

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Hajdúböszörmény város szabályozási tervének módosítása három területi egységet érintően egyszerűsített-, és állami főépítési eljárások lezárása, valamint Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III.18.) Önk. rendelet módosítása

**Iktatószám:** 1276-..../2020.

**Melléklet:**

- Rendelet tervezet rajzi mellékletei: 3 db melléklet (fedvénytervek)
- Állami főépítész végső szakmai véleménye - kiegészítésként kerül megküldésre

**Feladatot jelent:** Tóth Sándor települési főépítész

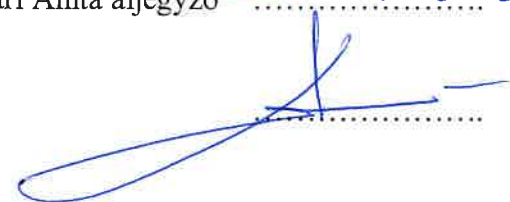
**Véleményező bizottság,**  
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság

**Bizottsági elnök:**  
Bertalan János  
Leleszné Sveda Klára

**Egyéb véleményező szerv: -**

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2020. szeptember 16.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:** Dr. Szathmári Anita aljegyző  2020. 09. 17.

**Látta:** Koláné Dr. Markó Judit jegyző 

**Egyéb meghívott: -**

**NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS**



Hajdúböszörmény Város  
**POLGÁRMESTERÉTŐL**  
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
[www.hajduboszormeny.hu](http://www.hajduboszormeny.hu)

---

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Hajdúböszörmény Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terveket Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel hagyta jóvá. A tárgyi módosítás Hajdúböszörmény Város szabályozási tervére, és helyi építési szabályzatára vonatkozik.

### **I. Hajdúböszörmény városszabályozási tervének módosítása egyszerűsített eljárással:**

**A Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területekre vonatkozóan, és a Beke Antal utca – tervezett 12m széles II. rendű közterület - 0166 hrsz-ú árok - Csiha Antal utca által határolt területrészen belüli II. rendű közlekedési célú közterület törlésére vonatkozóan.**

Befejeződött Hajdúböszörmény város és szabályozási terve módosításának - a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területekre vonatkozóan, és a Beke Antal utca - tervezett 12m széles II. rendű közterület - 0166 hrsz-ú árok - Csiha Antal utca által határolt területrészen belüli II. rendű közlekedési célú közterület törlésére vonatkozóan - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) előírt szakhatósági egyeztetési eljárása.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Kormányrendelet 9/A. § (1) bekezdése szerint a megyei területrendezési terv térségi övezeteinek kiterjedését az államigazgatási szervek állásfoglalásai alapján kell lehatárolni. Valamennyi érintett államigazgatási szervtől kértünk tájékoztatást a település területét érintően adatszolgáltatást az illetékességi körükbe tartozó térségi övezet kiterjedéséről ahhoz, hogy a térségi övezeteket a településrendezési eszközök jelenlegi módosítása során felvezzük, illetve pontosítani tudjuk.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint megkerestük tárgyi rendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezetvédelemért felelős közigazgatási szerveket is, hogy adják meg véleményüket arról is, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A véleményezők észrevételeket tettek, de kifogást nem emeltek. Észrevételeik, és a kért kiegészítések beépítésre kerültek az egyeztetési dokumentációba.

Fentiek szerinti eljárási szakasz lefolytatása után a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 41. § (2) bekezdésének értelmében egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszát kezdeményeztük a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területekre vonatkozóan, valamint a Beke Antal utca – tervezett 12m széles II. rendű közterület – 0166 hrsz-ú árok – Csiha Antal utca által határolt területrészen belüli II. rendű közlekedési célú közterület törlésére vonatkozóan, az előzetes tájékoztatási dokumentáció alapján beérkezett vélemények szerint elkészített egyeztetési dokumentációk megküldésével.

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 13/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet alapján partnerségi egyeztetés, lakossági fórum került megtartásra 2020. augusztus 13-án a Városháza Bocskai-termében. Partnerségi véleményt nem tett senki, illetve partnerségi adatlapon megadott észrevétel sem érkezett. A tárgyi módosításokról a város honlapján és a városi applikációban is tájékoztatást adtunk előzetesen a határidők betartásával.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése a következőket rögzíti : „A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.” Az előterjesztés külön kiegészítéseként bemutatásra kerültek a véleményezési és adatszolgáltatási eljárásban érdekelt - és véleményüket határidőben megküldő - szervezetek véleményei, megállapításai.

A véleményezők kifogást nem emeltek, a dokumentáció szakmai tartalmára vonatkozóan véleményeltérés nem volt. A környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek határidőben beérkezett véleményezése szerint a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 145/2020. (VIII.31.) Önk. számú határozatával döntött arról, hogy Hajdúböszörmény Város Helyi Építési Szabályzatának tárgyi módosítására vonatkozó, a véleményezési és partnerségi eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja, a véleményezési és partnerségi eljárást lezárja.

A környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, így környezeti vizsgálat lefolytatása elvégzése nem szükséges.

Ennek figyelembevételével került az eljárás folytatására.

Az állami főépítész végső szakmai véleményének megadásához az előzmények alapján megküldésre került a „Végső szakmai véleményezési dokumentáció (rendelettel jóváhagyandó munkarészből és alátámasztó munkarészből álló dokumentum).

Az egyszerűsített eljárás lezárására kiadott állami főépítész végső szakmai vélemény külön mellékletben kerül bemutatásra.

## **II. Hajdúböszörmény városszabályozási tervének módosítása állami főépítési eljárással:**

### **A Petneházy Dávid és Luther Márton utcák sarkán levő 2224 hrsz-ú telek kiegészítésére vonatkozóan.**

Befejeződött Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának - a Petneházy Dávid és Luther Márton utcák sarkán levő 2224 hrsz-ú telek kiegészítésére vonatkozóan - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) előírt szakhatósági egyeztetési eljárása. Hajdúböszörmény Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terveket Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a többször módosított 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel hagyta jóvá. A tárgyi módosítás Hajdúböszörmény Város szabályozási tervére valamint helyi építési szabályzatára vonatkozik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint megkerestük tárgyi rendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezetvédelemért felelős közigazgatási szerveket is, hogy adják meg véleményüket arról is, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A véleményezők kifogást nem emeltek.

A terület esetében - Petneházy Dávid és Luther Márton utcák sarkán levő 2224 hrsz-ú telek kiegészítése - , mivel az állami főépítési eljárás keretében kerül módosításra , véleményezési szakasz lefolytatását nem kellett elvégezni.

A településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 13/2017. (III.30.) Önk. rendelet alapján partnerségi egyeztetés, lakossági fórum került megtartásra 2020. augusztus 13-án a Városháza Bocskai-termében. Partnerségi véleményt nem tett senki, illetve partnerségi adatlapon megadott észrevétel sem érkezett. A tárgyi módosításokról a város honlapján és a városi applikációban is tájékoztatást adtunk előzetesen a határidők betartásával.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése a következőket rögzíti : „A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.” Az előterjesztés külön kiegészítéseként bemutatásra kerültek a véleményezési és adatszolgáltatási eljárásban érdekelt - és véleményüket határidőben megküldő - szervezetek véleményei, megállapításai.

A véleményezők kifogást nem emeltek, a dokumentáció szakmai tartalmára vonatkozóan véleményeltérés nem volt. A környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek határidőben beérkezett véleményezése szerint a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 145/2020. (VIII.31.) Önk. számú határozatával döntött arról, hogy Hajdúböszörmény Város Helyi Építési

Szabályzatának tárgyi módosítására vonatkozó, a véleményezési és partnerségi eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja, a véleményezési és partnerségi eljárást lezárja.

A környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, így környezeti vizsgálat lefolytatása elvégzése nem szükséges.

Ennek figyelembevételével került sor az eljárás folytatására.

Az állami főépítész végső szakmai véleményének megadásához az előzmények alapján megküldésre került a „Végső szakmai véleményezési dokumentáció (rendelettel jóváhagyandó munkarészből és alátámasztó munkarészből álló dokumentum).

Az állami főépítési eljárás lezárására kiadott állami főépítési végső szakmai vélemény külön mellékletben kerül bemutatásra.

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 követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell. Az előzetes hatásvizsgálat eredménye, illetve következménye a jogszabály tervezet jelenlegi állapota szerinti elfogadhatóságának megítélése.

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 tárgyi előterjesztésben szereplő három területi egységre vonatkozó rendelet módosítást érintő előzetes hatásvizsgálatra az alábbi rendelkezés vonatkozik:

a) a rendelet alkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

E rendelet megalkotásával és sikeres végrehajtásával további építési, fejlesztési lehetőségek nyílnak meg tárgyi területi egységek esetében.

ab) környezeti és egészségi következményei:

Nem jelentős, a rendelet előírásainak következetes betartatásával.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

Az adminisztratív teher nem nő, a rendelet alkalmazása megegyező marad gyakorlatilag a korábbi állapot szerinti adminisztratív teherrel.

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

A rendeletalkotást gazdasági és építési lehetőségek bővítésének szükségessége indokolta, a jelentkező önkormányzati és egyedi ingatlantulajdonosi igények alapján, valamint idejétmúlt szabályozási elemek felülvizsgálata szerint. Elmaradása esetén beruházások hiúsulhatnak meg, kártérítési igény jelentkezhets, továbbá nem csökken a belvárost érintő „parkolódeficit” mértéke.

*c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:*  
A rendelet alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

A Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint tárgyi településrendezési eszköz az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztés figyelembevételével, annak elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A rendelet-tervezet elfogadása minősített többséget igényel.

Hajdúböszörmény, 2020.szeptember 16.



Kiss Attila  
polgármester

## **HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK**

**..../2020. (.....) önkormányzati rendelete**

**Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, a 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 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 41.§ (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság

közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

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,

Tisántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság,

véleményének kikérésével, 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 végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével, továbbá Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007. (IV.26.) Önk. rendelet 52. § (5) bekezdés e.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága, Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## 1.§

A rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(9) Lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m<sup>2</sup>, saroktelken legalább 80 m<sup>2</sup> átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani. Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, lakás-, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m<sup>2</sup>, saroktelken legalább 80 m<sup>2</sup>, átmenő telken legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.”

## 2. §

A rendelet a következő 40/A.§-al egészül ki:

### „40/A. §

#### **Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó sajátos, kiegészítő előírások**

- (1) Átmenő, eltolt átmenő és közbenső, de változó mélységű telek esetén az építési övezetben a 21. § (5) meghatározott beépítési mód helyett keretes zárt sorú beépítési mód alkalmazandó.
- (2) Közbenső teleknél
  - a) legfeljebb 60,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 100 m<sup>2</sup>
  - b) 60,0 és 80,0 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 110 m<sup>2</sup>
  - c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 120 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a lakások rendeltetési egységei után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át a fő rendeltetésű épületben helyezik el, akkor a (2) bekezdés szerinti szükséges telekhányad
  - a) legfeljebb 60,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al, azaz 80 m<sup>2</sup> értékre,
  - b) 60,0 és 80 m<sup>2</sup> közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al, azaz 93,5 m<sup>2</sup> értékre,
  - c) 80,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al azaz 108 m<sup>2</sup> értékre



csökkenthető.

(4) Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként saroktelken az épület elhelyezés módjától függetlenül legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(5) Azon átmenő telek esetén, ahol

(a) az építési övezet telekalakítási előírásai lehetővé teszi, a telekmegosztással két közbenső telekké történő átalakítást, ott újonnan mindkét utca irányából az építési övezetre előírt legkisebb hátsókert későbbi biztosítása mellett kell megvalósítani az épületelhelyezést, (telepítést). Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 100 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(b) az építési övezet telekalakítási előírásai az átmenő telekmegosztással közbenső telekké történő kialakítását nem teszi lehetővé akkor az épület elhelyezés, (telepítés)

ba) a két utcai szárny között végig épített. Ez esetben az épület tömeget egy min. 6,0 méter széles sávval kell megtörni úgy, hogy ebben a sávban csak 4,5 méter homlokzat magassággal alakítható ki az épületrész. Ezzel a beépítéssel lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani, vagy,

bb) mindkét utca felől önállóan telepített, egymással nem összeépített. A két épület közötti épület elhelyezési távolság min. az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke. Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 90 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(6) Azon eltolt átmenő telek esetén, ahol

a) az egyik utca felől a közös hátsókerti telekhatárig a csatlakozó telek végig épített, vagy önállóan telepítve ezen csatlakozó telekhatáron épület áll tűzfalasan kialakítva, az eltolt telken az új épület elhelyezése esetén a csatlakozó, legfeljebb 25 méter átlagos mélységű telkek közös átfedő telekhatárig végig építhető, de az utolsó 3,0 méter a földszint felett csak külső tartózkodóként (loggiaként) alakítható ki. A 25 méternél mélyebb telek esetén legalább 6,0 méter hátsókert biztosítandó.

b) a közös átfedő hátsókerti telekhatárig a telek átlagos mélysége legfeljebb 30,0 méter, akkor a már beépített telken legalább az építési övezet építménymagassági értéke szerinti hátsókert méret biztosítása mellett valósult meg épületelhelyezés a másik utca felőli új épület elhelyezése esetén a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékének feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek, stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen ún. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze.

c) szomszédos telekkel közös telekhatáráig a telekrész telekmélysége meghaladja a 30,0 métert, akkor az építési övezet szerinti hátsókert biztosítása kötelező.

(7) A (6) bekezdés a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

(8) Közbenső, de változó telekmélységű telek esetén

a) ha a rövidebb telekszakasz mélysége legfeljebb 25,0 méter, szélessége legalább 7,5 méter akkor ez a telekszakasz végig építhető a közös telekhatártól számított, az építési övezet építménymagassági értékek feléig, de min. 6,0 méter méretű szakaszon csak maximum 3,5 méter építménymagasságú és tűzfalas kialakítású melléképítmény, vagy a fő rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetésű (gépkocsi tároló, közös helyiségek stb.) épületrész elhelyezése valósítható meg a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen un. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz nem alakítható ki, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval építhető össze. Ez esetben a hosszabb teleksáv rövidebb teleksávon túlnyúló szakasz hátsókertnek minősül.

b) ha a rövidebb telekszakasz mélysége nagyobb, mint 25,0 méter, akkor legalább 6,0 méter hátsókert biztosítása kötelező.

c) a hosszabb telekmélységű szakasz menti beépítés esetén az építési övezet szerinti építménymagasság méretével megegyező hátsókert biztosítandó.

(9) A (8) bekezdés a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 110 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Ez az érték 10 százalékkal csökkenthető amennyiben a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.

(10) A nem lakás funkciójú önálló rendeltetések esetén - a telek fajtájától függetlenül -, a rendeltetési egységek együttesen összeszámított nettó szintterületének minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> – re után legalább 80 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.

Ezen előírás nem vonatkozik a 30 m<sup>2</sup>-nél kisebb nettó szintterületű iroda és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésekre, melyeknél elegendő a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezéséhez szükséges telekterület biztosítása.

(11) A (6) bekezdés a), b) és (8) bekezdés a) és b) pontok szerinti legfeljebb 25,0 és 30,0 méteres telekmélység esetén a beépítés mélysége további 10 százalékkal növelhető, amennyiben az előírt telekmélységhez tartozó telekrész területe meghaladja az építési övezetre előírt legkisebb alakítható telekterület méretet, továbbá a lakás rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.”

### 3.§

A rendelet 41. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki, a bekezdések további számozása értelemszerűen módosul a (15) bekezdésig:

„(6) *Eltolt átmenő telek: olyan átmenő, két utcával érintkező telek, ahol a tömbbelsőben lévő szomszédos telkekkel közös telekhatáron, telekhatárokon az eltolás mértéke, mint a két telekhatár között átfedő minimális távolság legalább 9 méter.*”

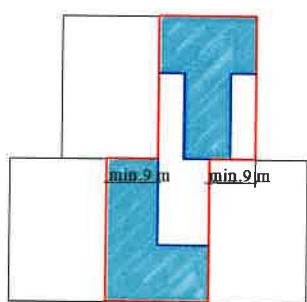
### 4. §

A rendelet 41. §-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki, a bekezdések további számozása értelemszerűen módosul :

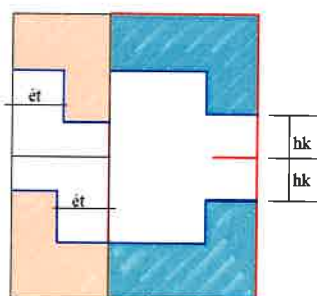
„(16) *Közbenső, de változó telekmélységű telek: az a telek, melynél a rövidebb és hosszabb telekmélység közötti távolság a telek szélességnek legalább a fele, de min. 7,5 m, továbbá az eltérő mélységekhez tartozó hátsó telekhatár hossza legalább 6,0 méter.*”

### 5. §

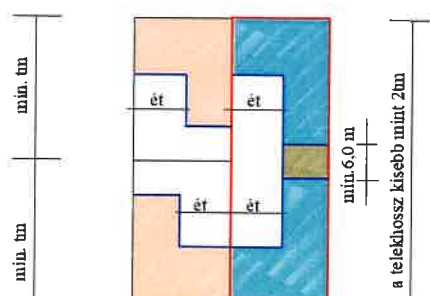
A rendelet 1. melléklete kiegészül a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrasorral és a hozzá tartozó magyarázatokkal:



Hész 41 § 3/a - eltoló átmenő telek

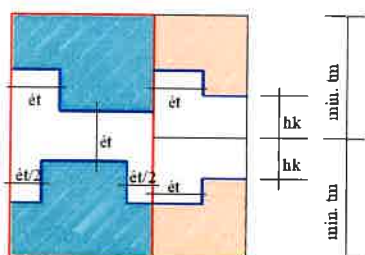


Hész 40/A. § (4) a.)

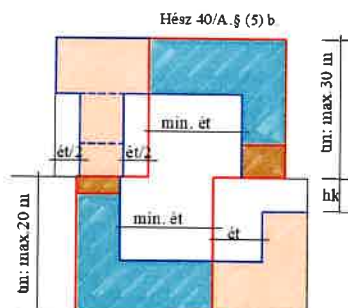


Hész 40/A. § (4) ba.

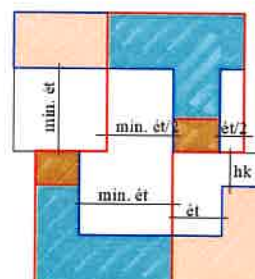
hk = hátsó kert  
tm = telekmélység  
ét = építménytávolság, mérete a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m



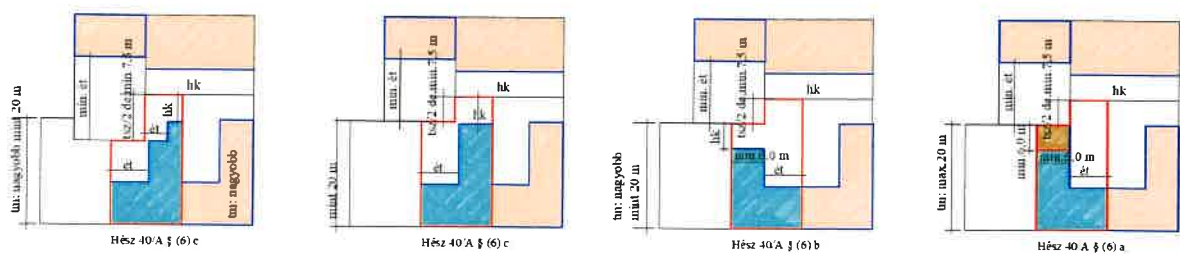
Hész 40/A § (4) bb.)



Hész 40/A. § (5) a.



Hész 40/A § (5) b



## 6. §

A rendelet belterületre vonatkozó szabályozási tervlapjai közül a 64-1. számú tervlap helyébe a rendelet 1. melléklete lép.

## 7. §

A rendelet belterületre vonatkozó szabályozási tervlapjai közül a 65. számú tervlap érintett területi egysége a rendelet 2.melléklete szerint módosul.

## 8. §

A rendelet belterületre vonatkozó szabályozási tervlapjai közül a 58. számú tervlap érintett területi egysége a rendelet 3.melléklete szerint módosul.

## 9. §

A rendelet 2020. október 9. napján lép hatályba, és 2020. október 10. napján hatályát veszti.

Hajdúböszörmény 2020. szeptember 24.

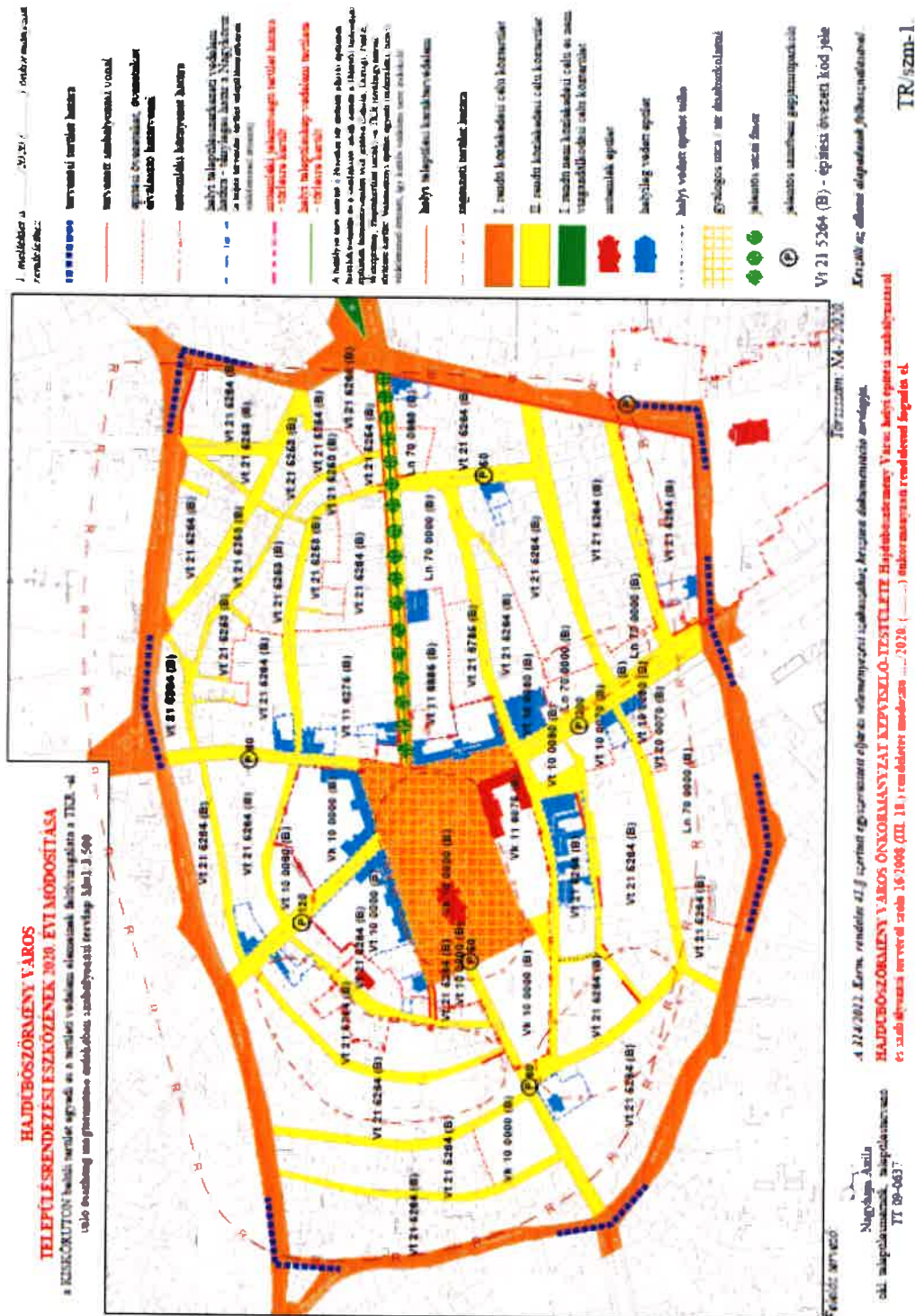
Koláné Dr. Markó Judit

*jegyző*

Kiss Attila

*polgármester*

**a ..../2020. (...) önkormányzati rendelethez**





## 2. melléklet

a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

