

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉSE

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Kiegészítés a „Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III.18.) Önk. rendelet módosítása - a HÉSZ szöveges módosítása hibajavítás és jogharmonizáció céljából” című 7. sz. napirendi ponthoz

**Ügyintéző:** Tóth Sándor települési főépítész

**Iktatószám:** 715 -...../2022.

**Melléklet:**

**Feladatot jelent:** Tóth Sándor települési főépítész

**Véleményező bizottság:** -

**Bizottsági elnök:** -

**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2022.06.29.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

*Dr. Vincze-Miqdadi Edit 06.29.*  
**Dr. Vincze-Miqdadi Edit** aljegyző, osztályvezető

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

**Egyéb meghívottak:** -

**NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS**



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

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Kormány 2022. május 24. napján hozott döntése alapján a 27/2021. (I.29.) kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzet 2022. június 01. napjával megszűnt.

A Kormány a 180/2022. (V. 24.) kormányrendelettel (a továbbiakban: kormányrendelet) 2022. május 24. napján az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, a kormányrendelet 2022. május 25. napján lépett hatályba.

*A kormányrendelet 4.§ alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.*

Tárgyi HÉSZ. módosítás rendelet tervezet 7.§-ában foglaltak szerint a rendelet 26.§ (9) bekezdése hatályát veszti. („Kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági rendeltetésű zónában az építési hely határa a szabályozott utcavonal, melytől 15,0 m-re épületet a (6) bekezdésében leírtakon kívül elhelyezni nem lehet kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérő kötelező építési vonalat jelöl.”)

Mivel a rendelet 1. mellékletében a „MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.” cím alatt a „B.) oldalhatáron álló, szabadon álló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése” fejezet, „I. Építési helyek:” „Jelmagyarázat” „ek=előkert” szövegezésében az **„Ipari és kereskedelmi, gazdasági területen: 15,0 m, de csak szabadonálló beépítési mód esetén.” mondatot is törölni szükséges.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható követelményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatni kell. Az előzetes hatásvizsgálat eredménye, illetve következménye a jogszabály tervezet jelenlegi állapota szerinti elfogadhatóságának megítélése.

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

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

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

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

*aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:*

E rendelet megalkotásával és sikeres végrehajtásával az építési és fejlesztési lehetőségeknek a jogharmonizáció biztosításával egyértelmű értelmezést biztosítanak az építési engedélyezési folyamatok során.

*ab) környezeti és egészségi következményei:*

Terhelés csökkentő hatás nem releváns.

*ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatások:*

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

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

A rendeletalkotást jogharmonizáció szükségessége indokolta. Elmaradása esetén a hatósági munkában már jelentkező jogszabály értelmezési gondok jogbizonytalanság kialakulásához vezetnének, mivel adott módosításról – törölt helyi jogszabályhely – magasabb rendű jogszabály rendelkezik.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges fenti feltételek rendelkezésre állnak.

Az eredeti előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fenti előterjesztés kiegészítés figyelembevételével, az egy paragrafussal kiegészített rendelet tervezet elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A rendelet tervezet elfogadása minősített többséget igényel.

Hajdúböszörmény, 2022.06.29.



Kiss Attila  
polgármester



## **Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.... / .... (.....) önkormányzati rendelete a**

**Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló**

**16/2008. (III. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Közgyűlése a Kormány a 180/2022. (V. 24.) kormányrendelete alapján (a továbbiakban: kormányrendelet) a 2022. május 24. napján az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki, és így a kormányrendelet 4.§ alapján a veszélyhelyzet ideje alatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, a fővárosi, megyei közgyűlés, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja. Ennek alapján, és 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, továbbá Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007. (IV.26.) Önk. rendelet 52. § (5) e. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága, Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **1.§**

A rendelet 6.§ (1) bekezdés c.) pontja hatályát veszti.

### **2.§**

A rendelet 6.§ (2) bekezdés c.) pontja hatályát veszti.

### **3.§**

A rendelet 8.§ (1) bekezdés c.) pontja hatályát veszti.

### **4.§**

A rendelet 14.§ (5) bekezdés i.) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„i, A zóna területén lakóépület legalább 1 ha teleknagyság esetén építhető, melyből a lakóépület legfeljebb a telekterületet 3,5% - át foglalhatja el, és birtokközpont nem alakítható ki. A lakóépületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.”

## 5.§

A rendelet 19.§ (2) bekezdése hatályát veszti.

## 6.§

A rendelet 22.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3)A zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri a 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. A nyeles telken az épületet oldalhatáron álló építési helyen belül kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerti telekhatártól az un. elülső kert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 3,0 méter. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m<sup>2</sup> legyen. A külső, nagykörúton kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.

Nyeles telek esetén a teleknyél szélessége: 4,0 m-nél kevesebb, hossza 50 és 70 méter közötti telekmélység esetén 35,0 m-nél, 70 méter telekmélység fölött 50 méternél nagyobb nem lehet. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, úgy a teleknyél szélessége 3,0 m-re csökkenthető azzal, hogy a szomszédos oldalkert a szabályozott építménymagasság, de legalább 3,0 m lehet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor, ha a telken védett épület helyezkedik el és az nem haladja meg a 6,0 m építménymagasságot. Az oldalkert és a teleknyél együttes szélessége azonban legalább 6,0 m legyen.”

## 7.§

A rendelet 26.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

## 8.§

A rendelet 27.§ (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10)Az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló, és zártosuló építési helyen belül alkalmazott oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m, - mely a (9) bekezdés szerinti feltételek szerint legfeljebb 4,0 méter értékig csökkenthető, - míg szabadon álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m. A hátsókert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások másként nem szabályozzák – nem a szabályozott építménymagasság, hanem a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.”

## 9.§

A rendelet 27.§ kiegészül a következő (34) bekezdéssel:

„(34) Az oldalhatáron álló és szabadonálló beépítési mód esetén épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy a kötelező építési vonalat - pld. az előkert vonalát - figyelembe kell venni.”

## 10.§

A rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A város területén lakóterületi építési telken legfeljebb 1 darab állattartó ól épület helyezhető el, maximum az ingatlan beépíthetőségének 10%-os mértékéig. Utcavonaltól mért 20 m távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület nem létesíthető. Településközponti



vegyes zónában, központi vegyes zónában és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónában állattartó épület nem létesíthető.”

## 11.§

A rendelet 34.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A zónába a Nagykörút által határolt Belváros városközpont céljára kijelölt, valamint a Vénkert, a Középkert- Zaboskert és a Déli lucernás városrész-központ céljára kijelölt településközpont vegyes (Vt) rendeltetési zónába sorolt telkei tartoznak, továbbá a Bocskai Strand és Gyógyfürdő ingatlanát magában foglaló telektömb.”

## 12.§

A rendelet 34.§ kiegészül a következő (4) bekezdéssel:

„(4) Bocskai Strand és Gyógyfürdő gyógyhellyé minősítéséhez meghatározott ún. gyógyhely védőövezetének határa a Bocskai Strand és Gyógyfürdő ingatlanát magában foglaló telektömböt határoló utcák, illetve közterületek szemközti telektömbi ingatlanai telekhatárai.”

## 13.§

A rendelet 41.§ (36) bekezdése hatályát veszti.

## 14.§

A rendelet 1. mellékletében a „MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.” cím alatt a „B.) oldalhatáron álló, szabadon álló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése” fejezet, „I. Építési helyek:” „Jelmagyarázat” „ek=előkert” rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**ek** = előkert: ha a HÉSZ nem szabályozza és új telekosztásnál: 5,0 m. Kialakult helyzetnél: az utcában kialakult, de 3,0 m-nél nem kevesebb. Különleges területeknél: kötelező építési vonallal meghatározott.”

## 15.§

A rendelet 2022. július 1. napján lép hatályba, és 2022. július 2. napján hatályát veszti. A rendelkezéseit a hatályba lépését követően a folyamatban levő induló ügyekben is kell alkalmazni, amennyiben az ügyfél számára kedvezőbb.

Hajdúböszörmény, 2022.06.30.

.....  
Kiss Attila  
polgármester

.....  
Koláné Dr. Markó Judit  
jegyző

**Indokolás Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának a Hajdúböszörmény helyi  
építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelet  
módosításáról szóló ..../2022. (... ..) rendeletéhez**

**Általános indokolás**

A rendelet-módosítás a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozik.

**Részletes indokolás**

**1.§**

A rendelet 6.§ (1) bekezdés c.) pontjának hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

**2.§**

A rendelet 6.§ (2) bekezdés c.) pontjának hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

**3.§**

A rendelet 8.§ (1) bekezdés c.) pontjának hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

**4.§**

A rendelet 14.§ (5) bekezdés i.) pontjának módosításáról rendelkezik, melynek értelmében a zóna területén lakóépület legalább 1 ha teleknagyság esetén építhető, melyből a lakóépület legfeljebb a telekterületet 3,5% - át foglalhatja el, és birtokközpont nem alakítható ki. A lakóépületet a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.

**5.§**

A rendelet 19.§ (2) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

**6.§**

A rendelet 22.§ (3) bekezdés módosításáról rendelkezik, melynek értelmében a zóna lakóterületein, ha a szabályozási terv szerint a telek máshogy nem osztható meg (például tömbfeltárással) és mélysége eléri a 50 métert, úgy nyeles telek alakításával is megosztható. A nyeles telken az épületet oldalhatáron álló építési helyen belül kell elhelyezni. A csatlakozó hátsókerthi telekhatártól az un. előkert a csatlakozó hátsókert méretével azonos, de legalább 3,0 méter. Az újonnan kialakítható telek területe legalább 300 m<sup>2</sup> legyen. A külső, nagykörúton kívüli gyűrűben az újonnan kialakítható telek területe azonban 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb nem lehet.



Nyeles telek esetén a teleknyél szélessége: 4,0 m-nél kevesebb, hossza 50 és 70 méter közötti telekmélység esetén 35,0 m-nél, 70 méter telekmélység fölött 50 méternél nagyobb nem lehet. Ha a kialakítandó oldalkert a teleknyéllel szomszédos, úgy a teleknyél szélessége 3,0 m-re csökkenthető azzal, hogy a szomszédos oldalkert a szabályozott építménymagasság, de legalább 3,0 m lehet szabadon álló és oldalhatáron álló beépítési mód esetén akkor, ha a telken védett épület helyezkedik el és az nem haladja meg a 6,0 m építménymagasságot. Az oldalkert és a teleknyél együttes szélessége azonban legalább 6,0 m legyen.

#### 7.§

A rendelet 26.§ (9) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

#### 8.§

A rendelet 27.§ (10) bekezdésének módosításáról rendelkezik, amely értelmében az oldalkert legkisebb mérete oldalhatáron álló, és zárt sorú építési helyen belül alkalmazott oldalhatáron álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m, - mely a (9) bekezdés szerinti feltételek szerint legfeljebb 4,0 méter értékig csökkenthető, - míg szabadon álló beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság fele, de legalább 3,0 m. A hátsókert legkisebb mérete – amennyiben a zóna előírások másként nem szabályozzák – nem a szabályozott építménymagasság, hanem a hátsó kert felőli tényleges, tervezett homlokzatmagassággal megegyező méret, de legalább 6,0 m.

#### 9.§

A rendelet 27. § módosításáról rendelkezik, melynek értelmében kiegészül azzal a rendelkezéssel, amely szerint az oldalhatáron álló és szabadonálló beépítési mód esetén épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy a kötelező építési vonalat - pld. az előkert vonalát - figyelembe kell venni.

#### 10.§

A rendelet 30.§ (2) bekezdésének módosításáról rendelkezik, amely szerint a város területén lakóterületi építési telken legfeljebb 1 darab állattartó ól épület helyezhető el, maximum az ingatlan beépíthetőségének 10%-os mértékéig. Utcavonaltól mért 20 m távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület nem létesíthető. Településközponti vegyes zónában, központi vegyes zónában és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zónában állattartó épület nem létesíthető.

#### 11.§

A rendelet 34.§ (1) bekezdésének módosításáról rendelkezik, amely értelmében a zónába a Nagykörút által határolt Belváros városközpont céljára kijelölt, valamint a Vénkert, a Középkert- Zaboskert és a Déli lucernás városrész-központ céljára kijelölt településközpont vegyes (Vt) rendeltetési zónába sorolt telkei tartoznak, továbbá a Bocskai Strand és Gyógyfürdő ingatlanát magában foglaló telektömb.

#### 12.§

A rendelet 34.§-ának módosításáról rendelkezik, a Bocskai Strand és Gyógyfürdő gyógyhelyé minősítéséhez meghatározott ún. gyógyhely védőövezetének határának meghatározásáról.



### 13.§

A rendelet 41.§ (36) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

### 14.§

A rendelet 1. mellékletében a „MAGYARÁZÓ ÁBRÁK II.” cím alatt a „B.) oldalhatáron álló, szabadon álló és ikres beépítési mód értelmezése és kezelése” fejezet, „I.Építési helyek:” „Jelmagyarázat” „ek=előkert” rendelkezése módosításáról rendelkezik.

### 15.§

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz, és rendelkezik a módosító jogszabály hatályon kívül helyezéséről.

**A jogszabály előkészítőjének álláspontja az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolás közzétételével kapcsolatban:**

Az 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21.§ (2) bekezdés a)-b) pontjai alapján a rendelet-tervezethez tartozó indokolást **nem kell közzétenni.**

Hajdúböszörmény, 2022. június 29.

