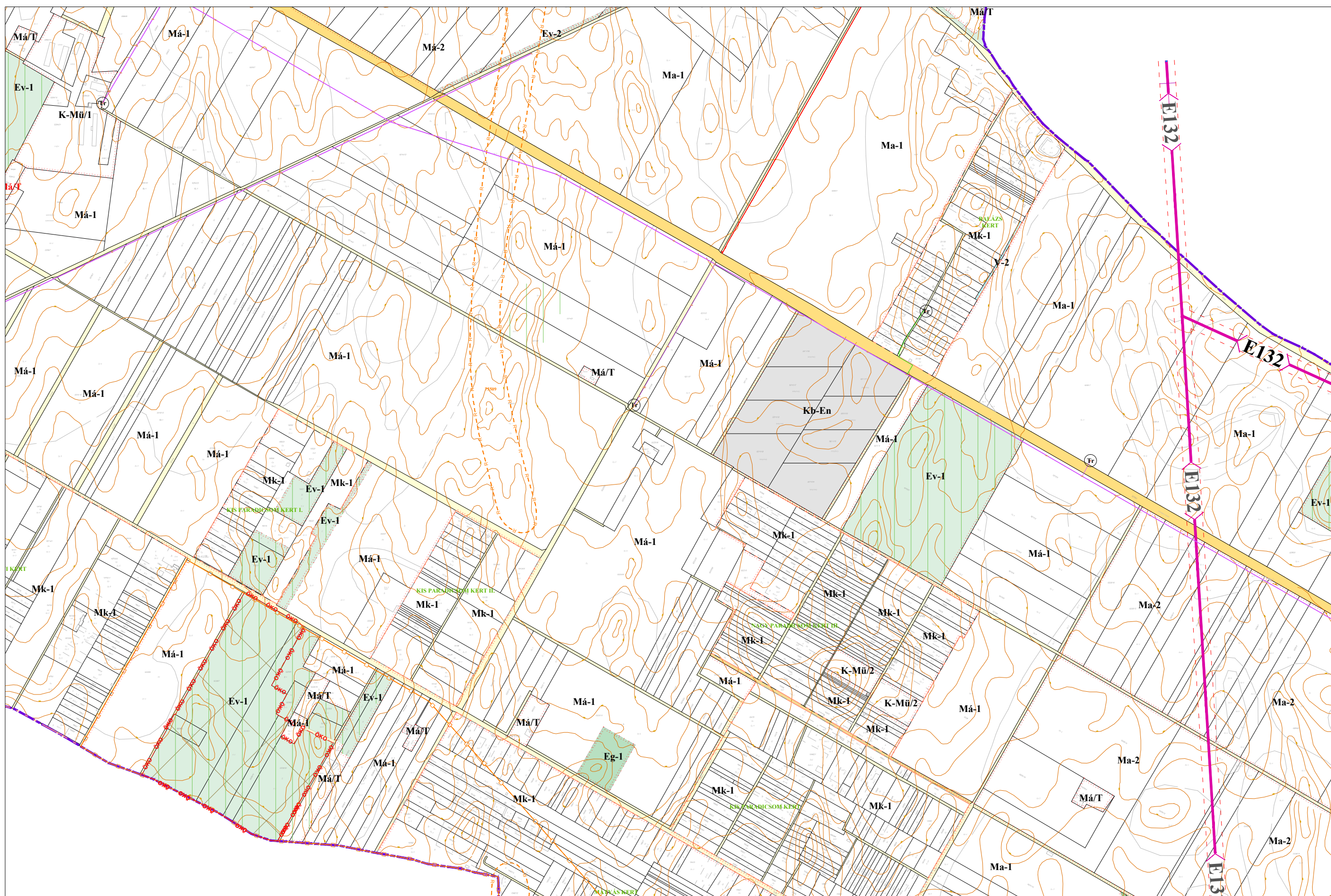
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

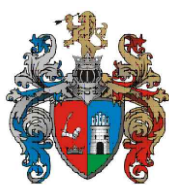
9. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				



az 1/2024.(I.25.) önkormányzati rendelettel módosítva



HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

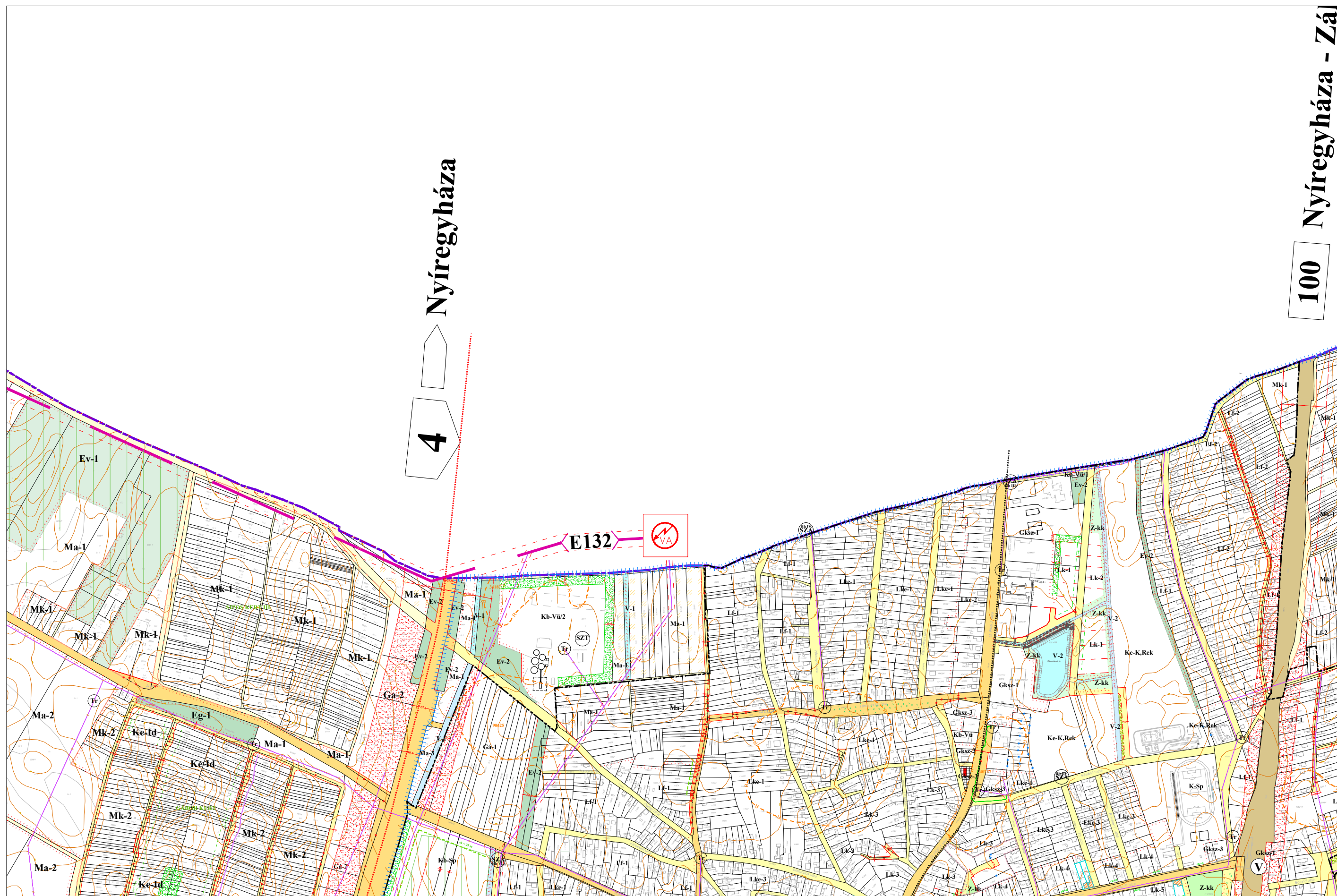
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

10. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				



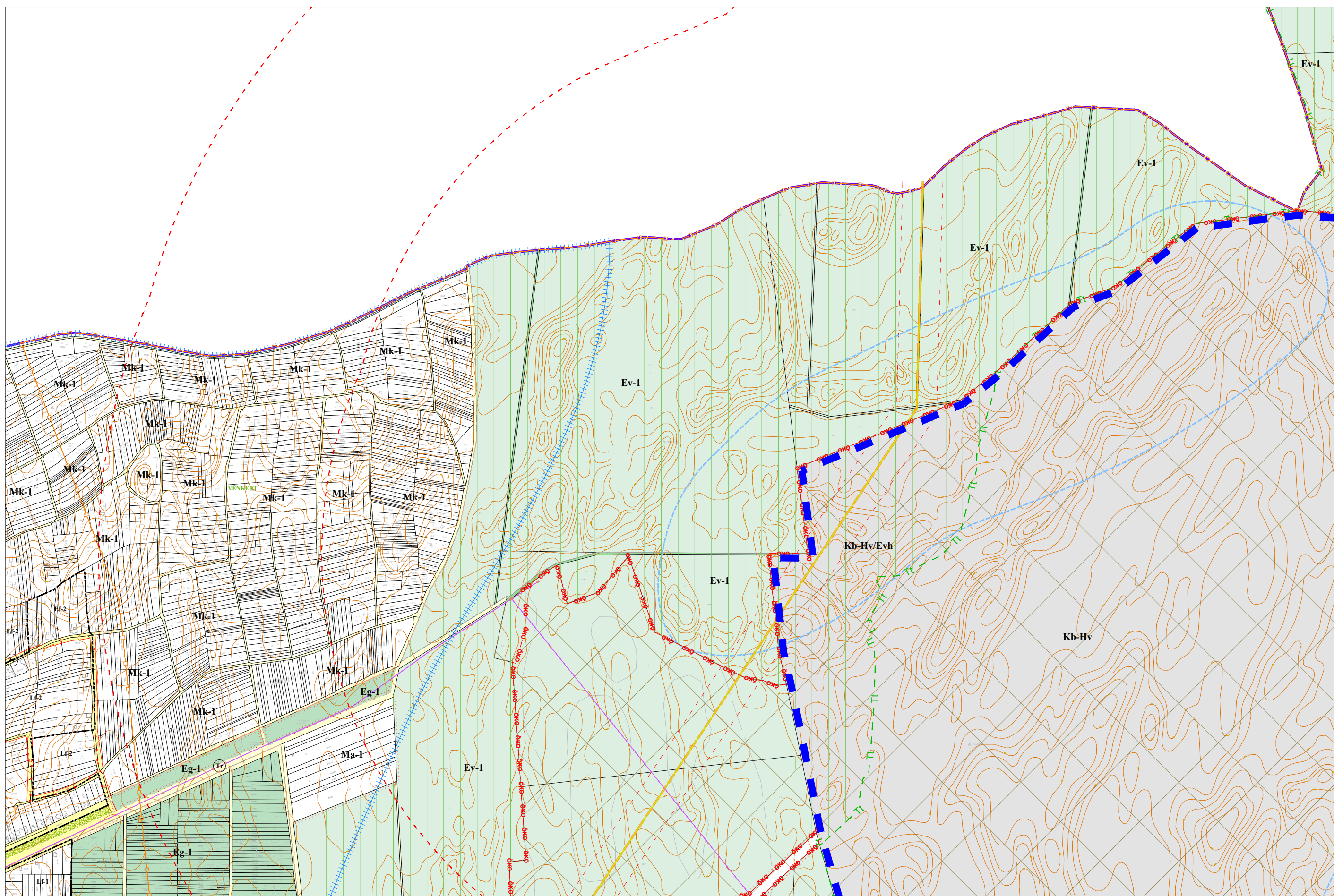
4 Nyíregyháza

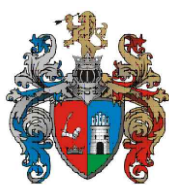
100 Nyíregyháza - Zál



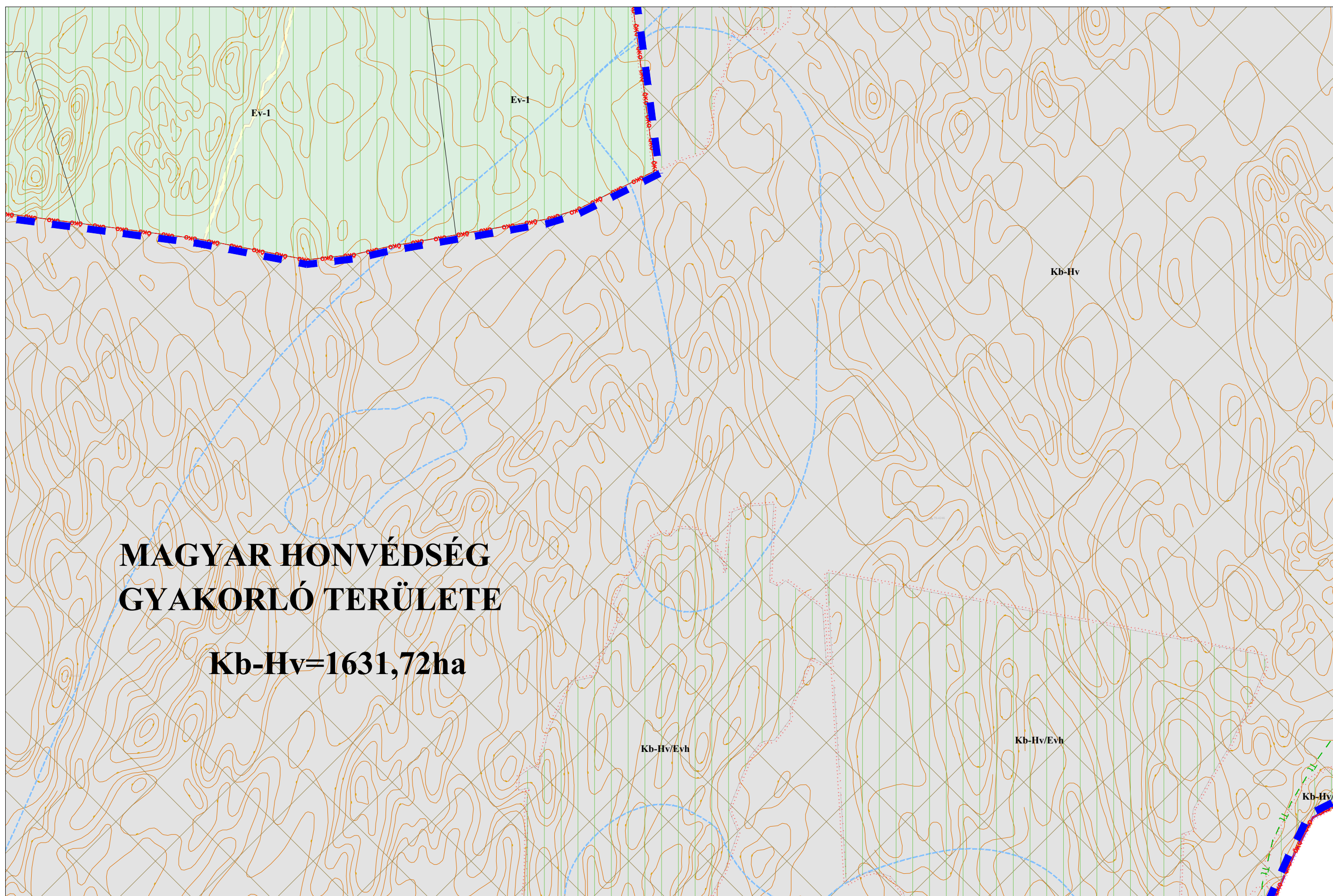
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

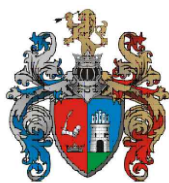
M = 1 : 8 000





1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

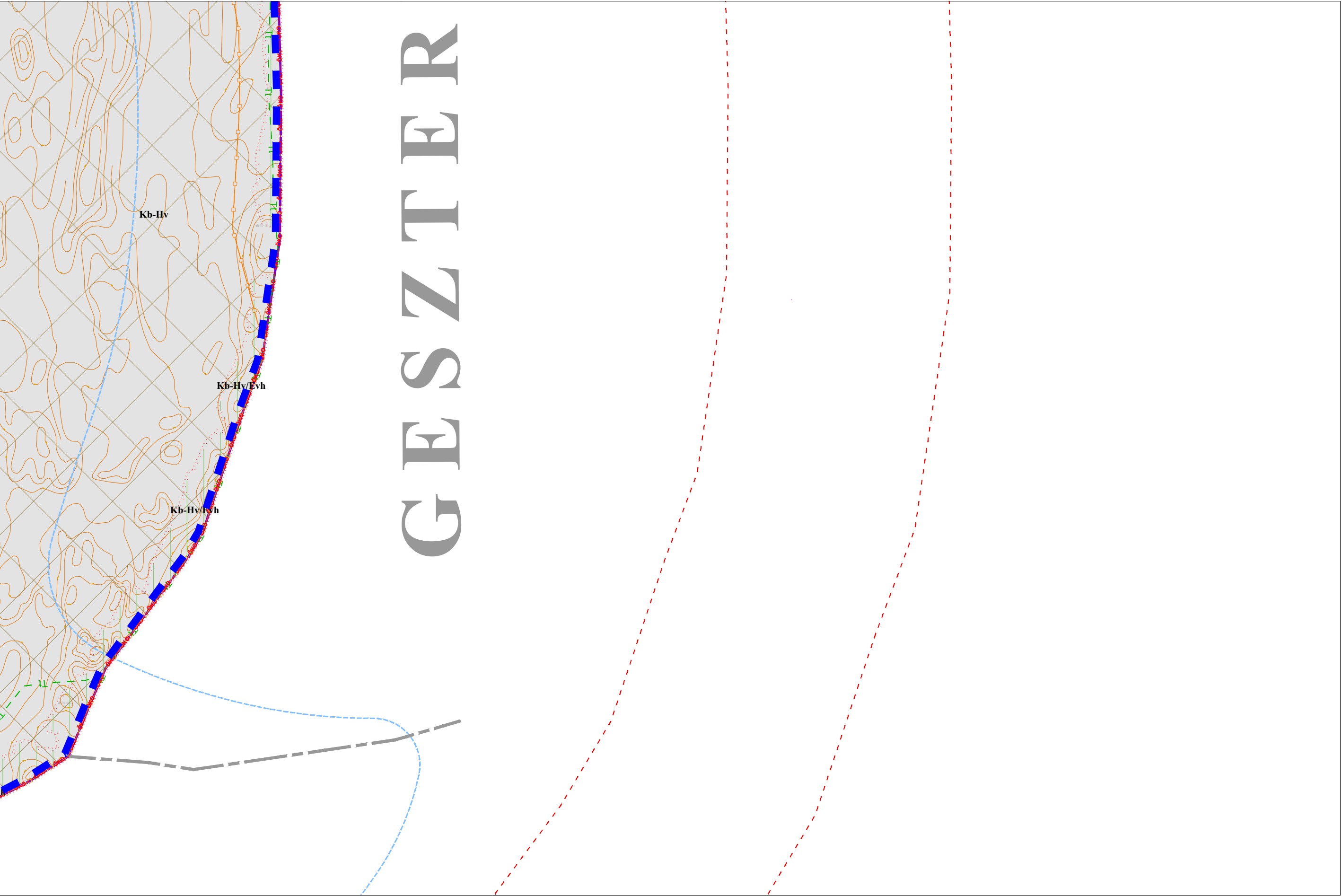
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

13. TERVLAP

M = 1 : 8 000

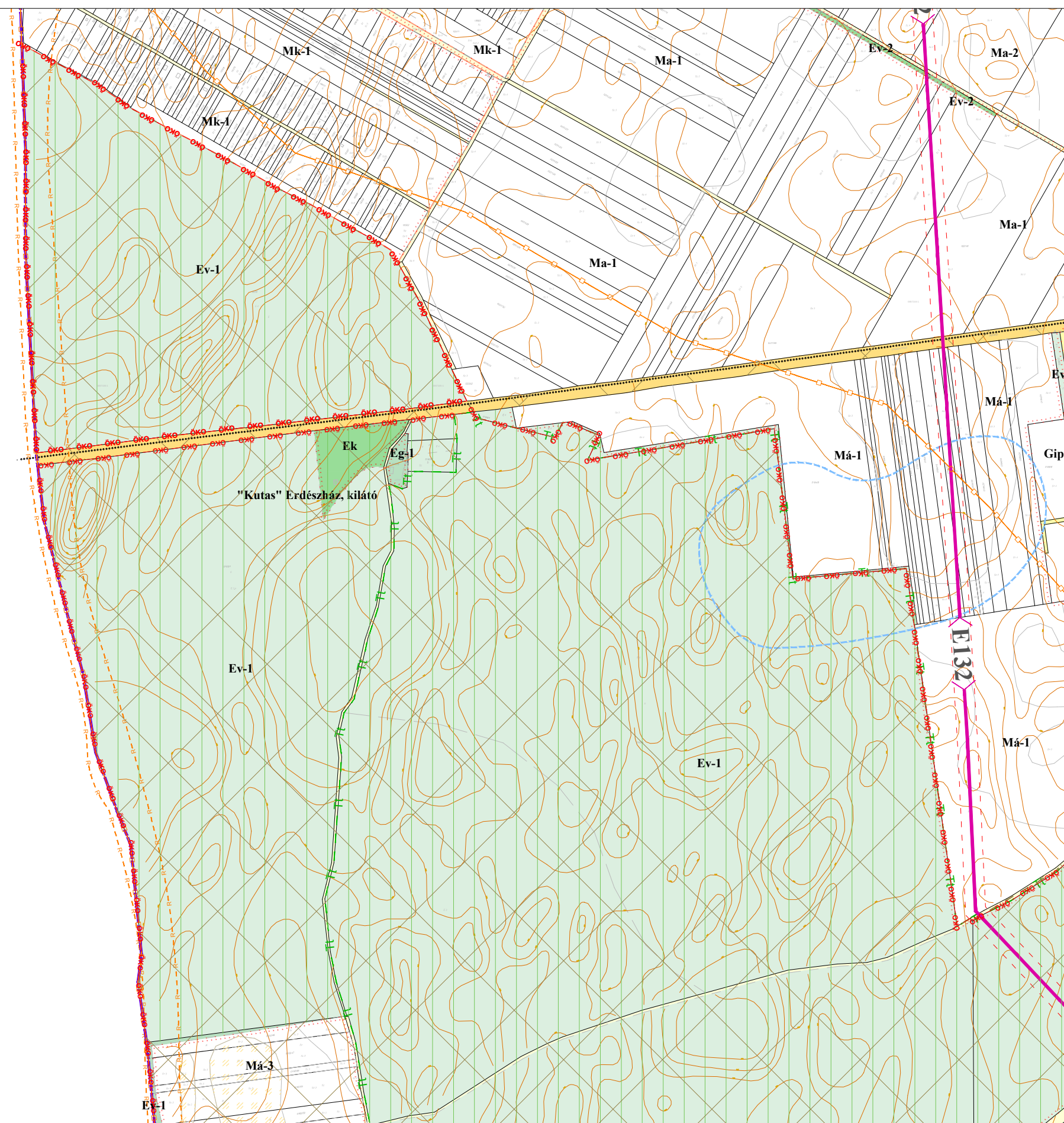
1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
26.	27.	28.			



1.	2.				
3.	4.			5.	6.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
		26.	27.	28.	

Hajdúböszörmény   **3507**

MÉNNY





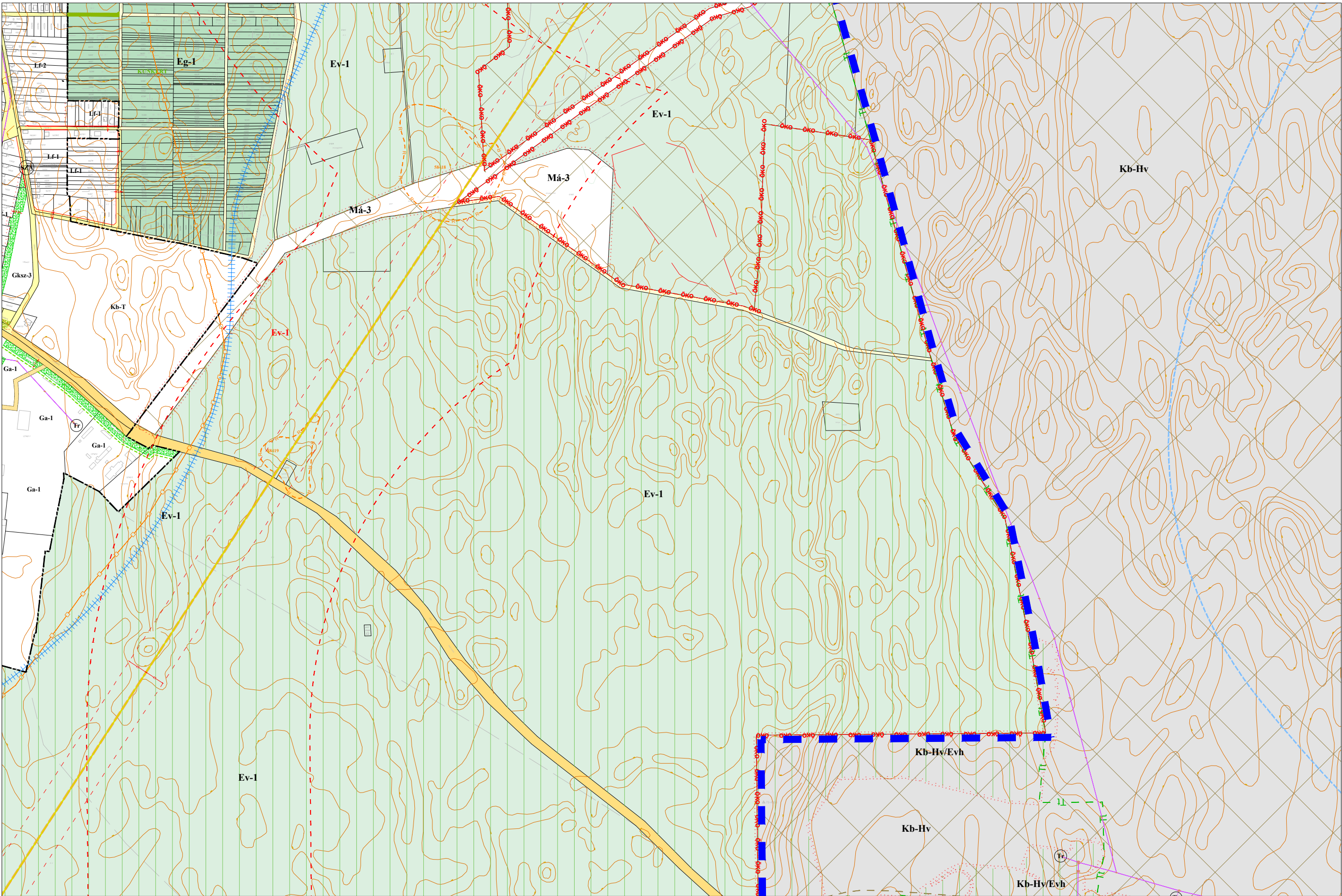
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

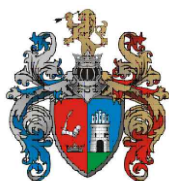
16. TERVLAP

M = 1 : 8 000

A 10x10 grid with numbers 1 through 28. The numbers are arranged in a pattern that roughly follows a snake-like path. Cell 16 is highlighted in green. The grid is as follows:

1.	2.								
3.	4.								
8.	9.	10.	11.	12.	13.				
14.	15.	16.	17.						
18.	19.	20.	21.						
22.	23.	24.	25.						
	26.	27.	28.						





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

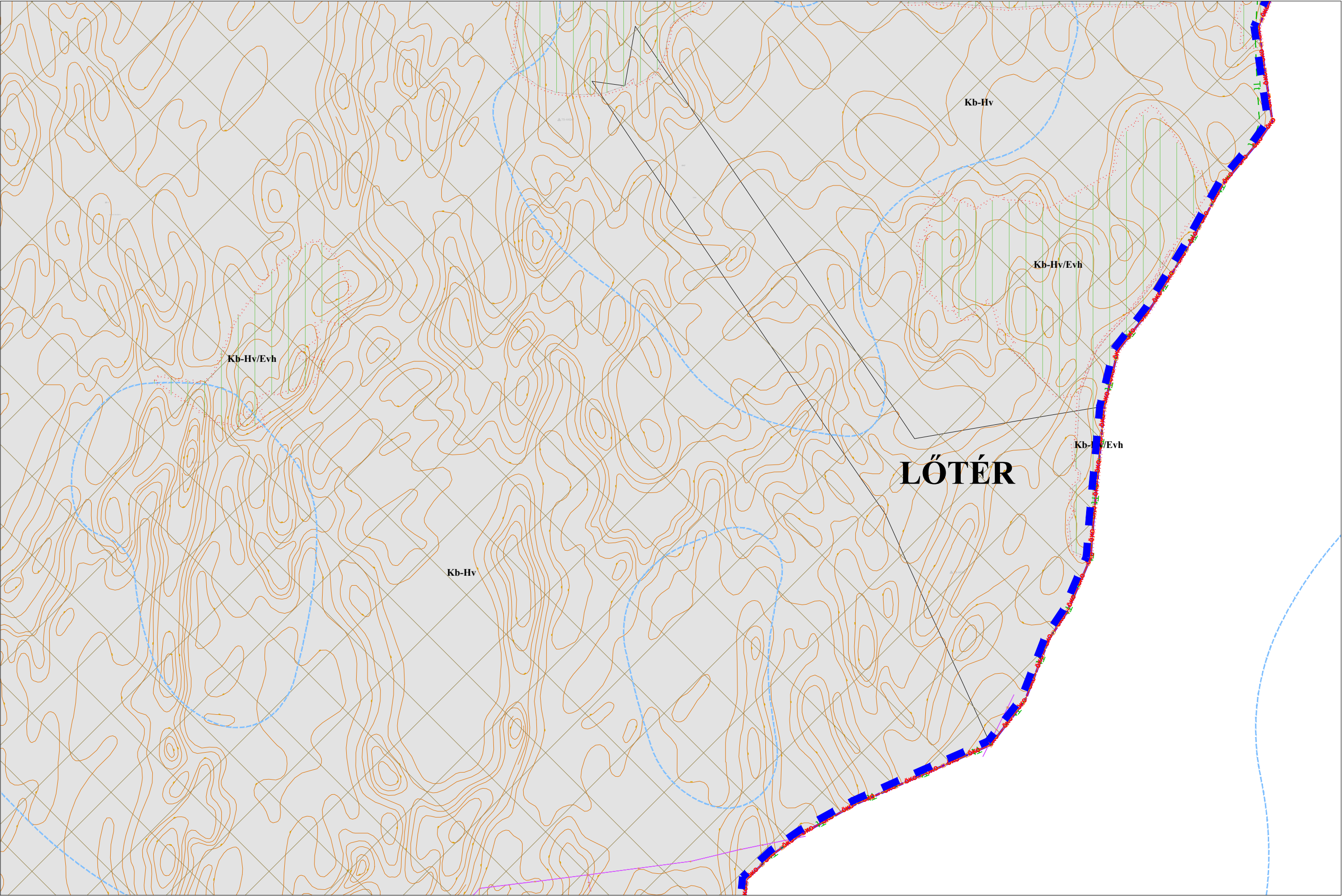
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

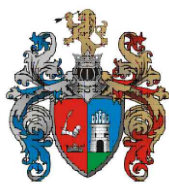
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

17. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

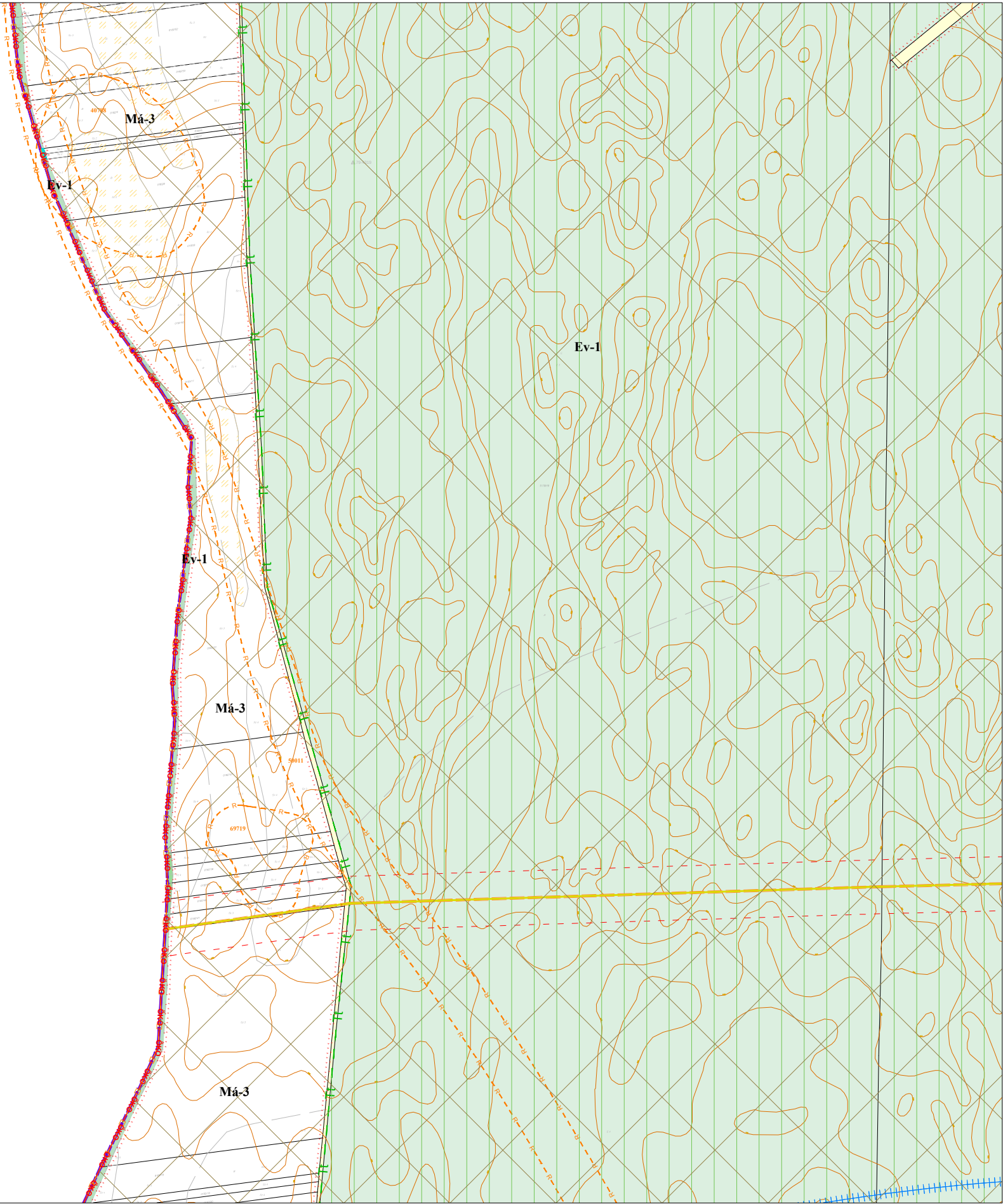
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

18. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.	5.	6.	7.	
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
26.	27.	28.			

HAJDÚBÖSZÖR

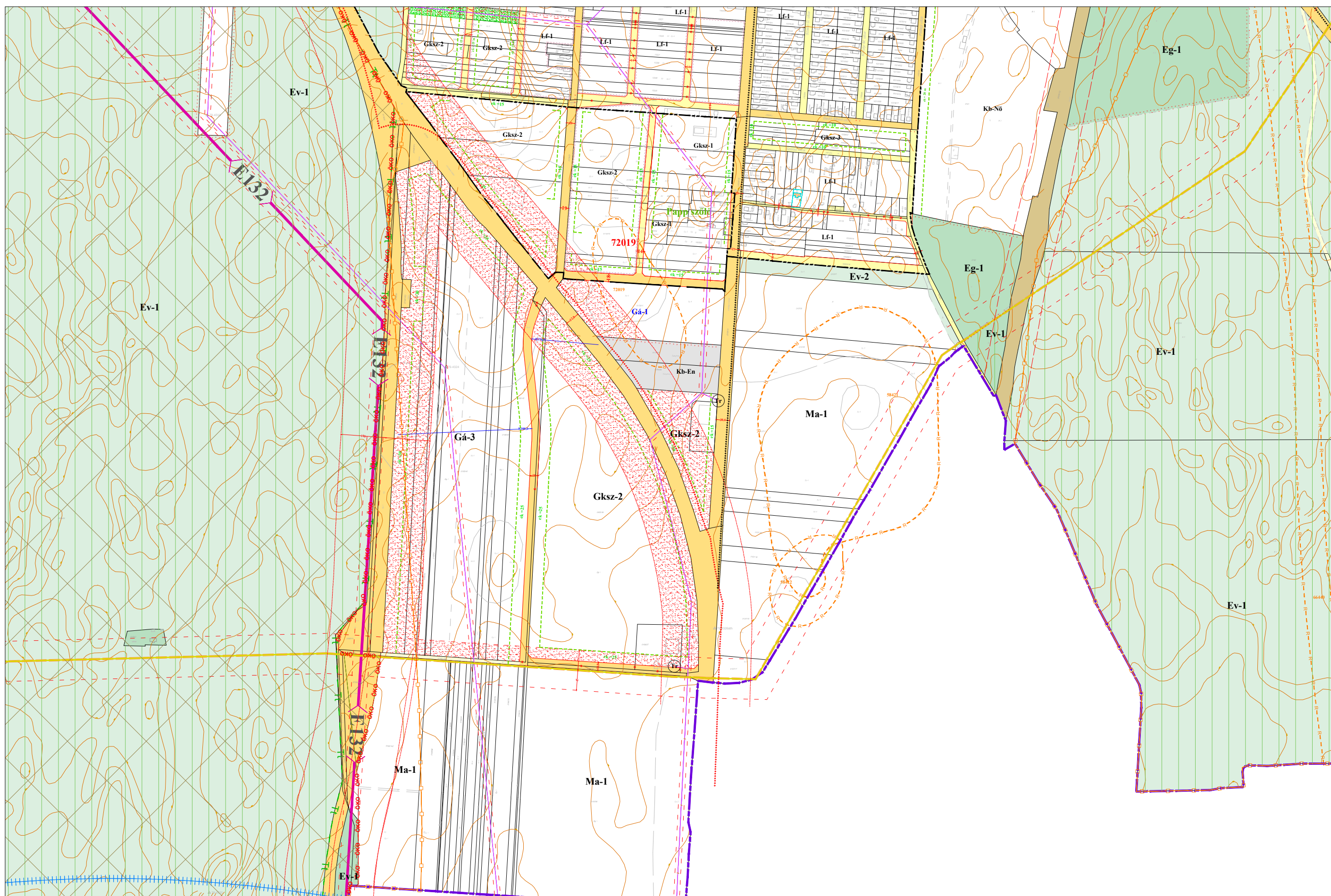


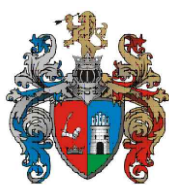


1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.			5.	6.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
	26.	27.	28.		





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

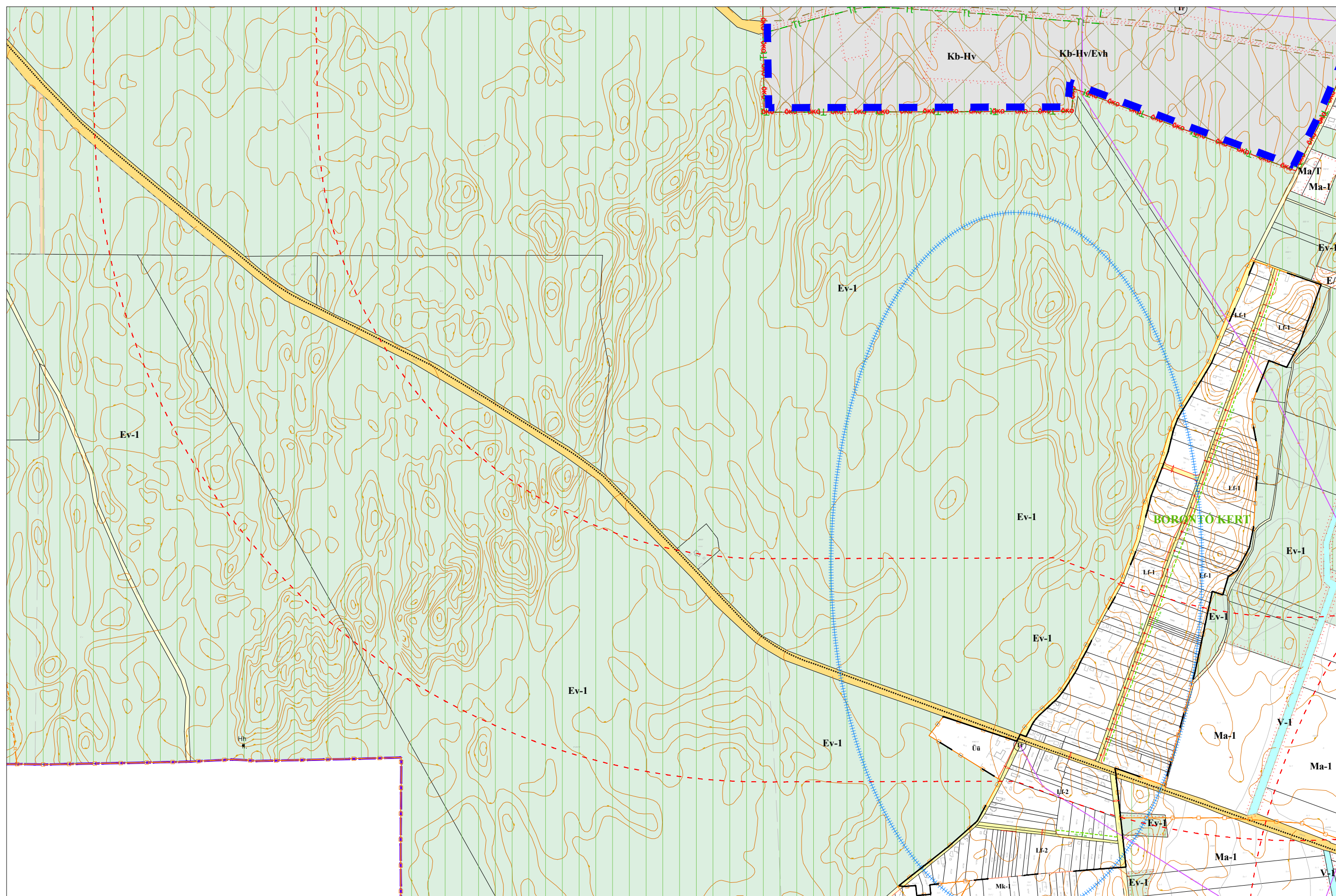
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

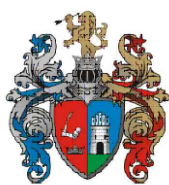
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

20. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

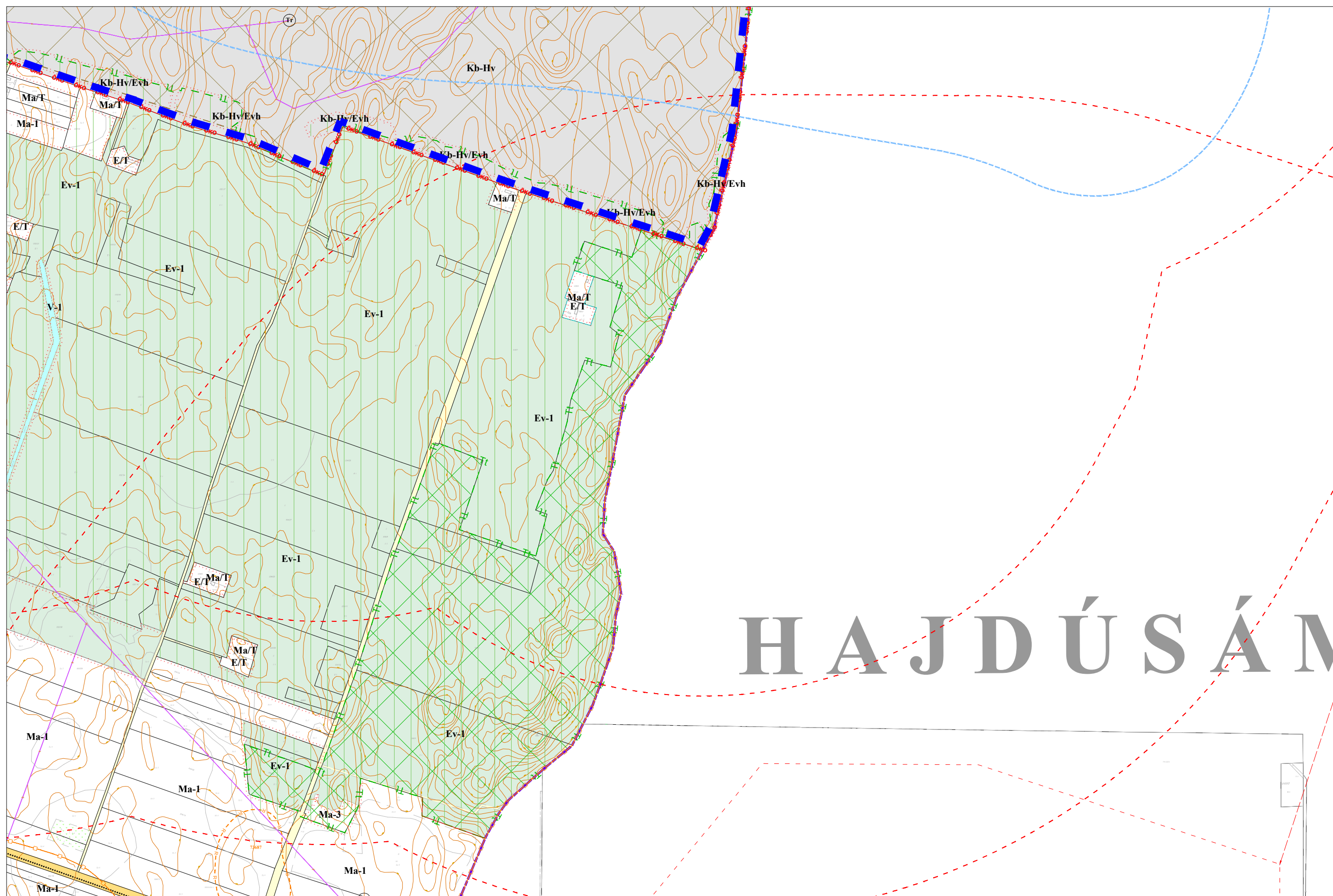
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

21. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.
22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.

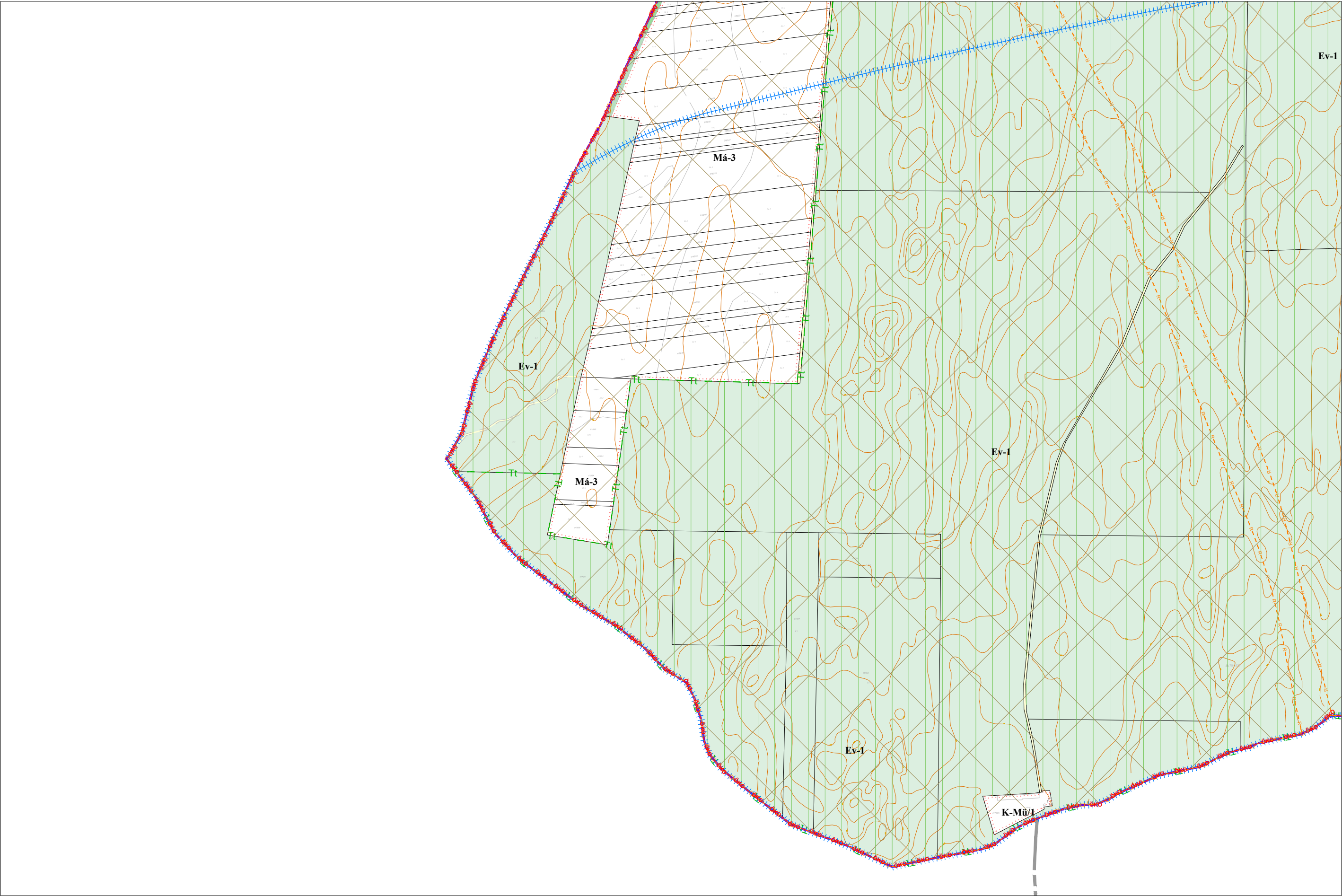


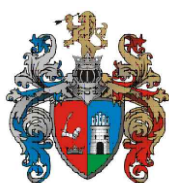


1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

22. TERVLAP

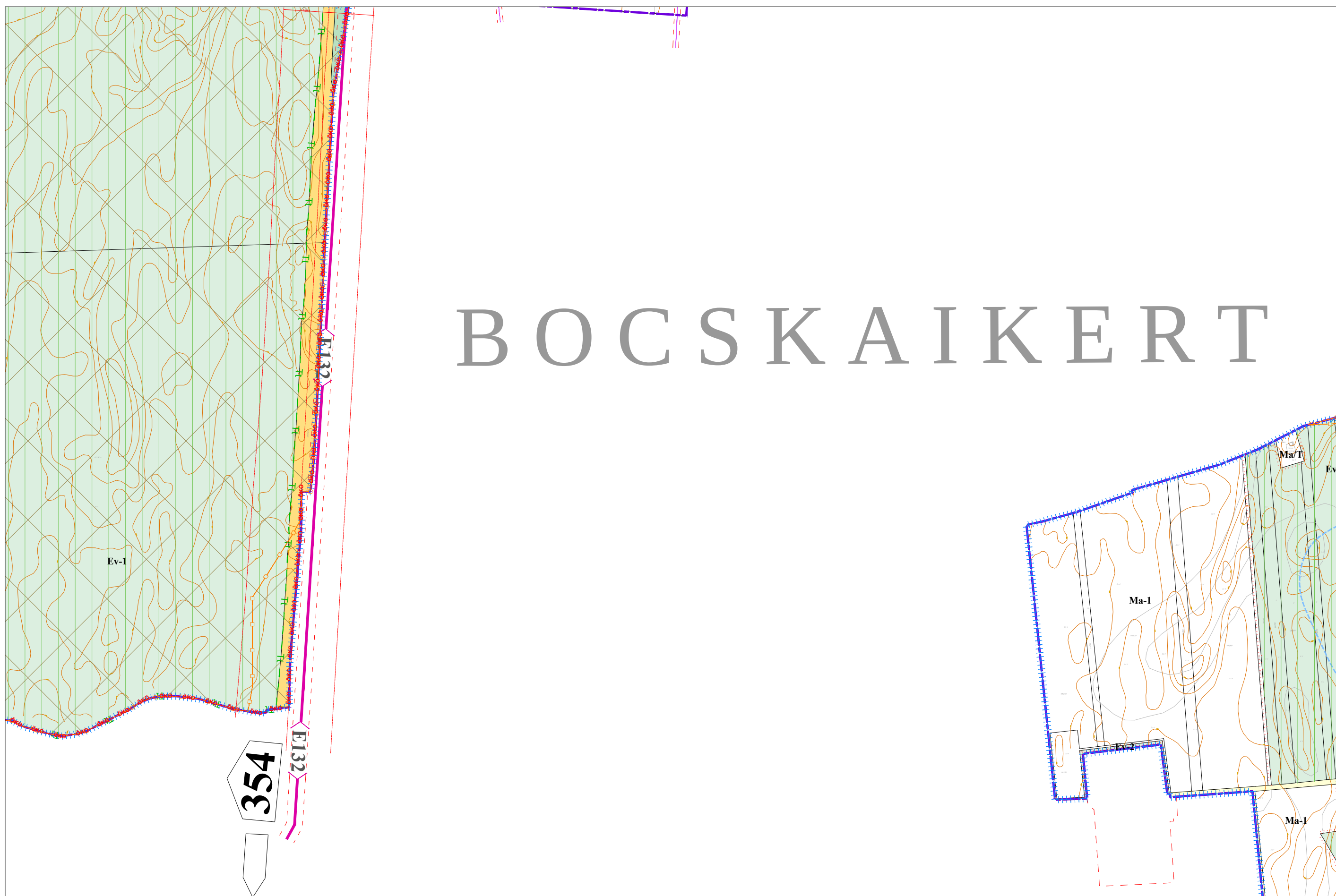
1.	2.								
3.	4.				5.	6.	7.		
8.	9.	10.	11.	12.	13.				
	14.	15.	16.	17.					
	18.	19.	20.	21.					
	22.	23.	24.	25.					
		26.	27.	28.					

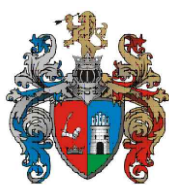




1.	2.				
3.	4.	5.	6.	7.	
8.	9.	10.	11.	12.	13.
14.	15.	16.	17.		
18.	19.	20.	21.		
22.	23.	24.	25.		
26.	27.	28.			

BOCSKAIKERT





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

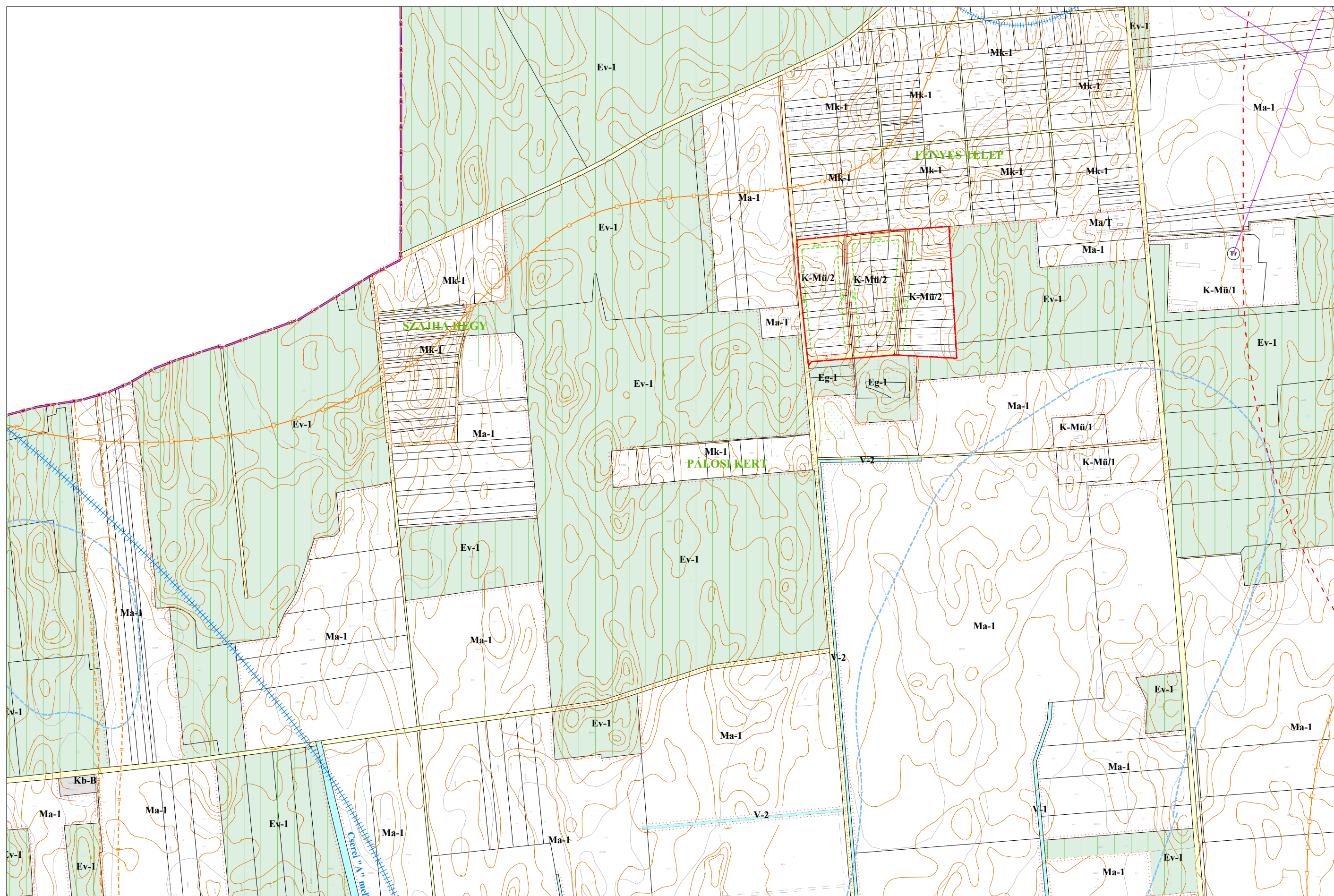
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

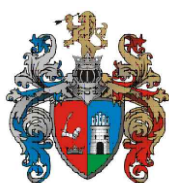
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

24. TERVLAP

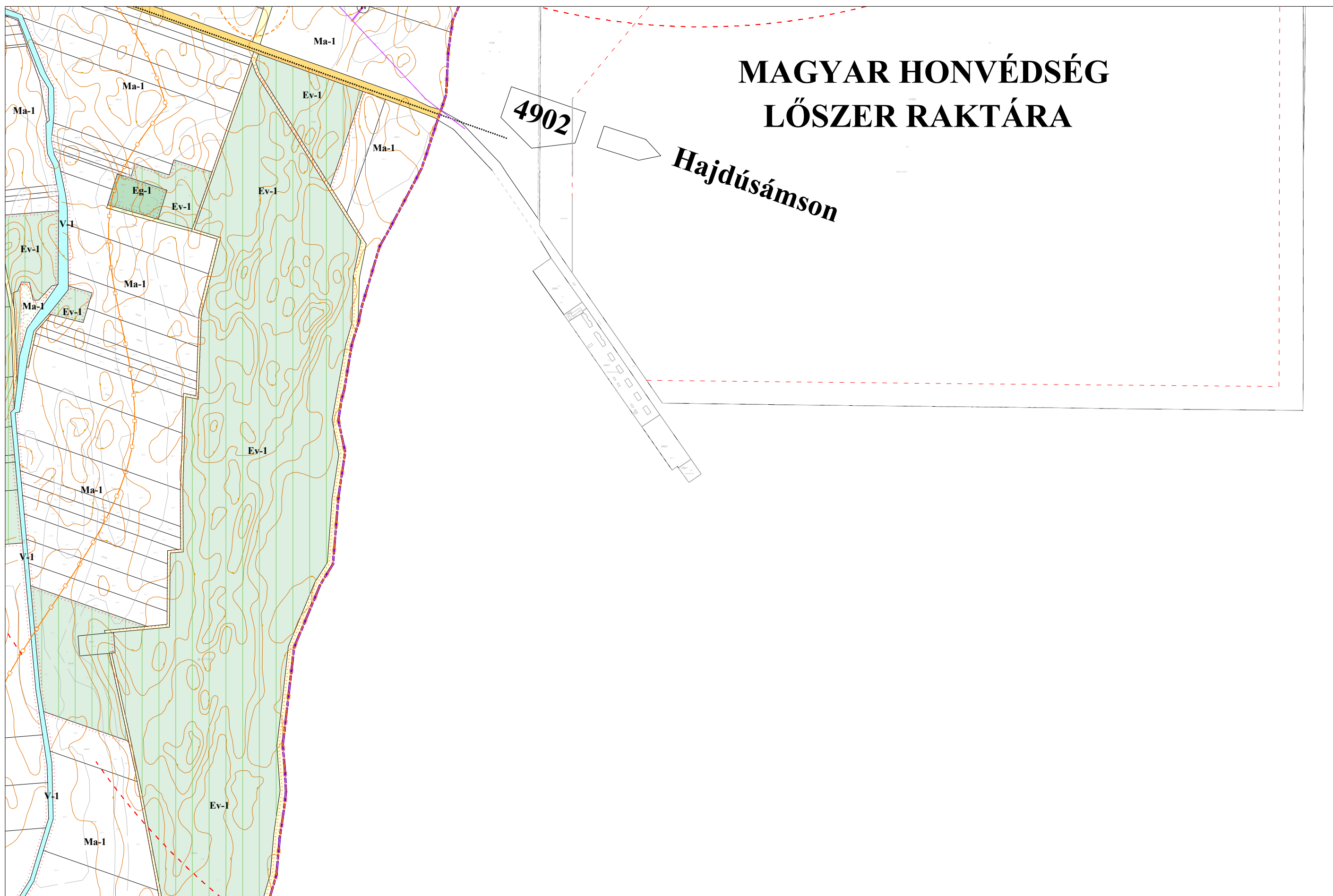
M = 1 : 8 000

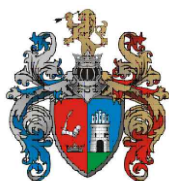
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				



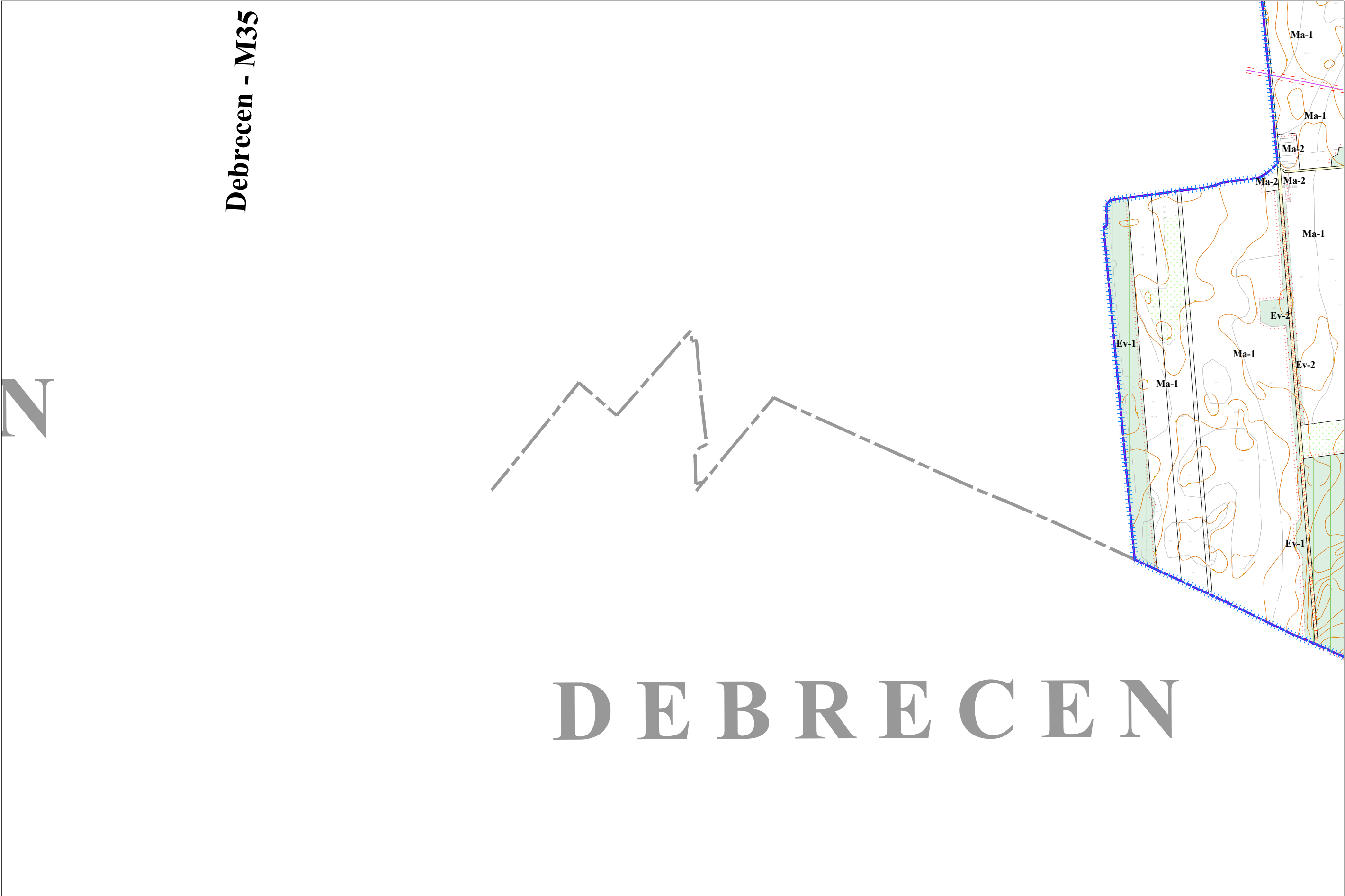


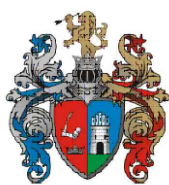
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				





1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
	26.	27.	28.			





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

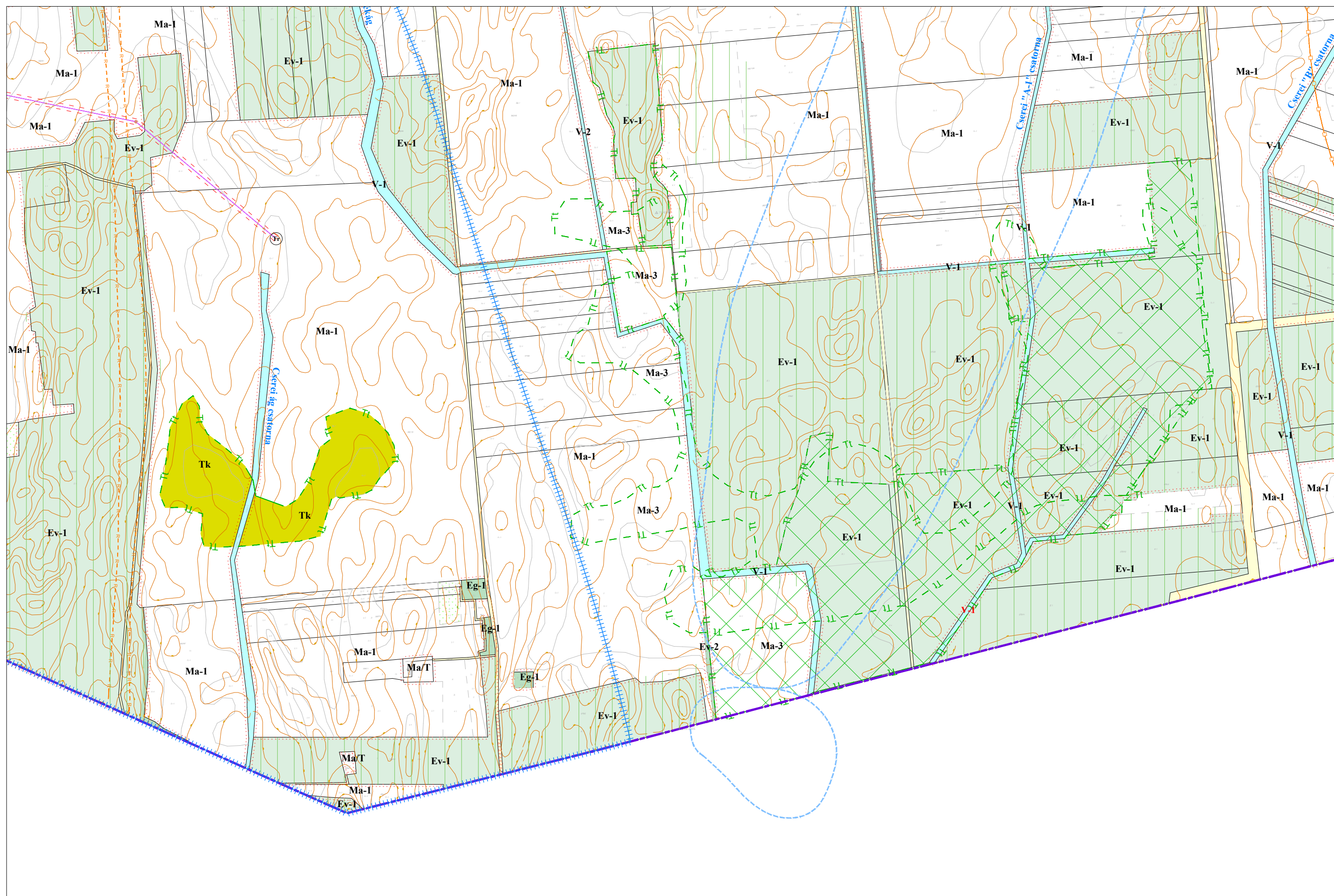
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

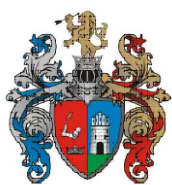
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

27. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	
14.	15.	16.	17.			
18.	19.	20.	21.			
22.	23.	24.	25.			
26.	27.	28.				





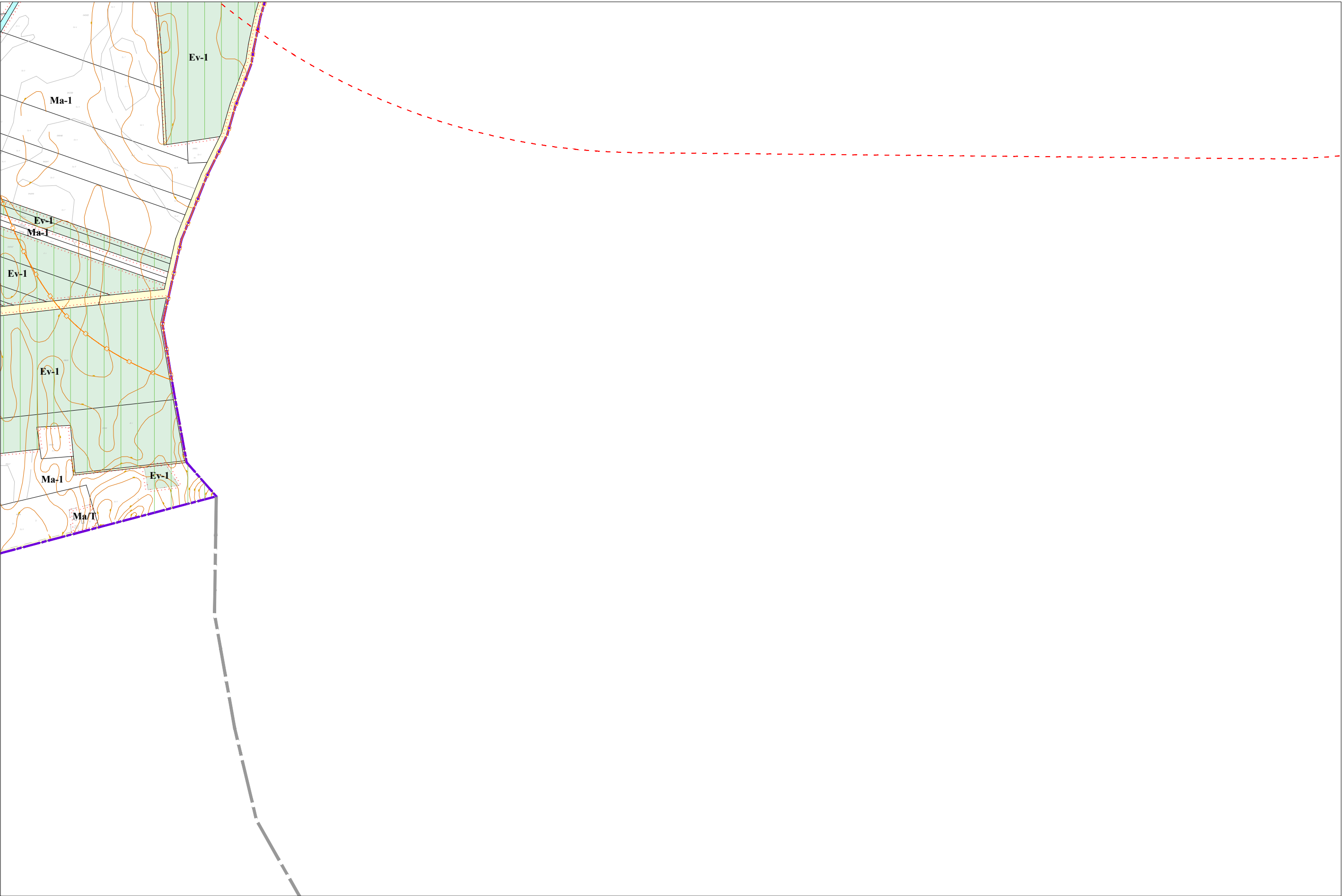
HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

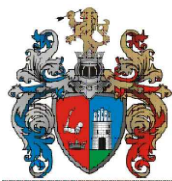
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

28. TERVLAP
M = 1 : 8 000

1.	2.				
3.	4.		5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.
	14.	15.	16.	17.	
	18.	19.	20.	21.	
	22.	23.	24.	25.	
		26.	27.	28.	





HAJDÚHADHÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa (a színek határa egyben övezethatár is)
	Építési övezet, övezet jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Közüti főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
	Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)
	Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (Kt-Kmg)
	Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület
	Erdők területe
	Zöldterület
	Fásított köztér
	Vízgazdálkodási terület
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel a tervezett közterület esetén
	Javasolt megszüntető jel
	Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
	Telepszerű beépítés zöldfelülete
	Közterület zöldfelületként fenntartandó része
	Építési területen belüli védőterület
	Építési vonal
	Előkert határa, ha az előírásoktól eltér

	Közterületi fásítás
	Gyalogút
	Kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Műemlék és telke
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi védelemre javasolt érték
	Telekesoport újraosztás jogintézményével érintett terület

	Natura 2000 terület
	Természetvédelmi terület határa
	Ökológiai magterület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai puffer terület
	Tájképvédelmi terület határa
	Egyedi tájérték - védett fa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Adattári erdőterület
	Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evt. 24.§ (4) előírása szerint)
	Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek
	Rét, legelő, gyepek területek
	Vízbázis hidrogeológiai védőövezet határa
	Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)

	Szennyvízátemelő
	Szennyvíztisztítómű
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Tervezett villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	20 kV-os vilamosenergia elosztó hálózat (lég-, és földkábel)
	Meglévő transzforátor
	Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

ALAPTÉRKÉP ELEMEI

	Település közigazgatási határa
	Belterületi határ
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal

Építési övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lk-1	1500	szabadonálló	50	-	12,5	30
3	Lk-2	650	szabadonálló	50	-	9,5	30
4	Lk-3	400	oldalhatáron álló	45	-	6,0	35
5	Lk-4	400	zárt sorú	45	-	6,5	35
6	Lk-5	350	zárt sorú	50	-	7,5	30
7	Lk-6	1400	K	60	-	9,5	20

2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lke-1	550	oldalhatáron álló	30	-	5,5	50
3	Lke-2	700	oldalhatáron álló	30	-	7,5	50
4	Lke-3	500	oldalhatáron álló	35	-	6,0	45

3. Falusias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lf-1	800	oldalhatáron álló	30	-	4,5	40
3	Lf-2	1200	oldalhatáron álló	30	-	4,5	40

4. Településközpont terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		F Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Vt-1	6000	szabadonálló	30	-	7,5*	50
3	Vt-2	1000	telepszerű (úszótelkes)	70	-	12,5	KÉ
3	Vt-3	750	KÉ	60	-	12,5	20
4	Vt-4	400	oldalhatáron álló	50	-	6,0	35
5	Vt-5	450	zárt sorú	75	-	9,5	10
6	Vt-6	450	KÉ	70	-	9,5	20
7	Vt-7	450	KÉ	KÉ	-	9,5	KÉ
8	Vt-8	400	zárt sorú	70	-	9,5	20
9	Vt-9	400	zárt sorú	70	-	7,5	20
10	Vt-10	450	zárt sorú	75	-	7,5**	10

* = kivétel a templom épülete ** a HÉSZ 29.§. (6) bekezdése szerint

KÉ: kialakult érték

5. Ipari terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gip-1	3000	szabadonálló	40*	-	9,5	30*

* OTÉK alóli felmentés lesz indokolt!!

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 3 méterrel túlléphető.

6. Általános gazdasági terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E megengedett legkisebb mértéke (m)	F megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gá-1	2000	szabadonálló	50	-	9,0*	25
3	Gá-2	3500	szabadonálló	50	-	7,5	25
4	Gá-3	5000	szabadonálló	50	-	9,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gksz-1	1200	szabadonálló	50	-	10,5	25
3	Gksz-2	2000	szabadonálló	50	-	9,0	25
4	Gksz-3	2000	szabadonálló	50	-	7,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

8. Üdülőterületek építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Üü	3000	szabadonálló	20	-	6,5	60

9. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Sp	10000	szabadonálló	20	-	9,5	60

10. Mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Mü/1	4000	szabadonálló	40	-	10,5*	40
3	K-Mü/2	2500	szabadonálló	40	-	7,5	40

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológiai építményekre nem vonatkozik HÉSZ előírása az irányadó

11. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Id	1500	szabadonálló	20	-	7,5*	60

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi építmények (csillagvizsgáló) esetén maximum a megadott érték kétszereséig növelhető.

12. Szabadidős célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-K,Rek	2000	szabadonálló	25	-	9,5	55

13. Állatmenhely különleges területe építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Ám	3500	szabadonálló	30	-	4,0	40