



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK
(a helyi építési szabályzat és szabályozási terv)
MÓDOSÍTÁSA

1. A belváros területére vonatkozó sajátos előírások (B) speciális szabályokkal való kiegészítése a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területek esetében, valamint
2. 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.

A 314/212. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti egyszerűsített eljárás keretében



ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYKÉRŐ DOKUMENTÁCIÓ

- I. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ***
II. VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Törzsszám: NA-2/2020



2020. szeptember

ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

Tervező:
Nagyhaju Attila egyéni vállalkozó
E-mail: nh.attila76@gmail.com



Nagyhaju Attila
okl. településmérnök
településrendezési tervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 09-0637

A 2016-ban jóváhagyott településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeinek felhasználásával és annak módosítás nélküli beillesztésével, szaktervezők közreműködése nélkül készült.

TARTALOMJEGYZÉK

I. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- rendelettervezet
- a szabályozási terv javaslata tervlap ***1.számú melléklet***

II. VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Előzmények, előzetes egyeztetések, önkormányzati döntések
2. A módosítással érintett területek, a módosítás célja, az érintett településrendezési eszközök
3. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
4. A hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület
5. Szabályozási koncepció, javaslat a szabályozási terv módosítására
6. A módosítás várható környezeti hatása, infrastrukturális igényei
7. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
8. Az Étv. 7. § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata
9. Az önkormányzati főépítész tartalmat megalapozó feljegyzése az alátámasztó munkarészek aktualizálásáról és a vizsgálatok során felhasználható és elkészítendő tartalomról.
10. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
11. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
12. A városközponti telektömböt érintő beépítés koncepció terve
13. Mellékletek – Képviselő-testületi döntések

I. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Tartalomjegyzék:

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

A R. 42.§. (b) pontjában rögzített belterületre vonatkozó szabályozási terv módosításaként az **TR/sz-1.** és a **TR/sz-2.** rajzszámú **Szabályozási tervlapok** M= 1:1500 léptékbe

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 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, honvédelmiért felelős miniszter Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság, 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 Főépítész és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 21. §. (9) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

(9) Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m², saroktelken legalább 80 m² átmenő telken legalább 100 m² telekhányadot kell biztosítani.

Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.

2. §

A R. egy új, 40/A.§-al kiegészül:

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 m² nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 100 m²
 - b) 60,0 és 80,0 m² közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 110 m²
 - c) 80,0 m² nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén legalább 120 m²
- 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 m² nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al, azaz 80 m² értékre,
 - b) 60,0 és 80 m² közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al, azaz 93,5 m² értékre,
 - c) 80,0 m² nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al azaz 108 m² értékre csökkenthető.
- (4) Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként saroktelken az épület elhelyezés módjától függetlenül legalább 80 m² 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 m² telekhányadot kell biztosítani.
 - (b) az építési övezet telekalakítási előírásai az átmenő telekmegosztással közbenső telekké történő kialakítását nem teszi lehetővé akkor az épületelhelyezés, (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 m² telekhányadot kell biztosítani, vagy,
 - bb) mindkét utca felől önállóan telepített, egymással nem összeépített. A két épület közötti épületelhelyezési távolság min. az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke. Ez esetben ~~rendeltetési~~ lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 90 m² 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) Azon eltolt átmenő telek esetén, ahol 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 értékéig, 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.

- c) Amennyiben az eltolt átmenő telek szomszédos telekkel közös telekhatáráig a telekrész telekmélysége meghaladja a 30,0 métert, akkor az építési övezet szerinti hátsókert biztosítása kötelező.
 - d) Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (7) 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.
 - d) Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként legalább 110 m² 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.
- (8) A nem lakás funkciójú önálló rendeltetések esetén - a telek fajtájától függetlenül -, a rendeltetési egységek együttesen összeszámított nettó szintterületének minden megkezdett 80 m² – re után legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani.
Ezen előírás nem vonatkozik a 30 m²-nél kisebb nettó szintterületű iroda és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésekre, melyeknél elegendő a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezéséhez szükséges telekterület biztosítása.
- (9) Az (6) a), b) és (7) 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.§

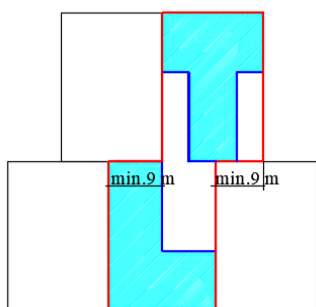
A HÉSZ 41. § Fogalmak az alábbi 3/a és 3/b pontokkal egészül ki:

- (3/a) *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.*
- (3/b) *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.*

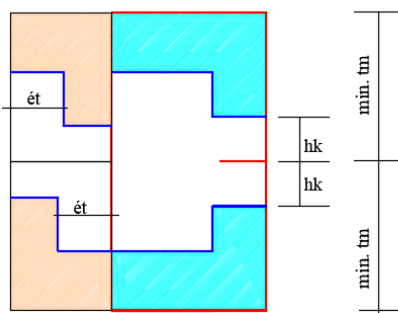
4. §

A HÉSZ 1. sz. melléklete kiegészül a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrasorral és a

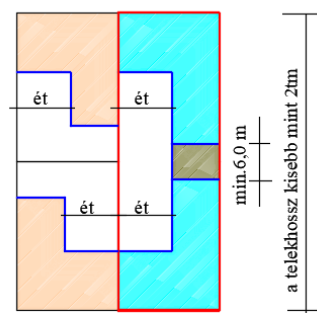
7



Hész 41. § 3/a - eltolt átmenő telek

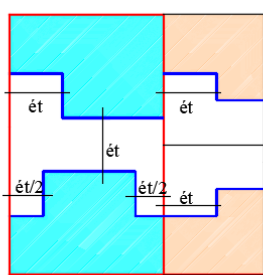


Hész 40/A. § (4) a.)

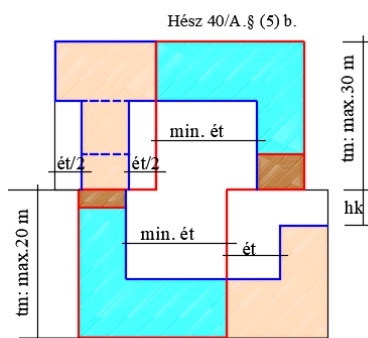


Hész 40/A. § (4) ba.

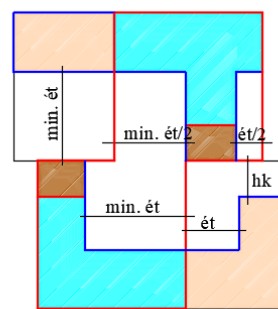
hk = hátsókert
tm = telekmélység
ét = építménytávolság, mérete a szabályozott
építménymagasság, de legalább 6,0 m.



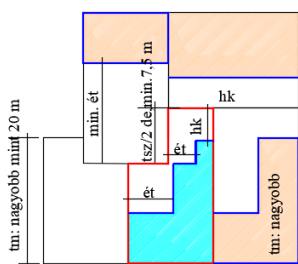
Hész 40/A. § (4) bb.)



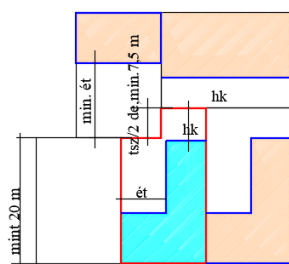
Hész 40/A. § (5) a.



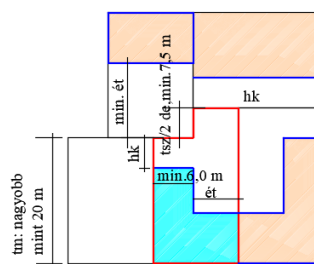
Hész 40/A. § (5) b.



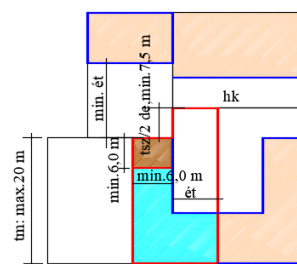
Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) c.



Hész 40/A. § (6) b.



Hész 40/A. § (6) a.

hozzá tartozó magyarázatokkal:

5. §

A R. 42. §. (4) b) pontjában rögzített belterületre vonatkozó szabályozási tervlap az 1. melléklet és a 2. melléklet szerint módosul.

6. §

Ez a rendelet a jóváhagyástól számított 15. napon lép hatályba.

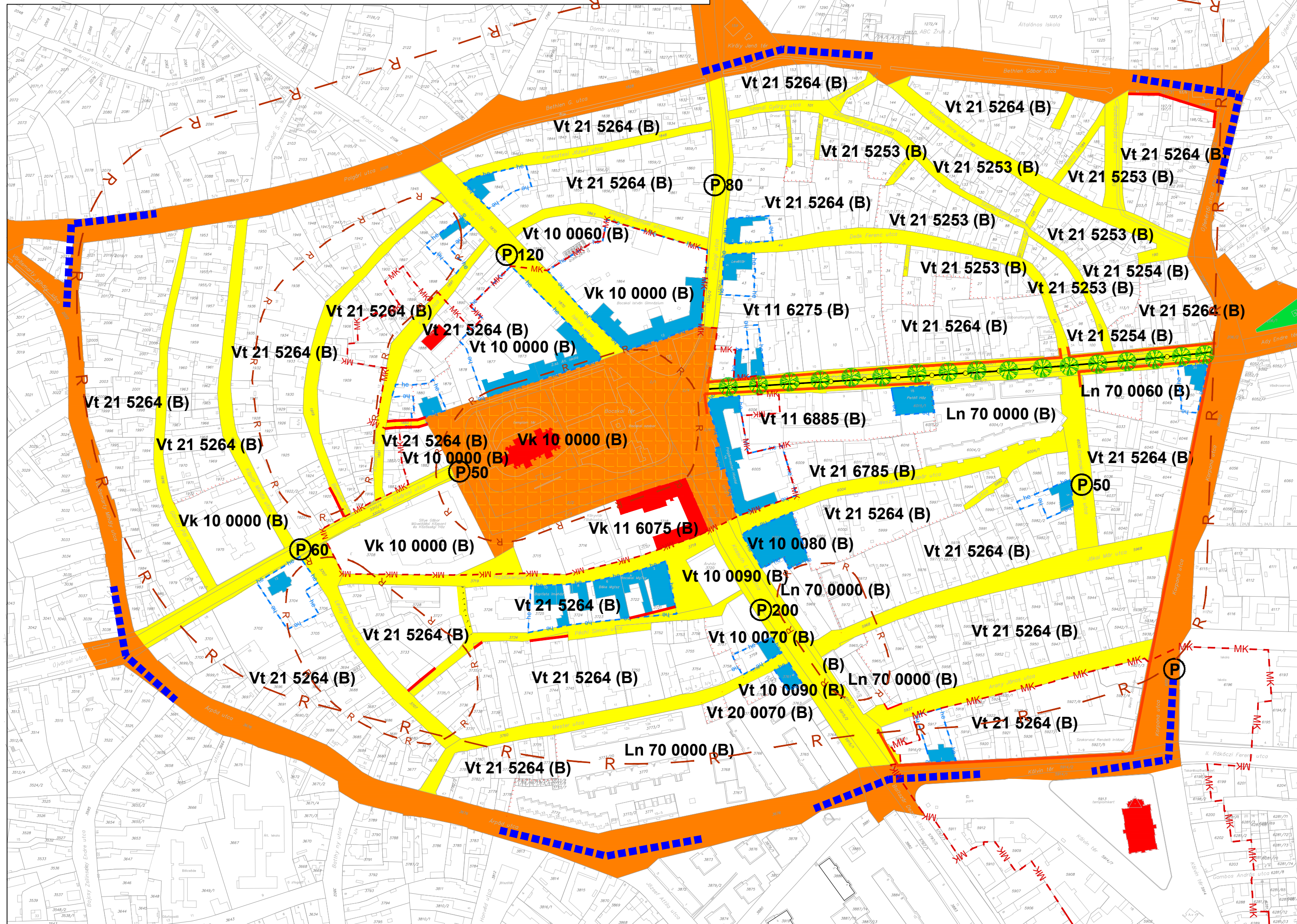
Koláné Dr. Markó Judit sk.
jegyző

Kiss Attila sk.
polgármester

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK 2020. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

a KISKÖRÚTON belüli terület egyedi és a területi védelem elemeinek felülvizsgálata a TKR -el való összhang megteremtése érdekében szabályozási tervlap M=1:3.500



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

- tervezési terület határa
- tervezett szabályozási vonal
- építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
- MK --- műemléki környezet határa
- Tsz --- helyi településszerkezeti védelem határa - tényleges határ a Nagykörút (a teljes tervezési terület településszerkezeti védelemmel érintett)
- MJ --- műemléki jelentőségű terület határa - törlésre került
- helyi településképp védelem területe - törlésre került

A hatályos terv szerint a Bocskai tér térfalát alkotó épületek homlokvonalán és a csatlakozó utcák esetén a főtérről beforduló épületek homlokvonalán volt jelölve (Iskola, Dorogi, Petőfi, Wessprémy, Hajdúkerület utcák) -a TKR jóváhagyásával törlésre került! Valamennyi épület egyedi (műemléki, helyi) védelemmel érintett, így kettős védelem nem indokolt!

- helyi települési karaktervédelem
- R --- régészeti terület határa
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület
- I. rendű nem közlekedési célú és nem vízgazdálkodási célú közterület
- műemlék épület
- helyileg védett épület
- he --- helyi védett épület telke
- gyalogos utca / tér díszburkolattal
- jelentős utcai fasor
- Ⓟ jelentős szintbeni gépjárműparkoló

Vt 21 5264 (B) - építési övezeti kód jele

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637

A 314/2012. Korm. rendelet 41.§ szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszához készített dokumentáció tervlapja.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2008.(III. 18.) rendeletet módosító/2020. (.....) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Törzsszám: NA-2/2020.

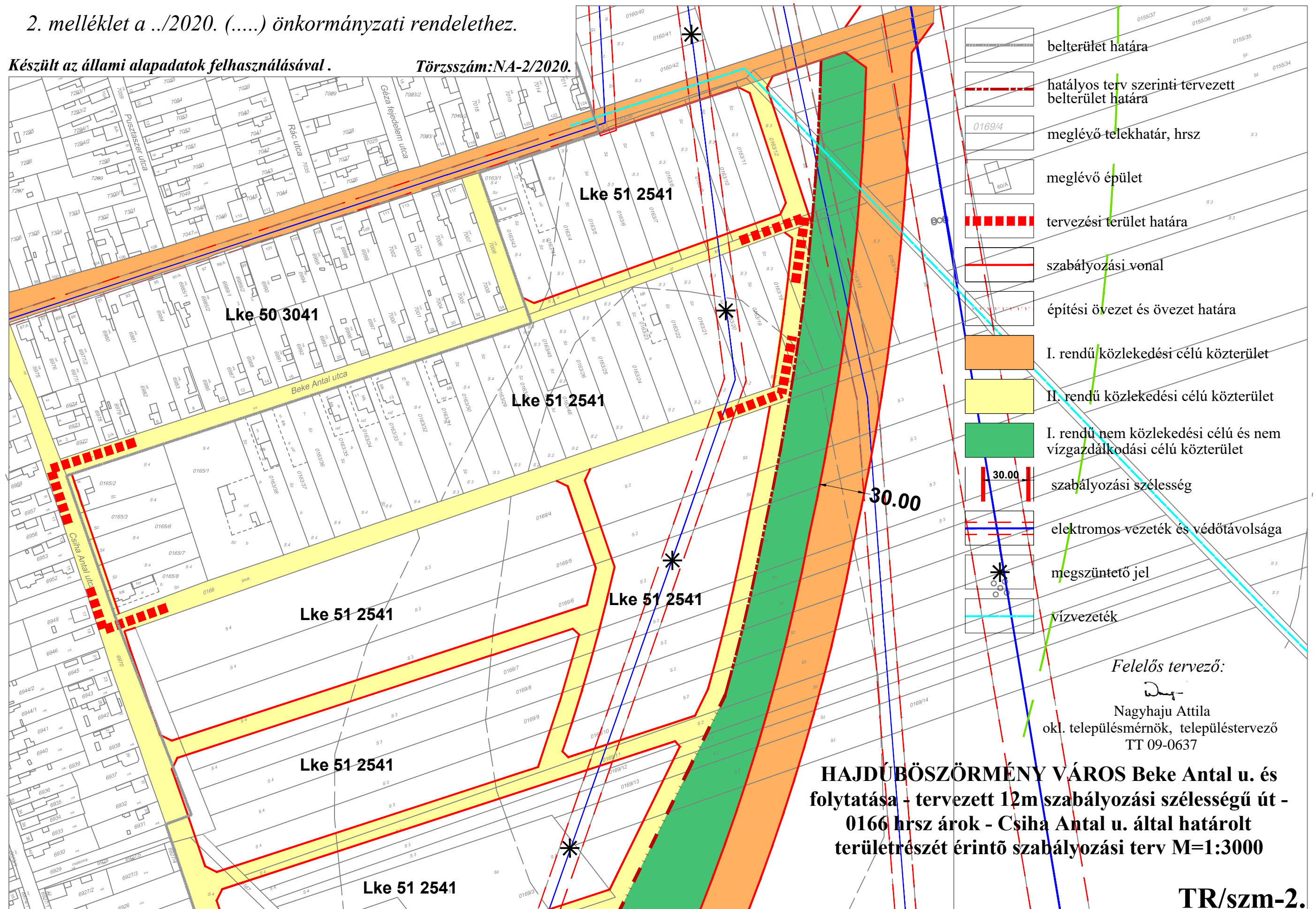
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

TR/szm-1.

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: NA-2/2020.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

II. VIZSGÁLATOK ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK, ELŐZETES EGYEZTETÉSEK, ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

Jelen tervmódosításról a 187/2019. (IX.26.) Önk. számú határozattal (településfejlesztési döntés) és a Kiskörúton belüli területre történő tervmódosítás kiterjesztéséről a 92/2020. (VI.24.) Önk. számú határozatában (I. sz. melléklet) döntött a Képviselő-testület.

A fejlesztési döntés közvetlenül a Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körül határolt településközponti vegyes polgári karakterű telektömböt érintően került megfogalmazásra, de a településfejlesztési cél elérésével összefüggésben kiterjesztésre került - a normatív szabályozás követelményének teljesítése érdekében – a sajátos előírással ellátott Belvárosi (B) területegység Kiskörúton belüli terület részének településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű telektömbjeire is.

Mindezek mellett a Zaboskert területén belüli telektömbre vonatkozóan is döntöttek a módosítás szükségességéről. Az előzők alapján a képviselő testületi döntéssel érintett telektömbön túl, indokolt vizsgálni a belvárosi sajátos előírással érintett terület részen belül a korábbi műemléki jelentőségű területet, azaz a Kiskörúton belüli terület részt, melyen belül helyezkedik el a konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező telektömb is.

Környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárás és döntés

A Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló – 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti eljárás lefolytatásra került. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az előzetes tájékoztatási dokumentáció került megküldésre a véleményező államigazgatási szervek részére.

A véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek véleményének összefoglalását az **1. számú táblázat** tartalmazza.

1. számú táblázat – 2/2005. (I.11.) beérkezett vélemények összefoglalása

| Államigazgatási szerv | Iktatószám | Rövid vélemény a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban |
|---|--|---|
| HBMKH Állami főépítész | HB/01/ÁF/00045-2/2020. | Az érintett területek tervezett használata a kialakult településszerkezethez, illetve a szerinti terület felhasználásokhoz illeszthető, ezért annak várható környezeti hatását – az épített környezet védelme szempontjából – nem ítélte olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné. |
| Budapest Főváros KH. Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály | BP/1006/00202 - 2/2020. BP/1006/00202-4/2020. | Kiegészítést kért. Megküldésre került. A két véleményben foglaltak lényegi elemei: A telekösszevonással érintett 5920 és 5922 hrsz-ú ingatlanok részei a 11492 törzsszámú (18504) azonosítójú Kálvin téri Református templom műemléki környezetének. <i>Műemléki környezetnek a 5894, 5900, 5901, 5902, 5903, 5908, 5909, 5911, 5912, 5914/2, 5914/3, 5914/7, 5916/1, 5916/2, 5917, 5918, 5919, 5920, 5921, 5922, 5923, 5924, 5925/1, 5925/2, 5926, 5927/1, 5927/3, 5927/4, 5927/6, 6196, 6198/1, 6198/2, 6200, 6202, 6203, 6288, 6289 és 6290 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint az 5895, 6051, 6197/3, 6197/4, 6197/5 és 6281/8 helyrajzi számú ingatlanok fenti ingatlanok által határolt szakaszát jelölte ki.</i> A telekalakítással összefüggő jogszabályi előírásokra hívta fel a figyelmet, valamint, hogy a műemlék Református templom és annak műemléki környezete (fentiek szerint) a szabályozási terv vonatkozó módosításakor rögzítendő és jelölendő! A teljes történeti városmag régészeti lelőhely (több lelőhelyet is fed) a 38366 azonosítószámú Hajdúváros néven. A nyilvántartás 13912 azonosító szám alatt Hajdúböszörmény történeti belterülete néven regisztrált örökségi érték státusszal 636 védett ingatlant és 2 archív ingatlant tart számon, azonban ez nem felel meg a Kötv. 39. § (1) bekezdése szerinti Műemléki jelentőségű terület védettségnek. |

| | | |
|--|--|---|
| | | Örökségvédelmi szempontból nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat lefolytatását a régészeti poligon és műemléki környezet pontosítása esetén. |
| HNP | 2372- /2020. | A rendelkezésre álló adatok alapján az érintett területrészek meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomás. A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt. A környezeti vizsgálatot természetvédelmi szempontból nem tartotta szükségesnek. |
| HBM Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet | Ált./1-15/2020. | Vízügyi, vízvédelmi és katasztrófavédelmi szempontból a környezeti vizsgálatot nem tartotta indokoltnak. A felszíni vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelete felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján Hajdúböszörmény település érzékeny területen fekszik. Az érintett területek vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási társulások védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelettel, valamint határozattal kijelölt vízbázis védőterületét nem érinti. |
| HBM KH. Népegészségügyi Főosztály | HB/NEF/0756-2/2020. | Környezet és település egészségügy vonatkozásában nem várható jelentős közegészségügyi kockázatnövelő hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. |
| HBM KH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály | HB-03/KTF/07743-2/2019 | A környezeti vizsgálatot a településrendezési eszköz módosításához kapcsolódóan nem tartotta indokoltnak. |
| Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály | BO/15/1044-2/2020 BO/15/1063-2/2020 | Az érintett területeken engedélyezett szilárd ásványanyag kutatás nincs, az nem érint az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyonban szereplő megkutatott, ipari készlettel rendelkező ásványi nyersanyaglelőhelyet. A módosítással érintett területeken nincs olyan nyilvántartott ásványanyag előfordulás vagy védelmet igénylő földtani érték, szerkezet, nem ismert olyan egyéb földtani tényező, amelynek védelme érdekében feltételek előírása, jelentős környezeti hatással kapcsolatos szakterületi előírás válna szükségessé. Környezeti vizsgálat elkészítése bányászati szakigazgatás szempontból nem indokolt. |
| HBMKH Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály | HB/15.NTO/01655-2/2020. | Talajvédelmi szempontból a környezeti értékelés elvégzését nem tartotta indokoltnak. |
| Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztály | HB/15/ERD/03032-2/2020. | Megállapította, hogy a módosítás olyan ingatlanokat érint, amelyeken az erdészeti hatóság közhiteles nyilvántartásában, az Országos erdészeti Adattárban nem található erdő- vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület. A környezeti vizsgálatot a településrendezési eszköz módosításához kapcsolódóan nem tartotta indokoltnak. |
| HBMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály | 16053-2/2020. | Földvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat elkészítése nem indokolt. |

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás befejeződött, a véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek közül egyik szerv sem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területrészekre.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló **145/2020. (VIII.31.) Önk. számú határozatában** foglaltak szerint - figyelembe véve a terv megvalósítása során várható környezeti hatást – **nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elkészítését.** (Jelen dokumentáció 1.számú melléklete)

Magasabb szintű tervek övezeti érintettségével kapcsolatos megkeresés

A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához szükséges államigazgatási szervek részére történő megkeresés megtörtént. A magasabb szintű tervek megfelelőségének igazolása a dokumentáció 49-54. oldalán található. A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti megkereséssel kapcsolatban beérkezett vélemények összefoglalását az **2. számú táblázat** tartalmazza.

2. számú táblázat – 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti megkeresés kapcsán beérkezett vélemények összefoglalása

| Államigazgatási szerv | Iktatószám | Rövid vélemény a 218/2009.Korm. rendelet adatszolgáltatással kapcsolatban |
|--|-----------------------------|---|
| HNP | 2334-2/2020. | Adatszolgáltatást adott a Nemzeti ökológiai hálózat és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével, természetvédelmi területekkel kapcsolatban. |
| HBMKH Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály | HB/15/ERD/02922- 2/2020. | A közigazgatási területen az Országos Erdőállomány Adattár 3097,49 ha erdővel borított és 86,76 ha erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet tart nyilván. Az Adattárban nyilvántartott erdők övezetének digitális térképi állományát megküldte. |
| Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság | K001023- 0004/2020. | A tervezési területeken sérülékeny közegű vízbázisra épülő vízmű nem üzemel. Távolati ivóvízbázis nem található. A felszín alatti vizek védelmével kapcsolatos szennyeződéserzékenységi besorolásra az érvényes szabályozás a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 27/2004. (XII.15.) KvVM rendelet. E rendelkezések alapján a módosítással érintett területek érzékeny besorolást kaptak. A megjelölt területet érinti a 2018. évi CXXXIX. törvény és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. melléklete szerinti vízminőség-védelmi terület övezete. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet szerint az 1-es pont szerinti tervezési terület a nitrátérzékeny terület. A tervezett létesítmény kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 1.sz. mellékletében felsorolt anyagoknak (pl: ammónia, nitritek, nitrátok stb.) a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen. A talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet. A csapadékvíz elvezetését burkolt árokban javasolja megoldani. A módosítással érintett terület közvetlenül nem érint a TIVIZIG vagyonkezelésében, üzemeltetésében lévő létesítményt. A belvíz-veszélyeztetettség besorolás alapján Hajdúböszörmény Város központi területe belvízzel mérsékelt, a 2.sz mód. terület belvízzel nem vagy alig veszélyeztetett területen helyezkedik el. A módosítás ellen kifogást nem emelt. A megvalósuló fejlesztést a véleményében említett jogszabályi előírásoknak megfelelően kéri megvalósítani. |
| Lechner Tudásközpont | LTK/4251-2/2020 | A megkeresés emailben: <i>eva.meier@lechnerkozpont.hu</i> email címre került megküldésre. Adatszolgáltatás nem érkezett. Nem tud adatot adni mert nem áll rendelkezésére. Arról adott tájékoztatást, hogy a 2016-ban megküldött adatszolgáltatásban változás nincs. |

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. Korm.rendelet véleményezési szakaszában beérkezett államigazgatási véleményeket és a partneri egyeztetés lezárásáról is döntött a **145/2020. (VIII.31.) Önk. számú határozatában.**

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, AZ ÉRINTETT TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítással érintett területek:

1. A Kiskörúton belüli (Bethlen Gábor utca - Újfehértói utca – Ady Endre tér - Korpona utca - Kálvin tér – Szent István tér - Árpád utca - Újvárosi utca - Vörösmarty Mihály utca - Polgári utca által határolt) **egykori történeti belső városmag területrésze és**

2. a város keleti részén lévő **Zaboskert városrész területén belül** a Beke Antal utcától délre lévő telektömb, melyen belül a 0163/45, 0163/46 és a 0163/28 hrsz-ú ingatlanok érintettek a módosítással. A településközponti ingatlanok művelésből kivettek, jelenleg is építési teleknek minősülnek. A Zaboskert tervezési területe még fejlesztésre kijelölt új beépítésre szánt terület és mint ilyen és műszakilag még nincs igénybe véve, ezért az ingatlanok jelenlegi, földhivatali besorolás szerinti művelési ága szántó, területük 645,41m², 1015,14 m², a 0163/28 hrsz-ú ingatlan területe 1662,62 m². A telektömbre vonatkozó építési övezeti kód szerint alakítható legkisebb telekméret 750 m². A tárgyi telkek egy része a hatályos terv szerint nem építési telkek, besorolásuk szerint közlekedési célú közterületek, a visszamaradó területük alapján az oda vonatkozó szabályok (elő, oldal és hátsó kert biztosítása) betartásával nem beépíthetőek.

Tervezési feladat, a módosítás célja:

1. A város Belvárosi (B) sajátos előírással ellátott területén belül a Kiskörút által határolt egykori történeti belső városmag (korábbi műemléki jelentőségű terület) területrészét érinti a módosítás. Ezen területén belül a jellemzően belvárosi és polgári városépítészeti karakterbe sorolt településközponti vegyes (Vt) területfelhasználás mellett belvárosi karakterbe sorolt központi vegyes (Vk), illetve egyéb építészeti karakterbe sorolt nagyvárosias lakóterületek (Ln) találhatóak.

A Kiskörúton belüli területén belül annak dél-kelti részén elhelyezkedő Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körül határolt telektömböt érintő fejlesztési elképzelés, mely az 5920 és az 5922 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonással átmenő telekként kezelendő vegyes funkciójú épületekkel (lakás + üzlet + iroda) történő beépítése tette indokolttá a teljes Kiskörúton belüli egység vizsgálatát az elhelyezhető rendeltetési egység számok tekintetében, a településkép-védelmi rendelettel (továbbiakban: TKR) való összhang biztosításával együtt. A hatályos szabályozási tervlapon szereplő helyi védett épületek nem mindegyike védett és a TKR jóváhagyásával nem került módosításra a szabályozási tervlap. A szabályozási tervlapon jelölt helyi védett épületek és a TKR - ben szereplő helyi védett épületek közötti összhang biztosítása is a módosítás célja a tervezési területen belüli területén.

A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező dél-keleti telektömb vizsgálata során megállapításra került, hogy a Vt – 215264 (B) építési övezeti kódban rögzített polgári karakter és a Belvárosi sajátos előírás azonban a fejlesztés gazdaságosságát biztosító rendeltetések számának elhelyezését nem teszi lehetővé. **A módosítás célja a konkrét fejlesztéssel rendelkező telektömb kapcsán a megalapozó koncepciótervben meghatározott számú (15 lakás, 1 iroda, 2 üzlet) rendeltetési egységek elhelyezhetőségének biztosítására irányuló elemzés eredményét alapul véve a Kiskörúton belüli területén belül az azonos településközponti vegyes és polgári karakterbe sorolt telektömbök egységes szabályozással normatív módon történő szabályozásának rögzítése.**

A Belvárosi sajátos előírás településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónáinak speciális, - az önálló rendeltetési egységek elhelyezéséhez kötött telekhányadok biztosítására vonatkozó - szabályokkal való kiegészítése a Kiskörúton belüli (Bethlen Gábor utca - Újfehértói utca – Ady Endre tér - Korpona utca - Kálvin tér – Szent István tér - Árpád utca - Újvárosi utca - Vörösmarty Mihály utca - Polgári utca által határolt) területre vonatkozóan és a Településkép-védelmi rendelettel való összhang megteremtésének biztosítása, és a tömbbelsők kedvező (városközponti elhelyezkedésének megfelelő) felhasználása érdekében történik.

2. A zaboskerti területén a Beke Albert utca keleti irányú folytatása és a 0166 hrsz-ú árok közötti 12 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út törlése. A közterület szabályozással a 0163/45, 0163/46 és a 0163/28 hrsz-ú ingatlanok érintettek. **A módosítás célja ezen közterület szabályozás törlése.**

Az eljárás típusa:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41.§ értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása, egyeztetése **egyszerűsített eljárás keretén belül** történik.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.Korm. rendelet

„32. § (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó **műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,**

b) * **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,

c) **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.**

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására. **A megfogalmazott feltételek teljesülnek.**

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti tervét Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) számú határozattal állapította meg. Legutóbb a településszerkezeti terv 2019. évben 2 esetben módosult,

1. a Nyugati Ipari Park területére, valamint a Köröstej Kft. telephely és csatlakozó területére a Keleti Ipari Park területén, mely módosítást a képviselő-testület a 46/2019. (II.28.) Önk. számú határozattal fogadta el,

2. a Muraköz tér területi egységére, a Városi Köztemető bővítésére vonatkozóan, mely módosítást a képviselő-testület a 234/2019. (XI.28.) Önk. számú határozattal fogadta el, mely módosítások jelen tervezési területet nem érintették, így a 2007. évi határozat elhatározásai érvényesek a tervezési területekre.

Jelen módosítás keretei között a településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

A településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett – 1.sz tervezési terület javarészt beépítésre szánt településközponti vegyes terület (Vt), kis részben központi vegyes (Vk) és nagyvárosias lakó (Ln) besorolású, míg a 2.sz tervezési terület kertvárosias lakóterületi besorolású.

A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. Legutóbb a helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 11/2019. (II.28.), 22/2019. (VI.28.), a 34/2019. (XI.28.), a 35/2019. (XI.28.) számú önkormányzati rendeletekkel módosult. Ezt megelőzően a helyi építési szabályzat és szabályozási terv több alkalommal került módosításra. A szabályozási terv a módosítással érintett területen a településszerkezeti terv szerint rögzíti a beépítésre szánt területen a településközponti vegyes területek, a központi vegyes területek és a nagyvárosias lakóterületek vonatkozó kódszáma által meghatározott építési övezeti paramétereket.

Mindkét tervezési terület esetében a módosítás csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását igényli.

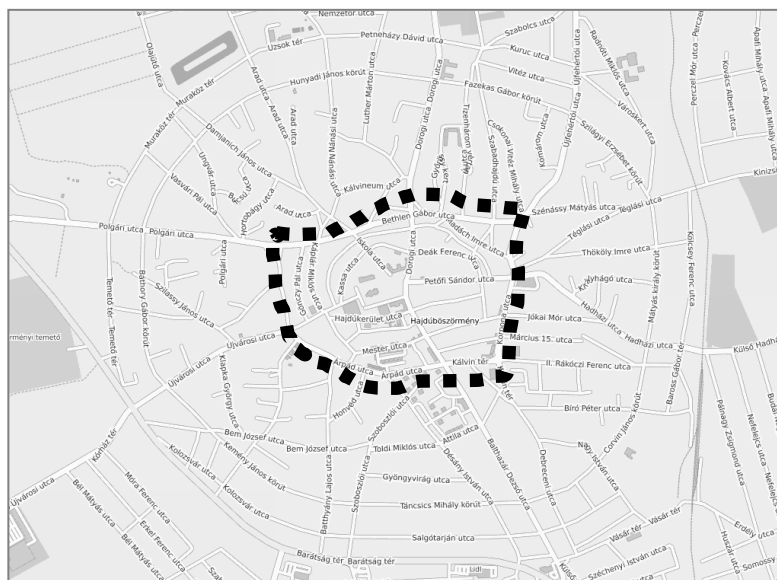
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEL ÉRINTETT, RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.sz. tervezési terület – Kiskörúton belüli terület

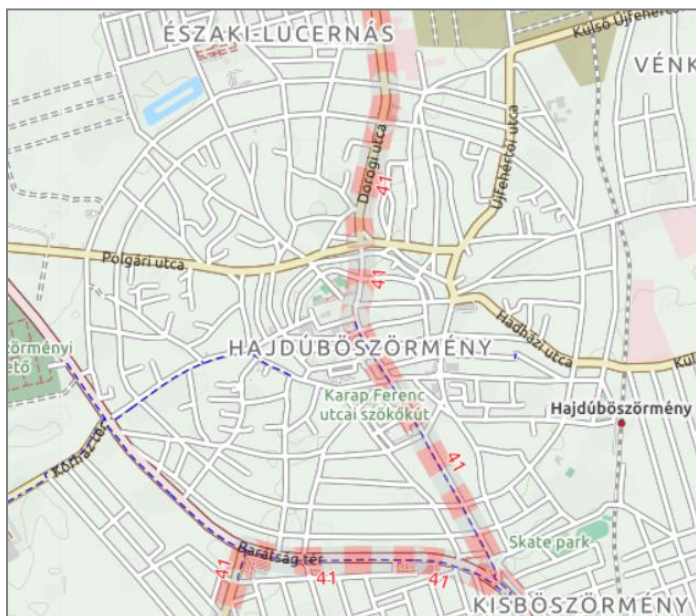
A szerkezeti jelentőségű belső Kiskörút által határolt 1. számú tervezési területen belül található a központi terület dél-keleti negyedébe, a Kálvin téri református templom környezetében a településfejlesztési döntéssel konkrétan kijelölt módosítási terület. A városközponti elhelyezkedés révén kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, mely a helyi védelemmel rendelkező épületei

révén is meghatározó részét képezi a városi igazgatási, oktatási, művelődési, egészségügyi központi egységnek. Régészeti érintettsége van a terület résznek a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján is. **A teljes történeti városmag régészeti lelőhely 38366 azonosítószámon Hajdúváros néven. A poligon rögzítésre került.**

A Kiskörúton belüli terület egyben a szerkezeti terven kijelölt csillapított forgalmú zóna, és a településképi védelmi rendelet (TKR) értelmében egyben a Nagykörúttal határolt településszerkezeti védelemmel is érintett. A terület részt átszeli a Hajdúböszörményen áthaladó térségi kerékpárúthálózat. A konkrét fejlesztéssel érintett telektömb keleti részén jelentős parkoló terület, míg a tömbtől délre szerkezeti jelentőségű zöldterület található.



A Kiskörúton belüli terület rész



a Nagykörúton belüli terület rész

A terület kialakult utcahálózattal rendelkezik. A település ezen része településszerkezeti védelem alatt áll. Az utcahálózat által határolt telektömbök spontán alakultak ki, szabálytalan vonalvezetésűek. Alakjuk sem mindenütt mondható észszerűnek, és a területük is változó.

Hajdúböszörmény Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) mely a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet (továbbiakban: „R”) 31.§ (2) bekezdés a.) pontja meghatározza, hogy: „a meglévő utcák szélessége (szabályozási vonala) csak 8,0 méternél kisebb méret esetében változtatható...” Ez azt jelenti, hogy csak ezeken a helyeken van lehetőség a kialakult állapot változtatására.

A Vörösmarty utca; Árpád utca; Kálvin tér; Korpona utca; Újfehértói utca, Bethlen Gábor és Polgári utcák, közterületek képezik a jelen módosítás tervezési terület határát jelentő Kiskörutat is.

Ezen belül:

A súlypontban a *Bocskai tér* helyezkedik el. Téglalap alakú, majdnem teljesen szabályos tér, mely a hajdúvárosok közül a legnagyobb. Az impozáns megjelenésű tér térfalait számos védett épület alkotja. A Bocskai térből *sugarirányú utcák* vezetnek a Kiskörút felé. Ezek: az Újvárosi utca; a Kossuth Lajos utca; a Petőfi Sándor utca; a Dorogi utca és az Iskola utca. A többi, Kiskörúton belüli kisebb-nagyobb szélességet elérő utcák: Káplár Miklós utca; Diószegi Sámuel utca; Madách Imre utca; Szabadhajdú utca; Csomaközi utca; Jókai Mór utca; Arany János utca; Mester utca; Hajdúkerület utca; Lévai Márton utca; valamint azok az utcák melyek szélessége a 8,0 m-t csak helyenként éri el. Ilyenek: Keresztesi József utca; Szondi György utca; Tátra utca; Péchy Simon utca; Gönczy Pál utca; Benedek János utca; Kassa utca; Weszprémi Gáspár utca zugrésze.

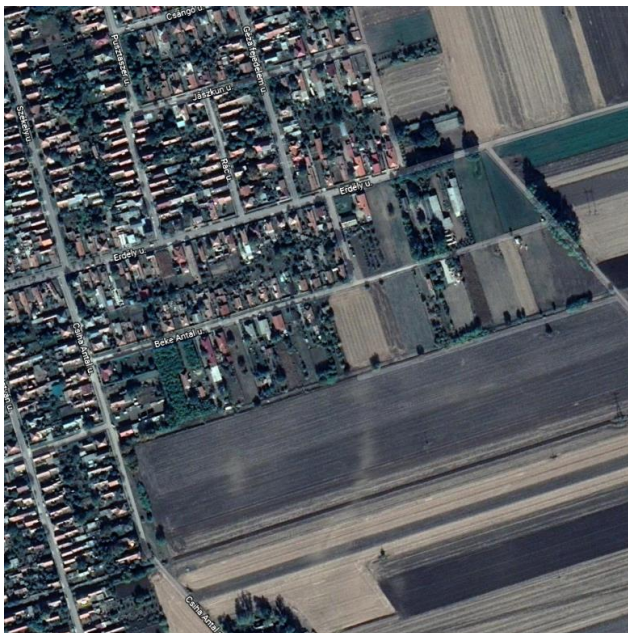
A felsorolt utcahálózat, valamint a 7 különböző nagyságú zug alkotja a védett településszerkezetet.

Az utcahálózaton belül változatos telekszerkezet alakult ki. Igen sok az apró telek, de létezik utólagosan kialakított telepszerű beépítés, melyekhez úgynevezett tömbtelkeket alakítottak ki telekösszevonással. A területen található telkek száma: cca. 545 db. Ezek között sok az apró telek is. Közülük a legkisebb telekterület kb. 100 m². A telkek nagy része szabálytalan alakú.

A szabálytalanságok legtöbb esetben ötletszerű, a szabályoknak nem megfelelő régebbi telekfelosztások következményei. A telekszerkezetnek településszerkezeti jelentősége van, ugyanakkor a nem megfelelő telekalakítás a legtöbb *szabálytalan épület-elhelyezésnek* is okozója, sőt sokszor a szabályos épület-elhelyezés ellehetetlenítője is.

A leírtakból következik, hogy a telekalakításnak (megosztás, összevonás) településszerkezeti, sőt településképi szempontból is nagy jelentősége van. Sajnos az érvényes jogszabályok a telekalakítás kérdését (megosztás, felosztás, telekhatár-módosítás) nem kezelik jelentőségüknek megfelelően, pedig: az ötletszerű, szabálytalan telekalakításoknak a településképi kialakításában meghatározó szerepe van. Az épületeken átmenő vagy az épületeket megkerülő telekalakítások következményei a szomszéd telekre tájolt főhelyiségek, az egymástól nem függetleníthető telekhasználat, de igen sok a jelenlegi kialakításban szabályosan nem is beépíthető telek, ezért önállóan kvázi tilalom alatt állónak lehet tekinteni. (Telekösszevonással viszont mindegyik beépíthető, tehát a probléma kezelhető.)

A 2. számú tervezési terület a város dél-keleti területén a városi elkerülő körgyűrű és a jelenlegi belterületi határ közötti még nem kialakult kertvárosias területén belül helyezkedik el.



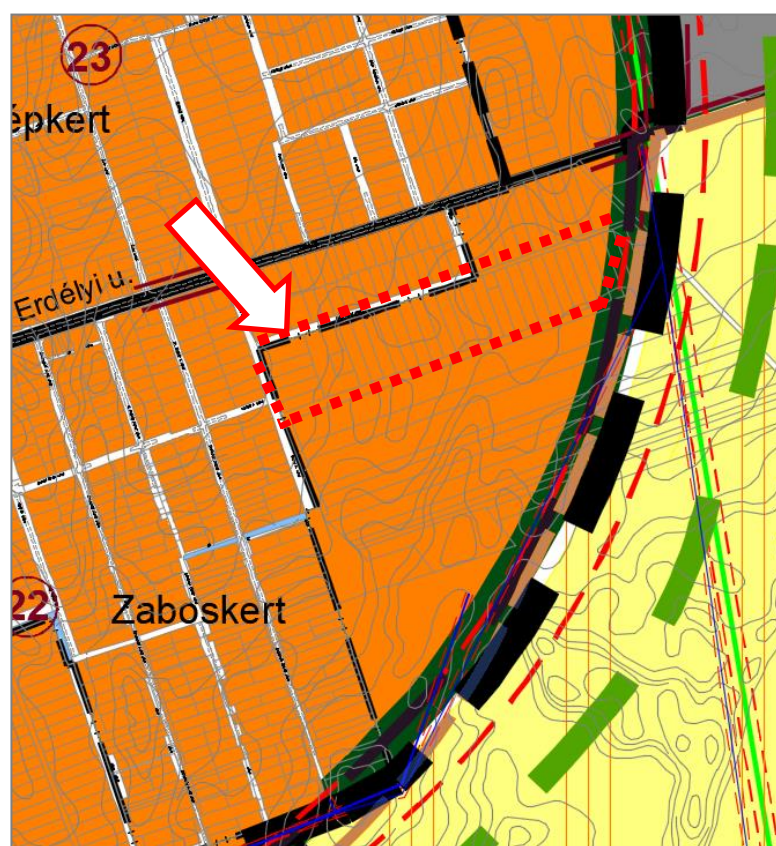
légi fotó a módosítással érintett 2.sz. tervezési területről

A rendelkezésre álló adatok alapján régészeti érintettség nincs a telektömböt érintően. A tömb környezetében a hatályos tervben jelölt kiváltandó 22 kV-os elektromos vezetékek találhatóak.

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

A településszerkezeti terv: az 1.sz. tervezési terület -Kiskörúton belüli terület - A hatályos településszerkezeti terv szerint a tervezési terület jelentős része településközponti vegyes területbe sorolt. Mindemellett központi vegyes és nagyvárosias lakóterület területfelhasználás a meghatározó a Kiskörúton belül.

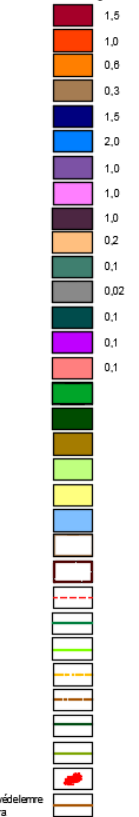
A 2. sz. tervezési terület - A Zaboskerti településrész kertvárosias lakóterületbe sorolt.



JELMAGYARÁZAT

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Központi vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület - zavaró hatással
- Ipari gazdasági terület - egyéb
- Üdülőkészlet (üdülőtér)
- Különleges intézményi terület - beépítésre szánt
- Különleges intézményi terület - beépítésre nem szánt
- Különleges idegenforgalmi terület
- Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
- Különleges bányászati terület
- Zöldterület (közpark)
- Erdőterület
- Mezőgazdasági - kertés terület
- Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület
- Mezőgazdasági - általános terület
- Vízgazdálkodási terület
- A keret és beépítés (tartalom) terület jelöl
- Hírtárgy öntözési terület
- Védőhatóság határa
- HNP területe
- HNP bővítési területe
- Természeti terület határa
- Műemléki terület határa
- Különleges természetmegőrzési terület határa
- Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete
- Országos műemlék
- Műemléki környezet

Megengedett legnagyobb szilárdsági mutató



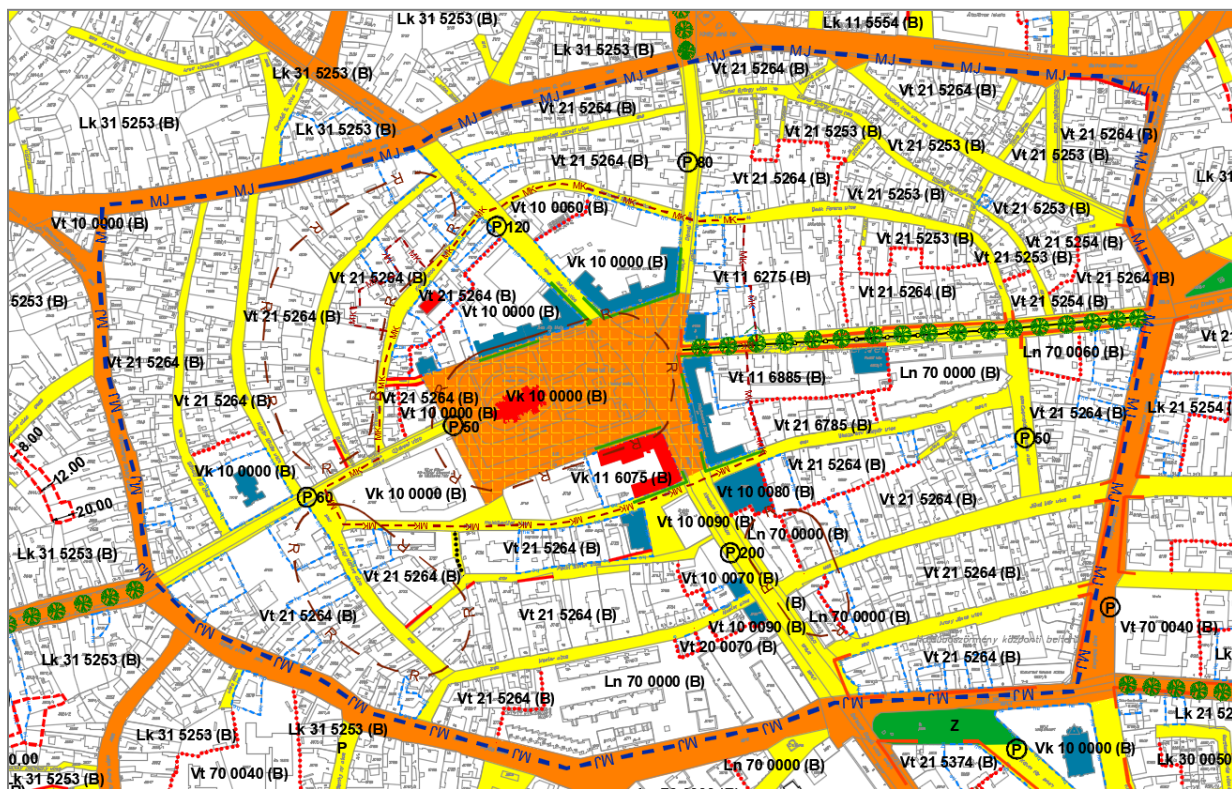
a hatályos településszerkezeti terv kivonatai

| | | | |
|---|--|---|--|
| gyorsforgalmi út | | Green belt határa | |
| országos főút | | területi egység határa és sorszáma | |
| országos mellékút | | Települési térség határa | |
| települési főút | | Erdős térség | |
| gyűjtőút | | Vegyes térség | |
| kerékpárút | | Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete | |
| gyalogút | | Országos ökológiai hálózati övezete | |
| vasútvonal | | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete | |
| | | Green - line határa | |
| tervezett gyorsvasút tengelye | | Psci - különleges természetmegőrzési terület | |
| autópálya csomópont | | Spa - madárvédelmi terület | |
| különszintű keresztezés | | Helyi védett terület | |
| jelentősebb szintbeni közúti csomópont | | Természeti terület | |
| jelentősebb szintbeni közúti-vasúti csomópont | | Régészeti terület | |
| csillapított forgalmu zóna | | Nemzeti Park területe | |
| gyalogos zóna | | Nemzeti Park bővítési területe | |
| utak védőtávolsága | | Szikes tavak | |
| jelentősebb közcélú parkoló ,autóbusz parkoló | | Kunhalmok | |
| | | Hidrogeológiai védőidom | |
| adó-vevő torony | | 750 kV | |
| igazgatási központ | | 220 kV | |
| oktatási központ | | 132 kV | |
| művelődési központ | | 22 kV | |
| egészségügyi központ | | Gázvezeték | |
| sportközpont | | Biztonsági övezet | |
| szabadidő központ | | Ivóvíz gerincvezeték | |
| termálstrand | | szennyvíz vezeték | |
| kemping | | | |
| temető | | | |
| kegyeleti park | | | |
| városcsúcs | | | |
| intézményi alközpont | | | |

Az 1. számú tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerinti 1-es területi egység területével egyezik meg. Ezen területi egységek rögzítik azt a területrészt, melyet célszerű vizsgálni egy-egy településrendezési eszközöket érintő módosításnál.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

A Kiskörúton belüli terület rész – 1.sz. tervezési terület



a hatályos szabályozási terv kivonata

- Központi vegyes területek

Építési övezeti kód: **Vk 100 000 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Központi vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: adotts. függő a beépítettség mértéke nem növelhető

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Vk 116 075 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Központi vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: szabadonálló telepszerű

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 60% - 20 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: 8,5-12,5 m.

- Településközponti vegyes területek

Építési övezeti kód: **Vt 215 264 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: polgári

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: zárt sorú – általános

megengedett legkisebb telekméret: 300 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 50% - 25 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: 7,0-10,0 m.

Építési övezeti kód: **Vt 215 253 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: polgári

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: zárt sorú – általános

megengedett legkisebb telekméret: 300 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 40% - 35 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: 4,5-7,5 m.

Építési övezeti kód: **Vt 216 785 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: polgári

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: zárt sorú – keretes

megengedett legkisebb telekméret: 1100 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 80% - 10 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: 8,5-12,5 m.

Építési övezeti kód: **Vt 116 275 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: zárt sorú – keretes

megengedett legkisebb telekméret: 300 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 60% - 20 % zöldfelület mértéke
építménymagasság mértéke: 8,5-12,5 m.

Építési övezeti kód: **Vt 116 885 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: zárt sorú – keretes

megengedett legkisebb telekméret: 2500 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 80% - 10 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: 8,5-12,5 m.

Építési övezeti kód: **Vt 100 000 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: adotts. függő a beépítettség mértéke nem növelhető

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Vt 100 060 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 50% - 25 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Vt 100 070 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 60% - 20 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Vt 100 090 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: belvárosi

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 100% - 0 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Vt 200 070 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Településközpont vegyes zóna

városépítészeti karakter: polgári

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 60% - 20 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

- Nagyvárosias lakóterületek

Építési övezeti kód: **Ln 700 000 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Nagyvárosias lakózóna

városépítészeti karakter: egyéb

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: adotts. függő a beépítettség mértéke nem növelhető

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Építési övezeti kód: **Ln 700 060 (B)**

rendeltetési zóna megnevezése: Nagyvárosias lakózóna

városépítészeti karakter: egyéb

építési övezet: kialakult

beépítés módja: adottságtól függő

megengedett legkisebb telekméret: adotts. függő kialakult, övezet vagy tömb méretű

legnagyobb beépítettség mértéke: 50% - 25 % zöldfelület mértéke

építménymagasság mértéke: legfeljebb a telken meglévő épület vagy épületrész magassága

Hatályos Hész előírás: Településközponti terület rész előírásai:

7. § Vegyes zónák

(1) Településközpont vegyes zóna (Vt)

- a., *A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*
- b., *A zóna területén elhelyezhető:*
- 1., lakóépület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., sportépítmény
- c.,^{1,2} *A zóna területén kivételesen helyezhető el:*
- 1., egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - 2., parkolóház,
 3. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
- d.,^{3,4} *A zóna területén nem helyezhető el:*
1. termelő kertészeti építmény,
 2. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 3. önálló garázsépület (kisgarázs, sorgarázs). 400 m²-nél kisebb telken melléképület,
 - 4., üzemanyag-töltő állomás.

¹ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

² Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

³ Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

⁴ Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k) és l) pontjait is alkalmazni kell.⁵

(2) Központi vegyes zóna (Vk)

a., A zóna jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi (szerepkörű) igazgatási, oktatási, kereskedelmi szolgáltató és gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

b.,^{6,7} A zóna területén elhelyezhető:

- 1., igazgatási épület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- 4., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 5., sportépítmény
6. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül közterület felé a földszinten csak kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség, nem közterület felé a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

c.,^{8,9} A zóna területén kivételesen helyezhető el:

többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

d. A zónában nem helyezhető el: önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára és üzemanyagtöltő állomás, valamint önálló garázsepület (kisgarázs, sorgarázs) és bármilyen melléképület. (A Széchenyi István Mezőgazdasági Szakközépiskola és Szakmunkásképző Intézet és Kollégium, valamint a Veres Ferenc Szakképző Iskola területét kivéve.)¹⁰

A nem kialakult (tervezett) szabályozási kategóriába sorolt zónák közös előírásait a HÉSZ 18. §-a tartalmazza.

20. §

A belvárosi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a belvárosi karakterű kialakult és nem kialakult területek tartoznak (1. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) Ha sajátos előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán¹¹, legalább 7,0 m és legfeljebb 15,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el, a homlokvonal teljes beépítésével (telekhatártól telekhatárig)¹² a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.¹³
- (3) Újonnan előkert nem alakítható ki. Az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet 3 métert. Ez esetben az utcai telekhatár és az épület közötti terület a telek részének tekinthető. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán is engedélyezhető.¹⁴
- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.
- (5) Az új építményeket zárt sorú-általános, vagy zárt sorú-keretes beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni. A zárt sorú-általános beépítési mód esetén, az oldalsó telekhatáron álló határfalat 12m mélységben, míg a zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a telek oldalsó és hátsó telekhatárán álló határfalat teljes egészében tűzfalként kell kialakítani. Zárt sorú-keretes beépítési mód esetén a szomszédos építési telek felé tetőfelület nem lejtethet.

⁵ Beiktatta a 48 /2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

⁶ Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

⁷ Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

⁸ Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

⁹ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹⁰ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹¹ A rendelet 20. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastető” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

¹² Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹³ A 20.§ (2) bekezdését módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

¹⁴ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

- (6) A beépítés illeszkedjen a szomszédos belvárosi karakterű telkek beépítéséhez.¹⁵
- (7) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség. A Belyáros (B) jelű, Kiskörúton belüli védett területein a teljes közművesítettségbe a zárt csapadékvíz- elvezetés is beletartozik. Ahol az utcán a zárt csapadékvíz elvezető csatorna még nincs kiépítve, a telek beépítésére engedély adható úgy, hogy az utcán megvalósuló zárt csapadékvíz elvezető csatornába be kell kötni.¹⁶
- (8) A személygépjármű várakozó helyek számát és elhelyezését új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell meghatározni és biztosítani. A zóna területén gépjárműtároló céljára különálló melléképület nem építhető.¹⁷
- (9) A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vetülettel, kerti szabad (terep) lépcső és lejtő, zászlótartó oszlop.

21. §

A polgári karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és a nem kialakult polgári karakterű területek tartoznak (2. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) Ha a szabályozási tervlap vagy sajátos, ill. értékvédelmi előírás másként nem rendelkezik, újonnan a telek homlokvonalán¹⁸, legalább 4,5 m és legfeljebb 10,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el a 40.§. (1) bekezdés k., és l., pontjai alkalmazásával.¹⁹
- (3) Utcafronti épület elhelyezés esetén az épület utcai homlokvonala az utcai telekhatár 1/3 hosszán a telek irányába visszaléphet, de legfeljebb 3 métert. Közhasználatú építmény esetében a visszalépés az utcai telekhatár 1/2 hosszán, és legfeljebb 5 m mélységgel is engedélyezhető. Ahol előkert kialakítható, ott az utcai kerítés kisebb, mint 3,0 m előkert esetén legfeljebb 1,0 m magasságú sövény lehet. 8,0 m-nél szélesebb kialakult közterületi út melletti telek esetében, a meglévő előkert nélküli, vagy kisebb, mint 3,0 m előkert méretű meglévő épülethez való illeszkedés érdekében az előrelépés is – a meglévő épület homlokvonalaig – megengedhető.²⁰
- (4) Újonnan nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe 300 m²-nél, mélysége 25,0 m-nél kisebb nem lehet, kivéve az olyan átmenő telkek esetében, ahol a tömbben jellemzően a tömb telkeinek nagyobb, mint 2/3-a esetében a telkek már megosztásra kerültek, akkor az alakítható telek mélysége 20,0 m-ig lecsökkenthető, az egyéb előírások betartásával.²¹
- (5) Az új építményeket a zárt sorú-általános, beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem foglalja el a telek teljes homlokvonalát (megszakítással épül be), akkor a szomszédos épületek között nem éghető anyagú, falazott kerítést vagy kapuzatot kell létesíteni (a kapu tokja és nyílászárnya készülhet fából). A kapuzat 3,5 m - 5,0 m magas legyen és legfeljebb 3,0 m-rel lehet alacsonyabb az épületnél. Szélessége legfeljebb a homlokvonaltól 1/3-a lehet, de nem több mint 6,0 m. Figyelemmel a 31. § (4) bekezdés d.1. pontjában előírtakra.²²
A 27. §. (12) esetében, amikor az épületet csak előkert kialakításával lehet elhelyezni az előzőeket nem kell alkalmazni.²³
- (6) A telek beépítésének feltétele a teljes közművesítettség.

¹⁵ Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

¹⁶ A 20.§ (6) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

¹⁷ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹⁸ A rendelet 21. § (2) bekezdésében „az utcával párhuzamos gerincű magastető” szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

¹⁹ A 21.§ (2) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

²⁰ A 21.§ (3) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

²¹ A 21.§ (4) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

²² Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

²³ A 21. § (5) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

- (7) *A személygépjármű várakozóhelyek számát és elhelyezésüket új építés, bővítés, rendeltetés módosítás esetén az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kell meghatározni és biztosítani. A zóna területén gépjárműtároló céljára különálló melléképület nem építhető,²⁴ kivéve a helyileg védett épületeket, ahol a telken belüli parkoló létesítése megengedhető, vagy védett épület esetében, ha a telek nagyobb, mint 400 m², a különálló melléképületben elhelyezett garázs is létesíthető. A Belváros (B) védett területein azonban új épület esetében a védett épületekre vonatkozó megengedő feltétel nem alkalmazható.²⁵*
- (8) *A melléképítmények közül elhelyezhetők: közmű-csatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a telepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.*
- (9) *Lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m², saroktelken legalább 80 m² átmenő telken legalább 100 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.*

Figyelemmel kell lenni a Belváros (B) területére vonatkozó sajátos előírásokra is.

IV. fejezet

A VÁROS EGY-EGY RÉSZÉRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK 40. §

(1) A belváros területére érvényes sajátos előírások (B)

- a., *A sajátos előírások hatálya a Fazekas Gábor - Szilágyi Erzsébet - Mátyás király - Korvin János - Táncsics Mihály - Kemény János – Báthory - Dózsa György - Hunyadi János körutak (Nagykörút) által határolt területre terjed ki.*
- b., *Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.²⁶*
- c.,^{27,28}
- d., *Új épületeknél a közterület felől a földszinti padlómagasság földszinti üzletszint esetében legfeljebb 30 cm lehet. 16,0 m-nél keskenyebb utcában az előlépcső a közterületbe legfeljebb 15 cm-t nyúlhat be.²⁹*
- e., *Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3,0 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság-különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való igazodás megköveteli, vagy ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak.³⁰*
- f., *Az épületen közterületi homlokzatonként csak egy db kapualj vagy kapuépítmény helyezhető el. A kapualj nem lehet keskenyebb 3,5 m-nél; kapuépítmény pedig 4,0 m-nél; sem szélesebb a homlokvonal 1/3 részénél, vagy pedig 6 méternél. Figyelemmel a 31.§ (4) bekezdés d.l. pontjában előírtakra.³¹*
- g., *A tervezett közterületekre eső önkormányzati tulajdonú ingatlanok nem idegeníthetők el, kivéve, ha a tömbfeltárások magánútként valósulnak meg. Építési engedély a tömbbelsőben*

²⁴ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

²⁵ A 21. § (7) bekezdését kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól.

²⁶ A 40. § (1) bekezdés eredeti b) pontját hatályon kívül helyezte és a 40. § (1) bekezdés számozását módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

²⁷ Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

²⁸ A rendelet 40. § (1) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.

²⁹ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

³⁰ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

³¹ Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

- csak azt követően, folytatható, ha az adott ingatlan megközelítését szolgáló utat (közterületként vagy magánútként) az ingatlan-nyilván- tartásban lejegyezték.³²
- h., A központi vegyes (Vk) rendeltetési zónában többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény nem helyezhető el. Lakások csak az emeleti szinteken helyezhetők el. A 7. § (2) bek. b. 6., pontja szerint.
- i., A belvárosi- és a polgári karakterű zónában az építési telkeken terepszint alatti építmény az előkertben és a szomszéd telek határától 3,0 m-en belül nem alakítható ki,³³ kivéve az oldalhatárig épített terepszint feletti épület alatti pinceszintet.³⁴
- j., A tömbbelsőket feltáró, magánútként megvalósítható szabályozási terven jelölt közlekedési célú területeken kiemelt szegélyű útburkolat nem engedélyezhető, azokat vegyes forgalmú útként kell kialakítani, legkisebb szélességüket a 35 § (5) bekezdése szerint kell meghatározni.³⁵
- k., A belváros (B) jelű védett területein nem kell alkalmazni, ha az utcafépi illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben az esetben a 3-as jelű kódvégű övezetben 1,5 m-el, a 4-es jelű kódvégű övezetben 2 m-el csökkentendő kivéve a védett épület melletti beépítés esetében, ahol az illeszkedés biztosítása érdekében az min. 6,0 m.^{36,37}
- l., A belváros (B) jelű védett területein a 250 m² telekterületet el nem érő telken az illeszkedés k., pont szerinti biztosítása érdekében a rendeltetési egy- ségek száma max. 1 lehet.³⁸
- m., A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező zárt sorú beépítésű, a hézagos zárt sorú épület elhelyezést lehetővé tevő telkein (az épület nem foglalja el a telek teljes utcafronti homlokvonalát – megszakítással épül be -), és amennyiben a 22. §. (12) előírásai szerint az utcafronttól 3,0 m távolságra lehet csak az épületet elhelyezni, az építményeket nem kell a 21. §. (5) szerint kapuépítményekkel összekötni.³⁹

³² Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

³³ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

³⁴ A 40.§ (1) bekezdés i) pontját kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

³⁵ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

³⁶ Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

³⁷ Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

³⁸ Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

³⁹ Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól

2. A Zaboskerti településrész – közterület törlése



Zaboskerti telektömb – a hatályos szabályozási terv részlete 2.sz. tervezési terület környezete

A Zaboskerti terület rész hatályos terv szerinti beépítési paraméterei:

Építési övezeti kód: Lke 512541

rendeltetési zóna megnevezése: kertvárosias lakózóna

városépítészeti karakter: hagyományos kertségi

építési övezet: nem kialakult

beépítés módja: szabadonálló – általános

megengedett legkisebb telekméret: 750 m²

legnagyobb beépítettség mértéke: 30%

zöldfelület mértéke 45 %

építménymagasság mértéke: 4,5 m

„6. § Lakózónák

Kertvárosias lakózóna (Lke)

- a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb két, külső körutat övező zónában négy rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.⁴⁰
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- c.,^{41,42} A zóna területén kivételesen helyezhető el:
- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - 2., sportépítmény,
 - 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 4. szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 10 férőhellyel, és legfeljebb 300 m² szintterülettel, külső körutat övező zónában legfeljebb 16 férőhellyel és legfeljebb 480 m² szintterülettel,
 5. árnyékszék (közsatornával el nem látott területen).
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
- 1.⁴³
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 4. a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
 5. telekhatár felé nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
 6. üzemanyagtöltő állomás.

⁴⁰ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

⁴¹ A rendelet 6.§ (3) bek. c. pontját 4. és 5. pontokkal kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

⁴² Módosította a 24/2018. (XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.

⁴³ Hatályon kívül helyezte a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

„24. §

A hagyományos kertségi karakterű zóna előírásai

- (1) A zónába a kialakult és nem kialakult hagyományos kertségi karakterű területek tartoznak (5. városépítészeti karakter kódú övezetek).
- (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 4,5 m építménymagasságú és legfeljebb 2 rendeltetési egység, a külső körutat övező zónában 6,0 m építménymagasságú és legfeljebb 4 rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el.¹⁰⁹
- (3) Az újonnan kialakítható telek területe legalább 600 m² külső körutat övező gyűrűben 450 m² legyen. Nyúlványos telekalakítás esetén a teleknyúlvány szélessége 4,0 m, hossza legfeljebb 50,0 m lehet. A teleknyúlvány a telek területébe nem számítható be. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, vagy védett épületek esetén a 22 § (3) bek.-ben előírtakat kell alkalmazni.¹¹⁰
- (4) Az új építményeket a szabadon álló-általános, az ikres, vagy az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbenső telken telkenként csak egy db, átmenő (kétutcás) telken mindkét utca felől 1-1 db főépület helyezhető el. (Saroktelek ebből a szempontból kétutcás teleknek minősíthető)
- (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző, de legalább 3 m, míg új beépítés-re szánt területen 5 m előkertet kell kialakítani. Az előkert vonala kötelező építési vonal is.¹¹¹
- (6) A telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség a 3.§. (2) bek. figyelembevételével.
- (7) A gépjármű-elhelyezést az önkormányzati parkolási rendelet szerint kell biztosítani.¹¹²

¹⁰⁹ Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól

¹¹⁰ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹¹¹ Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

¹¹² Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

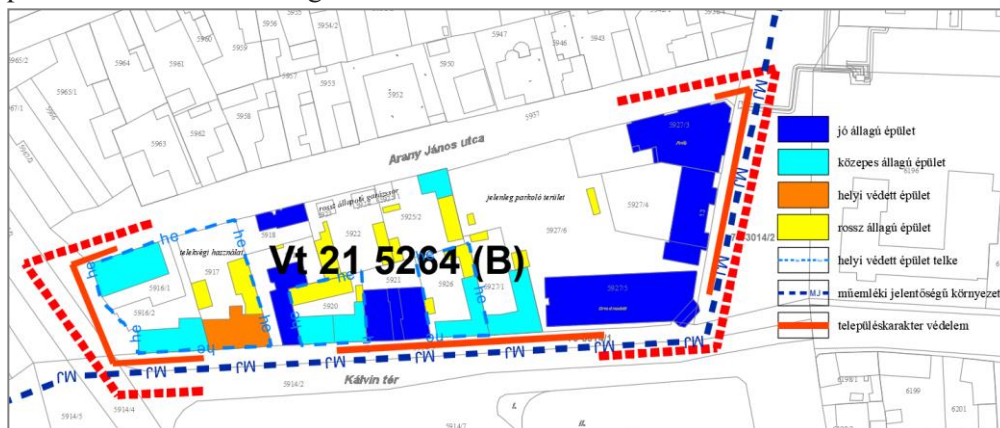
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

1. sz. tervezési terület – a Kiskörúton belüli területrész:



*azonos építési övezeti kóddal rendelkező telektömbök a kiskörúton belül a városközpontban
polgári karakterű területek*

A késsel jelölt tömbökben azonos Vt 215264 (B) építési övezeti kód rögzített. A fehéren „üresen” maradt területrészekben nagyvárosias lakózóna Ln 700000(B) és Ln 700060(B) építési övezeti kóddal van rögzítve. Központi vegyes zóna szintén két építési övezeti kóddal van rögzítve: Vk 100 000 (B), Vk 116 075 (B). Ezen kívül a településközponti vegyes (Vt) építési övezet kilenc különböző paraméterű kóddal van rögzítve.



Az
épületállomány
vizsgálata és a
helyi védett
épületek a
hatályos
szabályozási
terv szerint

A korábbi településfejlesztési döntéssel konkrétan kiemelt telektömb

Az ésszerű beépítés és telekhasználat és a településképi illeszkedés érdekében a **Kiskörúton belül a településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónákban az önálló rendeltetési egységekhez kötött telekhányad legkisebb mértéke a jelenlegi szabályozási követelményekhez képest differenciáltan kerülne megállapításra.**

Jelenlegi követelmény:

HÉSZ 21.§ (9)

„Lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m², saroktelken legalább 80 m² átmenő telken legalább 100 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.”

A jelenlegi követelmények csak a tipikus telkekre – sarok, közbenső, átmenő – határozza meg a rendeltetési egységenként biztosítandó telekhányad mértékét. A szabályozás nem veszi figyelembe a gyűrűs-sugaras településszerkezet kialakult telektömbjein belüli valamennyi egyedi, speciális telekhelyzetet, az azokon meglévő és az azokból következő beépítési adottságokat, lehetőségeket. Ebből kiindulva a kiegészítés, a korrigálás szakmailag indokolt.

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület határát jelentő Kiskörúton kívül is vannak településközpont vegyes rendeltetésű polgári karakterű területek, valamint kisvárosias rendeltetésű polgári karakterű területek, de ezekre egyelőre nem kívánja az Önkormányzat érvényesíteni a speciális szabályokat, ezért **nem valamennyi polgári karakterű övezetre vonatkozó 21. §. módosul, hanem a Belvárosi sajátos előírás egészül ki.**

Javasolt követelmény:

A Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó sajátos, kiegészítő előírások szabályozási elvei, és ebből következő javaslatai

A szabályozás elvei:

1. **Átmenő, eltolt átmenő és közbenső, de változó mélységű telek** esetén az építési övezetben a jelenleg érvényes HÉSZ 21. § (5) meghatározott zártosorú -általános beépítési mód helyett keretes zártosorú beépítési mód alkalmazása indokolt, mivel a hátsókert az átmenő telkekre nem értelmezhető, ill. csak kiegészítő szabállyal válik értelmezhetővé.
2. **A telekhányad differenciálás alapelve az, hogy a jelenlegi építési joghoz kötött követelmény nem lehet hátrányosan megváltoztatni, ill. a jelenleginél szigorúbbat bevezetni. Ezért a differenciálást a jelenlegi 80,0 és 120,0 m² között kell érvényesíteni.**
A differenciálással egyúttal indokolt a személygépkocsi elhelyezési kötelezettség épületen belüli elhelyezésére ösztönözni. Ezért a differenciálás mértékét - ahol szakmailag indokolt, - ott két lépcsősen célszerű meghatározni.

Szabályozási javaslatok

1. Közbenső telek

Lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként esetében az építhető épülettömbben a kisebb alapterületű lakásokból több helyezhető el, mintha nagyobb, legalább 80,0 nettó alapterületű lakásokból. ezért differenciálás indokolt. Ennek elve:

- d) legfeljebb 60,0 m² nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 120 m² helyett legalább 100 m²
- e) 60,0 és 80,0 m² közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 120 m² helyett legalább 110 m²
- f) 80,0 m² nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén változatlanul 120 m²

telekhányadot biztosítása jelent közel azonos feltételeket azonos épülettömb kialakításának biztosításához a telekhányad tekintetében.

Indokolt a lakásokhoz tartozó gépkocsi tárolók épületben való elhelyezését a szabályozás általi kedvezménnyel ösztönözni. Ezért amennyiben a lakások rendeltetési egységek után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át a fő rendeltetésű épületben helyezik el, akkor a szükséges telekhányad

- a) legfeljebb 60,0 m² nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 20% -al , azaz 100m² helyett 80 m² értékre.
- b) 60,0 és 80 m² közötti nettó alapterületű lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 15% -al , azaz 110 m² helyett 93,5 m² értékre.
- c) 80,0 m² nettó alapterületűnél nagyobb lakás funkciójú önálló rendeltetési egység esetén 10% -al , azaz 120 m² helyett 108 m² értékre legyen csökkenthető.

2. Saroktelken lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként az épült elhelyezés módjától függetlenül jelenleg is legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani. Ez az értéket tovább csökkenteni nem indokolt, ezért itt még épületben történő gépkocsi elhelyezés esetén sem indokolt a telekhányad csökkentését megengedni.

3. Átmenő telek beépítése

- a) az építési övezet telekalakítási előírásai telekmegosztással két közbenső telekké történő átalakítását lehetővé teszi, ott újonnan mindkét utca irányából az építési övezetre előírt legkisebb hátsókert későbbi biztosítása mellett indokolt az épületelhelyezés, (telepítés). Ez esetben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként továbbra is legalább 100 m² telekhányad biztosítása indokolt.
- b) az építési övezet telekalakítási előírásai az átmenő telekmegosztással közbenső telekké történő kialakítását nem teszi lehetővé akkor az épületelhelyezés, (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 a telek kedvezőbb beépítése érdekében 100 m² helyett legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, vagy,
 - bb) mindkét utca felől önállóan telepített, egymással nem összeépített. A két épület közötti épületelhelyezési távolság min. az építési övezetre vonatkozó építménymagasság értéke. Ez esetben rendeltetési lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként a telek kedvezőbb beépítése érdekében 100 m² helyett legalább 90 m² telekhányadot kell biztosítani.

4. Eltolt átmenő telek esetén

- a) Ha 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 legyen végig építhető, de ekkor 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 biztosítása szükséges.
- b) Ha a közös átfedő hátsókerti telekhatárig a telek átlagos mélysége legfeljebb 30,0 méter, és a csatlakozó hátsó telekhatár szerinti szomszédos már beépített telken legalább az építési övezet építménymagassági értéke szerinti hátsókert mérete biztosítása mellett valósult meg épületelhelyezés, akkor 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 legyen összeépíthető.
- c) Amennyiben az eltolt átmenő telek szomszédos telekkel közös telekhatárig a telekrész telekmélysége meghaladja a 30,0 métert, akkor az építési övezet szerinti hátsókert biztosítása indokolt.

Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként a telek kedvezőbb beépítése érdekében 100 m² helyett legalább 80 m² telekhányad biztosítása indokolt.

5. Közbenső, de változó telekmélységű telek:

- a) Ha a rövidebb telekszakaszmélysége legfeljebb 25,0 méter, szélessége legalább 7,5 méter akkor ez a telekszakaszmélysége végig építhető 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 legyen valósítható a közös hátsókerti telekhatárig. Ezen ún. hátsókert jellegű szakaszon megvalósuló melléképítményen, épületrészen járható lapostető, tetőterasz ne legyen kialakítható, és a fő rendeltetésű épülettel csak dilatációval legyen összeépíthető. Ez esetben a hosszabb teleksáv rövidebb teleksávon túlnyúló szakasz hátsókertnek minősül.
- b) Ha a rövidebb telekszakaszmélysége nagyobb, mint 25,0 méter, akkor legalább 6,0 méter hátsókert biztosítása indokolt.
- c) A hosszabb telekmélységű szakasz menti beépítés esetén az építési övezet szerinti építménymagasság méretével megegyező hátsókert biztosítása indokolt.

Az a) b) és c) pontok szerinti esetekben lakás funkciójú önálló rendeltetési egységenként a telek kedvezőbb beépítése érdekében 120 m² helyett legalább 110 m² telekhányadot biztosítása indokolt. Ezekben az esetekben is indokolt a lakásokhoz tartozó gépkocsi tárolók épületben való elhelyezését a szabályozás általi kedvezményről ösztönözni.

Ezért amennyiben a lakások rendeltetési egységei után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át a fő rendeltetésű épületben helyezik el, akkor a szükséges telekhányad 10 százalékkal legyen csökkenthető.

6. A nem lakás funkciójú önálló rendeltetések

A telek fajtájától függetlenül -, a rendeltetési egységek együttesen összeszámított nettó szintterületének minden megkezdett 80 m² – re után legalább 80 m² telekhányadot indokolt biztosítani. Tehát nem rendeltetési egységenként, hanem a rendeltetési egységek összeszámított nettó alapterülete után kelljen a telekhányadot biztosítani.

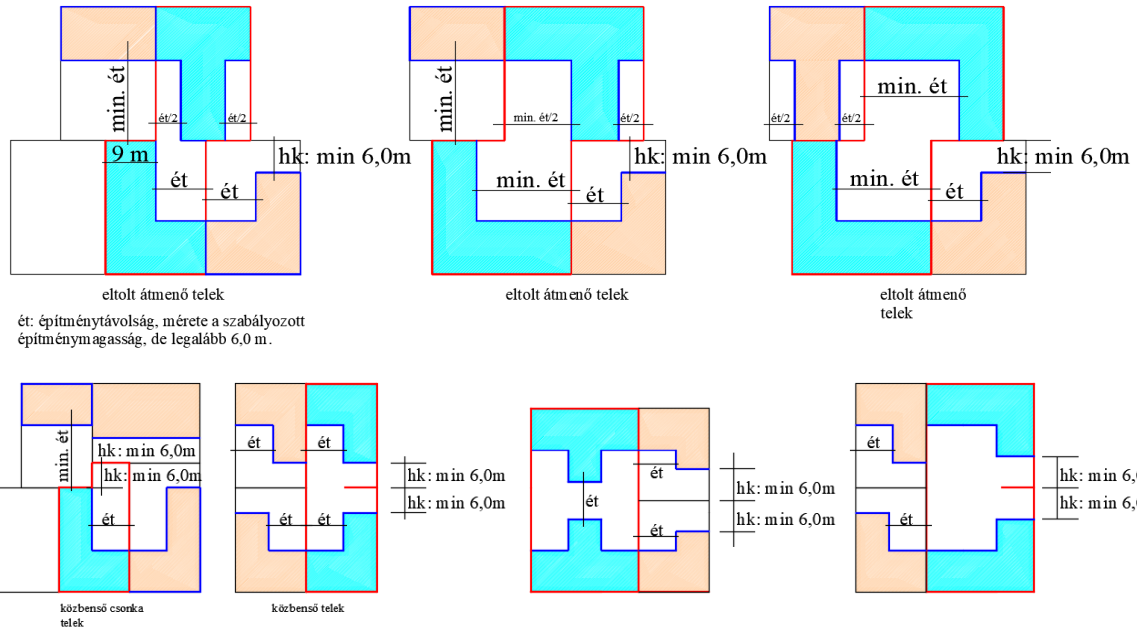
Ezen előírás célszerűen ne vonatkozzon a 30 m²-nél kisebb nettó szintterületű iroda és kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésekre, melyeknél legyen elegendő a rendeltetéshez előírt számú gépjármű elhelyezéséhez szükséges telekterület biztosítása. Ez hasonló szemlélet az OTÉK 30 m² alapterületnél kisebb lakások kialakítására vonatkozó könnyített előírásaihoz.

- 7. **A kis, legfeljebb 25,0 és 30,0 méteres telekmélység közeli telkek** beépítését elősegítő további ösztönző előírás is indokolt. Ezért 10 százalékkal legyen növelhető a telekmélység, amennyiben az előírt telekmélységhez tartozó telekrész területe meghaladja az építési övezetre előírt legkisebb alakítható telekterület méretét, továbbá a lakás rendeltetési egységei után biztosítandó személygépjármű elhelyezési kötelezettség legalább 30%-át épületben helyezik el.

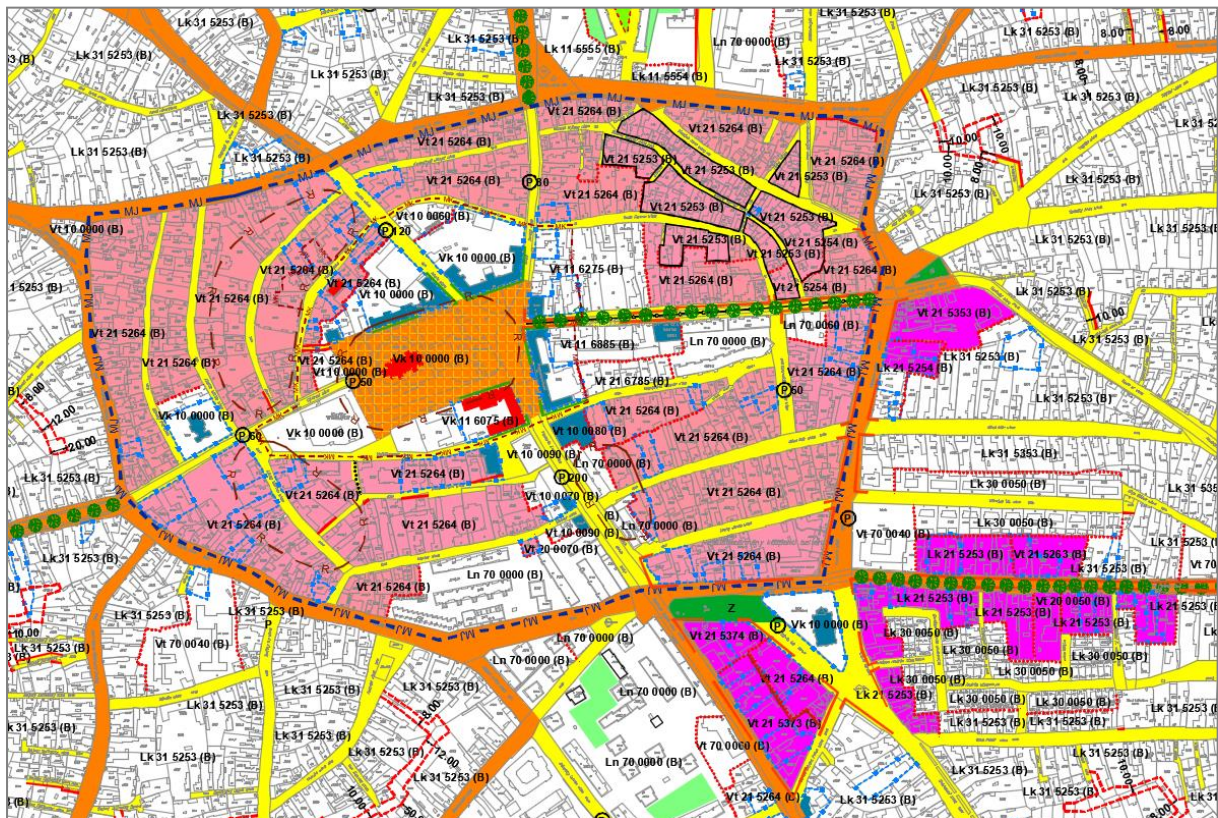
8. A HÉSZ 41. § Fogalmak kiegészítése is indokolt az egyértelmű szabályozás biztosítása érdekében

- (3/a) **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 és a beépítésére az átmenő telektől eltérő szabályok vonatkoznak.
- (3/b) **Közbenső, de változó telekmélységű telek:** Olyan közbenső telek, melynél a rövidebb és hosszabb telekmélység közötti távolság a telek szélességének legalább a fele, de min. 7,5 m, továbbá az eltérő mélységekhez tartozó hátsó telekhatár hossza legalább 6,0 méter és a beépítésére a közbenső telektől eltérő szabályok vonatkoznak.

A HÉSZ 1. sz. melléklete az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a MAGYARÁZÓ ÁBRÁK IV. megnevezésű ábrával és a hozzá tartozó magyarázatokkal szükséges kiegészíteni.

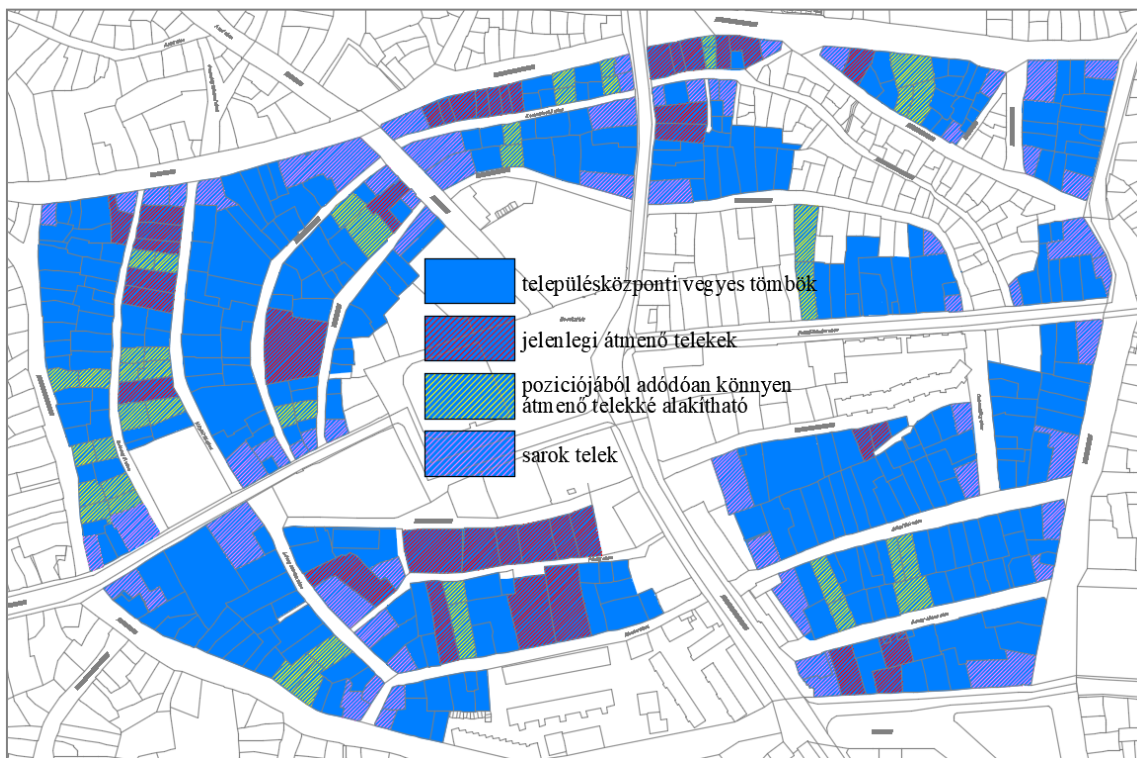


A beépítési koncepcióban (12. pont) javasolt telepítés és funkciók, rendeltetések esetén ekkor lakásokhoz 1200 m² két üzlethez 80 m² kell és még marad 17m² parkolóra, mivel a telek terület 1297 m².



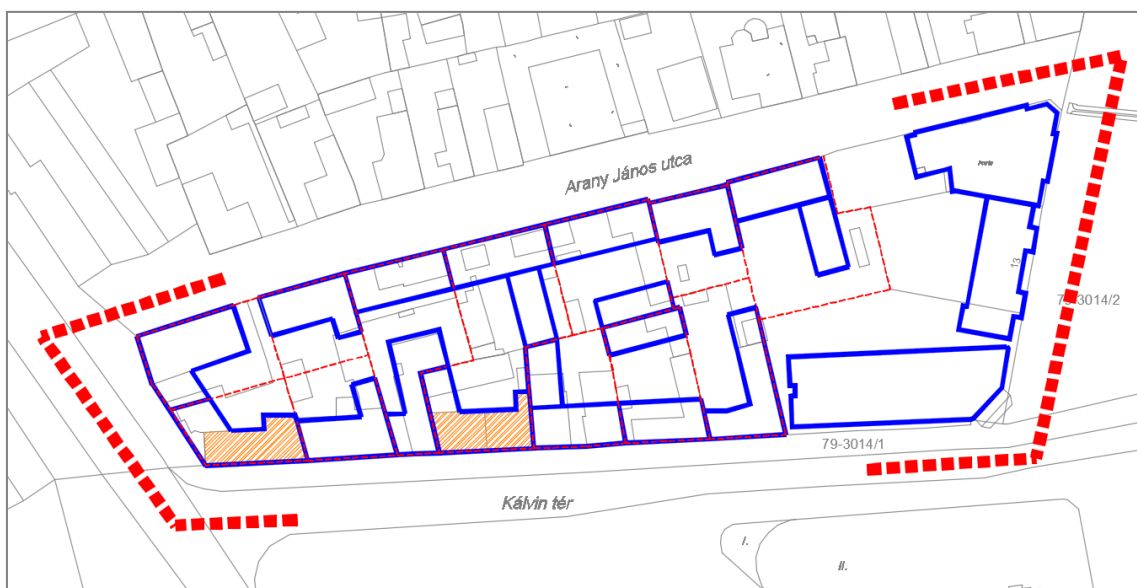
polgári karakterű zóna a kiskörúton belül (halvány rózsaszínnel) és a Kiskörút és a Nagykörút közötti területrészén (erős ciklámen színnel)

- a város közigazgatási területén belüli valamennyi polgári karakterű zóna ábrája –



a jelenlegi átmenő és a sarok telkek és az átmenő telekké alakítható telkek pozíciója

*beépítési és telekalakítási sémák átmenő, sarok, átmenő eltolt és közbenső telek kialakításra
A korábbi településfejlesztési döntéssel konkrétan érintett telektömb*

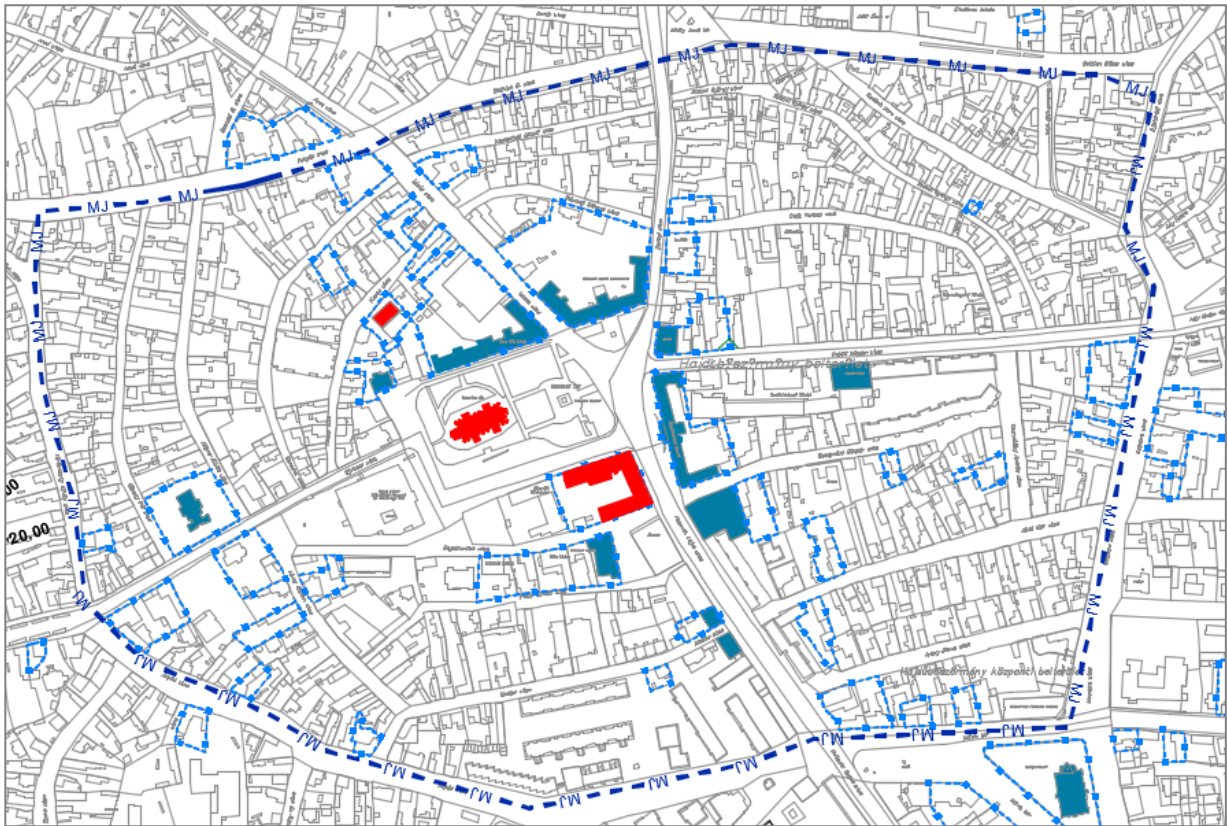


telekalakítási, beépítési sémák

A Kiskörúton belüli terület rész esetében a jóváhagyott Településképvédelmi rendelet 2. számú mellékletében rögzített helyi védett épületek maradnak a szabályozási tervlapon is rögzítve az összhang biztosítása érdekében. Törlésre kerül az MJ vonallal ábrázolt műemléki jelentőségű területi határ mert ezen műemléki jelentőségű terület – mint országos jogszabállyal megállapított műemléki védelem megszűnt.

A településképvédelemmel érintett területek határa a településképvédelmi rendelettel való összhang megteremtése érdekében pontosításra kerül.

A Kiskörúton belüli terület rész hatályos szabályozási terv szerinti helyi védett épületek telkei hrsz szerint: 5916/1, 5916/2, 5917, 5920, 5926, 5965/1, 5974, 5995, 5984, 6002, 6005, 6045, 6047, 6049, 6050, 6015/1, 3, 5, 6, 7, 43, 45, 124, 1849, 1894, 1901, 1945, 1871, 1873, 1877, 1888, 1880, 1864, 1880, 1975, 1984, 3699/2, 3700, 3701, 3704, 3706, 3695, 3718, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3730, 3690/2, 3677, 3769, 3759.



*a hatályos szabályozási terv szerinti védett épületek jelölése -he- határvonallal és kék színű kitöltéssel
– piros színnel a műemléki épületek*

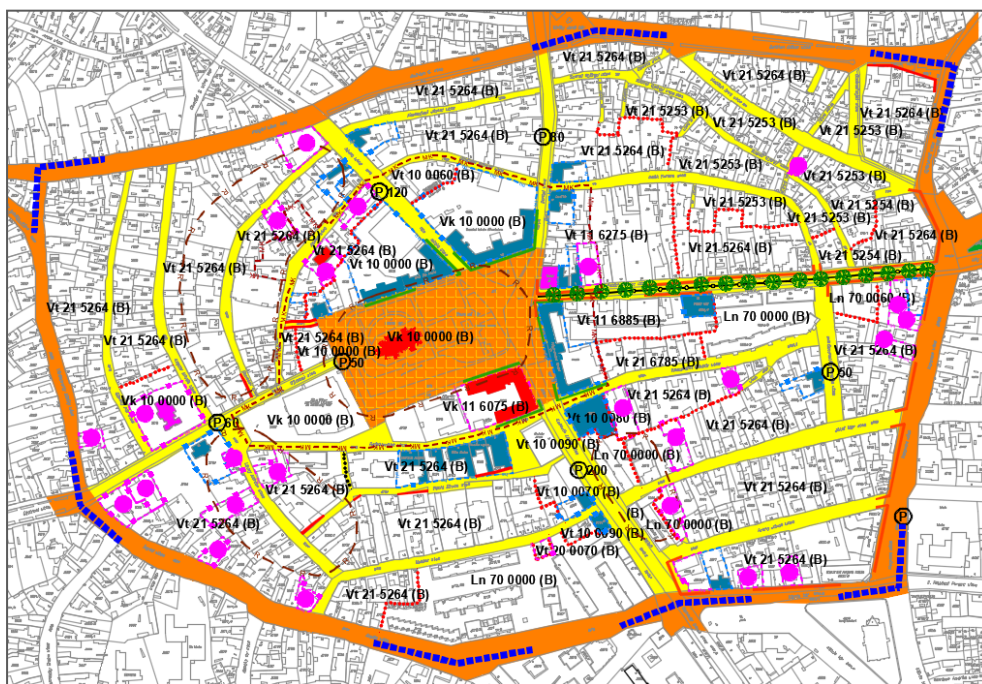
A TKR szerint a helyi védett épületek telkei hrsz szerint: 5917, 6005, 6050, 5, 6, 43, 45, 1849, 1894, 1873, 1877, 1880, 1864, 1880, 3704, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3759.

A szabályozási terv és a TKR összhangjának biztosítása érdekében a jelen tervezési területen belül (Kiskörúton belül) a TKR-ben nem szereplő hrsz-ú telkek esetében a helyi védett épület és a védett épület telke jelölés törlésre kerül a szabályozási terv tervlapjáról.

A Kálvin téri református templom 2011-ben műemléki védettséget kapott. A szabályozási tervlapon (2008-as) még helyi védett épületként szerepel. Maga a műemlék épület és telke jelen módosítás tervezési területén kívül esik, de műemléki környezete azt érinti.

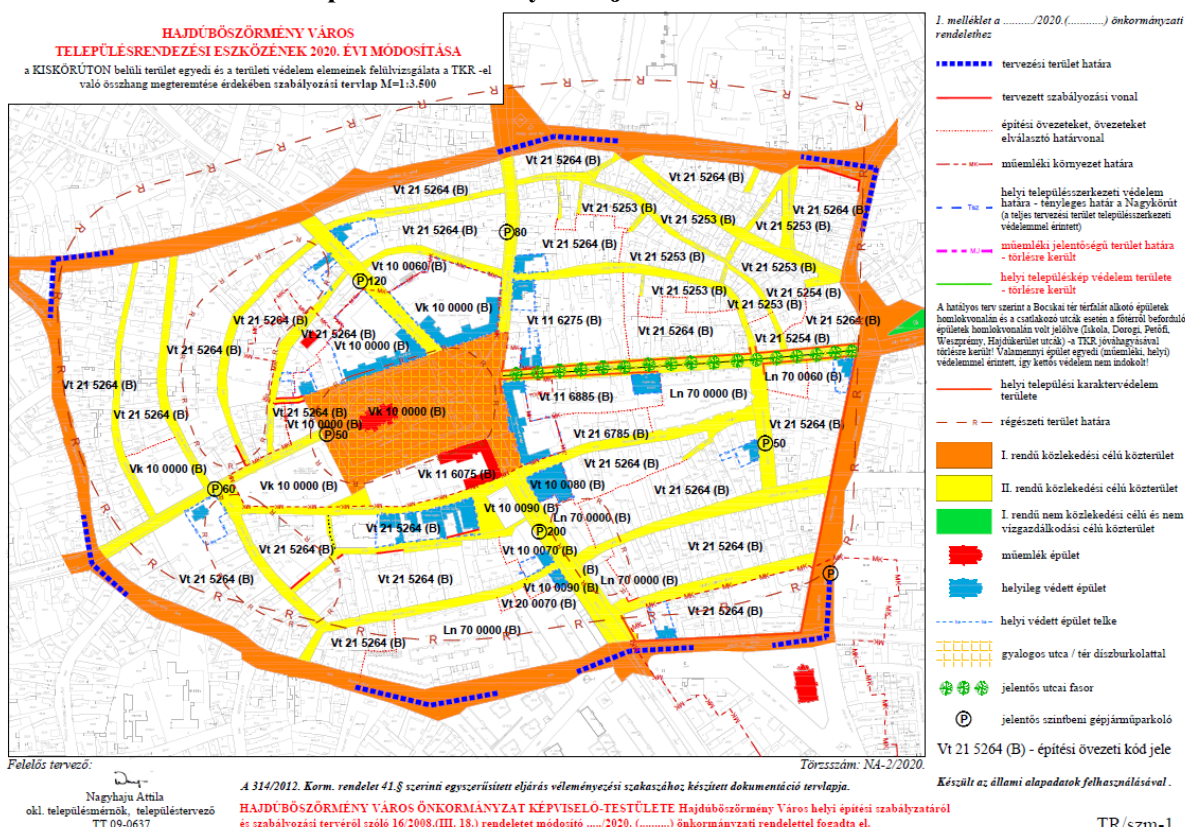
A tervezési területen belüli műemlékek, illetve a szomszédos telektömbben lévő műemlék, melynek műemléki környezete érinti a tervezési területet (Kálvin tér református templom)

| törzsszám | azonosító | cím | név | hrsz |
|-----------|-----------|--------------|-----------------------|------------|
| 1821 | 5301 | Bocskai tér | Ref. templom | 1 |
| 1817 | 5300 | Kossuth u. 1 | Hajdúkerületi székház | 3718, 3717 |
| 11348 | 12177 | Kassa u. 11 | Zsinagóga | 1888 |
| 11492 | 17704 | Kálvin tér | Ref. templom | 5913 |



a helyi védelem a rózsaszín ponttal jelzett helyszínekről kerül törlésre, mindezek mellett törlésre kerül a MJ vonallal jelezett műemléki jelentőségű terület határa is

1. A Kiskörúton belüli településrész szabályozási javaslata – a rendelettervezet 1. sz. melléklet



A műemléki jelentőségű terület határát jelölő határvonal törlésre került, valamint a TKR-ben nem szereplő helyi védett épületek és telkei is törlésre kerültek - a Bocskai téren jelölt helyi településkép védelem területe törlésre került. A TKR jóváhagyásával törlésre került. A Bocskai tér térfalát alkotó épületek homlokvonalán és a csatlakozó utcák esetében ezen épületek homlokvonalán jelölt helyi településképvédelem törlésre kerül valamennyi épület egyedi védelemmel érintett. A tervlapon még látható, de a tervezési területen kívül lévő Kálvin téri református templom, mint műemlék

feltüntetésre került, valamint a tervezési területen belüli és a tervlapon látható területrészen rögzítésre került a műemléki környezet is.

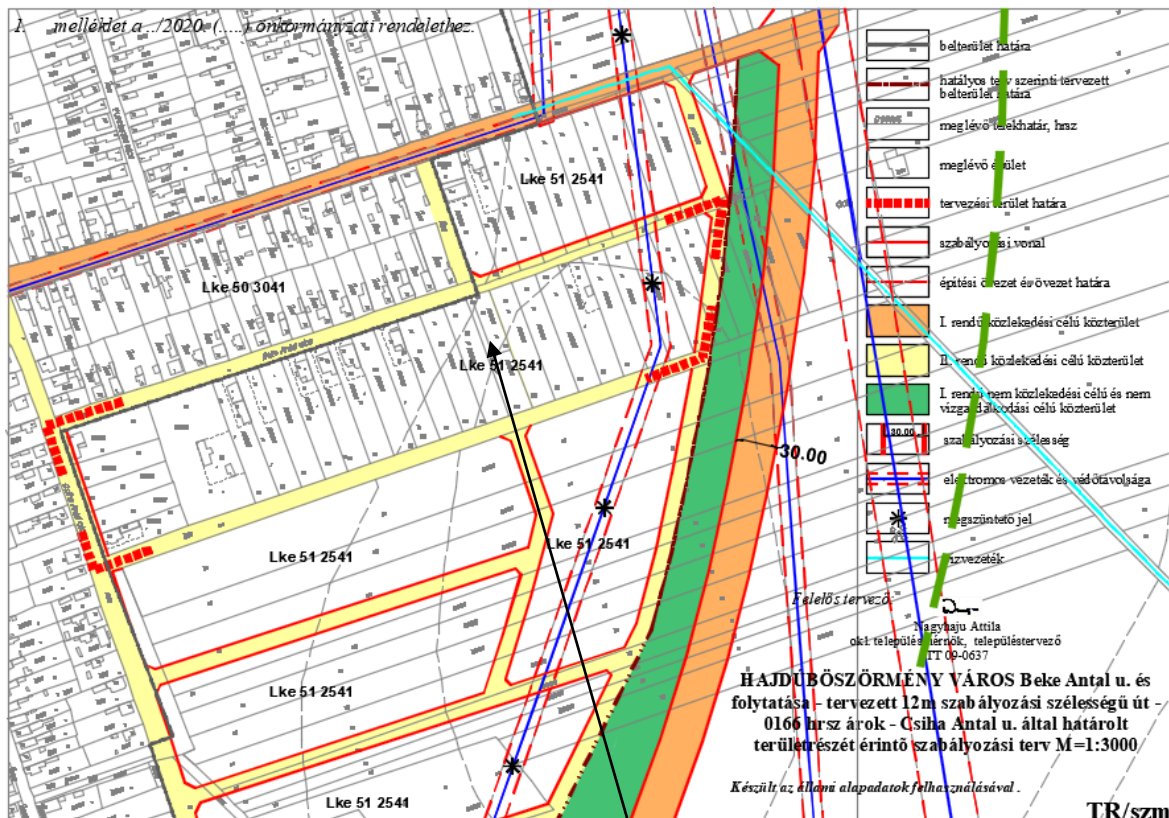
1. A Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) vonatkozó adatai szerint (törzsszám, azonosító, védelem státusza, védelem fajtája, védelem, település, cím, név):

| törzsszám | azonosító | védelem státusza | védelem fajtája | védelem | település | cím | név |
|-----------|-----------|------------------|--------------------|---------|-----------------|------------|--|
| 11492 | 17704 | Műemléki védelem | Műemlék | 2011 | Hajdúböszörmény | Kálvin tér | református templom |
| 11492 | 18504 | Műemléki védelem | Műemléki környezet | 2011 | Hajdúböszörmény | | református templom műemléki környezete |

BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály: *A telekösszevonással érintett 5920 és 5922 hrsz.-ú ingatlanok a fentiekben hivatkozott 11492 törzsszámú [18504 azonosítójú] Református templom műemléki környezetének (MK) részei. A tárgyi műemléki környezetet az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelet 94. § (2) bekezdése jelöl ki. A hivatkozott 94. § (2) bekezdése szerint: Műemléki környezetnek a 5894, 5900, 5901, 5902, 5903, 5908, 5909, 5911, 5912, 5914/2, 5914/3, 5914/7, 5916/1, 5916/2, 5917, 5918, 5919, 5920, 5921, 5922, 5923, 5924, 5925/1, 5925/2, 5926, 5927/1, 5927/3, 5927/4, 5927/6, 6196, 6198/1, 6198/2, 6200, 6202, 6203, 6288, 6289 és 6290 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint az 5895, 6051, 6197/3, 6197/4, 6197/5 és 6281/8 helyrajzi számú ingatlanok fenti ingatlanok által határolt szakaszát jelölöm ki.*

2. A Zaboskerti településrész szabályozási javaslata – a rendelettervezet 2. sz. melléklete

A közterület szabályozással a 0163/27 és a 0163/28 hrsz.-ú ingatlanok érintettek. A módosítás során ezen közterület szabályozás törlésre kerül.



a közterület törlésre került

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A telektömbök vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.** A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a telektömbökön belüli ingatlanok a városközponti módosítás esetén már jelenleg is beépítettek.

A Zaboskerti területen a hatályos terv szerinti alátámasztó munkarészek szerint biztosított a területrész ellátása. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége. A városközponti módosítás esetén településképi szempontból a módosítás jelentősebb azáltal, hogy a jelenlegi beépítési jelleget felváltja egy modern, a mai elvárásoknak megfelelő új térfalalkotó épület látványa.

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő utak révén biztosított. A konkrét fejlesztéssel érintett tömb esetén az új rendeltetések megjelenése illeszthető a telektömbön belüli funkciókhoz. A települési terület részeként kialakult telektömb területe az 1. számú módosítással esetén nem változik a módosítással, míg a 2.számú zaboskert területrész esetében a tömb területe minimálisan változik a kiszolgáló út törlésre kerülő szakaszának területével. Ez a változás nem jelentős. A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

A tervmódosítás által bekövetkező speciális szabályok bevezetése nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A módosítás a vizsgált terület (településközponti vegyes polgári karakterű zónák) esetében eltérő mértékű változást nem jelent a szabályok megváltozása tükrében. A terület beépítésre szánt, ebben változás nincs, a biológiai aktivitásérték (BAÉ) elemzése nem szükséges.

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.

Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. *(a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik)*

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

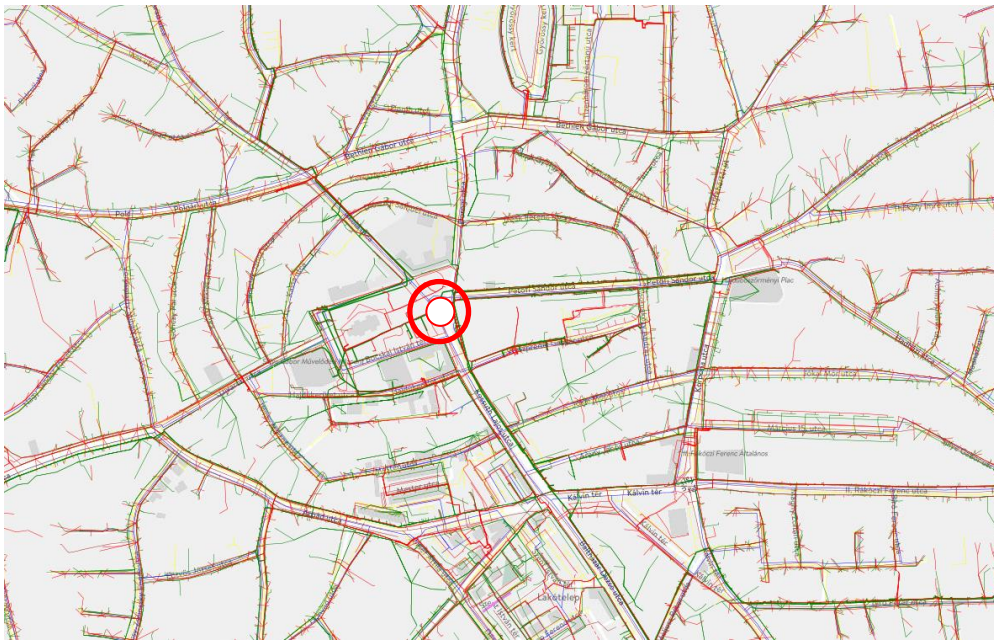
A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre,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

A teljes történeti városmag régészeti lelőhely 38366 azonosítószámon Hajdúváros néven.

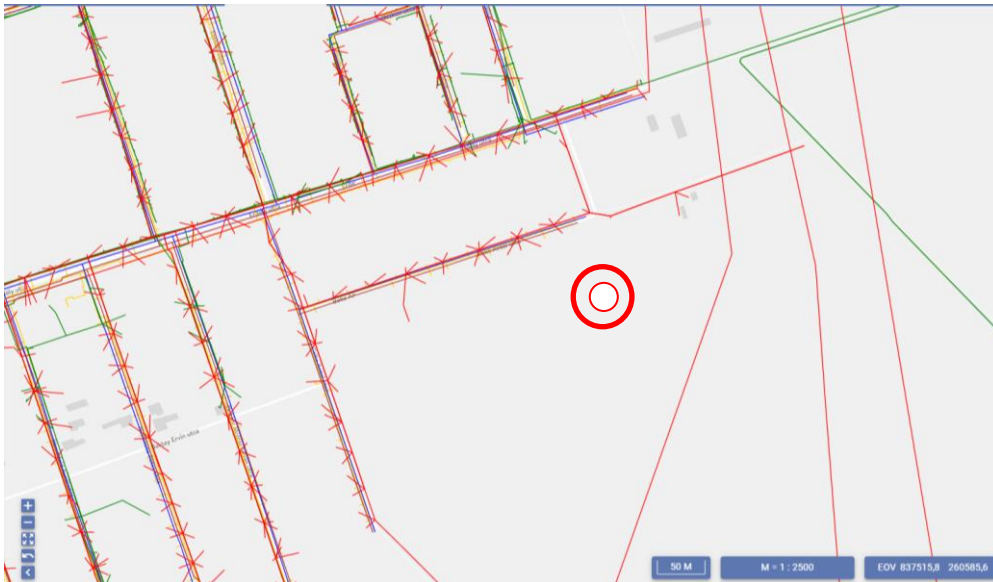
A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése,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


Infrastruktúra igények

A módosítással érintett területrész útsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást. A területrész elektromos energia ellátása biztosított a környezetének vízellátása, szennyvízkezelése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott.



*Színek
jelentése:
kék – ivóvíz,
barna –
szennyvíz,
piros-
elektromos
energia
vezeték,
sárga –
gázellátó
hálózat,
zöld –
távközlés*



a módosítás helyszínei  *Részlet az e-kozmu szerinti területrészt érintő közműellátottságról*

A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy az ingatlanon jelenleg is megvan a hírközlési torony. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége. Településképi szempontból a módosítás nem jelentősebb tekintettel arra, hogy jelenleg is a település kép látványában megtalálható a hírközlési torony. Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő utak révén biztosított.

A települési terület részeként kialakult telektömb területe nem változik a módosítással. A belterületi, beépítésre szánt területi meghatározottsága révén a közigazgatási területéhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. Nem tartozik NATURA 2000 területbe és Természetvédelmi terület övezetébe és a Tájvédelmi körzet területébe sem. A területrész nem része a nemzeti ökológiai hálózat övezetének.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

| környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet | A módosítás |
|---|--|
| | sajátos előírás kiegészítése/utcaszabályozás törlése |
| Zaj, rezgés | 0/0 |
| levegő | 0/0 |
| víz | 0/0 |
| föld | 0/0 |
| élelvilág | 0/0 |
| táj | 0/0 |
| Ember, társadalom | +1/0 |
| település | +1/0 |
| településökológia | 0/0 |

Jelmagyarázat:

+2 igen kedvező környezeti hatás, változás

+1 kedvező környezeti hatás, változás

0 nincs környezeti hatás, változás

| Módosítás tárgya | A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése |
|---|---|
| 1. A Belvárosi sajátos előírás településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónáinak speciális, - az önálló rendeltetési egységek elhelyezéséhez kötött telekhányadok biztosítására vonatkozó - szabályokkal való kiegészítése a Kiskörúton belüli területrésze vonatkozóan és a Településkép-védelmi rendelettel való összhang megteremtésének biztosítása, és a tömbbelső kedvező (városközponti elhelyezkedésének megfelelő) felhasználása érdekében történik. | <p>Az 1. sz. módosítás a Településkép-védelmi rendelettel való összhang megteremtésének biztosítása, és a tömbbelső kedvező (városközponti elhelyezkedésének megfelelő) felhasználása érdekében történik.</p> <p>A HÉSZ nem tartalmazhat településképi előírást, ezért a HÉSZ csak a beépítés mértékének, módjának a differenciált szabályozásával járulhat hozzá a településképi alakításához.</p> <p>A településképi védelmi rendelet helyi és országos védettségű épületekhez, környezethez történő illeszkedési előírásainak érvényre juttatásában a helyi önkormányzati építészeti tervtanács döntései garanciális jelentőségűek, biztosítják a szakmai alapon a településképi kedvező alakítását, védelmét.</p> <p>A hatályos szabályozási tervlapon szereplő helyi védett épületek nem mindegyike védett és a TKR jóváhagyásával nem került módosításra a szabályozási tervlap. A szabályozási tervlapon jelölt helyi védett épületek és a TKR -ben szereplő helyi védett épületek közötti összhang biztosítása is a módosítás célja a tervezési területen belüli területrészen.</p> <p>Törlésre kerül a jelenleg érvényes szabályozási tervszerinti MJ vonallal jelezett műemléki jelentőségű terület határa is, mivel ilyen terület nincs a településen.</p> <p>A műemléki környezet eddig is jelölt volt a kiskörúton belüli műemlék épületek esetén. feltüntetésre kerül a kiskörúton kívüli, de ide átnyúló műemléki környezet is.</p> <p>A módosítás eredményeképpen az országos és helyi védettséggel érintett telkek aktualizálódnak.</p> <p>A településképi ezen védettségekre is figyelemmel ezért rendezettebb lehet.</p> |

2. A zaboskerti területrészen a Beke Albert utca keleti irányú folytatása és a 0166 hrsz-ú árok közötti 12 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út törlése. **A módosítás célja ezen közterület szabályozás törlése.**

A zöldfelületi rendszert nem változtatja meg, a településökológia nem sérül.

Összességében a szabályozás által lehetővé váló beépítések mértékének differenciált meghatározása pozitív településképi változást eredményezhet.

A korábban tervezett utcaszabályozás törlése a jelenlegi tényleges állapothoz tér vissza, a terület beépítését és jelenlegi építési szabályok szerinti használatát nem változtatja meg. Településrendezési szempontból a korábban tervezett utcára nincs szükség, viszont a tervezett utcával érintett területet a tulajdonosa építési telekként használhatja.

7. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

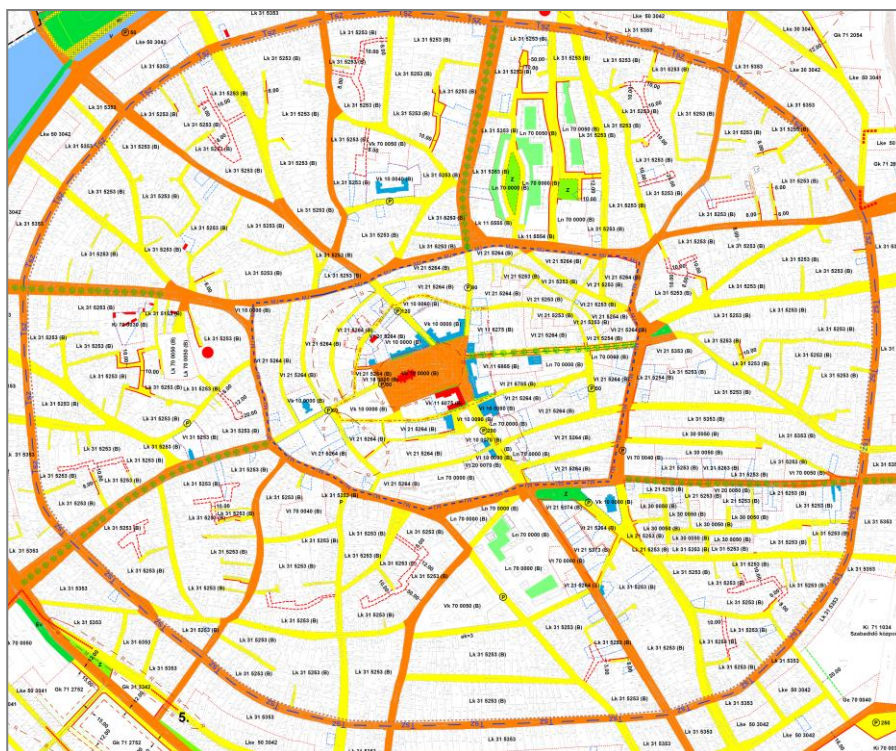
A rendezés alá vont terület a kiskörúton belüli terület. A településképi előírásokat a 13/2018. (III.29.) és a 15/2019. (III.29.) önkormányzati rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet tartalmazza az alábbiak szerint: A kiskörúton belüli terület településképi szempontjából meghatározó terület. **Helyi területi védelem hatálya alá tartozó területek (HT)**

1. *Helyi Településszerkezeti védelem:*

A külső gyűrű (nagykörút) és azon belüli utcák, terek nyomvonal vezetése, telekszerkezete.

2. *Ezen belül Helyi Településszerkezeti védelem:*

- Petőfi Sándor utca mindkét oldala a telepszerű beépítések kivételével.
- A II. Rákóczi Ferenc utca mindkét oldala.
- A Kálvin tér északi térfala. (jelen módosítás tervezési területe érintett)**
- A Korpona utca térfalai a Kálvin tértől az Ady Endre térig bezárólag.
- A Kálvin tér déli térfala, valamint a Baltazár D. utca és Méliusz Péter utcák által határolt telektömb térfalai.**



helyi településszerkezeti védelem területe

(1) *Településszerkezeti védelemi területen végzett építési tevékenység során:*

- a) *meg kell őrizni a kialakult utcahálózatot, annak térbeli szerkezetét, vonalvezetését, teresedéseit, a kialakult telekszerkezetet, a telekosztásokat. Ezzel összefüggésben új telek alakítása a védett településszerkezet megtartása mellett, a helyi építési szabályzat keretei között, a telekalakítás szabályai szerint megengedett.*

Az abban meghatározott telekméreten felül csak kivételes esetben, az ott felsorolt közösségi létesítmények számára lehetséges, ahol a szabályozási terv erre lehetőséget biztosít.

- b) *a közterületek burkolata, zöldfelülete, az utcabútorok a hirdető berendezések és cégek a kialakult főtér jellegzetességeinek megtartásával, a már meglévő burkolatok, zöldfelületek, hirdető berendezések és cégek jellegzetességeihez illeszkedő műszaki megoldásokkal, anyaghasználattal alakítandók ki, és helyezhetők el.*

(2) *Településszerkezeti védelemi területen az építési anyaghasználat szabályai:*

- a) *Lábazatképzés: Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.*

b) *Falfelületek*

- ba) *Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.*

- bb) *Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, csempe, függönyfal szerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.*

c) *Tető, előtető*

- ca) *A tetőfedés égettagyag, vagy beton cserép, fém síklemez, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik).*

- cb) *Nem alkalmazható cserepes és trapéz fémlemezfedés, továbbá nem egységes színezésű mediterrán típusú tetőcserép.*

(3) *Településszerkezeti védelemi területen az utcaképek és a homlokzati arányrendszer védelmének szabályai:*

a) *Utcakép védelem:*

- aa) *Az utcai homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.*

- ab) *Az utcai homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végig futó tetőpárkánnyal.*

- ac) *Az utcai homlokzaton fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.*

- ad) *A felsorolt szabályok a műemléki területen az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.*

- ae) *Az épületek homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést, vagy ha fellelhető az eredeti színt kell elsősorban alkalmazni. Nem megengedett a rikító színek és a túlzott kontrasztok alkalmazása.*

b) *Homlokzati arányrendszer védelme:*

- ba) *A műemléki környezetben az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor stb.).*

- bb) *A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.*

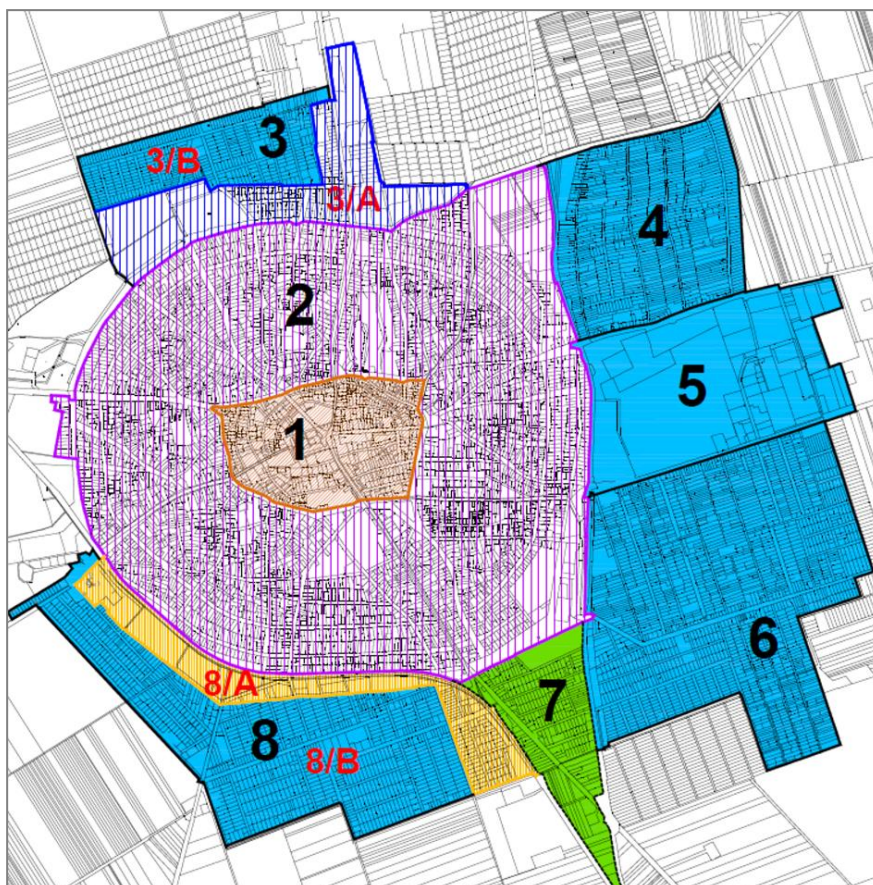
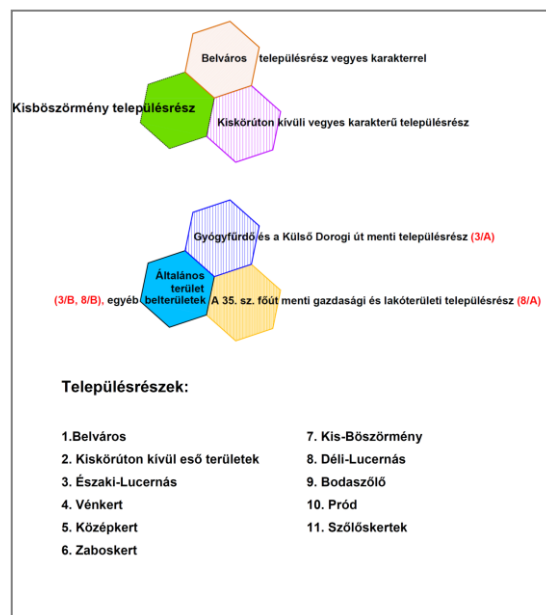
- bc) *A műemléki környezetben a tervezett épületek igazodjanak meglévő épületek párkánymagasságához.*

(4) *Az utcai személy és gépkocsi bejáratszámára fémlemez kapu nem alkalmazható.*

- (5) A kiskörúton kívüli vegyes karakterű településrészen belül a telek közterület felé eső határain - kivéve a tömbfeltáró utak mentén megvalósuló épületeket – telekhatáronként maximum két kapu, vagy garázsbehajtó alakítható ki, melynek összes szélessége sem lehet több a homlokvonal 1/3 - ánál, sem 6,0 méternél.
- (6) A kiskörút által határolt belvárosi vegyes karakterű településrészen telekhatáronként maximum 3 garázsbehajtó alakítható ki, mely összes szélessége nem lehet több a homlokvonal 1/2 - énél, sem 9,0 méternél.
- (7) Az épületek utca irányú homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai a 21 § (5) c) előírásai betartásával, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően, a 31. § (1) bekezdés betartásával helyezhetők el.

Településkép szempontjából meghatározó területek:

1. Belváros településrész vegyes karakterrel
2. Kiskörúton. kívüli vegyes karakterű településrész
- 3/A. Gyógyfürdő és a Külső dorogi út menti településrész
7. Kisbőszörmény településrész
- 8/A. A 35-ös főút menti gazdasági és lakóterületi településrész



a településkép
szempontjából
meghatározó és egyéb
területek

21. §

- (1) *Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.*
- (2) *Rönkház gerendaház építési technológiával épület, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.*
- (3) *Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása – a helyi építési szabályzat keretein belül - a környezet kialakult állapotához igazodjon.*
- (4) *Az épületépítészeti karakterének kialakítása során a településképben jellegzetes, értékes építészeti arculati megjelenésekhez történő illeszkedés megengedő szabályai:*
 - a) *Az építési tevékenységek során kortárs építészeti eszközök alkalmazásával illeszkedni kell a településrész jellemző*
 - aa) *tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épületek főgerinc irányaihoz,*
 - ab) *kialakult párkánymagasságokhoz,*
 - ac) *tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,*
 - ad) *homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.*
- (5) *Az építési tevékenység során a homlokzat és tető kialakításának az épített környezet jellegzetes, értékes építészeti arculatához történő illeszkedést biztosító megengedő szabályai:*
 - a) *a településrészre jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá földszínek alkalmazásával a színezés veendő figyelembe,*
 - b) *a településrészre jellemző tetőszerkezet formai kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata veendő figyelembe. A környezet adottságaihoz történő illeszkedés akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is megengedett.*
 - c) *az épület-ornamentika (díszítőelemek), a homlokzaton megjelenő takart épületgépészeti berendezések anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében arányosan illeszkedjen homlokzat tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók méretéhez és arányrendszeréhez, illetve illeszkedő megjelenésű legyen a környezetéhez is.*
 - d) *Az üzlet bejáratát és kirakatát védő biztonsági berendezés csak átlátható ráccszerkezetként alakítható ki, vasredőny nem alkalmazható.*
 - e) *A kirakatok üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal — fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel — takarni a kirakat üvegfelületének 20%-ában lehet. A kirakatok külső üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el, kivéve, ha azok az épület tervezett, bejelentett részét képezik.*
- (6) *A területen az utcaképben megjelenő faház, faház jellegű építmény (pavilon)- az alkalmazott építőanyagtól függetlenül - nem helyezhető el.*

22. §

- (1) *Közterületi vendéglátó ipari terasz (továbbiakban: terasz) építészeti követelményei árnyékoló szerkezeteként, az épület homlokzati síkjára rögzítve vagy önálló tartószerkezetre szerelten:*
 - (a) *a falsíkból kiálló esetben, kitekerhető kialakítással, a homlokzat tagolásához igazodóan,*
 - (b) *az épület színezéséhez illeszkedő homogén színvilágú vászon borítással,*
 - (c) *cég felirat, reklám csak a lelógó szegélyen megjelenve,*
 - (d) *szélfogóval, össze nem építve, létesíthető.*
- (2) *Téliesített terasz kiosk-jellegűen, áttetsző, merevített lehatárolással, épülethez közvetlenül csatlakozva, vagy önálló, épülettől független elhelyezéssel. alakítható ki.*
- (3) *A teraszon csak egységes arculatú növényültető ládák kerülhetnek elhelyezésre. Műnövényeket térelhatárolásra, dekorációs célra használni nem lehet.*
- (4) *A teraszon csak egységes arculatú, a környezetében már meglévők stílusához igazodó asztalok és székek helyezhetők el.*
- (5) *A terasz területén legfeljebb két darab egyedi tájékoztató - ajánló tábla helyezhető el.*

- (6) Dobogót kialakítani terasz céljára legfeljebb 30 cm. magassággal lehet.

23. §

- (1) Az építmények elhelyezésénél összefüggő zöldfelület kialakításának szabályai:
- a) az épület kötelező építési vonal hiányában sem telepíthető a telek közepére, ill. a telekhatárokhoz képest 25 foknál jobban elforgatva.
 - b) nem telepíthetők a táj és a termőhelyi adottságoknak nem megfelelő, nem őshonos fás szárú növények.
- (2) A zöldfelület kialakítása során
- a) nem ültethető: allergén, nem őshonos növényzet, különösen fehér akác, amerikai kőris, mirigyes bálványfa, cserjés gyalogakác, kései meggy, zöld juhar fajok,
 - b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.
 - c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület - a helyi építési szabályzat keretein belül az adott utcára jellemző kialakult mérettől mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított, megnövekedett előkertet burkolt vagy fásított köztertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra.

24. §

- (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el. Elhelyezésük módjára a 21 §. (5) c) előírásai alkalmazandók.
- (2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és az oldalkerti homlokzat első 5 méterén közvetlenül, elsősorban épületrész általi takarás nélkül nem helyezhető el. Elhelyezésük módjára a 21 §. (5) c) előírásai alkalmazandók. Az épület rész általi takarás előírása alól kivétel, ha az épület homlokzata nem rendelkezik olyan épületelemmel, épületrésszel, vagy tagozattal, ami a takart elhelyezést lehetővé tenné. A látványában történő takarás - ha műszakilag megoldható - ekkor is biztosítandó.
- (3) Épületek utcai homlokzatán antenna, hírközlési berendezés nem helyezhető el. Az épület oldalkerti homlokzatán az utcai homlokzattól számított 5 méteren túl helyezhetők el.
- (4) A bejárat elő lépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rampát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt nem lehet úgy kialakítani, hogy
 - a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.
 - b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezést biztosító helyi építési szabályzati előírás esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg.
 - c) rámpa, elő lépcső lefedésére az épületen alkalmazott homlokzatképző anyagokhoz, színekhez nem alkalmazkodó kialakítású legyen.
- (5) Magas tetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapos tetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül 7,5 m magasság alatt nem helyezhető el.

A helyi értékvédelem biztosítása a településkép védelméről szóló törvény értelmében a helyi településkép védelmi rendelet (TKR) feladata. Ezért a helyi védelem csak feltüntetendő a szabályozási terven, mint más jogszabály által elrendelt védelem. Ennek korrekció és jogharmonizációs áttekintését és a településkép védelmi rendelet szerinti aktualizálását a jelen módosítástól függetlenül szükséges a jövőben elvégezni.

A szabályozási terven jelölt helyi egyedi védelem szerinti épületek, ill. a telkek a településkarakter védelemmel érintett esetekben a területi védelem részévé alakultak a településkép védelmi rendeletben.

A szabályozásban a feldolgozott tömb esetén ennek átvezetése szükséges, vagy egyéb szabályozással kell utalni a helyi védelem településképi védelmi rendelet elfogadását követő változásokra.

Ezért pl. a dokumentációban részletesen feldolgozott tömb 5916/1, 5916/2, 5920, és 5926 hrsz-ú szabályozási terv szerint helyi védett telkei már nem egyedi védettek, hanem területi védelmen belül településkarakter védelem alá helyezettek, helyette a településszerkezeti védelem részét képezik!

Az 5917 hrsz-u telek azonban a rendelet 2. sz melléklet 18. pontja értelmében a rajta levő régi postaépülettel helyi védett is. A településkarakter védelem alapvetően az utcakép kedvező alakítását biztosítja az építési anyaghasználat mellett az utcakép és a homlokzati arányrendszer védelmét biztosító követelményekkel. Az egyes fejlesztések építészeti műszaki tervdokumentációinak készítésénél a fenti településképi védelmi követelmények figyelembevételével kell eljárni az építész tervezőknek. A következőben bemutatott, a rendezéshez kapcsolódó tervezett fejlesztés koncepcióterve esetén is fontos a településképi követelmények ellenőrzése.

8. AZ Étv. 7 § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA:

7. § (1)

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat az Étv. 7.§. (2) bekezdés részletezi.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

| Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények | | sajátos előírás kiegészítése/utca szabályozás törlése |
|--|--|---|
| a) | a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét, | 1/0 |
| b) | a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire | 0/0 |
| c) | a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését, | 1/0 |
| d) | a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását, | 0/0 |
| e) | a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését, | 0/0 |
| f) | a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását, | 1/0 |
| g) | az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit, | 1/0 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| h) | a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáru- ló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az, az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza, | 1/0 |
| i) | a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait | 0/0 |
| j) | a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére, | 0/0 |
| k) | a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást, | 0/0 |
| l) | az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét, | 0/0 |
| m) | a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, | 0/0 |
| n) | az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit, | 0/0 |
| o) | az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint | 0/0 |
| p) | a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását. | 0/0 |

| (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni: | | |
|--|---|-----|
| a) | a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével, | 0/0 |
| b) | újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet, | 0/0 |
| c) | a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében, | 0/0 |
| d) | a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben - meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki, | 0/0 |
| e) | a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. | 0/0 |

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése: A Belvárosi sajátos előírás településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónáinak speciális, - az önálló rendeltetési egységek elhelyezéséhez kötött telekhányadok biztosítására vonatkozó - szabályokkal való

kiegészítése összességében pozitív változást eredményez mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából. A belvárosi telektömbök a meghatározó, ill. egyes területeken védett településképi elvárások figyelembevételével épülhetnek be úgy, hogy zöldfelületi rendszer és a településökológia nem sérül. Mindezek mellett csökken a közlekedési kényszer, hiszen a belvárosban megjelenő lakások tulajdonosai a jó ellátási rendszer révén gépkocsi használata nélkül vehetik igénybe a szolgáltatásokat.

A Zaboskerti kiszolgáló út törlése az Étv. vonatkozó előírásaival nincs közvetlen érintettségben.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
- a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- a kulturális és a helyi építészeti örökség védelmét. A településképi védelmi rendelettel együtt a szabályozás olyan kortárs épületek megvalósítását teszi lehetővé, mely biztosítja a védett épületek településképi megjelenésének elsődlegességét, valamint csak a védett településképi elemhez illeszkedő tömegű, formájú és rendeltetési egység számú megvalósítást tesz lehetővé önkormányzati tervtanácsai kontrol mellett.

9. AZ ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ TARTALMAT MEGALAPOZÓ FELJEGYZÉSE AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL ÉS A VIZSGÁLATOK SORÁN FELHASZNÁLHATÓ ÉS ELKÉSZÍTENDŐ TARTALOMRÓL

Az alátámasztó munkarészek aktualizálása nem szükséges, de ennek szakmai alátámasztását dokumentálni kell. **Az elkészítendő tartalmat az alábbiak szerint határozom meg:**

Vizsgálatok és alátámasztó munkarészek:

1. Előzmények, előzetes egyeztetések, önkormányzati döntések
2. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
3. A módosítás során elérendő célok
4. A hatályos településrendezési eszközök és a módosítással érintett terület szabályozási koncepciója
5. A módosítás infrastrukturális igényei
6. A módosítás várható környezeti hatásai
7. A Településképi alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
8. Az Étv. 7. § szerinti, a fenntartható fejlődést biztosító előírásoknak való megfelelés vizsgálata
9. Az önkormányzati főépítész tartalmat megalapozó feljegyzése az alátámasztó munkarészek aktualizálásáról és a vizsgálatok során felhasználható és elkészítendő tartalomról.
10. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
11. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata

Hajdúböszörmény, 2020. április hó

Tóth Sándor
Hajdúböszörmény város főépítésze

10. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

10.1. Tájrendezési értékelés

- Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területeket nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

10.2 Örökségvédelmi értékelés

- A településrendezési eszközök módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely érinti az 1.sz tervezési területet (teljes tervezési terület érintett. **A teljes történeti városmag régészeti lelőhely 38366 azonosítószámon Hajdúváros néven**) a 2.sz rendezés alá vont területet nem érinti.

10.3 Közlekedési szempontú értékelés.

- Adottságok tekintetében a tervezési területeket nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

10.4 Közművesítési szempontú értékelés:

- A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrész környezete teljes közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

10.5 Hírközlési szempontú értékelés:

- A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközök készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges. **Az önkormányzati főépítész feljegyzésében sem szerepel a meglévő alátámasztó munkarészek aktualizálásának szükségessége.**

11. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZEHANG VIZSGÁLATA

Magasabb szintű tervek elhatárolásai, övezetei

Jelen elemzés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 3/2020. (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott) Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) alapján készült.

OTRT MEGFELELÉS

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség, települési térség

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének szerkezeti tervlapja szerint a **tervezési terület települési térség övezetébe tartozik.**



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

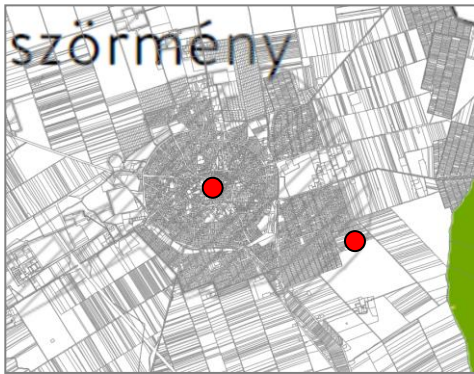
Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

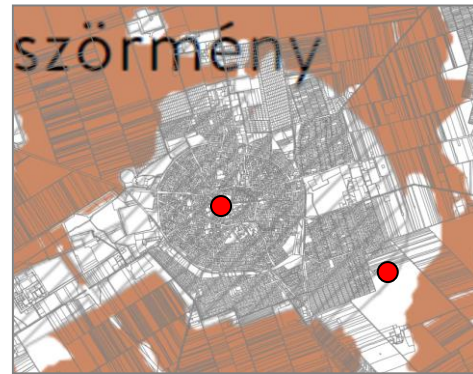
OTrT az ország szerkezeti tervének részlete a település belterületére és annak környezetére vonatkozóan

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **19. §** (1) szerint az országos övezetek települési érintettsége a következő:

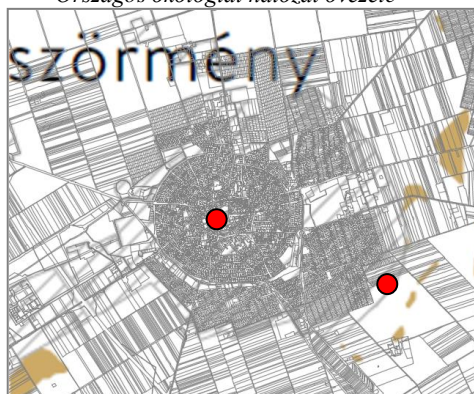
- az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, és puffer területének övezete által - a település érintett, de **a tervezési területek nem érintettek**,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – a település érintett, de **a tervezési területek nem érintettek**,
- jó termőhelyi adottságú szántó övezete – a település érintett, de **a tervezési területek nem érintettek**,
- erdők övezete - a település érintett, de **a tervezési területek nem érintettek**,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete – a település érintett, **a tervezési területek nem**,
- tájképvédelmi terület övezete – a település érintett **a tervezési területek nem**,
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett települések – **a település igazgatási területe és a tervezési területek is érintettek**
- vízminőségvédelmi terület övezete – **a település igazgatási területe és a tervezési területek is érintettek**,
- nagyvízi meder és a VTT tározók övezete - **a település igazgatási területe nem érintett**,
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – **a település igazgatási területe nem érintett**.



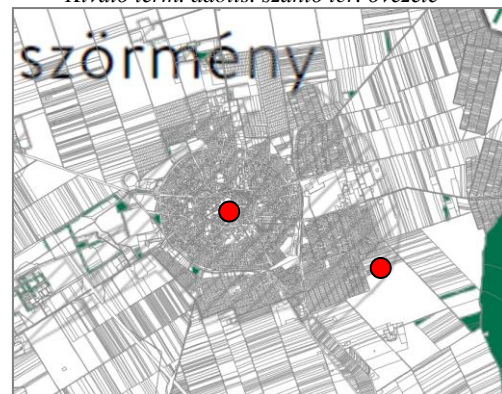
Országos ökológiai hálózat övezete



Kiváló term. adotts. szántó ter. övezete



jó termőhelyi adottságú szántó övezete



erdők övezete



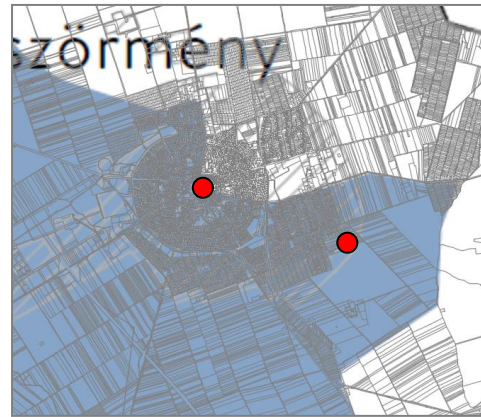
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



világörökségi és világörökségi várományos ter.



vízminőségvédelmi terület övezete

A piros határvonal a belterület határát jelöli.

a módosítás helyszíne

A kivágatok alátámasztják, hogy a települési területen belüli módosítással érintett területeket csak a világörökségi és világörökség várományos terület övezete, valamint a vízminőségvédelmi terület övezete érinti.

Az OTRT előírása a világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozóan

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

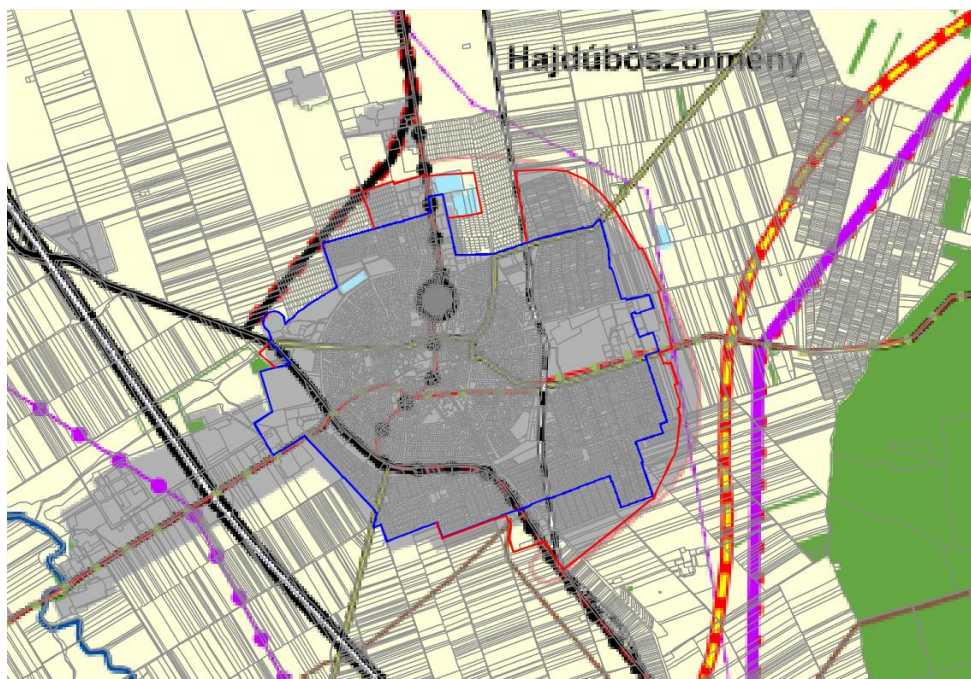
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A helyi építési szabályzatban előírások rögzítése nem indokolt a kialakult állapotra tekintettel. Bányászati tevékenység nem tervezett.

MTRT MEGFELELÉS

50

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a tervezési területek a települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak.



TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Közüti híd

- Meglévő

Közüti határátkelő

- ◆ Meglévő
- ◆ Tervezett

Vasúti határátkelő

- ◆ Meglévő

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

1 millió m3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- ▲ Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

- E Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- E Meglévő

- E Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

- Tervezett

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

VTT-tározó

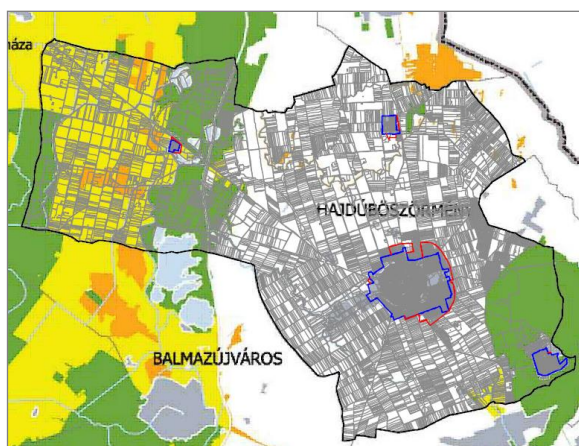
- Tervezett

A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata

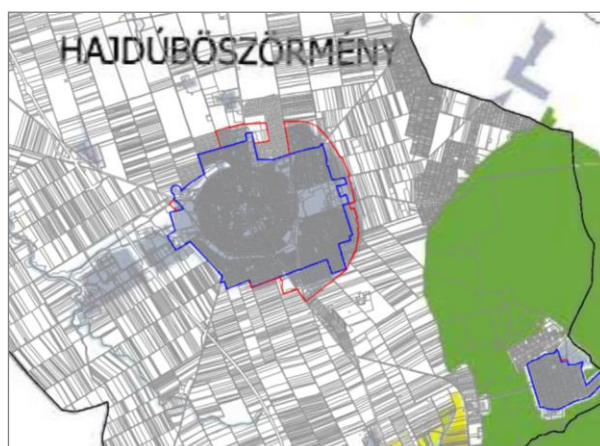
Térségi övezetek: Az MTRT 4.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

| övezet neve | település érintettsége | tervezési területek érintettsége |
|---|------------------------|----------------------------------|
| a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet; | érintett | nem érintett |
| b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet; | érintett | nem érintett |
| c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet; | érintett | nem érintett |
| d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet; | érintett | nem érintett |
| e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet; | érintett | érintett |
| f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet; | érintett | érintett |
| g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet; | nem érintett | nem érintett |
| h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet | nem érintett | nem érintett |

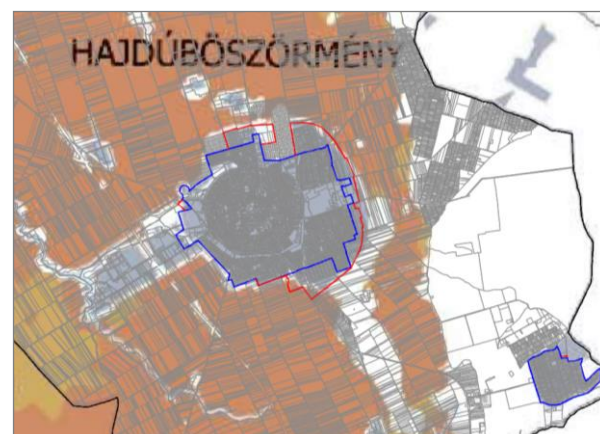
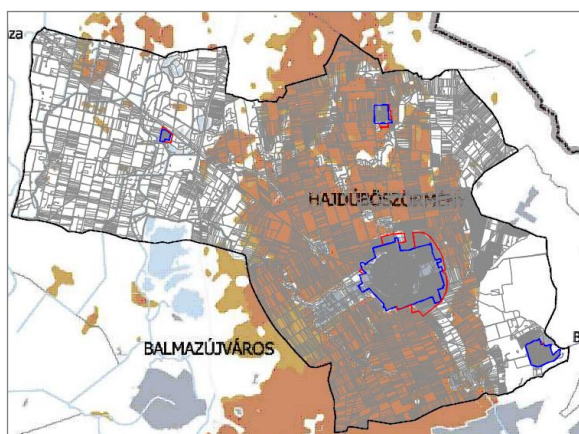
Közigazgatási terület



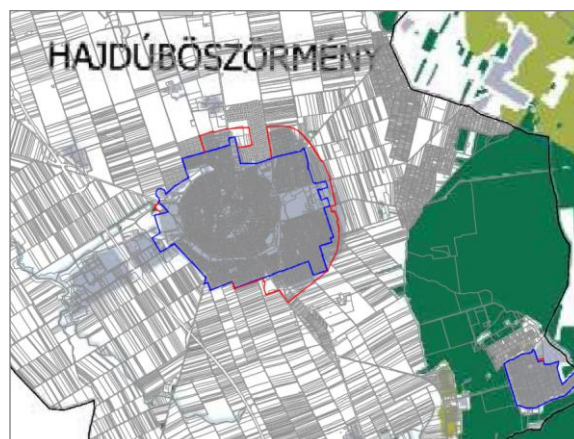
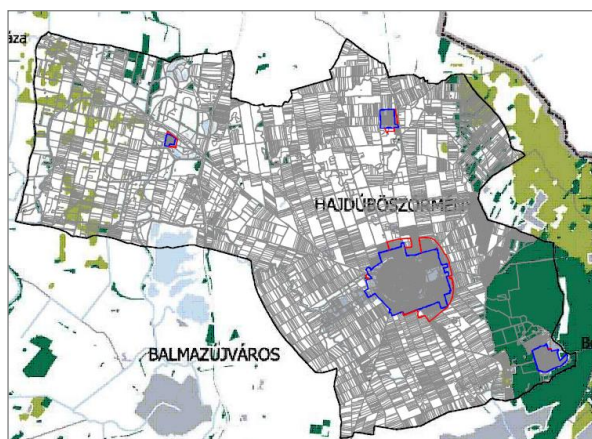
tervezési területek és környezetük



az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei

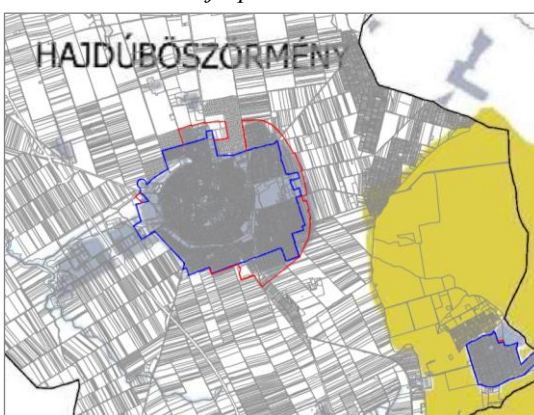
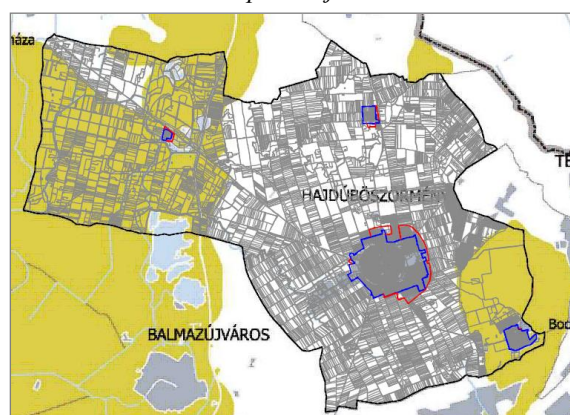


a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók

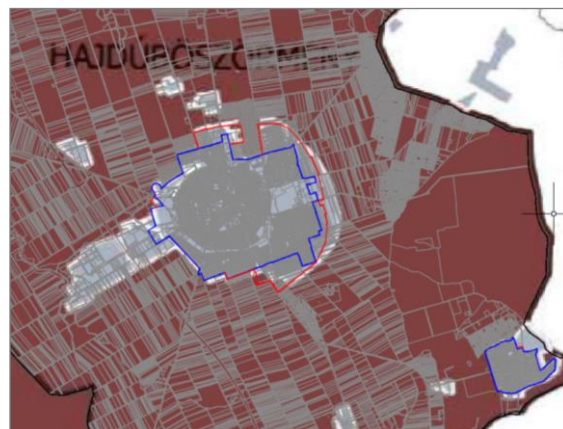
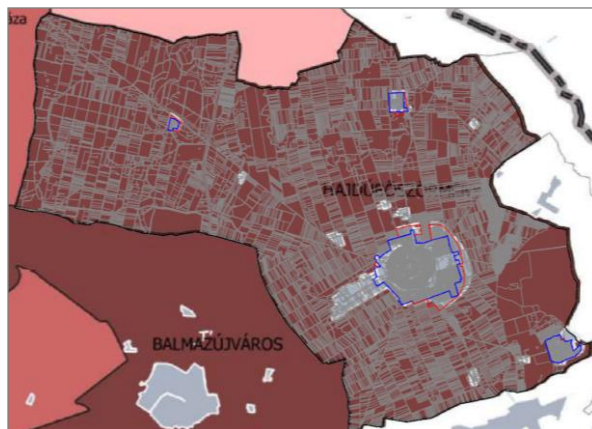


az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

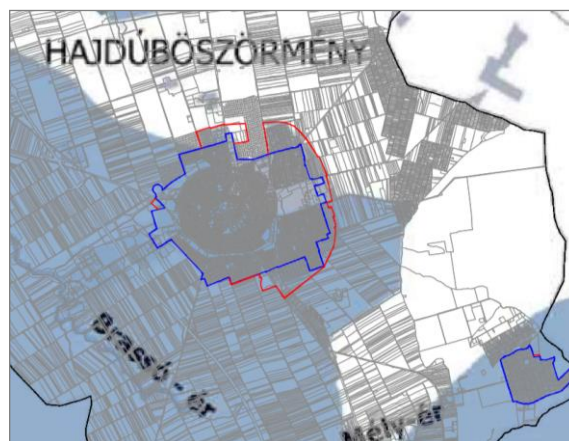
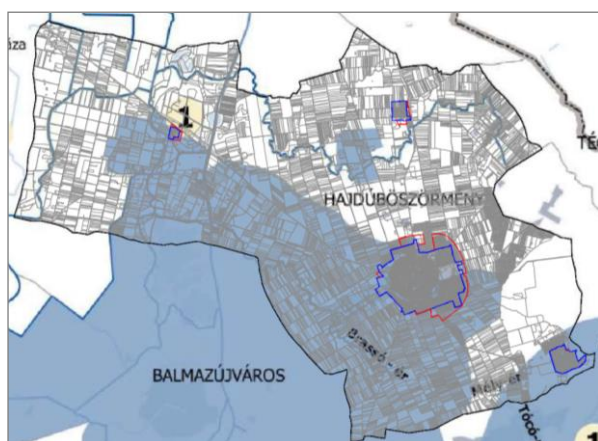
– alsó sor a tájképvédelmi terület övezete



a világörökségi és világörökségi várományos ter. övezet



a vízminőségvédelmi terület övezete



5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MTrT előírása

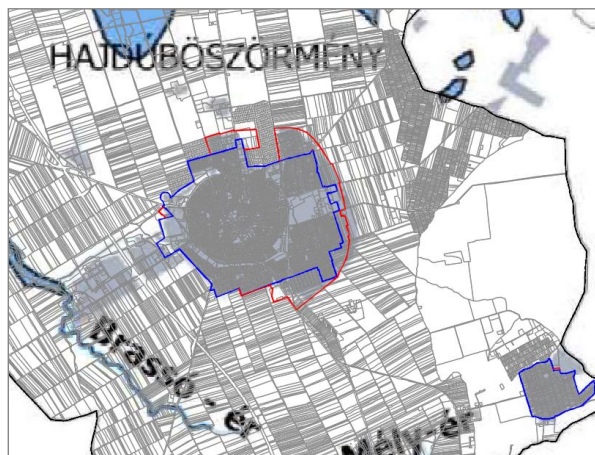
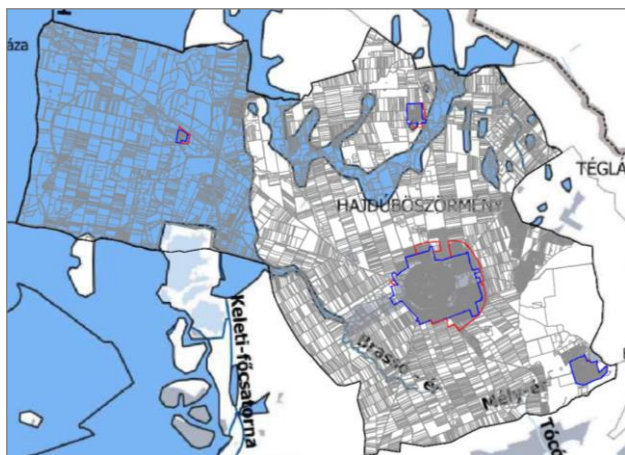
5. § „(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

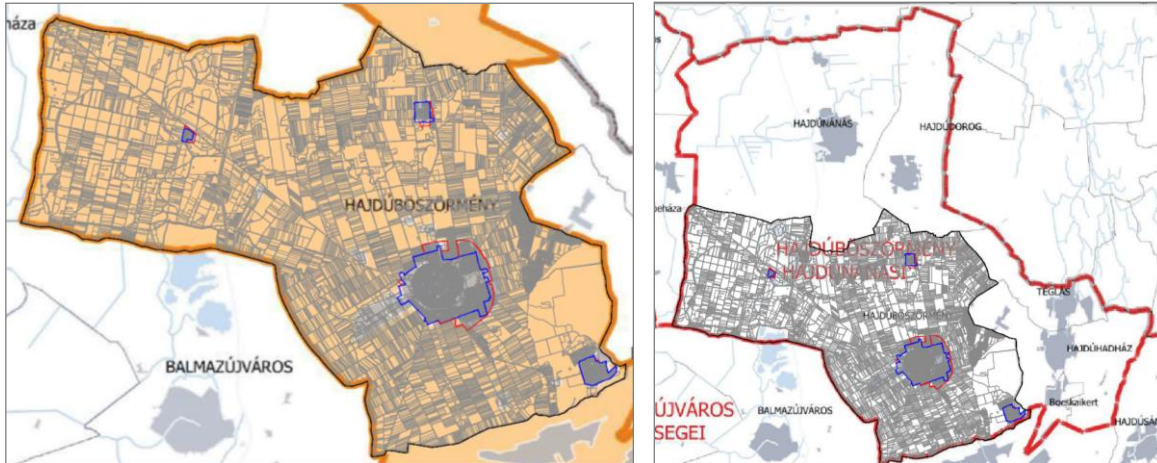
A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezési területek a beépítésre szánt terület részei – a szennyvízelvezetés a központi területen megoldott, a Zaboskerti településrészen a lakóterület kialakulásával biztosított lesz. – további szabályok bevezetését nem igényli.

MTRT 4.§. (2) Az OTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

| övezet neve | település érintettsége | tervezési területek érintettsége |
|---|------------------------|----------------------------------|
| a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet; | nem érintett | nem érintett |
| b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet; | érintett | nem érintett |
| c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza; | érintett | érintett |
| d) a földtani veszélyforrás terület övezete a megye egyetlen településén sem található meg. | nem érintett | nem érintett |



a rendszeresen belvízjárta terület övezete



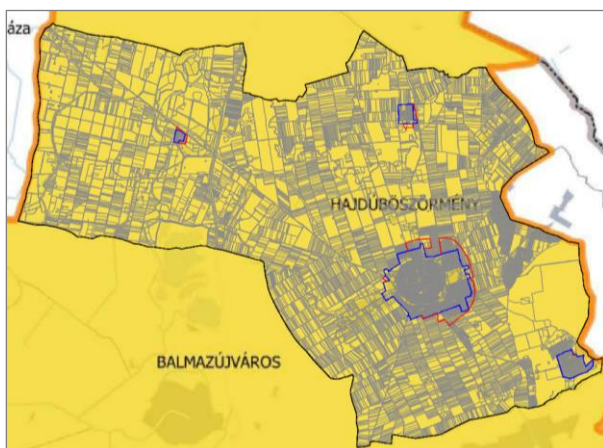
a tanyás területek övezetébe tartozó település - a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

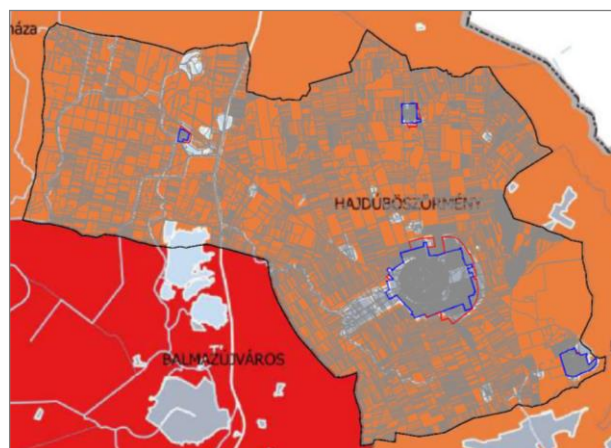
A tervezési területek a belterület, a települési térségen belüli településrész részei, a módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.

MTRT 4.§ (3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

| övezet neve | település érintettsége | tervezési területek érintettsége |
|---|--|--|
| a) a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel, | érintett a Hajdú-Böszörményi – Hajdúnánási településegységek övezete | érintett a Hajdú-Böszörményi – Hajdúnánási településegységek övezete |
| b) a gyógytényezőkkel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel; | érintett – a teljes igazgatási terület | érintett |
| c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel; | érintett – erősen aszályos | érintett |
| d) a csillagos égbolt park övezete a 3/15. melléklet tartalmazza. | nem érintett | nem érintett |



a gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete



klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) **A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések** Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

(2) **A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében** olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

7. §

(1) **A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések** településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.

A törvény 22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél a törvényben meghatározott szerkezeti terveket kell elsősorban figyelembe venni.

A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához lefolytatásra került az adatszolgáltatás kérésre vonatkozó előzetes eljárás, melynek eredményét a dokumentáció tartalmazza.

Az előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az OTTrT és a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánásaival

12. A VÁROSKÖZPONTI TELEKTÖMBÖT ÉRINTŐ BEÉPÍTÉS KONCEPCIÓ TERVE

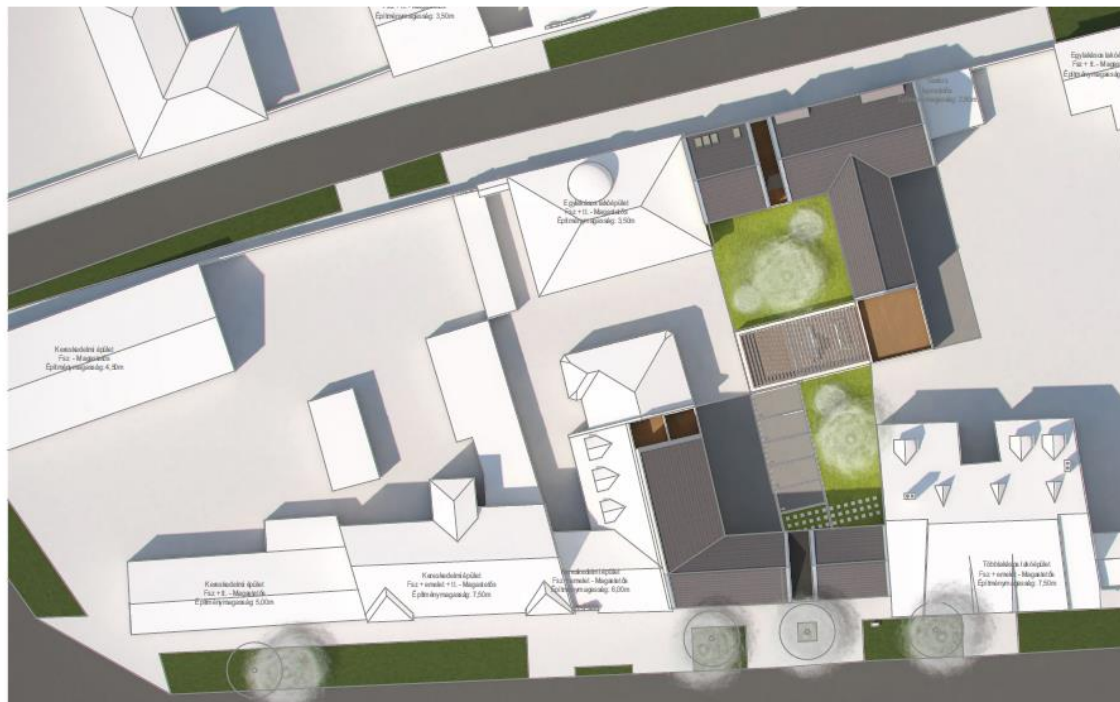
A telek átmenő jellegének adottságait a klasszikus beépítéssel optimálisan ki lehetett használni, a bemutatott beépítés nem az elrendezésben, hanem abban tér el, és javít a történetileg kialakult rendszeren, hogy a telek belseje felé tájolt szárnyakban elhelyezett lakások nem alacsonyabb presztízsek, mint az utcafronton elhelyezkedők. Ezen lakások olyan plusz kényelmi opciós elemeket kaptak, melyek képesek vonzó és magas lakóminőséget megteremteni, így nem válnak másodrendű minőségűvé.

Az előzőekre figyelemmel indokolt az átmenő, eltolt telkek és azokon belül a különböző beépítési lehetőségek vizsgálata, ennek alapján a rendeltetési egységek elhelyezéséhez a jelenleginél differenciáltabb telekterület hányad megállapítása.

Ezzel lehetővé válik a telkek egyedi elhelyezkedése, alakja mérete a figyelembevételével a környezeti adottságokhoz igazítottan a legkedvezőbb beépítés és telekhasználat megvalósítása.

A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező tömb koncepcióterve - Tevező: China és Társa Építésziroda Kft.

Beépítési javaslat:



Látványterv – telepítési javaslat





K I V O N A T

**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június hó 24-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének
jegyzőkönyvéből.**

92/2020. (VI.24.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta a „**Hajdúböszörmény város szabályozási terve Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körül határolt településközponti vegyes polgári karakterű telektömböt érintő módosítása tervezési területi lehatárolásának bővítése a Kiskörúton belüli területre**” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a 187/2019. (IX.26.) Önk. számú határozat 3. pontjában foglaltak szerint megindított HÉSZ módosítás a Kálvin tér - Korpona utca - Arany János utca - Kossuth utca által körülhatárolt telektömbre, a tervezési terület lehatárolása vonatkozásában kiterjesztésre kerüljön a Bethlen Gábor utca - Újfehértói utca - Ady Endre tér - Korponai utca - Kálvin tér - Szent István tér - Árpád utca - Újvárosi utca - Vörösmarty Mihály utca - Polgári utca által határolt (Kiskörúton belüli) területre. A módosítás célja változatlan marad: Hajdúböszörmény belvárosának telektömbjeiben megfelelő intenzitású és színvonalú beépíthetőség biztosítása, együtt kezelve az intézményi, kereskedelmi, vendéglátó területekkel tömbökön belül, a létesíthető rendeltetési egységek számának növelése - tekintettel az esetenként speciális, az önálló rendeltetési egységek elhelyezéséhez kötött telekhányadok biztosítására a településkép védelem szempontjainak kiemelt figyelembe vételével.

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <u>Határidő:</u> | 2020.06.26. | tervező tájékoztatása a döntésről |
| <u>Felelős:</u> | Tóth Sándor települési főépítész | tájékoztatás megadásáért |

Hajdúböszörmény, 2020. július 02.

A kivonat hitelül:



K I V O N A T

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. augusztus hó 31-én a Városháza Báthory-termében megtartott rendkívüli
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

145/2020. (VIII.31.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta a **„Hajdúböszörmény város településszerkezeti és szabályozási terv módosítása - a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területekre vonatkozóan, 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, valamint a Petneházy Dávid és Luther Márton utcák sarkán levő 2224 hrsz-ú telek kiegészítésére vonatkozóan - három terület érintő módosítási eljárás partnerségi egyeztetési és véleményezési szakasza”** című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület Hajdúböszörmény város Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó tárgyi három területet érintő módosítás véleményezési és partnerségi eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja, a véleményezési és partnerségi eljárást lezárja.

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

A Képviselő-testület felkéri a városi főépítést, hogy a módosítási eljárást mindhárom terület tekintetében az elfogadott vélemények figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2020. szeptember 04. - az eljárás folytatása
Felelős: Tóth Sándor városi főépítész - az eljárás folytatásáért

2. A Képviselő-testület felkéri a városi főépítést az alább felsorolt utcákon lévő rendezetlen területrészek megvizsgálására és a témában a rendezés érdekében előterjesztés készítésére:
Dr. Molnárt István, Erdély, Csiha Antal, H. Fekete Péter, Stromfeld Aurél

Határidő: 2020. november 30.
Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

Hajdúböszörmény, 2020. szeptember 7.

A kivonat hitelesül:



Szabóné Zavaczkai Csilla
Szabóné Zavaczkai Csilla
ügykezelő