HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

a település településközponti területének (Kiskörúton belüli) déli területrészén

A Mester utca – Kossuth Lajos utca – Baltazár Dezső utca- Árpád utca által határolt területrészre vonatkozóan

Hajdúböszörmény, Kossuth utca 9. szám (Hrsz.: 3761) alatti ingatlanon többfunkciós lakóépület és a Mester utca 2/a. szám (Hrsz.: 3769) alatti ingatlanon többlakásos lakóépület megvalósíthatóságának biztosítása érdekében

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához,
és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás keretén belüli 29/A. §. szerinti partneri véleményezéshez készített dokumentáció

Felelős tervező:

Végh József
okl. építészmérnök, településtervező,
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0124

2022. február

Tartalomjegyzék:

1. Előzmények
2. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
3. A hatályos településrendezési eszközök
4. A településszerkezeti terv módosítási javaslata, valamint a szabályozási koncepció, javaslat a szabályozási terv módosítására
5. A módosítás várható környezeti hatásai és infrastruktúrális igénye
6. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
7. Magasabb szintű tervekkel való összhang vizsgálata röviden
8. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata
9. A tervezett beépítés - helyszínrajz – telepítési terv – látvány terv
10. Mellékletek – Képviselő-testületi döntések

1. ELŐZMÉNYEK

Tervezési feladat, a módosítás célja:

A város városközponti területének déli területrészén a Fülep Zsolt Kft. a cég a tulajdonában lévő Hajdúböszörmény, Kossuth utca 9. (Hrsz.: 3761) alatti ingatlanon többfunkciós épület és a Mester utca 2/a. szám (Hrsz.: 3769) alatti ingatlanon többlakásos lakóépület építését tervezi, mely épületek engedélyes tervei el is készültek. Az elkészült tervek a helyszíni adottságokat figyelembe véve (un. tömbtelken belüli úszótelekként kezelve) a telkeket körülvevő nagyvárosias lakótelep közterületként működő részére figyelemmel nyílásokat nyitott ezen „valóságban közterületként működő” terület felé. A hatályos szabályozási terv azonban a teljes telektömböt ezen két telek kivételével és a 3761/1, /2, /3 és a /4 hrsz-ú telkek kivételével nagyvárosias lakóterületként szabályozza, de nem rendelkezik és nem jelöli a nagyvárosias lakótelepi egységen belüli közterületként történő kezelésről, így az engedélyezési folyamatok megkezdésekor a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztálya kérte a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását.
A fejlesztő a Kossuth utca 9. (Hrsz.: 3761) alatti ingatlanon többfunkciós épület 3 db. üzlet és 8 db lakás a Mester utca 2/a. szám (Hrsz.: 3769) alatti ingatlanon Fsz + II. emelet szintszámú többlakásos (12 lakás) lakóépület építését tervezi.
A kormány családpolitikájának évek óta részét képezi a lakástámogatási rendszer folyamatos bővítése az otthonteremtési program és egyéb lehetőségek keretében. Az országos szinten jelentkező lakásvásárlási kedv a városban is jelentkezik. A város ingatlanpiaci szempontból a kedveltebb települések közé tartozik, ahol az kínált lakások és házak négyzetméterára 110 százalékos emelkedést mutat 2015 tavaszához képest. Ezen növekedés oka a kínálati oldalon jelentkező lakáshiánynak és a kereslet erősödésének is köszönhető. Mindez megalapozza a fejlesztés létjogosultságát, mely révén a lakáspiaci helyzetben a város életében javulást eredményez és egyre többen választhatják lakóhelyül a „hajdúk fővárosát”.

Ezen fejlesztési elképzelés indokolja, a településrendezési eszközök módosítását, mely révén a lakótelepi egységen belüli közterületi rögzítés és a HÉSZ előírásainak és az építési övezeti paramétereknek a szükséges mértékű pontosítása a tervezési feladat a tervezett többfunkció épületek megvalósíthatósága érdekében. A fejlesztéssel érintett telkek kialakult szabályozási kategóriába soroltak melynek átsorolása a jelenlegi fejlesztésre is figyelemmel még nem alakult ki, így a nem kialakult kategóriába való besorolás a helytálló.
Az előírt beépítési paramétereknek a 3769 hrsz-ú ingatlanra tervezett épület csak az adottságoktól függő telekterület méret tekintetében feleltethető meg. A helyi sajátosságokat figyelembe véve a fejlesztés intenzívebb használatot irányoz elő így a jelenlegi 60%-os beépíthetőség és a min. 20%-os zöldfelület, a beépítés módja, valamint a hatályos szabályozás szerinti építménymagasság értékére, mely a telken lévő épület magasságát rögzíti, (az épület elbontásra kerül) **új paraméterértékek meghatározása indokolt.**
A 3761 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan meghatározott 100%, beépíthetőség min. zöldfelület 0%, és az adottságoktól függő telekterület méret, a helyi sajátosságokat figyelembe véve megfeleltethető az új épület elhelyezés. Az építménymagasság értékére a hatályos szabályozás a telken lévő épület magasságát rögzíti. **Az épület elbontásra kerül a fejlesztés intenzívebb használatot jelent, a korábban meghozott**

képviselő-testületi döntés alapján Fsz+2 emelet intenzitással *(4. melléklet)* mely új paraméter értékek meghatározását teszi indokolttá. A szabályozási terv helyi védett épület és telke jelölést rögzít a telekre, de a helyi védettség már korábban megszüntetésre került. *(3. melléklet- határozat helyi védelem törlés)*

A tervezési feladat összegezve: A településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ + szabályozási terv módosítás során a fejlesztéssel érintett ingatlanok és közvetlen környezetükre meghatározott településközponti vegyes területi besorolás felülvizsgálata indokolt a helyi sajátosságokat figyelembe véve, ezáltal biztosítva a két megtervezett épület elhelyezhetőségét. A beépítés módjának, az építménymagasság értékének meghatározásával, valamint a közterületként működő környező zöld és közlekedési burkolt felületek közterületként történő rögzítésével. A 3769 hrsz-ú ingatlan esetében a beépíthetőség mértékének és a zöldfelület mértékének a fentiek melletti módosításával. A fejlesztéssel érintett építési telkekre vonatkozó előírások pontosítása, és a közterületi meghatározottságok kiemelt fontossággal bírnak, annak érdekében, hogy az építésügyi hatósági eljárás során egyértelmű építési feltételek legyenek alkalmazhatók.

A tervezési terület: a **Mester utca – Kossuth Lajos utca – Baltazár Dezső utca - Árpád utca által határolt** területrész, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 169/2021. (VI:14.) számú *(1. melléklet)* polgármesteri határozatában kiemelt fejlesztési területként jelölt ki a fejlesztés támogatására vonatkozó egyetértés mellett.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti tervét Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) számú határozatával állapította meg. **Jelen módosítás keretei között a településszerkezeti terv is módosításra kerül.** A településszerkezeti terv szerint a fejlesztéssel érintett terület településközpont vegyes (Vt) besorolású. A településszerkezeti terv alapján elkészült helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelettel fogadta el, mely ezen idő óta több ízben módosításra került.

A helyi építési szabályzat jogharmonizációs felülvizsgálatát az Önkormányzat Képviselőtestülete nevében eljáró polgármester a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

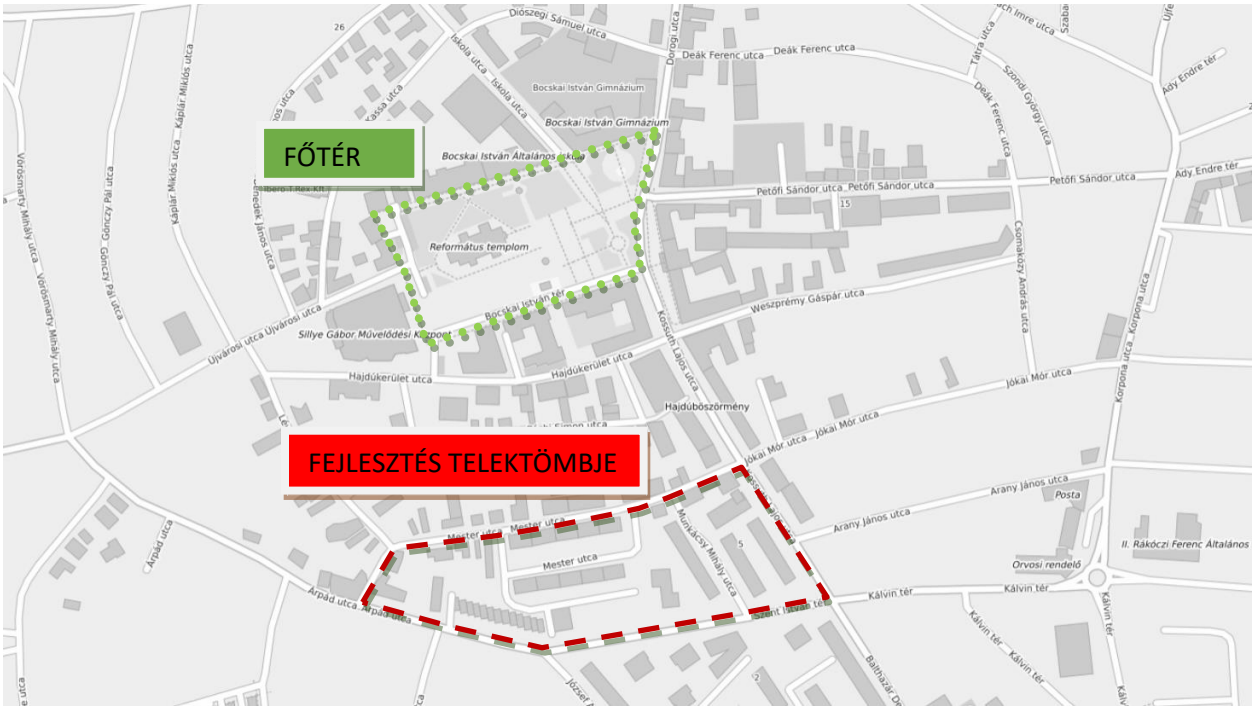
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT, RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

A város Belvárosi (B) sajátos előírással ellátott területrészén belül a Kiskörút által határolt egykori történeti belső városmag (korábbi műemléki jelentőségű terület) területrészét érinti a módosítás. Ezen területrészen 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.

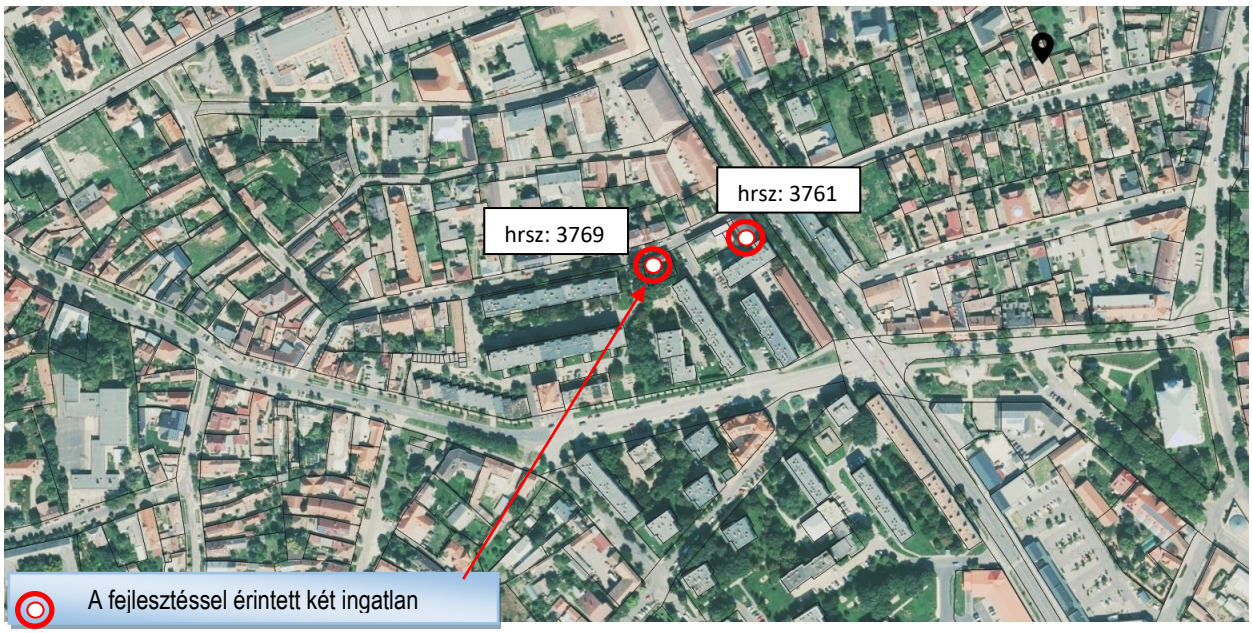
A szerkezeti jelentőségű belső Kiskörút által határolt területen belül található a központi terület déli területrészén, a főtéren álló Bocskai téri református templomtól cca. 250 m, míg a Kálvin téri református templomtól cca. 300 m. távolságra a konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező módosítási terület.

a tervezési terület helyzete a városközpont területén belül

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 területrésznek a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján is.
A Kiskörúton belüli terület egyben a szerkezeti terven kijelölt csillapított forgalmú zóna, és a településkép védelmi rendelet (TKR) értelmében egyben a Nagykörúttal határolt településszerkezeti védelemmel is érintett.
A területrészt érinti a Hajdúböszörményen áthaladó térségi kerékpárúthálózat. A fejlesztéssel érintett telektömb valójában egy nagyvárosias lakótelepi egység és a peremén elhelyezkedő régi településszerkezetet idéző kistelkes terület a Mester utca felé.

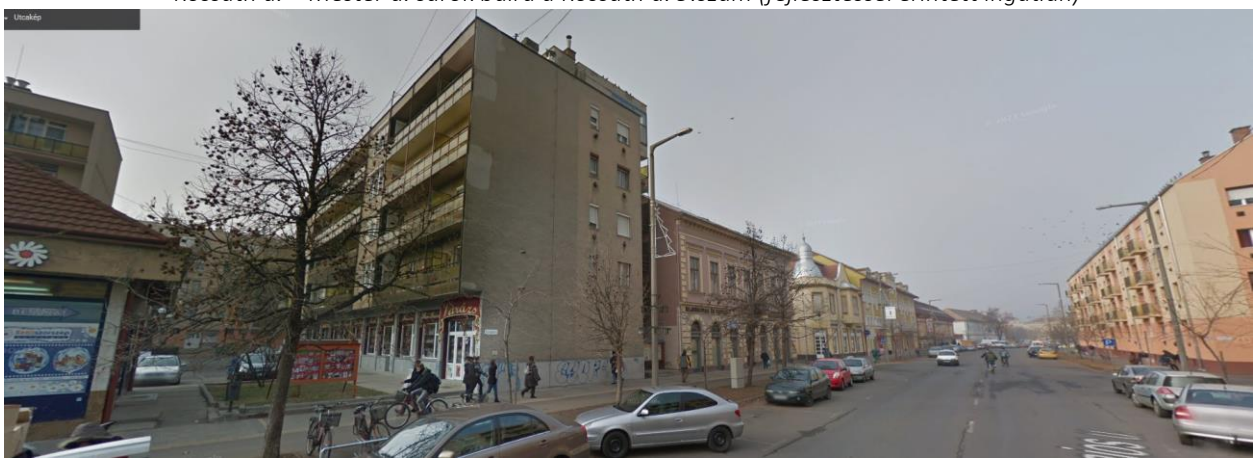


pirossal a fejlesztéssel érintett telektömb melyen belül található a 3769 és a 3761 hrsz-ú ingatlanok



a tervezési terület és környezete légifotón – a konkrét módosítással érintett terület a tervezési terület déli oldalán található

Kossuth u. – Mester u. sarok balra a Kossuth u. 9.szám (fejlesztéssel érintett ingatlan)



utcakép 2011-ben a Kossuth utcai előtérben lévő Fsz+4 emeletes épület melletti ingatlant érintő fejlesztéssel összefüggő jelen módosítás egyik helyszíne

A fejlesztéssel érintett Mester u. -i saroktelek és a Fsz+3 emeletes panel épület közötti közterületként működő tömbbelső megközelítést biztosító burkolt ki és bejárat

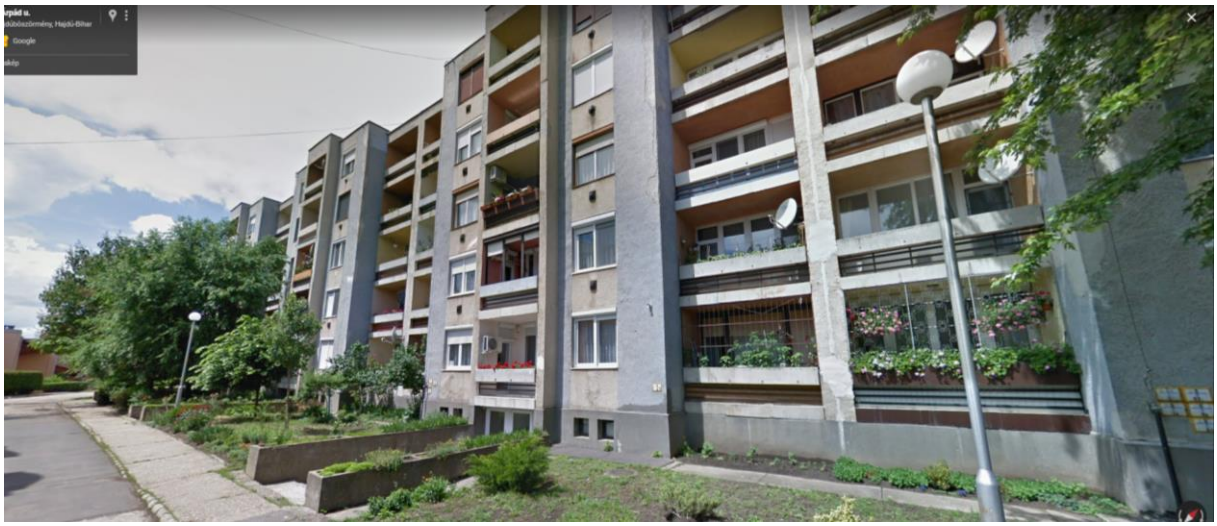
Mester utcai garázssor

Árpád utca

garázssor vége és az Árpád utcai beépítés

Árpád utca végén közkert

Munkácsy utca



Árpád utca

A tömbbelsőben Fsz+4 emeletes többlakásos lakóépületek

a Kossuth u. – Mester u. saroképület jelenlegi állapota

a saroképület csatlakozása a szomszédos épülethez a Kossuth utca felől és a tömbbelső felől nézve

A saroképület csatlakozása a Mester utcai szomszédos épülethez – Mester utcai utcakép

A Mester utcai csatlakozás a tömbbelső felől nézve

A sarokbeépítés és a szomszédos épület csatlakozásának részele a Kossuth utca felől

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

- **Településfejlesztési koncepció**

A településszerkezeti tervet megalapozó dokumentum a város Képviselő Testületének a 268/2005. (VI.30.) számú határozatával jóváhagyott Hosszú távú Településfejlesztési koncepció. Ezen koncepció módosításra került melyet a város képviselő-testülete 97/2009. (III.26.) Önk. sz. határozattal hagyott jóvá.
A településfejlesztési koncepció által meghatározott általános cél az, hogy a településen élők életkörülményei, így - a megélhetési viszonyok, - a települési komfortosság, - az esztétikai minőség és
- az egészséges környezeti feltételek az erőforrások megőrzése mellett jelentősen és tartóan javuljanak.
A fenti célok változatlanul érvényben vannak!
A város legrégibb területét **történelmi városrészként** kell kezelni. Meg kell tervezni a városrész **revitalizációját**, ami komplex kezelést igényel. Mint történelmi városrész felértékelődik, hiszen a hajdúvárosok közül egyedül Hajdúböszörmény rendelkezik olyan történelmi belvárossal, mely jelentősége miatt, nemcsak mint építészeti örökségként válik **kiemelt jelentőségűvé**, hanem mint **történelmi helyszín** is. Az idegenforgalom fejlesztésénél is számolni kell vele, mint vonzástényezővel, ezen elv mentén került sor 2011-ben a 97/2009. (III.26.) Önk. sz. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció kiegészítésére a történelmi városrésszel, mint olyan területtel, mely idegenforgalmi szempontból számításba vehető. Ezzel együtt a város idegenforgalomi vonzástényezői az alábbiak lehetnek:

- Termálfürdő
- Vízpart (Keleti Főcsatorna)
- Fürdőkert, mint szabadidős és sportterület, illetve edzőtábor
- Csordalegelő, mint különleges szabadidős sportterület (pl.: lovassport)
- **Történelmi belváros** (kiskörúton belüli műemléki jelentőségű terület)

Ezen elvek mentén fogalmazódott meg a mára már megvalósult főtér rekonstrukció, a városközpontban a gépjárműforgalom mentes gyalogos zóna kialakítása.

A város Hosszútávú fejlesztési Koncepció „C" jelű program (prioritás) a városi kötődés erősítése, a települési komfortosság és az esztétikai minőség javítása, a biztonság növelése.

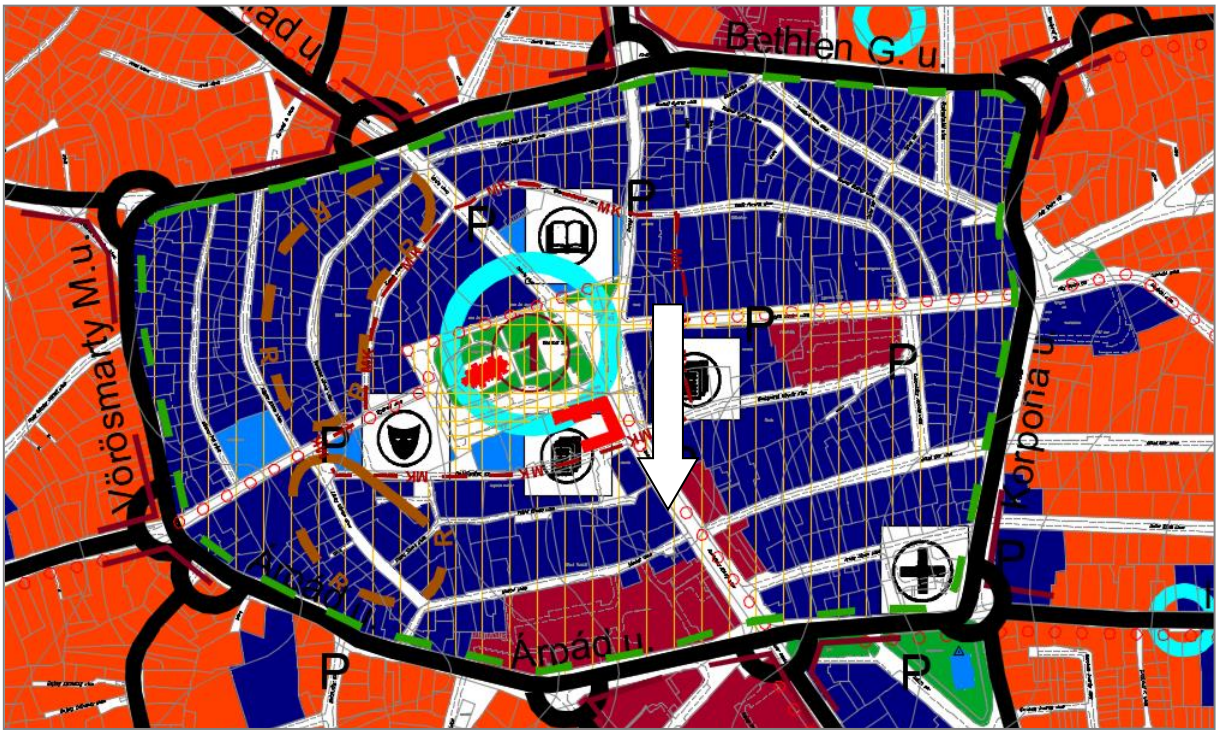
A prioritáshoz kapcsolódó fejlesztési célok, programok	A módosítás kapcsolódási pontja
A területfelhasználás szerkezetének fejlesztése ennek elősegítése a településrendezési eszközökkel	A nagyvárosias területfelhasználás rögzítésével egységes településszerkezeti felhasználás alakul ki a tömb jelentős részén.
A Városközpont a belvárosi lakóterületek városiasodásának és városépítészeti hangsúlyozásának biztosítása a településrendezés eszközeivel. A belterületi tartalékok értékükön való kihasználása	Az intenzívebb beépítéssel a prioritás érvényesülése biztosított.
A lakótelepek rehabilitációja	A fejlesztés mivel az a lakótelepi egység részén belül történik pozitív hatással van a városképi megjelenésre.
Funkcióbővítés a lakó felhasználás mellett kereskedelem, munkahelyi funkció	A homogén lakófunkció mellett eltérő irodai kereskedelmi funkció is megjelenik.
Építészeti felújítás (akadálymentesítés, homlokzat – és tömegfelújítás- esetleg magastető kialakítás)	A fejlesztéssel új szerkezeti rendszerrel megújul az utcakép.

A fentiekre figyelemmel kiemelt fontossággal bír a városközponthoz méltó a településképet előnyösen alakító, így rendezett térfalat biztosító és értéken használt iroda, kereskedelmi és lakó használat.

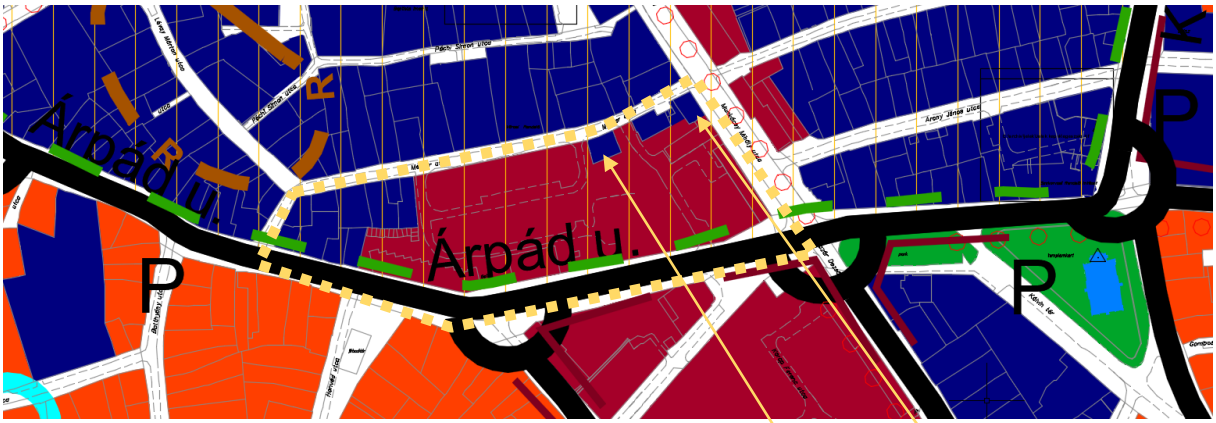
Hajdúböszörmény Városának Integrált Városfejlesztési Stratégiáját (IVS) a Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 121/2010. (III.25.) Képviselőtestületi határozattal fogadta el, amely tulajdonképpen a 2015-ben készült Integrált településfejlesztési stratégia (ITS) dokumentum előzményének tekinthető.
Az ITS – által megfogalmazott „Városi szintű középtávú tematikus célok
T2.2. Az épített és természeti környezet védelme, állapotának javítása
Hajdúböszörmény élhető, vonzó, emberi léptékű város szerepének fejlesztése folyamatos feladat. Az életminőség összetevői közül a stratégiai cél a zöldterületi fejlesztések és összességében a városi környezet – közte az épített környezet –, továbbá a szellemi, fizikai és pszichés egészséghez szükséges feltételek, infrastruktúrák és szolgáltatások fejlesztését foglalja magába."

- A településszerkezeti terv

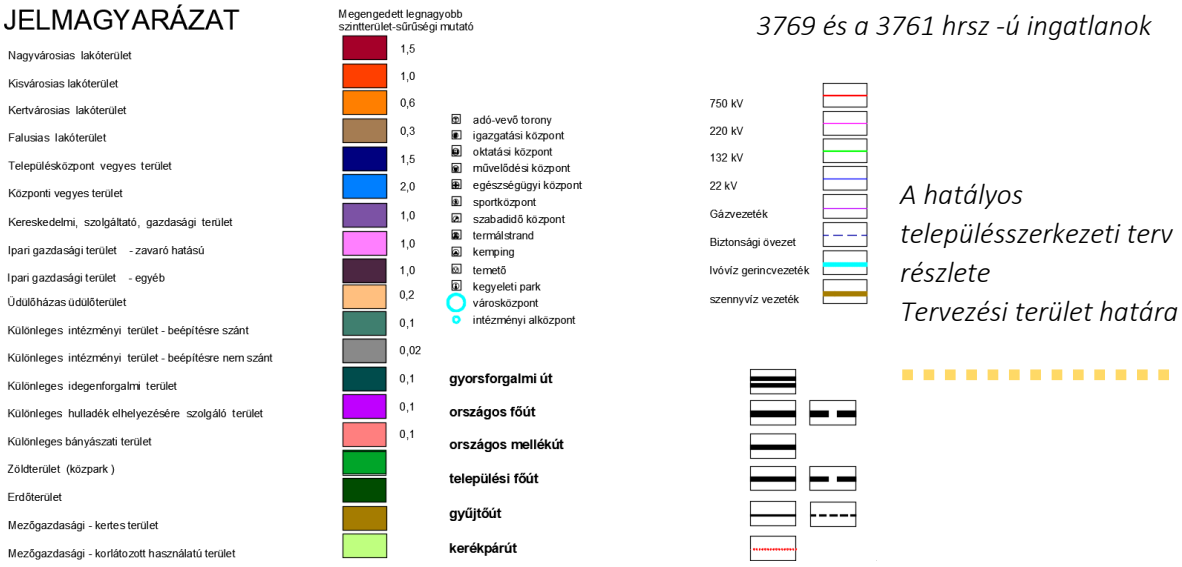
A hatályos településszerkezeti terv szerint a fejlesztési terület telektömbje – nagyvárosias lakóterületbe (Ln) és településközponti vegyes (Vt) területbe sorolt. A fehér területek általános közlekedési terület részei (nem szerkezeti jelentőségű útterület)



a városközpont területfelhasználása



3769 és a 3761 hrsz -ú ingatlanok



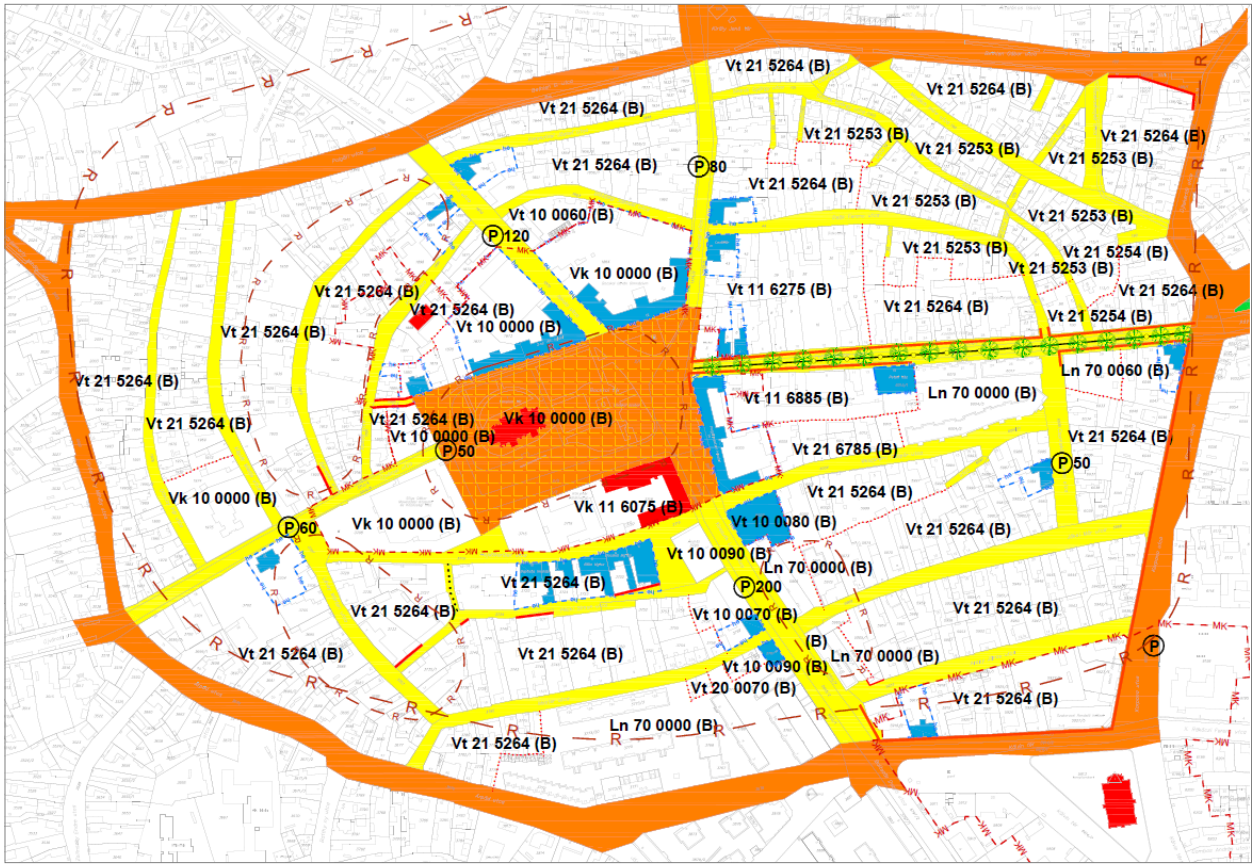
A hatályos településszerkezeti terv részlete

Tervezési terület határa

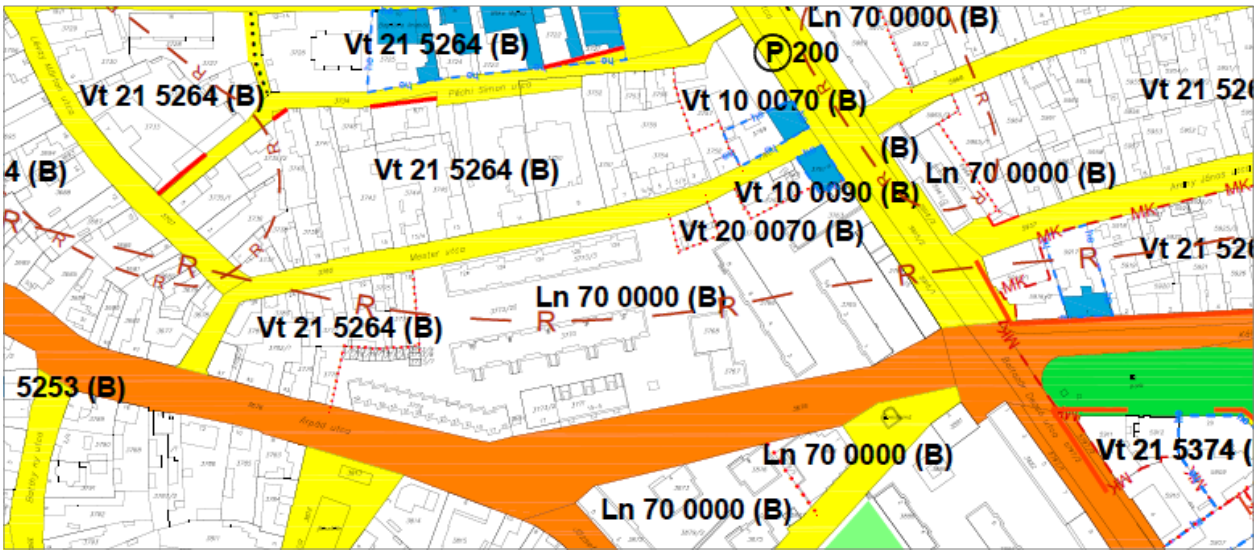
A fejlesztési területtől közvetlenül északra a Mester utca mentén településközponti vegyes terület, (zömében lakóépületekkel néhány üzlettel, illetve a Baptista imaházzal, néhány intézményi funkcióval) délre a szerkezeti jelentőségű Árpád utca, mely út helyi gyűjtőút besorolású mely mentén a fejlesztési területtől délre lévő telektömbben nagyvárosias és kisvárosias lakóterületi besorolás van jelen. **A területrész a 1-es városrendezési körzet része. A fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása érdekében területfelhasználás változás vizsgálata is indokolt. A határoló infrastruktúrális elemek tekintetében nincs szükség változásra. Jelen módosítást követően megvalósuló fejlesztések a fentiekkel összhangban vannak.**

- **A helyi építési szabályzat és szabályozási terv**

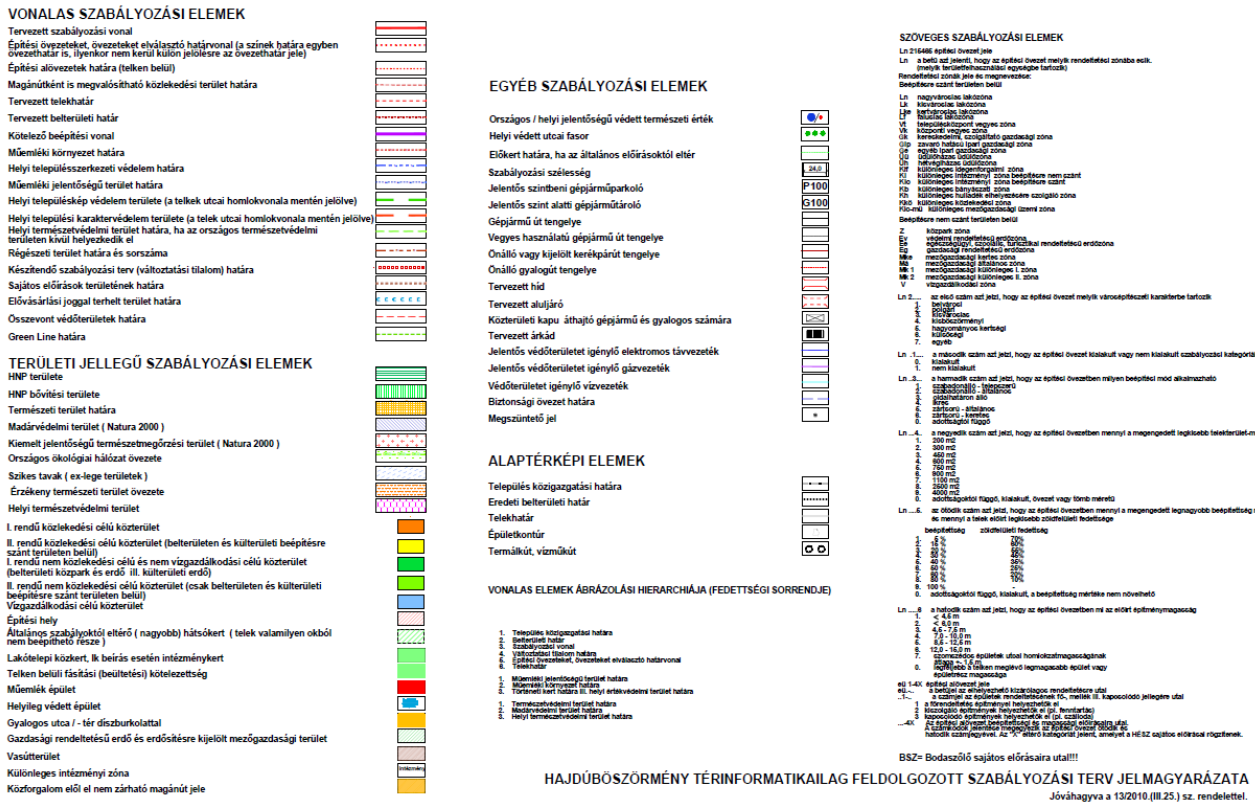
A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban a fejlesztéssel érintett telektömböt nagyvárosias lakóterület és településközponti vegyes terület építési övezeteként, míg a konkrét fejlesztéssel érintett 3761 és 3769 hrsz-ú telkeket településközponti vegyes terület rendeltetési zónaként (építési övezetként) rögzíti.



felső kép: a kiskörúton belüli területrész alsó kép: a fejlesztéssel érintett telektömb és környezetének hatályos szabályozási tervének részlete



A szabályozási terven a 3761 hrsz-ú ingatlanon lévő épület esetében még jelöli a helyi védettséget, mely a településkép-védelmi rendelet módosításával már megszűnt.



A hatályos terv szerint a fejlesztéssel érintett területrész szomszédságában rögzített építési övezeti kódok: Ln 70 0000 (B) és Vt 21 5264 (B), a fejlesztéssel érintett 3769 hrsz-ú telek esetében Vt 20 0070 (B) a 3761 hrsz-ú telek esetében Vt 10 0090 (B).

Ln 70 0000 – nagyvárosias lakóterület, egyéb építészeti karakter, az építési övezet kialakult, a beépítés módja adottságoktól függő, a legkisebb telekterület adottságoktól függő, a beépíthetőség mértéke szintén adottságoktól függő, a zöldfelület mértéke is, az építménymagasság értéke legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága.

Vt 21 5264 – polgári építészeti karakter, az építési övezet nem kialakult, a beépítés módja zártsorú általános, az alakítható legkisebb telekterület 300 m^2, a beépíthetőség mértéke 50%, a zöldfelület mértéke 25%, az építménymagasság értéke 7,0 – 10,0 m.
Vt 20 0070 – polgári építészeti karakter, az építési övezet kialakult, a beépítés módja adottságoktól függő, a legkisebb telekterület adottságoktól függő, a beépíthetőség mértéke 60%, a zöldfelület mértéke 20%, az építménymagasság értéke legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága.
Vt 10 0090 – belvárosi építészeti karakter, az építési övezet kialakult, a beépítés módja adottságoktól függő, a legkisebb telekterület adottságoktól függő, a beépíthetőség mértéke 100%, a zöldfelület mértéke 0%, az építménymagasság értéke legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága. Valamennyi építési övezeti kód esetében a belváros (B) sajátos előírása is érvényes.

Hatályos előírások:

„Beépítésre szánt területek
6. §
A lakózónák

(1) Nagyvárosias lakózóna (Ln)

a., A zóna jellemzően nagy laksűrűségű, sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b.,[1] A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,
2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, bele értve a pavilon jellegű épületként megvalósulókat is,
3., egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület,
4., sportépítmény,
5., terepszint alatti személygépjármű tároló,
6., szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
7., igazgatási épület,
8., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
9., többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

c., [2],[3] A zóna területén kivételesen elhelyezhető:
1., szálláshely szolgáltató épület,
2., igazgatási épület,
3., [4]
4., többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő.

d., A zóna területén nem helyezhető el:
1., személygépjármű tárolóhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, és önálló üzemanyag-töltő állomás,
2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
3.,[5]
4., melléképület[6]

7. §
Vegyes zónák
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., [7]A zóna területén elhelyezhető:
1., lakóépület,
2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is,
3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4., sportépítmény
5., egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
6., parkolóház,
7. nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
8. gépjármű tároló a d., (3) előírása szerintiek kivételével

c..[8,9,10]

---

[1] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[2] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[3] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[4] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[5] Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[6] Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől.
7 *Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.*
8 *Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől*
9 *Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.*

d.,[11,12] 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.[13] 1500 m2-nél kisebb telken önálló rendeltetési egységet képező gépjárműtároló épület,
4., üzemanyagtöltő állomás.

e) A zóna belvárosi (B) sajátos előírással rendelkező területén a 40.§ (1) k) és l) pontjait is alkalmazni kell. [14]

2020 évi plusz előírás: 21. §. (9) Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m^2, saroktelken legalább 80 m^2 átmenő telken legalább 100 m^2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m^2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.

26. § Az egyéb karakterű zóna előírásai

A zónába az előzőekbe nem sorolható kialakult és nem kialakult, jellemzően a lakótelepi, a gazdasági- és a különleges-, illetőleg egyes nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű általában szabadon álló-telepszerű, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak. (7. városépítészeti karakterű kódú övezetek.)

Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.[15,16]

A gépjármű elhelyezést a települési területen a vegyes rendeltetési zónák esetén az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendelet előírásai szerinti kiegészítésekkel kell alkalmazni, egyéb esetekben teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.[17,18]
A zónába eső lakótelepi területeken

a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,
b., Újonnan úszótelek nem alakítható ki. A 2009. december 1 előtt kialakított úszótelek be nem épített része – illeszkedési alapon – legfeljebb 3,5 m építménymagassággal beépíthető. Az úszótelek határait túllépő építés csak a meglévő épületek akadálymentesítéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető, valamint utólagos hőszigetelés céljára,[19]
c., [20]
d., terepszint alatti építmény elhelyezése csak gépjármű tároló céljára engedélyezhető.[21]
e. A beépítettség mértéke a lakótelepek területén csak utólagos hőszigeteléshez és akadálymentesítéshez szükséges mértékben növelhető[22]….."

40. § 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.

---

10 Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
11 Módosította a 13 /2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
12 Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
13 Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
14 Beiktatta a 48 /2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
15 Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
16 Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
17 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
18 Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
19 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
20 Hatályon kívül helyezte a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
21 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
22 Kiegészítette a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

b., Csak egy tetőtéri épületszint alakítható ki.[23]

c.,[24,25,26] *A kereskedelmi szálláshely épületekhez - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló rendeltetésű épületét is - és az egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületekhez szükséges gépjármű elhelyezését az Oték vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni és az önkormányzati parkolási rendeletben előírtak szerint kiegészítésekkel kell alkalmazni.*
A kereskedelmi szálláshely épületek, - ideértve az egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló rendeltetésű épületét is, - és az egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek a belváros (B) területén belül egy rendeltetési egységnek számítanak, és nem kell alkalmazni az adott területre vonatkozó telekhányad mértékszámot.

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.[27]

e., Az utcai telekhatáron elhelyezhető épületek között 3,0 méternél nagyobb utcai homlokzatmagasság-különbség nem engedélyezhető, kivéve, ha védett épülethez való igazodás megköveteli, ha a szomszédos épület magassága nem felel meg az előírásoknak, vagy ha a szomszédos min. 4m távolságra levő - vagy oldalhatáron állónak minősíthető - épület nem csatlakozik a hézagos zártsorú beépítésnél előírt méretű kapuzattal.[28,29]

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.1. pontjában előírtakra.[30]

g., A tervezett közterületekre eső önkormányzati tulajdonú ingatlanok nem idegeníthetők el, kivéve, ha a tömbfeltárások magánútként valósulnak meg. Építési engedély a tömbbelsőben csak azt követően, folytatható, ha az adott ingatlan megközelítését szolgáló utat (közterületként), vagy magánútként) az ingatlan-nyilván- tartásban lejegyezték.[31]

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,[32]*kivéve az oldalhatárig épített terepszint feletti épület alatti pinceszintet.* [33]

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.[34]

k., A belváros (B) jelű védett területein az építménymagasság alsó korlátját nem kell alkalmazni, ha az utcaképi illeszkedés a kialakult állapothoz igazodva így biztosítható. Az övezetre előírt építménymagasság felső korlátja ebben

---

[23] 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-jétő
[24] Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
[25] A rendelet 40. § (1) bekezdés c., pontját hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[26] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
[27] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[28] Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
[29] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
30 Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 30-tól
31 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
32 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől
33 A 40.§ (1) bekezdés i) pontját kiegészítette a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
34 Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

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.[35,36,37]

l., A belváros (B) jelű védett területein a 250 m^2 telekterületet el nem érő telken az illeszkedés k., pont szerinti biztosítása érdekében a rendeltetési egységek száma max. 1 lehet.[38]

m., A Belváros (B) sajátos előírásokkal rendelkező zártsorú beépítésű, a hézagos zártsorú 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]

n., A településkép kedvező alakítása érdekében saroktelkek esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs abban az esetben, ha a legfeljebb a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket is tartalmazó többlakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületekhez a lakóegységekhez szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.[40]
o., Az épületek közterületi homlokzatán az f. pont szerinti kapualj, vagy kapuépítményen kívül legfeljebb három garázsbehajtó alakítható ki, mely nem lehet szélesebb a kapualj nélküli homlokzati hossz felénél, sem 9 méternél.[41]

40/A.§ A Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire vonatkozó sajátos, kiegészítő előírásokat rögzíti.

---

35 Beiktatta a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól
36 Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
37 Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
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
40 A rendelet 40. § (1) bekezdését n. ponttal kiegészítette 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.
41 A rendelet 40. § (1) bekezdését n. ponttal kiegészítette 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, VALAMINT A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT INGATLANOK ÉS A 3762/1, 3762/2, ÉS A 3762/4, 3762/5 és a 3769 HRSZ-Ú TELKEK NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETI BESOROLÁSA

Településszerkezeti módosítási javaslat:

A módosítással érintett tömb nagyvárosi (Ln jelű) lakótelepi területén, a kialakult általános építési használat a lakótelepi használathoz igazodik, **ezért szakmailag indokolt a lakótelepi egységre jellemző, egységes nagyvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolni.**

Fentiek alapján a módosítás alapjául szolgáló 3761 hrsz-u és a vele egy építési övezetbe sorolt Mester u. 2/B és 2/C alatti telkeket, (3762/1, 3762/2, 3762/4, 3762/5 hrsz) valamint a 3769 hrsz-u telket a településszerkezeti terv módosításával településközpont vegyes (Vt) terület felhasználásból nagyvárosias lakóterületi területfelhasználásba kell átsorolni. Ezzel teljesül az OTÉK normatív terület felhasználásra vonatkozó településrendezési követelmény is.

A telektömb egységes területfelhasználási rendszerének kialakítása érdekében a fejlesztéssel érintett két ingatlan besorolásának megváltoztatása nagyvárosias lakóterületre, mely lehetővé teszi az egyéb építészeti karakterbe való besorolást tervezett (még nem kialakult) szabályozási kategóriába sorolt építési övezet esetén a szabadonálló telepszerű beépítési mód választhatóságát a 18.§ 1.a táblázat szerint.

„Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint
K = kialakult / T = tervezett / x = választható

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisböszörményi		5 Hagyományos kertségi		6 Külsőségi		7 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepszerű 1	7														x
	8														x
	9														x
Szabadon álló általános 2	3														
	4														
	5										X				x
	6										x		x		x
	7										x		x		x
	8										x		x		x
	9										x		x		x
Oldalhatáron álló 3	3														
	4								x		x				x
	5								x		x				x
	6								x		x		X		x
	7								x		x		X		x
Ikres 4	3										x				
	4										X				
	5										X		x		
Zártsorú általános 5	1														x
	2		x		X		x								x
	3		x		X		x								x
	4		x		x		x								x
	5		x		x		x								x
	6		x		x		X								x
	7		X		x										x

Zártsorú keretes 6	3														
	4		x												
	5		x												
	6		x												
	7		x		x										
	8		x		x										
	9		x		x										
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű 0	0	x		x		x		x		x		x		x	

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni." – hatályos Hész -

Az egyéb karakterbe jellemzően a lakótelepi, a gazdasági- és a különleges-, illetőleg egyes **nem központi elhelyezkedésű vegyes rendeltetésű, általában szabadon álló-telepszerű**, vagy szabadon álló-általános beépítési módú területek tartoznak.
A területfelhasználással összhangban az építési övezeti szabályozás felülvizsgálata az egységes építési jogok biztosítása - a fejlesztéssel érintett telek közül az egyik, a 3769 hrsz-ú telek önmagában egy építési övezetbe sorolt, a telektömb nyugati része önálló építési övezetet képez, a fejlesztéssel érintett másik telek (3761 hrsz) három másik telekkel képez egy övezetet a tömb északkelti sarkán.
A jelenleg átépítésre szánt két telkek inkább a tervezett, azaz a nem kialakult kategóriába sorolandók, így lehetővé válik a szabadonálló telepszerű beépítési mód ill. az ahhoz tartozó úszó építési telkes beépítési mód választása.
Meghatározásra kerül a szabadonálló általános, a szabadonálló telepszerű beépítési mód mellett a szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes 1* beépítési mód.
Az elhelyezhető rendeltetések is hasonlóak a településközponti vegyes területével. Megoldást ad a fennálló problémára a valós állapothoz történő igazodás mellett.

A területfelhasználás módosítása szerint, azzal összhangban a HÉSZ javasolt szabályozási elvei

Javasolt beépítési mód: Szabadon álló, telepszerű, úszó építési telkes.

- A módosítással érintett tömb nagyvárosi (Ln jelű) lakótelepi területén alkalmazható, a kialakult sajátos építési használathoz igazodó **szabadon álló - telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód** esetén az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül, és az építési határvonalak által meghatározott építési hely egy szabadonálló telepszerű úszó építési telkes építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoportra kerül meghatározásra olyan módon, hogy az építési határvonalak lehetnek telekhatárok és egyben szabályozási vonalak is.
- A szabadonálló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód szerinti telek, ill. telekcsoport lehet közterületen belüli vagy egyéb telken belül úszó építési telkek csoportja is.
- Szabadon álló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén a telepszerű építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési szabályai a többszintű övezetek alkalmazásával is meghatározható. Ebben az esetben a többszintű építési övezet, övezet alkalmazásával az építési övezetek, övezetek telekalakítási szabályai és beépítési szabályai a telepszerű építési övezet, övezet területére is meghatározhatók. Ennek okán a térszinten közforgalmi áthajtóként funkcionáló teret is figyelembe kell venni.
- Szabadon álló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége elérhet a 100%-ot."
- A területi adottságok figyelembevételével egy adott területre egymás felett legfeljebb kettő általános használatszerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is meghatározható.

A HÉSZ módosítás előírásai kapcsán a HÉSZ 18. § (2) táblázatait ki kell egészíteni

Az 1.a táblázat kiegészítése: Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint K = kialakult / T = tervezett / x = választható

1. a.

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbösztörményi		5 Hagyományos kertségi		6 Külsőségi		7 Egyéb	
		K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
Szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes 1*	**0**													**X**	**X**
	1													**Újonnan nem alakítható**	
	2														
	3														
	4														
	5														
	6														
Szabadon álló telepszerű 1	7														x
	8														x
	9														X
Szabadon álló általános 2	3														
	4														
	5										X				X
	6										x		x		x
	7										x		x		x
	8										x		x		x
	9										x		x		x
Oldalhatáron álló 3	3														
	4								x		x				x
	5								x		x				x
	6								x		x		X		x
	7								x		x		X		x
Ikres 4	3										x				
	4										X				
	5										X		x		
Zártsorú általános 5	1														x
	2		x		X		x								x
	3		x		X		x								x
	4		x		x		x								x
	5		x		x		x								x
	6		x		x		X								x
	7		X		x										x
Zártsorú keretes 6	3														
	4		x												
	5		x												
	6		x												
	7		x		x										
	8		x		x										
	9		x		x										

Adottságok tól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű 0	0	x		x		x		x		x		x		x	

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

Az 1.b táblázat nem kerül kiegészítésre táblázatos formában csupán egy táblázathoz tartozó szabály kerül rögzítésre.

1.b

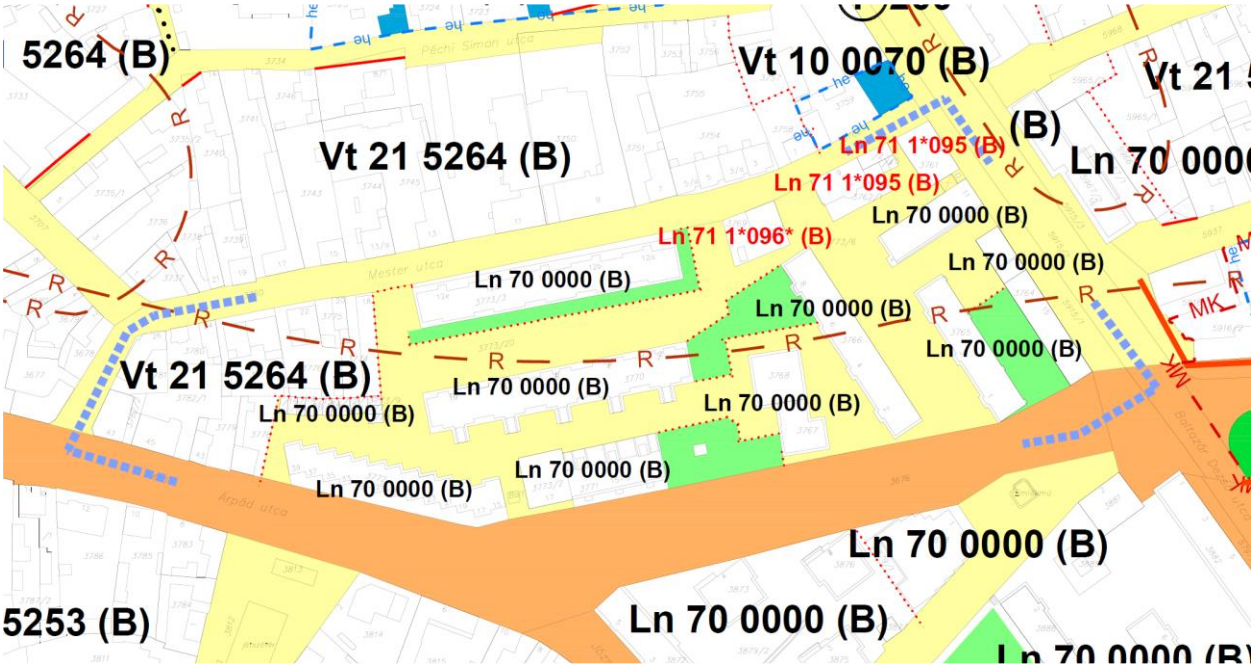
			Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m)						
legkisebb		kód	Szabadon álló		Oldalhatáron álló 3	Ikres 4	Zársorú		Adottságok tól függő, kialakult 0
terület (m^2)	mélység (m)		telepszerű 1	általános 2			általános 5	keretes 6	
200	20	1							x
300	25	2					10		x
450	25	3		16	14	12	12		x
600	30	4		16	14	12	12	20	x
750	30	5		18	16	14	14	20	x
900	35	6		20	18		16	20	x
1.500	40	7		25	20		16	25	x
2.500	45	8	35	30				25	x
4.000	50	9	40	40				30	x
Adottságoktól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű		0	x	x	x	x	x	x	x

Szabály: **** Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód szerinti beépítés csak a szabályozási terven meghatározott, kialakult építési telkek esetén lehetséges, ilyen célra új építési telek nem alakítható. Ennek megfelelően a szabadon álló telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód építési övezeteihez telekalakítási szabály sem tartozik.***

2. táblázat kiegészítése

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisböszörményi		5 Hagyományos kertségi		6 Külsőségi		7 Egyéb	
			K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1	K 0	T 1
1	5	70													x	x
2	15	60													x	x
3	20	55													x	x
4	30	50							x	x	x	x	x	x	x	x
5	40	35	x	x	x	x	x	x							x	x
6	50	25	x	x	x	x	x	x							x	x
7	60	20	x	x	x	x	x	x							x	x
8	80	10	x	x												
9	100	-													**X**	**X**

Az egyéb karakternél választható 100% beépíthetőséggel kiegészítésre kerül a táblázat.

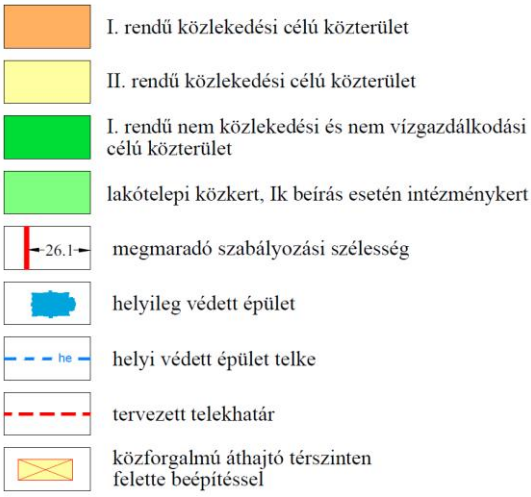


a szabályozás javaslata

Rögzítésre kerül a lakótelepi közkert, a közterületek, és a javasolt építési övezet kód. Ln 711*095 (B) a 3761 hrsz-ú fejlesztéssel érintett telek és a 3762/1, 3762/2, 3762/4, 3762/5 hrsz-ú telkek esetében. A 3769 hrsz-ú telek esetében Ln 711*096 (B) ahol a max. építménymagassági érték +1,5 m-el növelhető a településképi illeszkedést biztosító teljes építményszint kialakíthatósága érdekében.

A szabályozás javaslatát TR/szm. tervlap tartalmazza.

Az új választható beépítési mód 1*-al kerül jelölésre. – szabadonálló - telepszerű, úszó építési telkes



Ln ..3... **a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható**

- **1*. szabadonálló - telepszerű, úszó építési telkes**
- **1. szabadonálló - telepszerű**
- **2. szabadonálló - általános**
- **3. oldalhatáron álló**
- **4. ikres**
- **5. zártsorú - általános**
- **6. zártsorú - keretes**
- **0. adottságtól függő**

Ln.....6 **a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság**

- **6.* 12,0 - 15,0 m**
- *** a 6-os kód által meghatározott maximális építménymagassági érték szabadonálló - telepszerű úszó építési telkes beépítési mód szerinti új épületelhelyezés esetén +1,5 méterrel növelhető a településképi illeszkedést biztosító legfelső teljes építményszint kialakíthatósága érdekében**
- **7. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +- 1,5 m**
- **0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága**

A HÉSZ kiegészítésre kerül: (1*) = úszó építési telkes beépítési mód esetén az építménymagasság alsó értékét nem kell figyelembe venni.

A HÉSZ javasolt kiegészítése félkövér szövegezéssel kerül jelölésre.

A HÉSZ 18.§ 3, táblázata utáni magyarázat kiegészítése indokolt az alábbi d) és e) ponttal
d.) A szabadonálló telepszerű úszó építési telkes beépítési módban történő új épületelhelyezés esetén a 6-os kód által meghatározott 12,0-15,0 m maximális építménymagassági érték maximum +1,5 méterrel növelhető a településképi illeszkedést biztosító legfelső teljes építményszint kialakíthatósága érdekében.
e.) A szabadonálló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén az az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

Úszó építési telekkel a beépítés szabályának kiegészítése indokolt.

Hatályos előírás:
26.§ Az egyéb karakterű zóna előírásai
„A zónába eső lakótelepi területeken
a., a szabályozási tervlapon jelölt lakótelepi telektömb területére kell értelmezni az előírásokat,
b., Újonnan úszótelek nem alakítható ki. A 2009. december 1 előtt kialakított úszótelek be nem épített része – illeszkedési alapon – legfeljebb 3,5 m építménymagassággal beépíthető. Az úszótelek határait túllépő építés csak a meglévő épületek akadálymentesítéséhez kapcsolódó legszükségesebb mértékben (lejtő, személyfelvonó létesítése) engedélyezhető, valamint utólagos hőszigetelés céljára,[19]”

Javasolt előírás:
26.§
b,, Újonnan úszótelek nem alakítható ki. A 2009. december 1 előtt kialakított úszótelek az épület bontása után a szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes beépítési mód szerinti feltételekkel beépíthető.
c) A szabályozási terven meghatározott, szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes építési övezetbe sorolt telkek a meglévő épület bontása után a szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési módhoz tartozó előírások szerinti feltételekkel építhetők be.

A rendeltetési egységek számának vizsgálata
Jelenleg hatályos HÉSZ sajátos előírásai
40.§
a.,) szerint 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.
n., A településkép kedvező alakítása érdekében saroktelkek esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs abban az esetben, ha a legfeljebb a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket is tartalmazó többlakásos vegyes, vagy csak önálló lakó rendeltetésű épületekhez a lakóegységekhez szükséges gépjármű elhelyezések 30%-át épületben biztosítják.[40]
Releváns egyéb karakter esetén is. Pontosítás indokolt.

Javasolt kiegészítés: A településkép kedvező alakítása érdekében a szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén telekhányadhoz kötött rendeltetési egység korlátozás nincs.

40/A.§
Hatályos előírás:
A Kiskörúton belüli <u>településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű területeire</u> <u>vonatkozó sajátos, kiegészítő előírásokat rögzíti.</u>
2020 évi plusz előírás: „21. §. (9) Amennyiben a sajátos előírás másként nem rendelkezik, lakás, illetve rendeltetési egységenként közbenső telken legalább 120 m^2, saroktelken legalább 80 m2 átmenő telken legalább 100 m^2 telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 80 m^2 nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít. Az előírásokat későbbi telekhatár módosítás esetén is be kell tartani.”
Javaslat: kiegészítés nem indokolt, mert az előírások a településközponti vegyes zónán belül a polgári karakterű területekre érvényes <u>– jelen módosítás során így nem releváns, az egyéb karakter és a nagyvárosias lakóterületi besorolás miatt.</u>

A HÉSZ V. fejezet VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
41. § Fogalmak (40) pontjának kiegészítése javasolt.

Hatályos előírás:

(40) Szabadon álló beépítési mód: Olyan beépítési mód, ahol újonnan az építmény csak a szabadon álló beépítési módhoz rendelt építési helyen vagy helyeken belül helyezhető el. A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,

- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

A jelen rendelet a szabadon álló beépítési mód két típusát különbözteti meg:

- szabadon álló-általános

- szabadon álló-telepszerű

A szabadon álló-általános beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál több építési hellyel határozható meg. (Magyarázó ábrák II. b.)[326]

Javasolt kiegészítés: (félkövér szövegezés)

A szabadon álló építési hely vagy helyek a telken belül úgy helyezkednek el, hogy azok

- vagy elő- és hátsókerttel, valamint mindkét oldalról oldalkerttel,

- vagy a hátsókerttel és mindkét oldalról oldalkerttel határosak.

- vagy az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül. Ekkor az építési határvonalak által meghatározott építési hely egy telepszerű úszó építési telkes építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoportra kerül meghatározásra olyan módon, hogy az építési határvonalak lehetnek telekhatárok és egyben szabályozási vonalak is.

*A jelen rendelet **épület elhelyezési szempontból** a szabadon álló beépítési mód **három** típusát különbözteti meg:*

- szabadon álló-általános

- szabadon álló-telepszerű

- szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes

A szabadon álló-általános ***és a szabadon álló- telepszerű úszó építési telkes*** beépítési módnál egy építési hellyel meghatározható a telek beépíthetősége, míg a szabadon álló-telepszerű beépítési módnál több építési hellyel határozható meg. (Magyarázó ábrák-II. b.)[326]

Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az építési helyet minden oldalról a saját telkének határai vagy a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része veszi körül, és az építési határvonalak által meghatározott építési hely egy szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes építési övezeten belüli építési telekre, vagy két vagy több telekből álló telekcsoportra kerül meghatározásra olyan módon, hogy az építési határvonalak lehetnek telekhatárok és egyben szabályozási vonalak is.

Javasolt további kiegészítés:

A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód szerinti telek, ill. telekcsoport lehet közterületen belüli vagy egyéb telken belül úszó építési telkek csoportja is.

Szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén a telepszerű építési övezet, övezet beépítési szabályai többszintes - kettő általános használat szerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet - alkalmazásával is jelölt a szabályozási terven. Ennek megfelelően a térszinten közforgalmi áthajtóként jelölt másodrendű közlekedési célú közterületi űrszelvény légtere felett nyílás nélküli határfalas csatlakozással a telekrész beépíthető.

Szabadon álló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén az egyes úszótelkek megengedett legnagyobb beépítettsége elérheti a 100%-ot.

A területi adottságok figyelembevételével egy adott területre egymás felett legfeljebb kettő általános használatszerinti terület, illetve építési övezet vagy övezet is meghatározható.

A fejlesztéssel érintett Mester u. – Kossuth u. sarkon lévő területtel szomszédos ingatlanok (egy családi ház és 2 garázs telek) esetén nem jelent hátrányt a besorolás a beépíthetőség mértéke 100%-ra kerül növelésre, melyhez kapcsolódó zöldfelület min. mértéke 0%-ra változik. A telek jelenlegi használata az igen kevés zöldfelület révén a javasolt értékekhez igazodik.

Az építménymagasság értéke a hatályos terv szerint a telken meglévő építménymagasság, ami szintén módosításra kerül megteremtve a lehetőséget az épület esetleges elbontását követően egy intenzívebb (magasabb) beépítésre, így az érték 8,5-12,5 méterben került meghatározásra azon előírás kiegészítéssel, hogy a meghatározott szabadonálló telepszerű úszó építési telkes beépítési mód esetén az épületmagasság alsó értékét nem kell figyelembe venni.

5. 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 telektömb 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 telektömbön belüli ingatlanok a városközponti módosítás esetén már jelenleg is beépítettek. 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, átépített, a mai elvárásoknak megfelelő új térfalalkotó épületek 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 nem változik a módosítással. A telektömbön belüli rendeltetési zónák lehatárolása változik a közterületek rögzítésével.
Ez a változás nem jelentős, a kialakult állapothoz illeszkedő. 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 előírások és új paraméterek bevezetése nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. 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)*

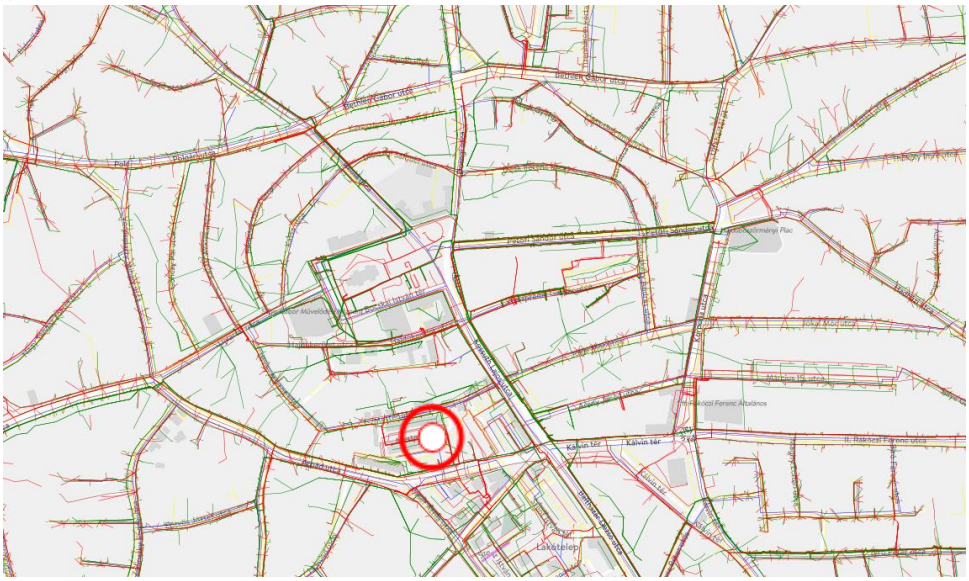
A módosítás az igazgatási területhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.
A környezeti elemekre 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 útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást.
A terület teljes közművel ellátott. elektromos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés, gázellátás, távközlési ellátás biztosított.

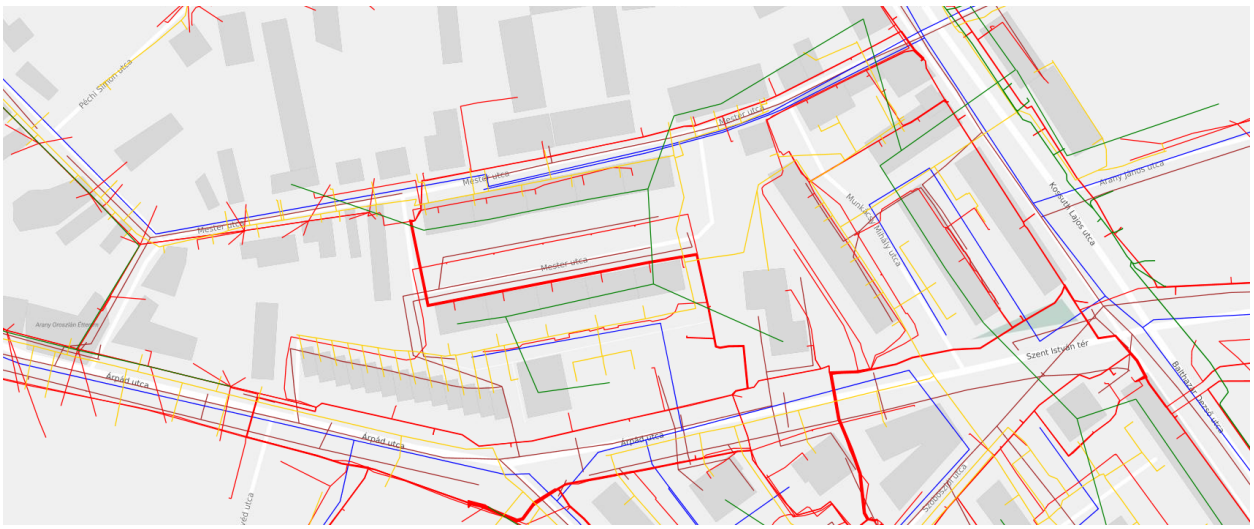


Településképi szempontból jelentős a módosítás, hiszen a jelenlegi beépítési jelleget váltja fel egy a meglévő beépítési jellegtől nagyságrendben eltérő beépítés.

Részlet az e-kozmu szerinti területet érintő közműellátottságról

a fejlesztés helyszíne

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



a fejlesztéssel érintett telektömb közműhálózati térképe (forrás: e-kozmu)

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	**A módosítás**
	közterületek rögzítése és az építési övezeti paraméterek és előírások módosítása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 kedvező környezeti hatás, változás
0 nincs környezeti hatás, változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A fejlesztéssel érintett telkek a nagyvárosi lakóterület részei, de ennek ellenére telkenként településközpont vegyes kialakult szabályozási kategóriába soroltak. Nagyvárosias lakóterületbe, továbbá a jelenlegi fejlesztésre is figyelemmel nem ki alakult kategóriába való. átsorolásuk a szabályozási feladat. Ennek megfelelően a lakótelepi egységen belüli tényleges építési használat és tulajdonviszonyok alapján a közterületek – ezen belül a közkertek és kiszolgáló utak – rögzítése, a HÉSZ előírásain belül az építési övezeti paramétereknek a szükséges mértékű pontosítása a tervezési feladat a tervezett vegyes funkciójú épületek megvalósíthatósága érdekében.	A módosítás a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében történik. A tömbbelső kedvező, egységes lakótelepi jellegű (belvárosi elhelyezkedésének megfelelő) felhasználása érdekében. A hatályos szabályozási tervlapon szereplő helyi védett épület már nem védett, de a TKR módosításával egy időben nem került módosításra a szabályozási tervlap. A szabályozási tervlapon még helyi védett épületként jelölt épület védettségének megszüntetése lehetővé teszi a funkcionális és lakásszám növelési fejlesztést. A zöldfelületi rendszert jelenlegi állapotában megtartva nem változtatja meg, ezért a településökológia sem sérül. Összességében a szabályozás által lehetővé váló beépítések mértékének (beépíthetőség, építménymagasság) meghatározása pozitív településképi változást eredményezhet.

6. AZ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Tájrendezési értékelés: Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Örökségvédelmi értékelés: A településrendezési eszköz módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely érinti a rendezés alá vont területet.

Közlekedési szempontú értékelés: Adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Közművesítési szempontú értékelés: A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrész környezete közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges. A Hész előírásainak a közművesítettségre vonatkozó feltételeinek felülvizsgálata nem indokolt.

Hírközlési szempontú értékelés: A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközhöz készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

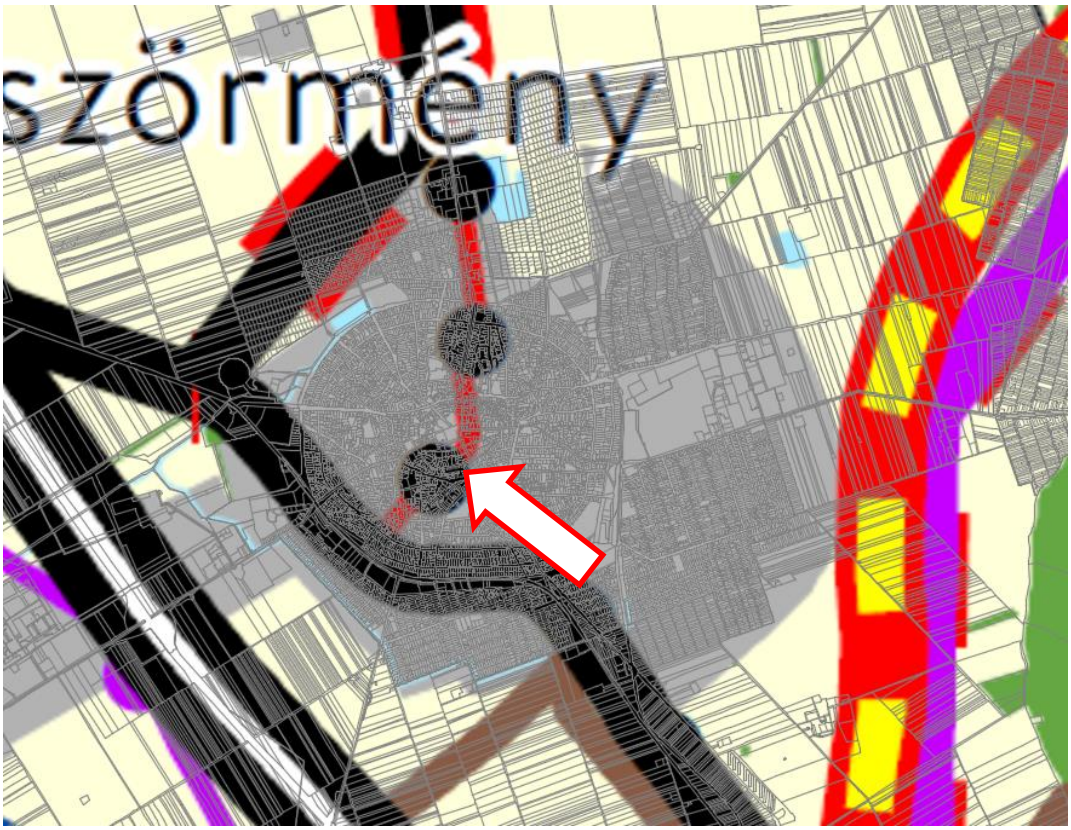
7. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Magasabb szintű tervek elhatározásai, 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.

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- mezőgazdasági térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség



az ország szerkezeti tervének részlete a település és környezetére vonatkozóan

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

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.**

A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség követelmény:

OTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során

d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;

a lehetőség kihasználása: A települési térségen belül a módosítással érintett terület alábbi terület felhasználási egységekbe került besorolásra:

- Nagyvárosias lakóterület – településközponti vegyes terület

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 terület nem érintett,***
- *kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – a település érintett, de* ***a tervezési terület nem érintett,***
- *jó termőhelyi adottságú szántó övezete – a település érintett, de* ***a tervezési terület nem***
- *erdők övezete - a település érintett, de* ***a tervezési terület nem érintett,***
- *erdőtelepítésre javasolt terület övezete – a település érintett,* ***a tervezési terület nem,***
- *tájképvédelmi terület övezete – a település érintett* ***a tervezési terület nem,***
- *világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett települések* ***– a település igazgatási területe és a tervezési terület is érintett***
- *vízminőségvédelmi terület övezete –* ***a település igazgatási területe és a tervezési terület is érintett,***
- *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.***

A települési területen belüli módosítással érintett területet 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

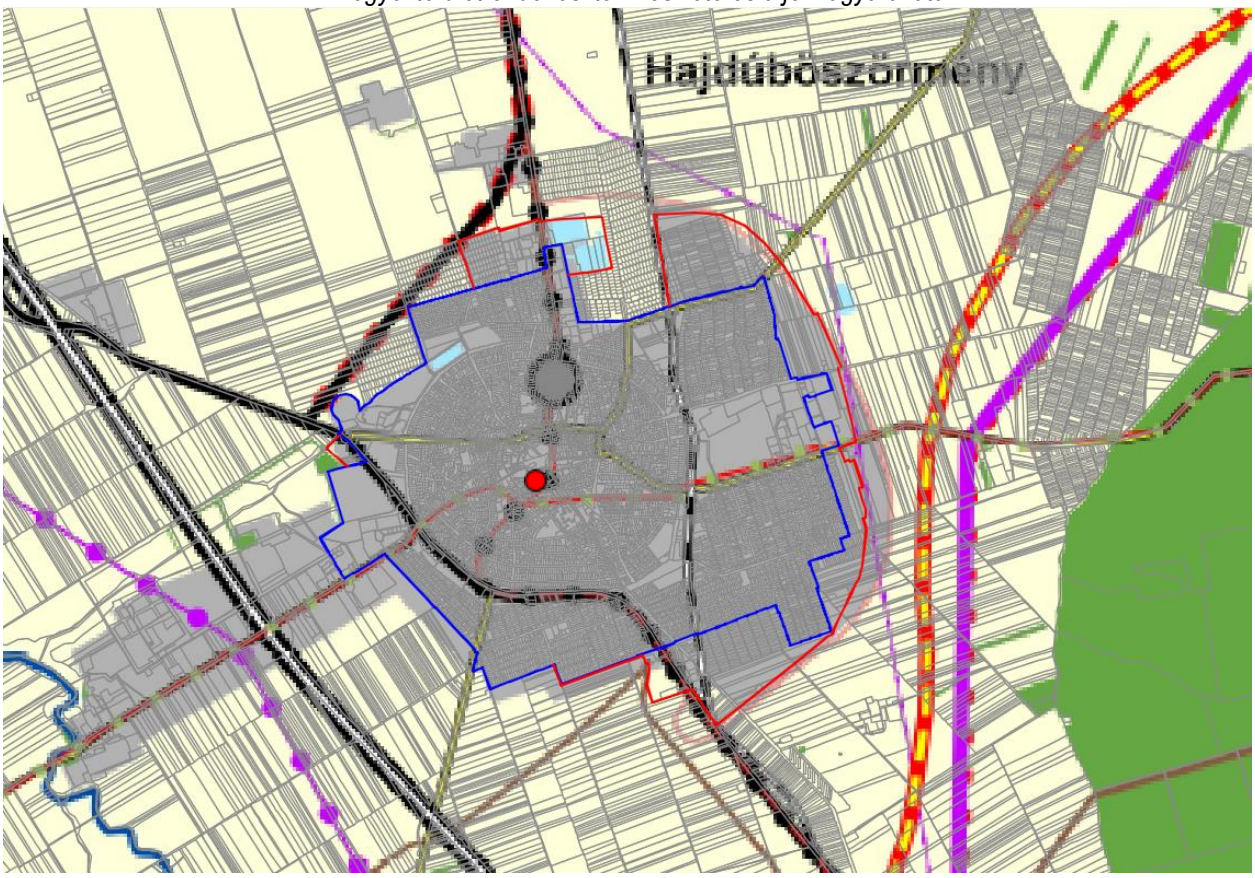
„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

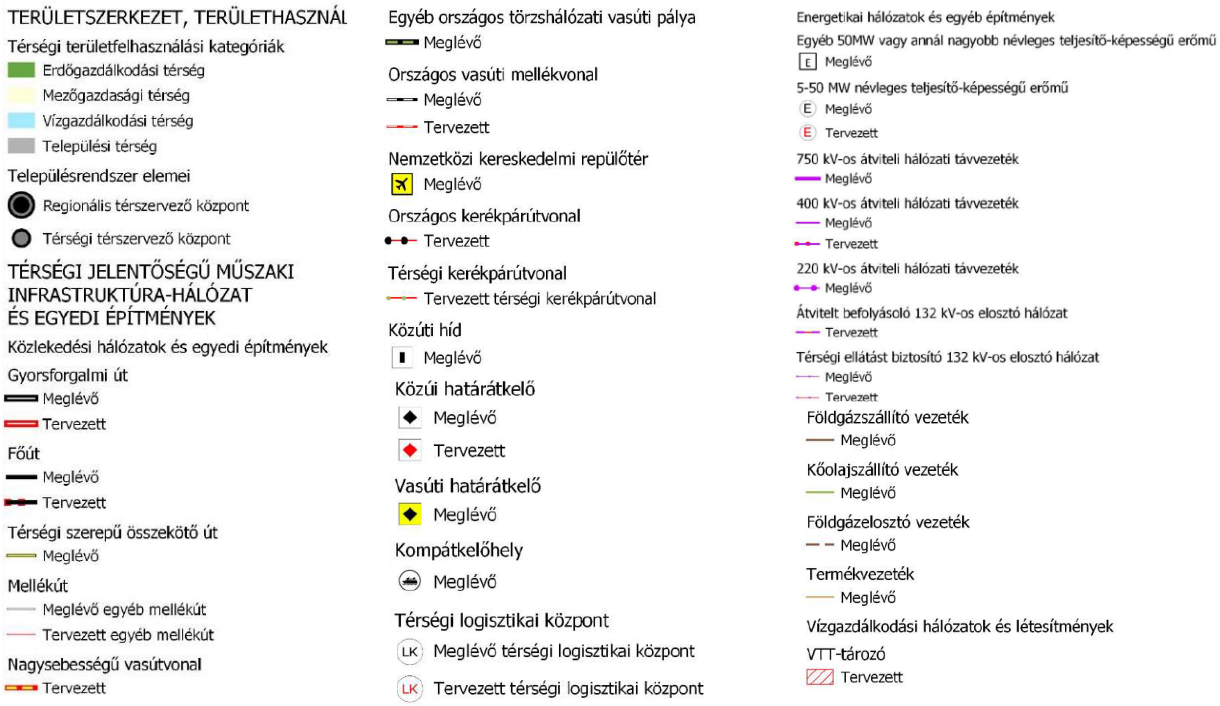
MTRT szerinti megfelelés:
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény ***22. §*** *A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint* ***a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket*** *az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott* ***államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.***
MTRT MEGFELELÉS

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

A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata



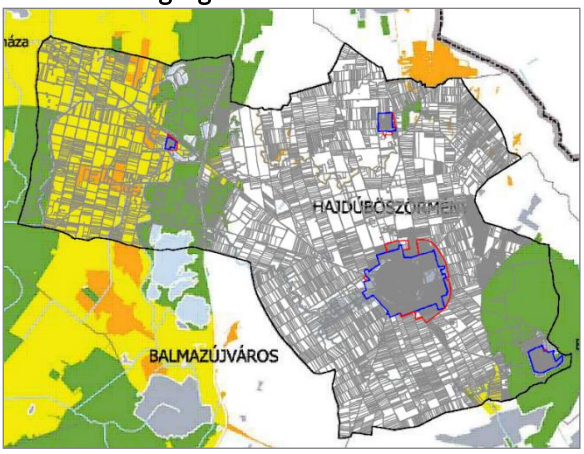
a módosítás helyszíne: ●



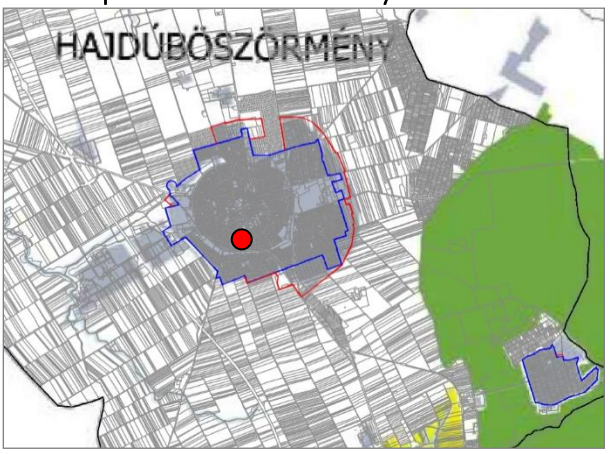
Térségi övezetek: Az MTRT 4.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó 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

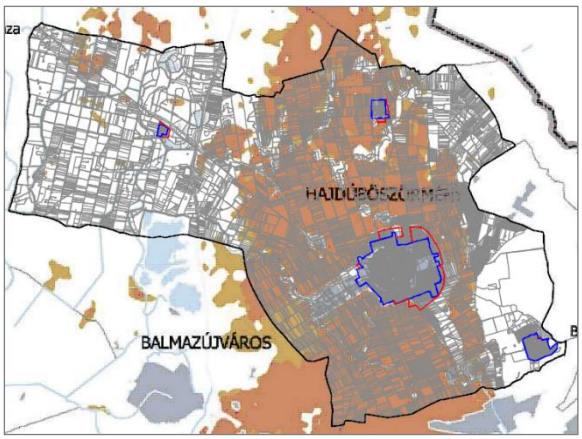
Közigazgatási terület

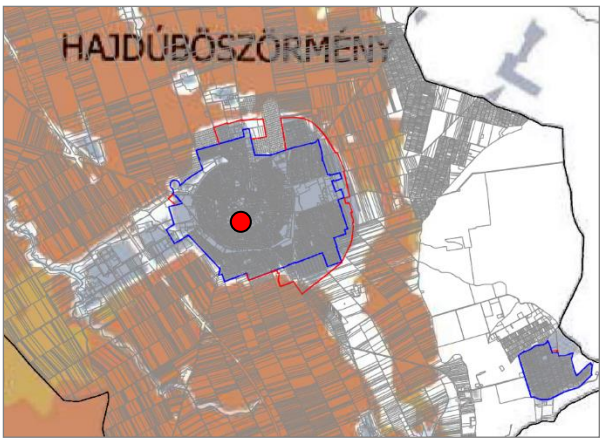


központi belterület és környezete

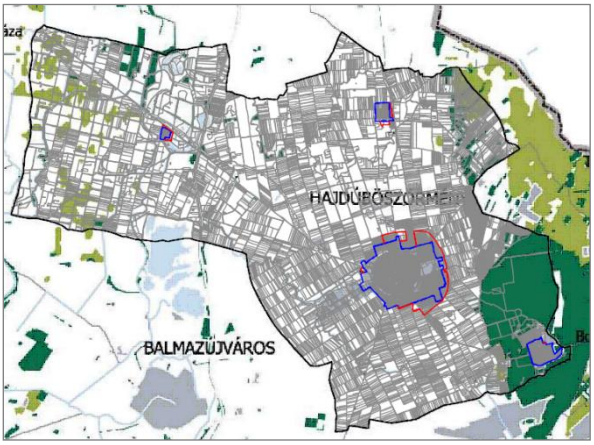


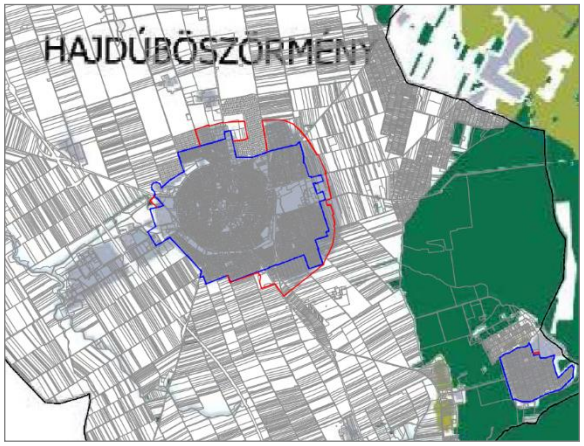
az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei



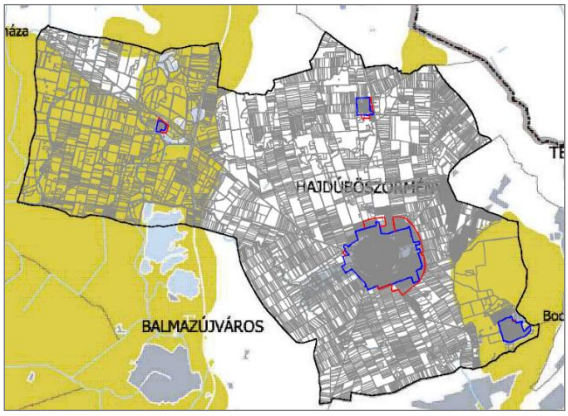


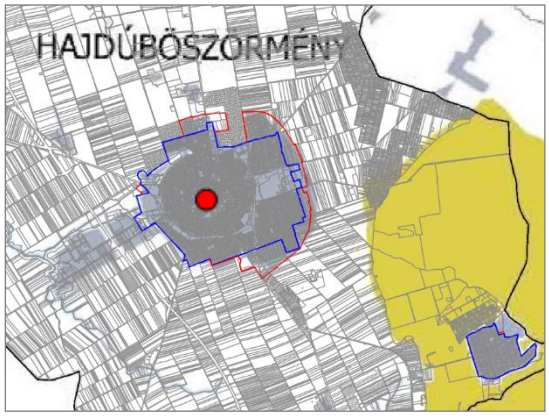
a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók



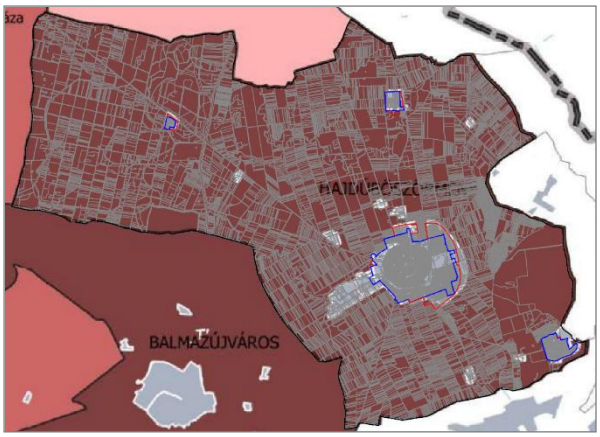


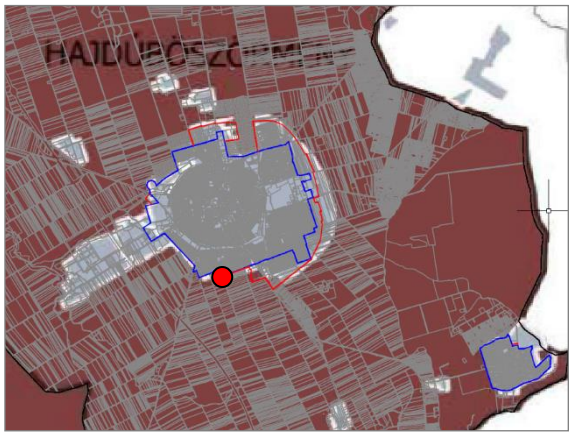
az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

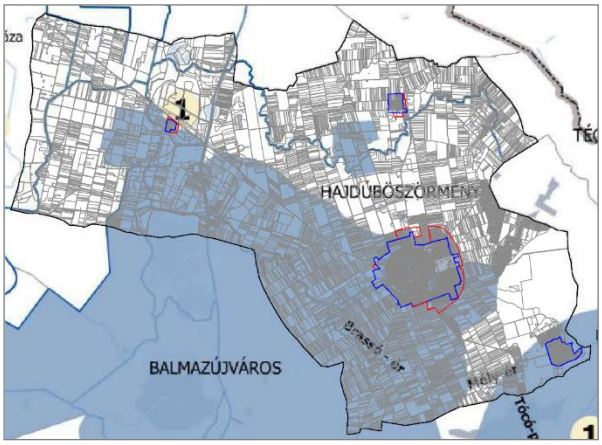


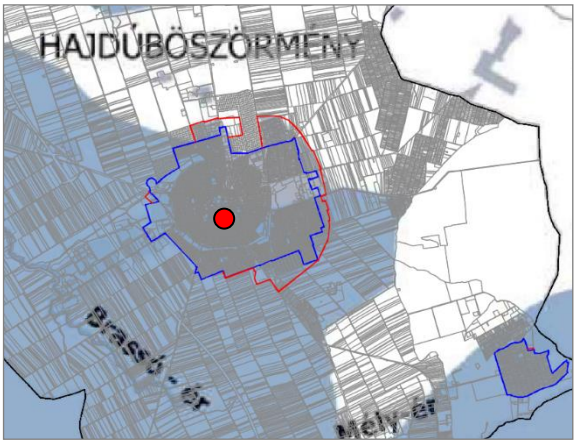


a tájképvédelmi terület övezete, alsó képek világörökségi és világörökségi várományos ter. övezet









a vízminőségvédelmi terület övezete

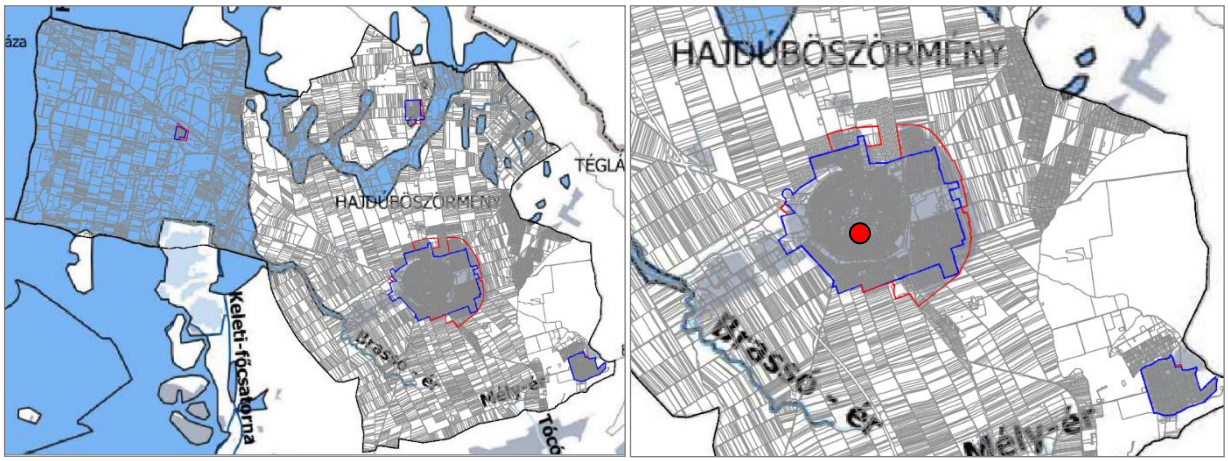
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
5. § *„(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban 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.”

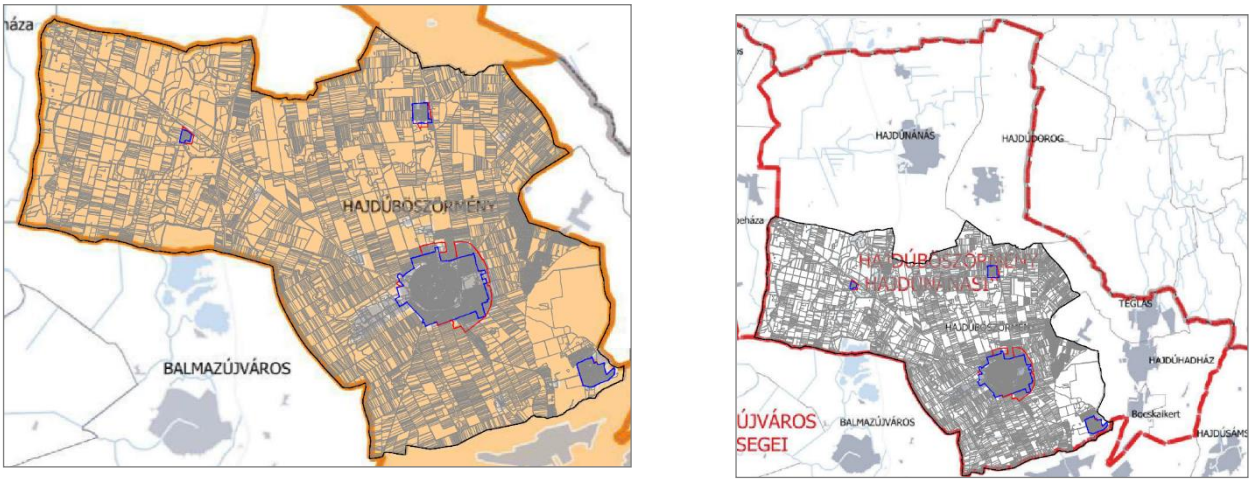
A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett.
A tervezési terület a beépítésre szánt terület része – a szennyvízelvezetés a központi területen megoldott, a középkerti településrészen a lakóterület jelenleg kialakult, így ott is biztosított. – további szabályok bevezetését nem igényli.

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 terület 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



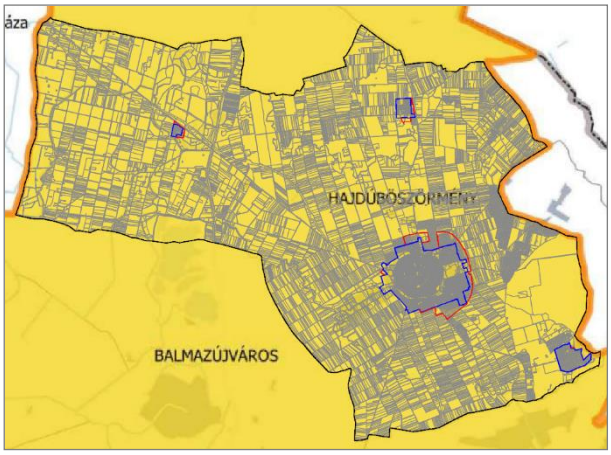
a tanyás területek övezetébe tartozó település - a városkörnyéki településegyüttesek övezetébe tartozó települések

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.

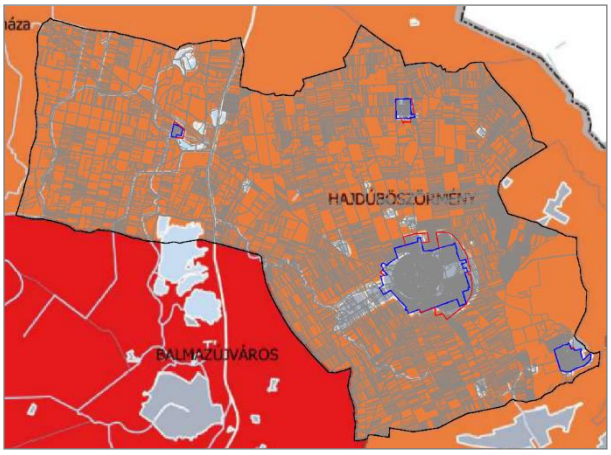
A tervezési terület a belterület, a települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.

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

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településegyüttesek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	**érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegyüttes övezete**	**érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegyüttes 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 településegyüttes 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.

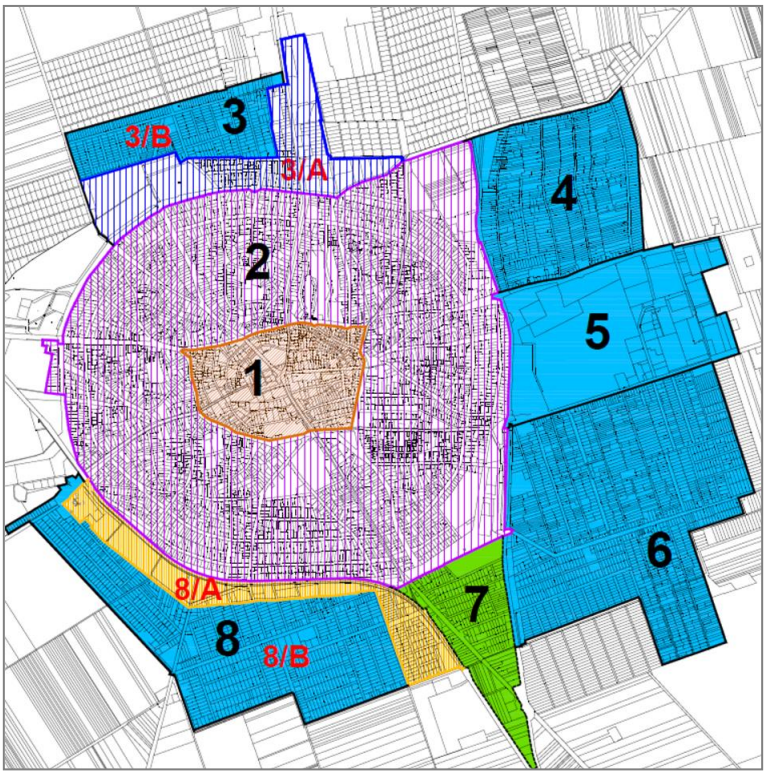
Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.

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 rendezés alá vont terület a körúton kívüli 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.

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. Kisböszörmény településrész
8/A. A 35-ös főút menti gazdasági és lakóterületi településrész



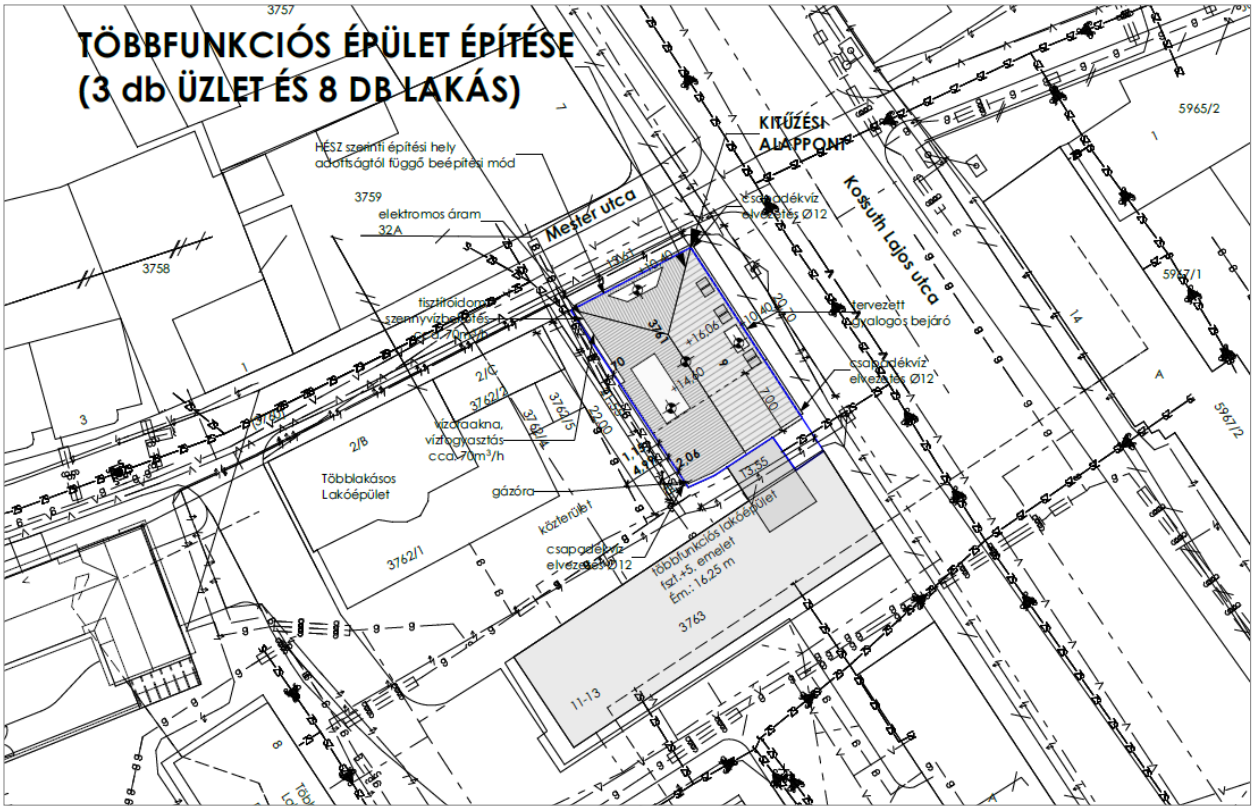
a településkép szempontjából meghatározó és egyéb területek

A módosítással érintett telektömb a meghatározó terület része az a Belváros településrész vegyes karakterrel területhez tartozik.

9. A TERVEZETT BEÉPÍTÉS - HELYSZÍNRAJZ – TELEPÍTÉSI TERV – LÁTVÁNY TERV

Jelen tanulmányterv a beruházóval történt előzetes egyeztetések és elkészült építész tervdokumentáció figyelembevételével ad javaslatot arra vonatkozóan, hogy a fejlesztői elképzelések és a helyi szabályozási irányelvek összhangja biztosította váljon, mely lehetővé teszi az új épület /épületek megvalósíthatóságát.

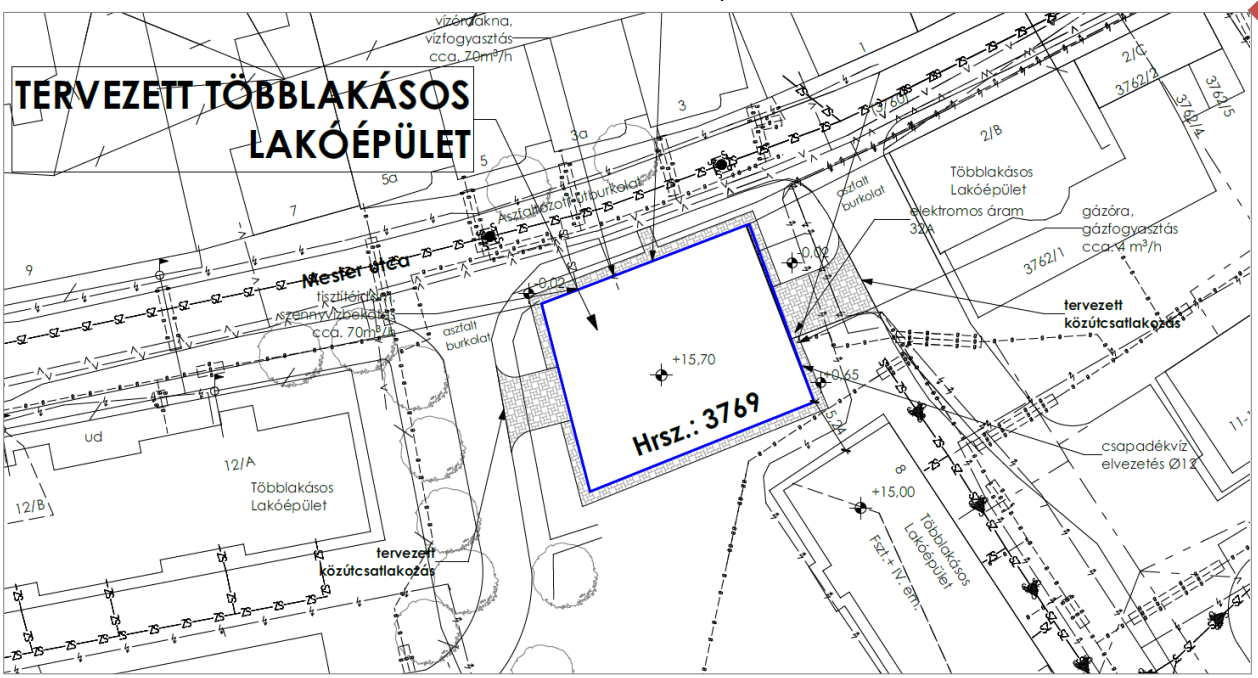
Mester u. – Kossuth u. sarok (Kossuth u. 9.szám alatti épület)



3 db üzlet + 8 db lakás

a tervezett többfunkciós épület telepítési helyszínrajza és az emeletráépítés látványterve

Mester u. 2a. szám alatti épület terve



Többlakásos (14 lakás) lakóépület a földszinten 12 db. gépjármű elhelyezését biztosító teremgarázs kialakítással

I. emelet 4 lakás

II. emelet 4 lakás

III. emelet 4 lakás

IV. emelet 2 lakás

a tervezett többfunkciós épület telepítési helyszínrajza és az emeletráépítés látványterve

1. melléklet

Kiemelt fejlesztési terület kijelöléséről szóló döntés

Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-259 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

169/2021. (VI.14.) SZÁMÚ POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Polgármestere a **„Kiemelt fejlesztési területté minősítés két területi egységre vonatkozóan"** című előterjesztést áttekintette, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel,a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 20/2007. (IV.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseire az alábbi döntést hozza:

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Hajdúböszörmény, Kossuth utca – Árpád utca – Mester utca által körülhatárolt telektömbnek , valamint a Külső-Újvárosi út (3318.sz. út) - M35 autópálya – Green line vonal – Brassó ér által körülhatárolt gazdasági rendeltetési célú telektömbnek a területét rövidtávú fejlesztési célok hatékony megvalósítása érdekében.

Határidő: 2021.06.10.	kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás
Felelős: Tóth Sándor települési főépítész	döntés alkalmazása településfejlesztési- és településrendezési feladatok ellátása során

Hajdúböszörmény, 2021. június 14.

Tisztelettel:

Kiss Attila
polgármester

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS POLGÁRMESTERE

Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-259 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

170/2021. (VI.14.) SZÁMÚ POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Polgármestere a **„Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításainak előkészítése a belváros egy területi egységére vonatkozóan"** című előterjesztést áttekintette, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 20/2007. (IV.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseire az alábbi döntést hozza:

A Fülep Zsolt Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Szénássy M. u. 9.) képviselője által kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamata megindítható, feltételesen, a következők szerint:
Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának folyamata megindítható a Kossuth utca – Árpád utca – Mester utca által körülhatárolt területi egységre vonatkozóan, gazdasági célú fejlesztés érdekében, mely szerint „közkert" közterület művelési ágra kell módosítani a jelenleg „közterület" művelési ágú területeket, és ennek megfelelően meghatározni a fejlesztési céloknak, valamint meglevő adottságoknak megfelelő új szabályozási előírásokat, előzetesen egy telepítési tanulmányterv elkészítésével.
A telepítési tanulmányterv értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a tovább tervezésre vonatkozóan. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező feladata és annak költségei is őt terhelik.
A területre vonatkozó tervezési költségeket az önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása -, illetve kérelmező kötelezettsége.

Határidő: 2021.06.18. kérelmező tájékoztatása a döntésről
Felelős: Tóth Sándor települési főépítész tájékoztatás megadásáért

Hajdúböszörmény, 2021. június 14.

Tisztelettel:

Kiss Attila
polgármester

3. melléklet

A Hajdúböszörmény, Kossuth u. 9. szám alatti épület helyi védettségének megszüntetéséről szóló határozat

55/2020. (III.24.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megtárgyalta a **„Hajdúböszörmény Város településképének védelméről szóló 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosítása”**című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A helyi védettséget megszünteti a Hajdúböszörmény, Kossuth u. 9. szám alatti épület esetében, mely a valóságban a 3761 helyrajzi szám alatti ingatlanon helyezkedik el (tulajdonos: Fülep Zsolt - 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy M. u. 9. sz.).

A védettség megszüntetéséhez kapcsolódóan előírt feltételeket és a kötbérfizetési kötelezettséget rögzítő, az előterjesztés mellékletét képező megállapodás tartalmával a Képviselő-testület egyetért, mely megállapodás megkötés feltétele a védettség megszüntetésének.

A feltételek az ingatlan mindenkori tulajdonosára és haszonélvezőjére is vonatkoznak a későbbiekben.

A Képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a megállapodás megkötése előtt folytasson további egyeztetéseket a tulajdonossal és szakemberekkel az épület lehetséges felújítása tárgyában és az egyeztetések eredményéről tájékoztassa a képviselő-testületet a végső döntés meghozatala érdekében.

Határidő: azonnal
Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

4. melléklet

Határozat a Hajdúböszörmény, Kossuth u. 9. szám alatti lebontásra kerülő épület (tömegében, és homlokzati felületképzésében az eredeti épülettel megegyező) újjáépítéséről

204/2020. (X.28.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megtárgyalta a **„Hajdúböszörmény Város településképének védelméről szóló 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításához kapcsolódó, a Hajdúböszörmény, Kossuth u. 9. szám alatti (Hrsz.: 3761) ingatlan beépítésére vonatkozó döntés”** című előterjesztést és a következő határozatot hozza:
A helyi védettség megszüntetése vonatkozásában, a Hajdúböszörmény, Kossuth u. 9. szám alatti épület esetében, mely a valóságban a 3761 helyrajzi szám alatti ingatlanon helyezkedik el (tulajdonos: Fülep Zsolt - 4220 Hajdúböszörmény, Szénássy M. u. 9. sz.) a Képviselő-testület **három alternatívát** vizsgált meg annak vonatkozásában, hogy milyen építészeti megjelenésű épület építése várható el új építés esetén:

1. alternatíva
Az eredeti, lebontásra kerülő épületet kell tömegében , épület szintszámban és homlokzati kialakításában teljesen megegyezően (mintegy másolatként) új épületként megépíteni, természetesen a tulajdonos épület funkciókra vonatkozó elképzeléseinek megfelelően.
2. alternatíva
Az eredeti, lebontásra kerülő épületet kell tömegében, és homlokzati felületképzésében (homlokzati díszítőelemek, kváderezés , stb.) megegyező építészeti kialakítással úgy újjáépíteni,hogy földszint és két emelet szintszám valósulhasson meg.
3. alternatíva
Az eredeti, lebontásra kerülő épület megjelenését kell jellegében („jellegvédelem” fogalma szerint) megőrizve új korszerű anyaghasználatú és környezetéhez illeszkedő építészeti megjelenésű új épületet megvalósítani. Tömegében, tetőformájában, és homlokzati nyílászáró rendjében a lebontásra kerülő épület jellegét, településképi megjelenését visszaadva mai, korszerű - de értékálló - építészeti eszközökkel.

Képviselő- testület úgy döntött, hogy a fenti három alternatívából a 2. számú pontban megfogalmazott elvárásokat határozza meg új építés esetén az építészeti megjelenésre vonatkozóan. A védettség megszüntetéséhez kapcsolódóan előírt feltételeket és a kötbérfizetési kötelezettséget rögzítő, az előterjesztés mellékletét képező megállapodás tartalmával a Képviselő-testület egyetért, mely megállapodás megkötés feltétele a védettség megszüntetésének hatályba lépéséhez. A feltételek az ingatlan mindenkori tulajdonosára és haszonélvezőjére is vonatkoznak a későbbiekben.

Határidő:	2020.november 14.	megállapodás aláírására
Felelős:	Kiss Attila polgármester	megállapodás aláírásáért
	Tóth Sándor városi főépítész	megállapodás előkészítéséért

5. melléklet

Határozat a Telepítési tanulmányterv elfogadásáról

K I V O N A T
Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. szeptember hó 30-án a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

47/2021. (IX.30.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021.(VI.5.) Korm. rendelet, 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 módosításának három területi egységre vonatkozóan - a Városközpont lakótelepi „közkert" területére , a 35. sz főút mentén a Balogh Szerviz Trans Kft. telephelye melletti területre , a Városkert utcai területi egységre -, a tervezési folyamatok adott ütemeiről (telepítési tanulmánytervekről, és előzetes egyeztetési eljárásról) döntés**" című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítésére, a Mester u. - Kossuth u. – Baltazár u. - Árpád u. által határolt területi egységre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadásra került, megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak.
A szabályozási tervmódosítás kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződés megköthető.
A Polgármester felkéri a települési főépítészt, hogy a döntésről a Fülep Zsolt Kft.-t értesítse, a településtervezési szerződést készítse elő és a módosítási eljárást ennek figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2021. október 15. - kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása településtervezési szerződés előkészítése
Felelős: Tóth Sándor települési főépítész - kérelmező értesítéséért, és az eljárás folytatásáért településtervezési szerződés előkészítéséért

Hajdúböszörmény, 2021. október 15.

A kivonat hiteléül:

Szabó-Dombi Nikoletta
ügykezelő