



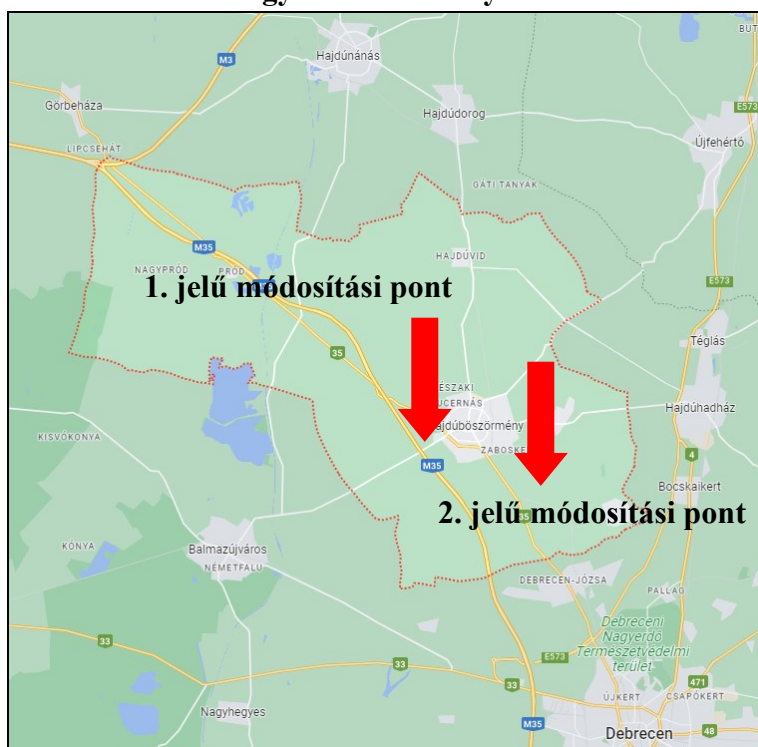
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS
Önkormányzat Képviselő-testületének
szerkezeti tervéről és leírásáról szóló
482/2009. (X.29.) határozatának és
a város helyi építési szabályzatáról szóló
16/2008. (III.18.) rendeletének
módosítása

a

1. *0353/3 hrsz-ú csatorna - 0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területen,*
 2. *0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt területen.*
- 2023. /II. módosítás.*

DOKUMENTÁCIÓ


a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti
környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben
meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá
előzetes egyeztetések lefolytatásához.



2023. május hó

1. ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:



Kótai Csaba
okl. településmérnök
okl. építésmérnök
építész vezető tervező
TT-05-0543

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. MEGBÍZÁS.....	6
3.1. Megbízás tárgya (2 db módosítási pont)	6
3.2. Adatszolgáltatások	7
3.3. Helyszíni szemlézés	8
3.4. Fejlesztési szándék- és a terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításával kapcsolatos dokumentumok.....	8
3.5. Hatályos településfejlesztési eszközök:.....	8
3.6. Hatályos településrendezési eszközök:	8
3.7. Hatályos településkép védelmi eszközök:	8
4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK	10
4.1.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	11
4.1.2. A vizsgált telkek főbb adatai:	12
4.1.3. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	17
4.1.4. A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	20
4.2.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	27
4.2.2. A vizsgált telkek főbb adatai:	28
4.2.3. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	29
4.2.4. A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	32
5. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELES.....	35
5.1.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	35
5.1.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	37
5.1.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	37
5.1.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	38

5.1.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	39
5.1.6. A módosítások településkép-védelemmel való összhang vizsgálata	39
A TKR a területet településképi szempontból nem meghatározó területbe sorolta.	40
TKR 16. § tartalmaz épületekre vonatkozó konkrét előírásokat.....	40
5.2.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	41
5.2.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész.....	42
5.2.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	43
5.2.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	43
5.2.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	44
5.2.6. A módosítások településkép-védelemmel való összhang vizsgálata	44
A TKR a területet településképi szempontból nem meghatározó területbe sorolta.	45
TKR 16. § tartalmaz épületekre vonatkozó konkrét előírásokat.....	45
6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	46
6.1. Területrendezési tervek.....	46
7. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA.....	61
8. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE.....	63
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről	64
9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	65
10. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELME.....	65
11. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS	67
9.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	67
9.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	68
9.3. Tematika	70
12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA.....	73
13. JAVASOLT SZERKEZETI TERV	75

14. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV	77
15. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	80
15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS.....	80
15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	83
HÉSZ rendelet tervezet	83
16. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	88
17. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA	89
18. MELLÉKLETEK	90
18.1. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja	91

3. MEGBÍZÁS

3.1. Megbízás tárgya (2 db módosítási pont)

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata **126/2023.(V.25.)** Önk-határozat alapján megrendelte a Dryvit Profi Kft kérelme alapján a 0370/2 hrsz-ú ingatlan és kapcsolódó terület kapcsán a Plasman cég új gyárának kialakításhoz kapcsolódó Hajdúböszörmény Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A módosítás két beavatkozási ponton történik.

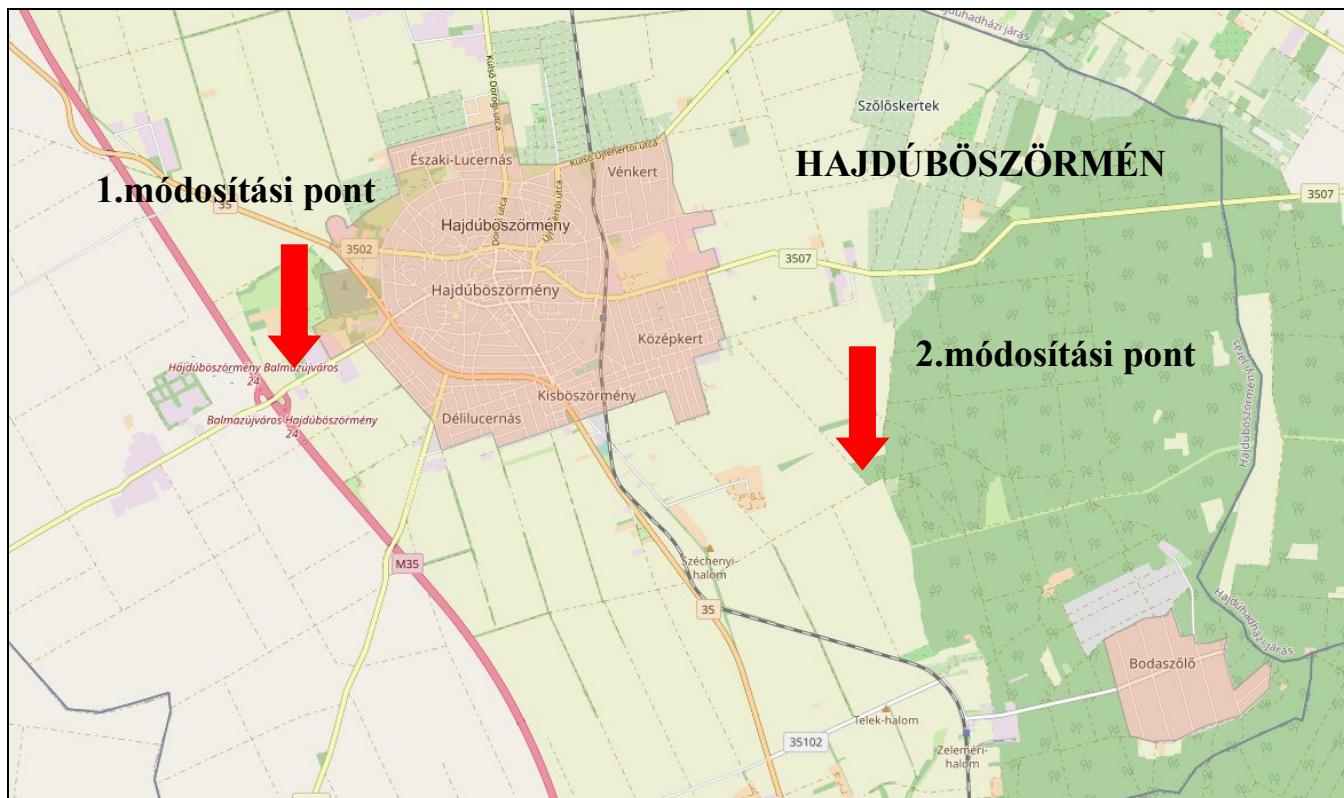
1. Tervezési terület határa: 0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területen belül a 0370/2 hrsz-ú ingatlanon Plasman cég új gyárának kialakításhoz kapcsolódó módosítás.

A cég a debreceni BMW gyárhoz kapcsolódó beszállító, az autók műanyag karosszéria elemeit készíti. A területtől keletre kialakításra került az úgynevezett „nyugati ipari park” területe, mely területen nincs a beruházás számára alkalmas méretű ingatlan. A feltáró út nyugati oldalán a 0370/2 hrsz-ú ingatlan alkalmas az üzem elhelyezésére. A területnek majdnem közvetlen kapcsolata van a M35 jelű autópályához, a szükséges közművek a közelben találhatóak. A terület jelenleg legelő művelési ágú, ez kerül az ipari park bővítéseként egyéb ipari gazdasági zónába besorolásra.

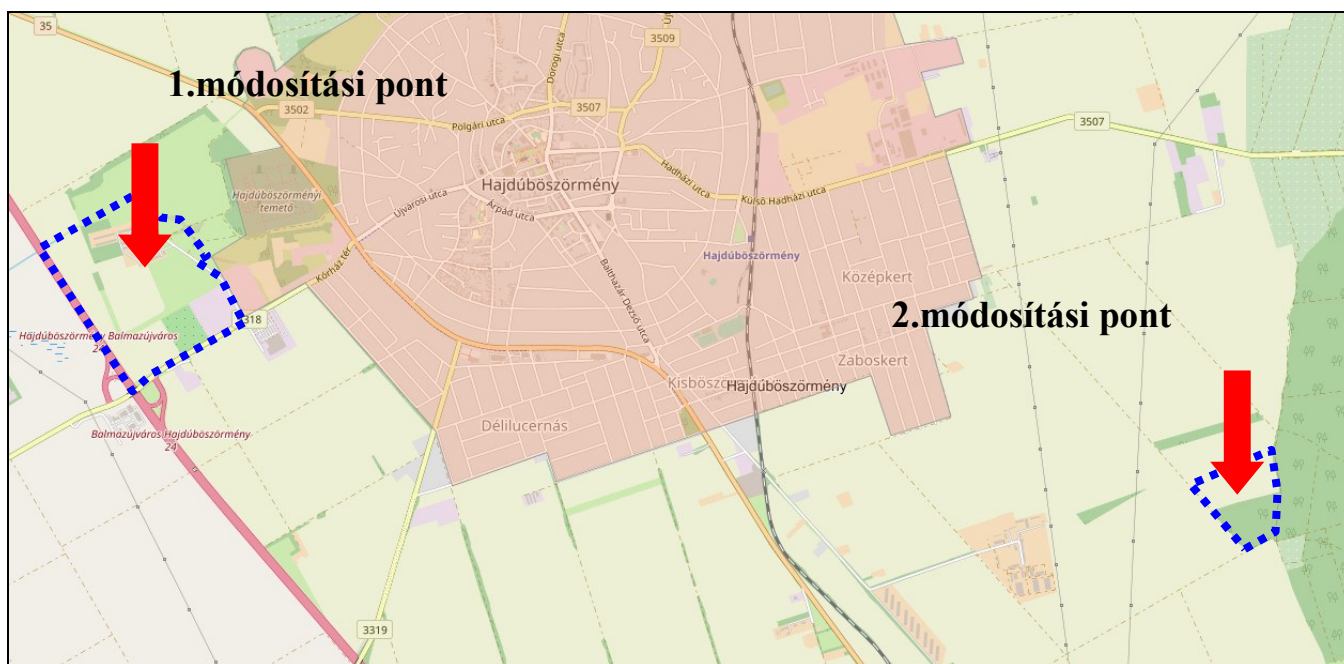
2. Tervezési terület határa: 0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út.

Az 1. jelű módosítási pont hatására keletkező biológiai aktivitási érték hiány pótlására a tervezési területen belül a 0155/6, 0155/5 és 0153 hrsz-ú ingatlanon védelmi célú erdő kerül kijelölésre.

A Képviselő-testület a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta és a területet beruházás megvalósításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.



A módosítások területi elhelyezkedése. Forrás: Saját szerkesztés



A módosítás területi elhelyezkedése tervezési területen belül. Forrás: Saját szerkesztés

3.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- beépítési tervet

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapítási módosítási pontoknál rögzítésre kerültek.

3.4. Fejlesztési szándék- és a terület kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításával kapcsolatos dokumentumok

126/2023.(V.23.) Önk. számú határozat- mellékletként csatolt.

Indító és Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, beruházás megvalósításhoz határozat Forrás: Önkormányzat

3.5. Hatályos településfejlesztési eszközök:

Hajdúböszörmény város a 332/1997 (XI.18.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, valamint 2015. évben elfogadott integrált településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

3.6. Hatályos településrendezési eszközök:

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
 - 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.
- A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között is megtekinthető.

3.7. Hatályos településképi védelmi eszközök:

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a tartalmi követelményeket tekintve az OTÉK 121.§ (1) bekezdés alapján: „A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

az eljárásrendjét tekintve a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik**, a Rendelet 67.§ szerinti záró szakasz kezdeményezésével indul jelen tervdokumentáció alapján.

4. ELŐZMÉNYEK, VIZSGÁLATOK

Hajdúböszörmény város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a meglévő vállalkozások telephelyi fejlesztésének támogatása és az ipari parkok fejlesztése is. A város két Ipari Park címmel is rendelkezik. A Keleti Ipari Park területén több betelepült vállalkozás található, míg a Nyugati Ipari Park területén még vannak kihasználatlan, de jelen fejlesztésnek nem megfelelő lehetőségek. Az Önkormányzat az ipari park fejlesztésekkel a munkahelyek létrehozását is biztosítani tudja. E tevékenységét segíti az a tény is, hogy az M35 autópálya a befektetők számára is egyre vonzóbbá teszi a megye második legnépesebb városát.

Hajdúböszörmény város a 268/2005. (VI.30.) határozattal **jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval** rendelkezik. Ebben a magas feldolgozó szintű élelmiszer vertikum jelenlét erősségnek, fejlesztését lehetőségnek, jó alapnak tekinti a rájuk épülő kis- és középvállalkozói bedolgozó ipar fejlődésére.

A dokumentációban a településszerkezet fejlesztésének **céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabbakat vonzzon a településre.** A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása (kijelölése) a város közigazgatási területén. A vállalkozások telephelyválasztásakor nagymértékben a következő igények játszanak szerepet:

- (teljes) infrastruktúra,
- (jó közúti) elérhetőség,
- (képzett) helyi munkaerő,
- anyagi támogatás az önkormányzattól,
- (kedvező) telekárak stb.

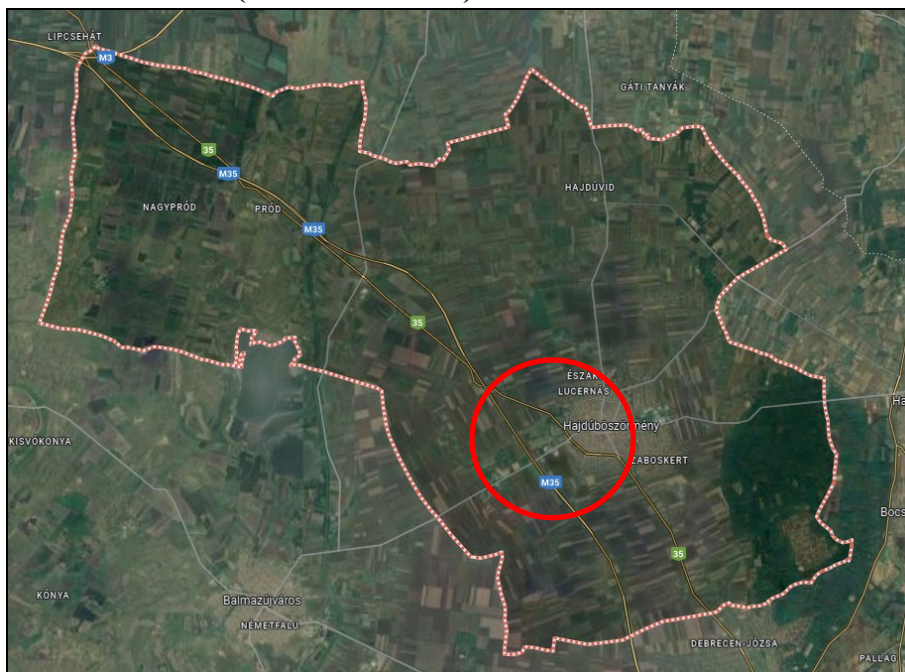
Ezen kedvező feltételek döntően jellemzőek a fejlesztésre szánt területekre.

Hajdúböszörmény város a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

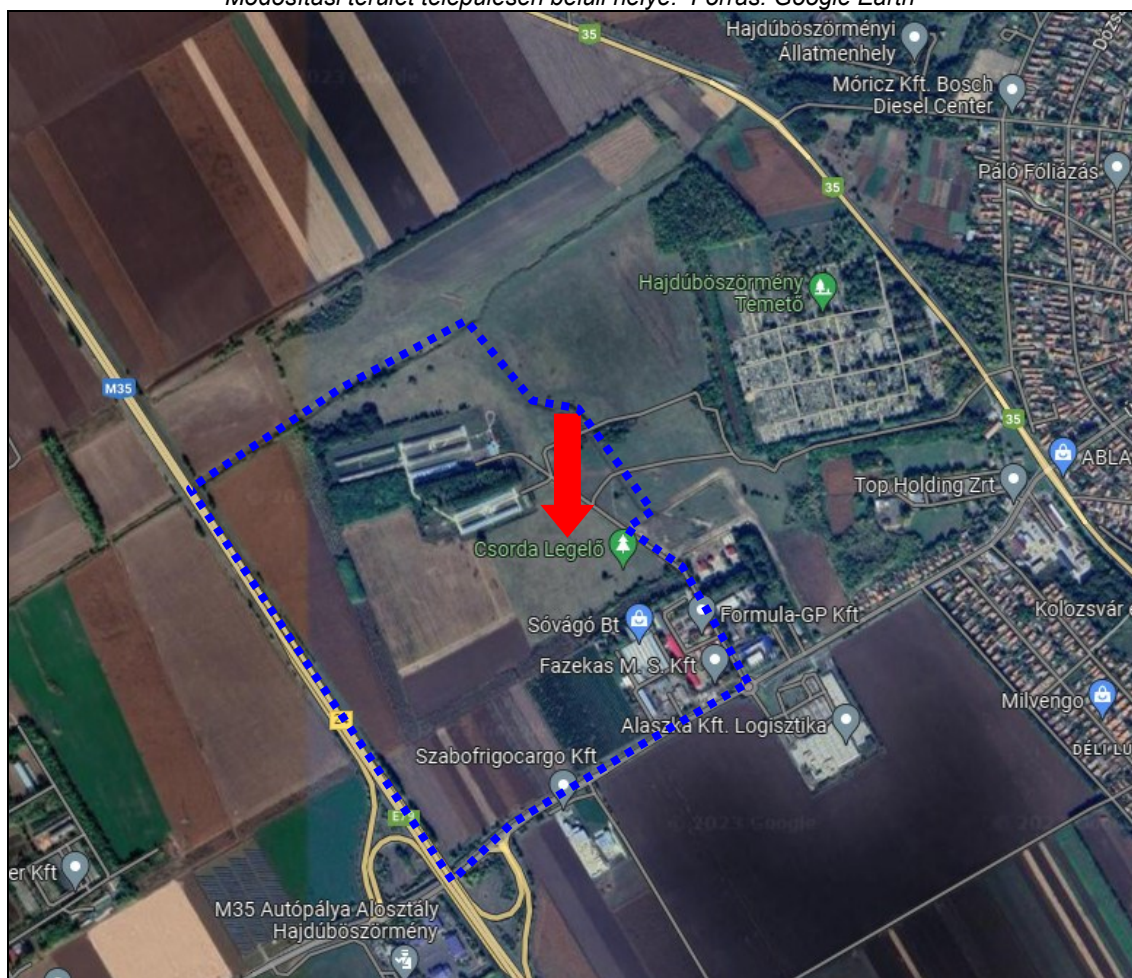
1. módosítás

0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt terület.

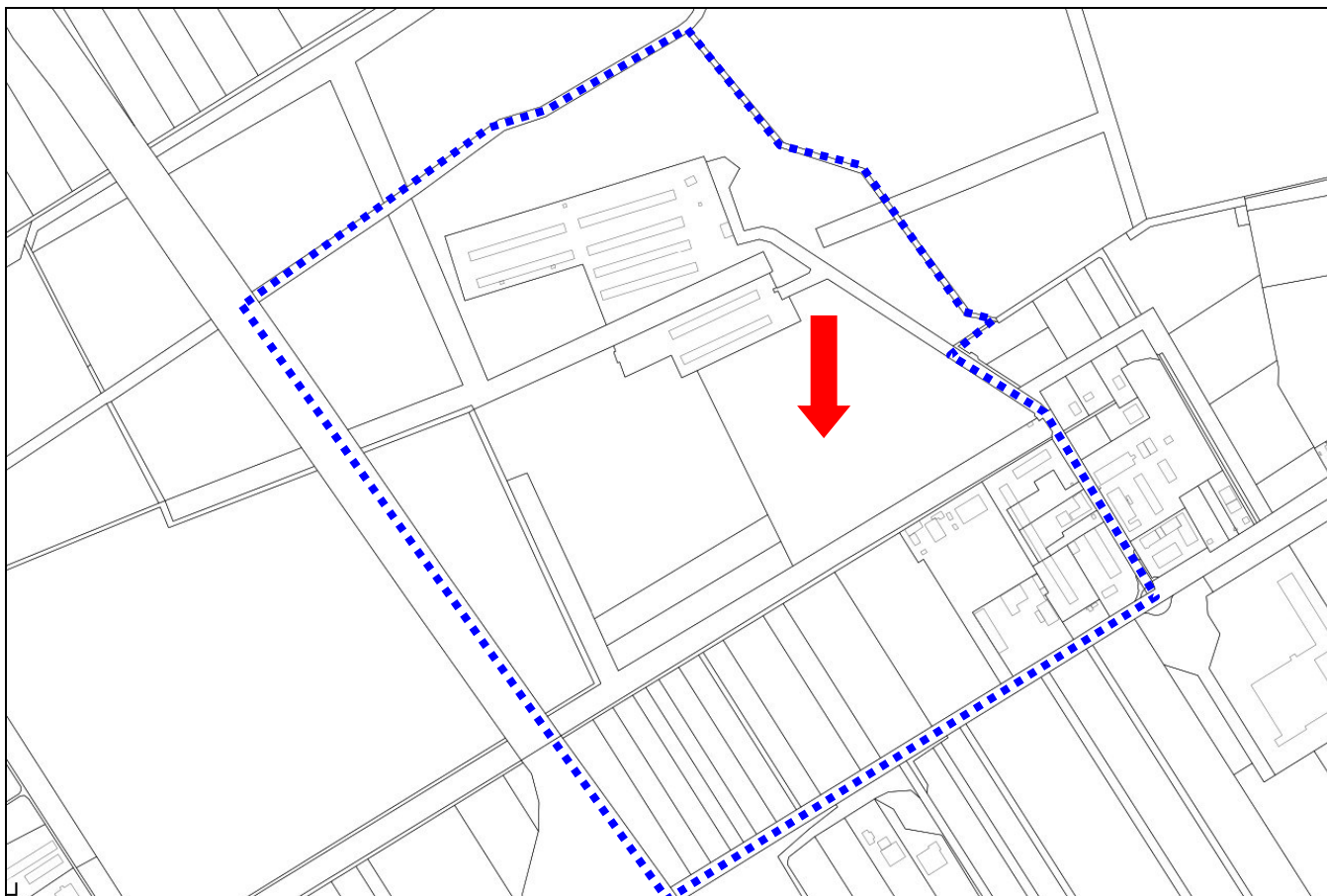
4.1.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth



Az érintett terület a Hajdúböszörmény nyugati részén található.



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Tervezési terület: 0353/3 hrsz-ú csatorna - 0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt terület.

4.1.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

A tervezési területet délről a 3318 számú Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út határolja. Körforgalmon keresztül csatlakozik hozzá a terület feltárást biztosító 0371/2 hrsz-ú önkormányzati út. A területet nyugatról az M35 jelű autópálya határolja. A terület közlekedési megközelítése a meglévő utakon biztosított.

Az adatszolgáltatások alapján a tervezési területen belül védelmi célú erdők feltüntetése szükséges és a terven tévesen szereplő erdők törlésre kerülnek.

Feltüntetésre kerül a 0359/2 hrsz-ú meglévő területmegközelítésre szolgáló út.

Az érintett ingatlant északról mezőgazdasági telephely határolja.

A terület részben már igény bevett, zömében füves és erdővel borított.



Terület megközelítésre szolgáló önkormányzati út (037/2 hrsz-ú út). Forrás: Saját fotó



0359/2 hrsz-ú út. Forrás: Saját fotó



Már meglévő iparpark és a tervezett bővítési terület. Forrás: Saját fotó



0360 hrsz-ú ingatlanon kialakított védőerdősáv Forrás: Saját fotó

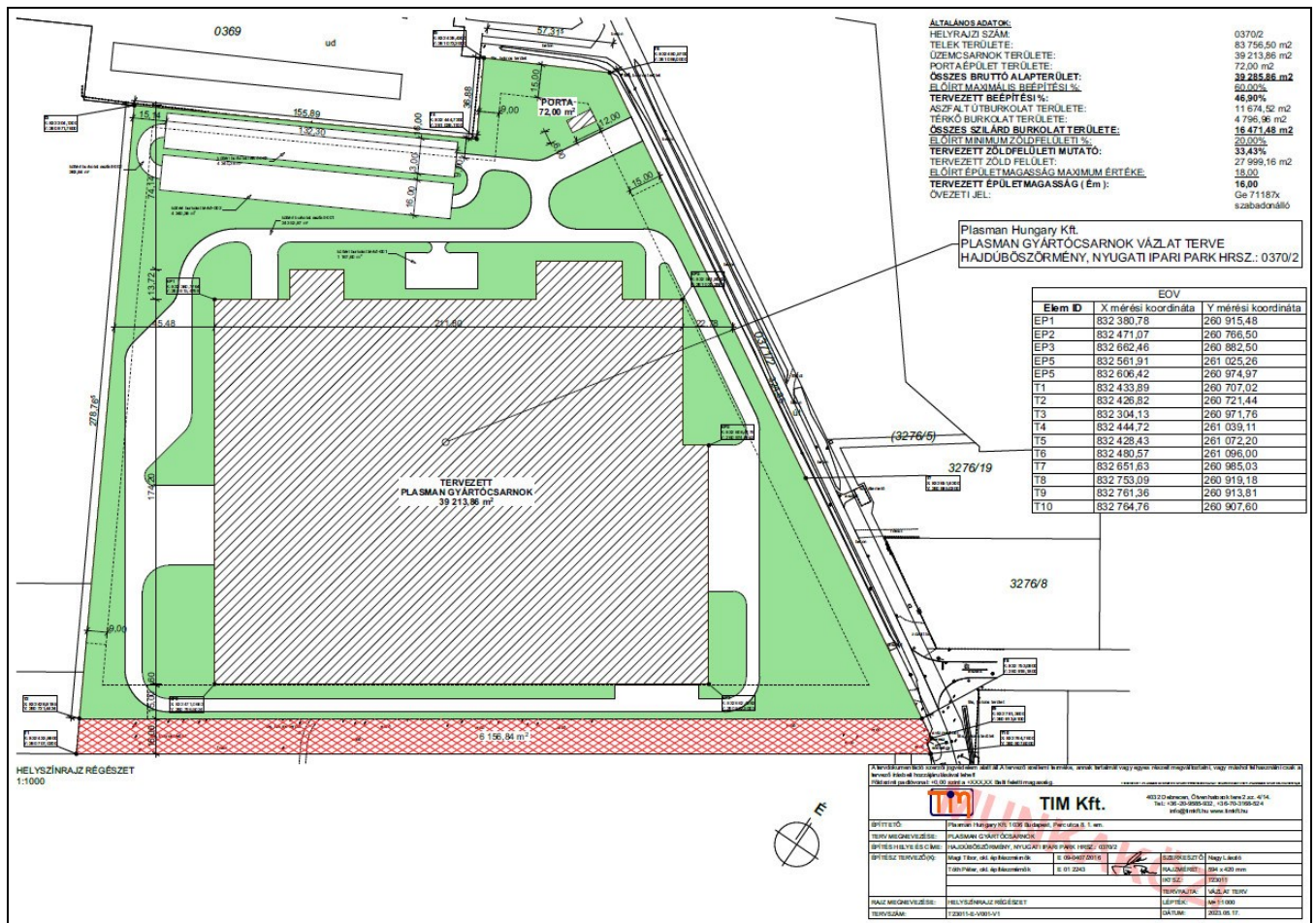


Tervezési terület (0370/2 hrsz-ú terület). Forrás: Saját fotó

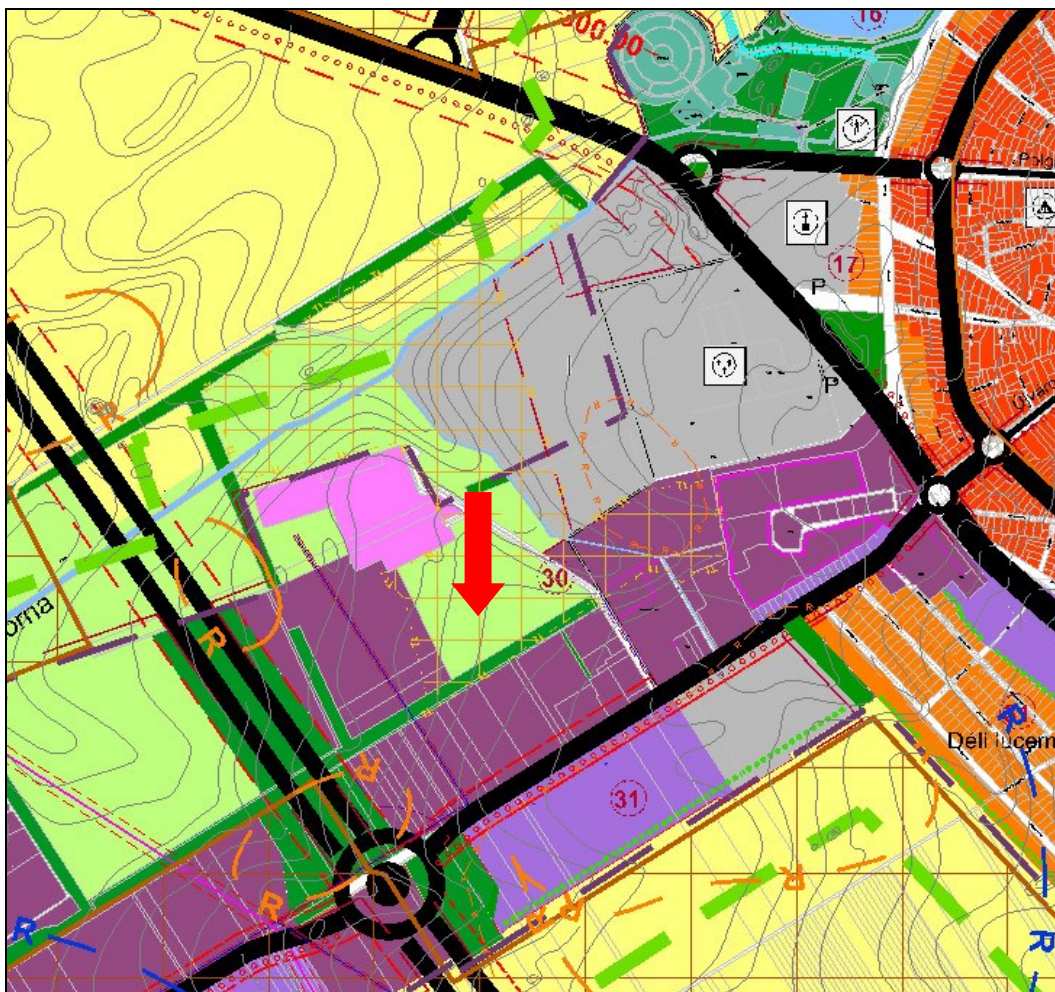
A beruházó a tervezett építéshez tanulmánytervet készíttetett. A terv vizsgálja a terület adottságait beépítési lehetőségeit. A rendezési terv módosítása ezen tanulmányterben meghatározott paraméterek alapján kerül sor.



Tervezett épület látványterve. Forrás: TIM Kft.



4.1.3. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
sziliterület-sűrűség¹ mutató

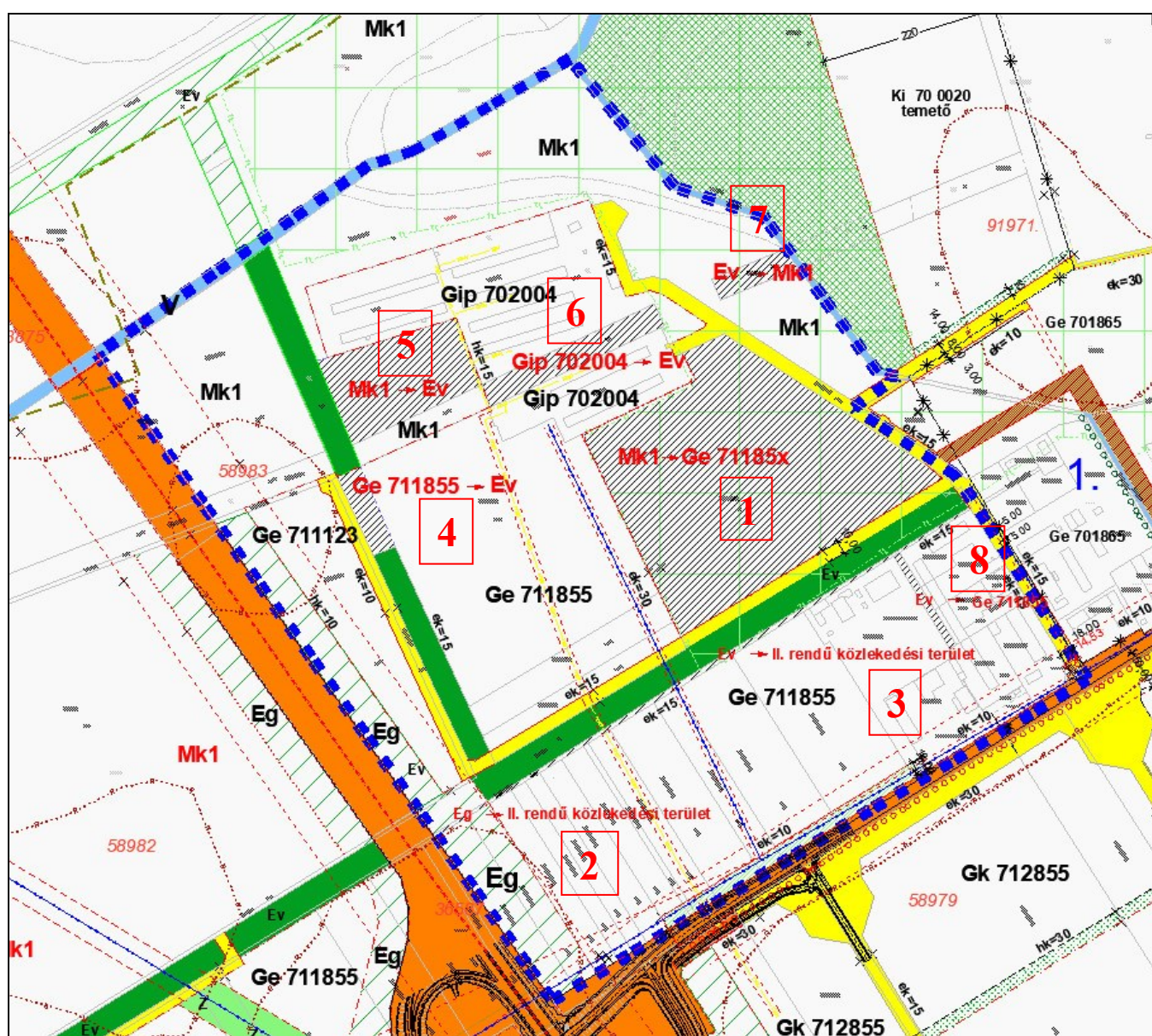
[illegible]

" A védelmi jellegű területlehatárolásokat és az OTRT téségi övezeteinek lehatárolásait tematikus tervlapok tartalmazzák."

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

1. Beruházással érintett 0370/2 hrsz-ú ingatlan átsorolása mezőgazdasági különleges zónából egyéb ipari gazdasági zónába Mk1→ Ge 71185x
2. Meglévő út használatnak megfelelően védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből II. rendű közlekedési területbe kerül átsorolásra. Ev→ II. rendű közlekedési terület.
3. Meglévő út használatnak megfelelően védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből II. rendű közlekedési területbe kerül átsorolásra. Ev→ II. rendű közlekedési terület.
4. Adattári erdő feltüntetése. Ge 711855→ Ev
5. Adattári erdő feltüntetése. Mk1→ Ev
6. Adattári erdő feltüntetése. Gip 702004→ Ev
7. Nem adattári erdő törlése. Ev→ Mk1
8. Nem adattári erdő törlése. Ev→ Ge 711855

A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE

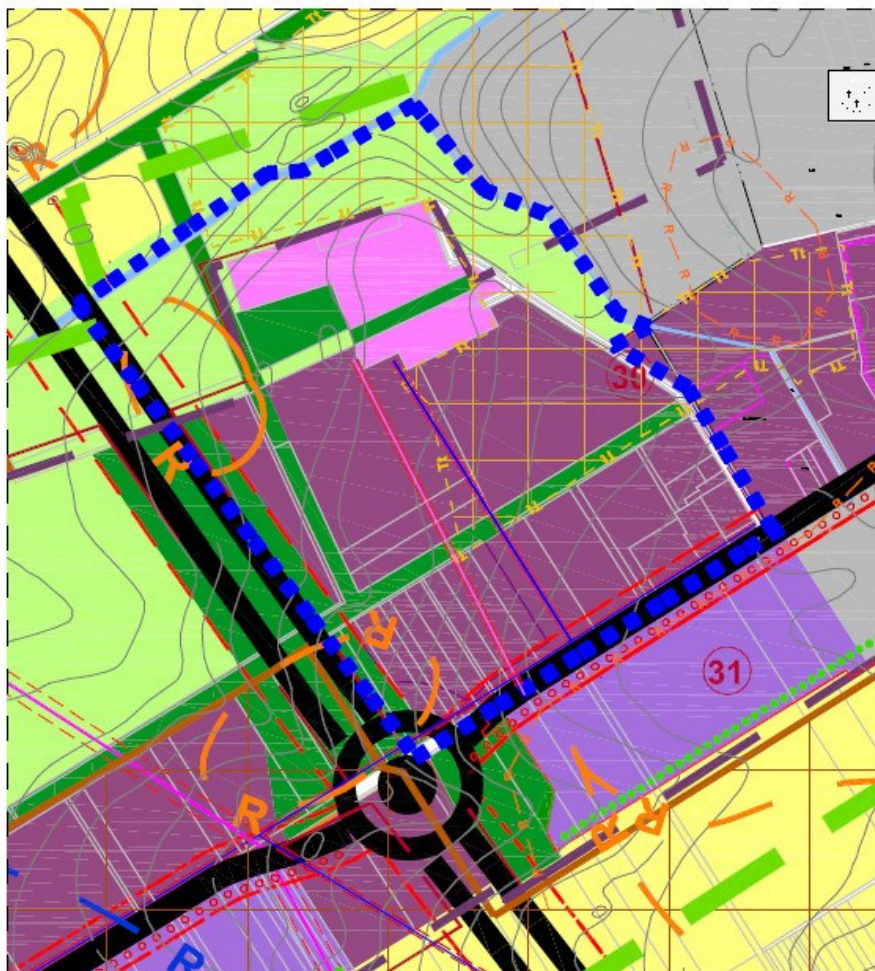


A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében - számozással jelöltek.

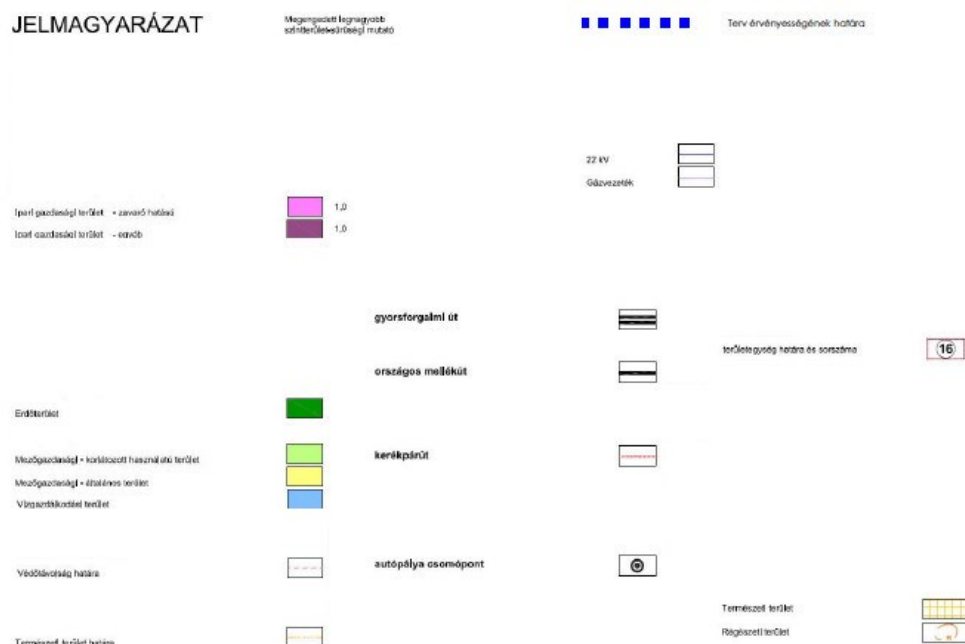
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Szerkezeti terv módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges.

TERVEZETT SZERKEZETI TERV

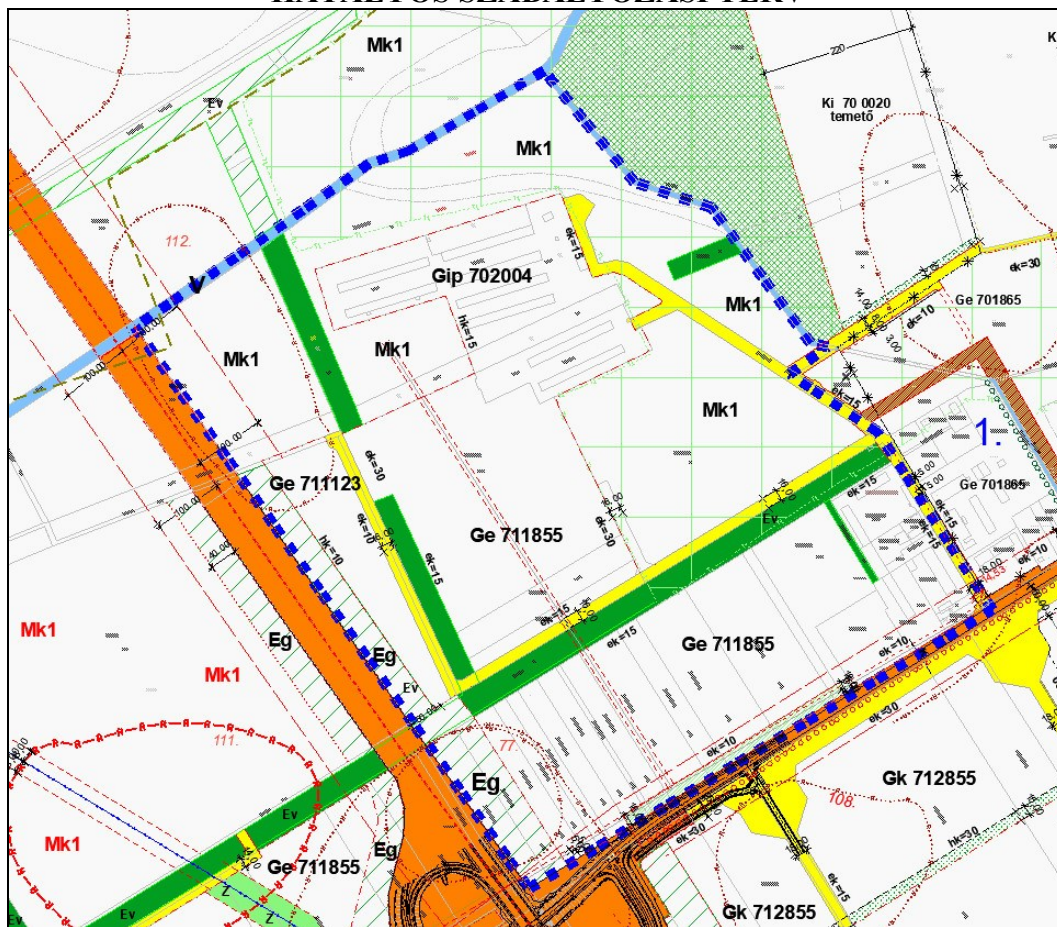


JELMAGYARÁZAT



4.1.4. A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



Hatályos szabályozási terv. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

<p>VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>Tervezett szabályozási vonal</p> <p>Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül jelölésre az övezethatár jele)</p> <p>Építési övezetek határa (telken belül)</p> <p>Magánúthasználat közlekedési terület határa</p> <p>Tervezett telekhatar</p> <p>Tervezett belterületi határ</p> <p>Kötelező beépítési vonal</p> <p>Műemlék környezet határa</p> <p>Helyi településszerkezeti védelem határa</p> <p>Műemlék jelentőségű terület határa</p> <p>Helyi településszerkezeti védelem határa (a telkek által homlokvonala mentén jelölve)</p> <p>Helyi települési karaktervédelem határa (a telkek által homlokvonala mentén jelölve)</p> <p>Helyi természetvédelmi terület határa, ha az országos természetvédelmi területen kívül helyezkedik el</p> <p>Régiészeti terület határa és sorszáma</p> <p>Készítendő szabályozási terv (változtatási tialom) határa</p> <p>Sajátos előírások területének határa</p> <p>Elővásárlási joggal terhelt terület határa</p> <p>Összevont védőterületek határa</p> <p>Green Line határa</p> <p>TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>HNP terület</p> <p>HNP bővítési terület</p> <p>Természetvédelmi terület határa</p> <p>Madárvédelmi terület (Natura 2000)</p> <p>Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)</p> <p>Országos ökológiai hálózati övezete</p> <p>Szilves tavak (ex-lege területek)</p> <p>Erzékeny természetvédelmi terület</p> <p>Helyi természetvédelmi terület</p> <p>I. rendű közlekedési célú közterület</p> <p>II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)</p> <p>I. rendű nem közlekedési célú és nem vizgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark és erdő III. külterületi erdő)</p> <p>II. rendű nem közlekedési célú közterület (csak belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)</p> <p>Vízgazdálkodási célú közterület</p> <p>Építési hely</p> <p>Általános szabályozási elhő (nagyobb) hátsókort (telek valamilyen okból nem beépíthető része)</p> <p>Lakótelepi közterület, lakótelepi közterület</p> <p>Telken belüli fűvelési (beépítési) közlekedési</p> <p>Műemlék épület</p> <p>Helyileg védett épület</p> <p>Gyalogos utca / tér díszburkolattal</p> <p>Gazdasági rendeltetésű erdő és erdőszéle kijelölt mezőgazdasági terület</p> <p>Vasúterület</p> <p>Különleges intézményi zóna</p> <p>Közterület elől nem zárható magánút jele</p>	<p>EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>Országos / helyi jelentőségű védett természeti érték</p> <p>Helyi védett utcai fasor</p> <p>Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér</p> <p>Szabályozási szélesség</p> <p>Jelentős szintbeni gépjárműparkoló</p> <p>Jelentős szint alatti gépjárműparkoló</p> <p>Gépjármű út tengelye</p> <p>Vegyes használatú gépjármű út tengelye</p> <p>Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye</p> <p>Önálló gyalogút tengelye</p> <p>Tervezett híd</p> <p>Tervezett aluljáró</p> <p>Kösterületi kapu áthalat gépjármű és gyalogos számára</p> <p>Tervezett árkád</p> <p>Jelentős védőterület igénylő elektromos távvezeték</p> <p>Jelentős védőterület igénylő vízvezeték</p> <p>Védőterületet igénylő vízvezeték</p> <p>Biztonsági övezet határa</p> <p>Megszüntetési jel</p> <p>ALAPTÉRKÉPI ELEMEK</p> <p>Település közigazgatási határa</p> <p>Eredeti belterületi határ</p> <p>Telekhatar</p> <p>Épületkörnyék</p> <p>Termőföld, vízműkö</p> <p>VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIAJA (FEDETTSÉGI SORRENDEJE)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Település közigazgatási határa 2. Szabályozási vonal 3. Építési övezet határa 4. Építési övezet határa 5. Építési övezet határa 6. Építési övezet határa 7. Építési övezet határa 8. Építési övezet határa 9. Építési övezet határa 10. Építési övezet határa 11. Építési övezet határa 12. Építési övezet határa 13. Építési övezet határa 14. Építési övezet határa 15. Építési övezet határa 16. Építési övezet határa 17. Építési övezet határa 18. Építési övezet határa 19. Építési övezet határa 20. Építési övezet határa 21. Építési övezet határa 22. Építési övezet határa 23. Építési övezet határa 24. Építési övezet határa 25. Építési övezet határa 26. Építési övezet határa 27. Építési övezet határa 28. Építési övezet határa 29. Építési övezet határa 30. Építési övezet határa 31. Építési övezet határa 32. Építési övezet határa 33. Építési övezet határa 34. Építési övezet határa 35. Építési övezet határa 36. Építési övezet határa 37. Építési övezet határa 38. Építési övezet határa 39. Építési övezet határa 40. Építési övezet határa 41. Építési övezet határa 42. Építési övezet határa 43. Építési övezet határa 44. Építési övezet határa 45. Építési övezet határa 46. Építési övezet határa 47. Építési övezet határa 48. Építési övezet határa 49. Építési övezet határa 50. Építési övezet határa 51. Építési övezet határa 52. Építési övezet határa 53. Építési övezet határa 54. Építési övezet határa 55. Építési övezet határa 56. Építési övezet határa 57. Építési övezet határa 58. Építési övezet határa 59. Építési övezet határa 60. Építési övezet határa 61. Építési övezet határa 62. Építési övezet határa 63. Építési övezet határa 64. Építési övezet határa 65. Építési övezet határa 66. Építési övezet határa 67. Építési övezet határa 68. Építési övezet határa 69. Építési övezet határa 70. Építési övezet határa 71. Építési övezet határa 72. Építési övezet határa 73. Építési övezet határa 74. Építési övezet határa 75. Építési övezet határa 76. Építési övezet határa 77. Építési övezet határa 78. Építési övezet határa 79. Építési övezet határa 80. Építési övezet határa 81. Építési övezet határa 82. Építési övezet határa 83. Építési övezet határa 84. Építési övezet határa 85. Építési övezet határa 86. Építési övezet határa 87. Építési övezet határa 88. Építési övezet határa 89. Építési övezet határa 90. Építési övezet határa 91. Építési övezet határa 92. Építési övezet határa 93. Építési övezet határa 94. Építési övezet határa 95. Építési övezet határa 96. Építési övezet határa 97. Építési övezet határa 98. Építési övezet határa 99. Építési övezet határa 100. Építési övezet határa 	<p>SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK</p> <p>Ln 1000000 építési övezet jele</p> <p>Ln 1 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 2 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 3 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 4 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 5 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 6 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 7 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 8 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 9 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 10 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 11 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 12 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 13 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 14 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 15 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 16 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 17 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 18 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 19 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 20 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 21 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 22 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 23 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 24 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 25 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 26 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 27 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 28 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 29 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 30 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 31 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 32 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 33 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 34 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 35 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 36 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 37 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 38 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 39 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 40 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 41 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 42 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 43 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 44 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 45 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 46 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 47 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 48 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 49 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 50 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 51 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 52 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 53 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 54 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 55 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 56 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 57 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 58 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 59 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 60 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 61 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 62 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 63 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 64 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 65 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 66 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 67 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 68 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 69 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 70 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 71 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 72 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 73 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 74 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 75 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 76 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 77 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 78 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 79 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 80 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 81 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 82 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 83 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 84 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 85 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 86 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 87 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 88 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 89 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 90 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 91 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 92 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 93 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 94 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 95 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 96 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 97 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 98 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 99 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p> <p>Ln 100 a színek azt jelölik, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik.</p>
--	--	--

0370/2 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terv szerint Mk1 mezőgazdasági különleges I. zóna. A tervezett beruházás megvalósításhoz a terület átsorolandó Ge egyéb ipari gazdasági zónába. A tervezési területen belül az Országos Erőadattárban szereplő erdők feltüntetése miatt korrekció szükséges.

Szabályozási terv módosítása szükséges.

HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

(2) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna I. (Mk1)

a., A zónába a környezet- és természetvédelmi, vagy ökológiai okokból nem beépíthető, az ex lege védett és a madárvédelmi védettségű mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak.

b., A zóna területén csak:

1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak (külön jogszabályok keretei között),

2., a köztárgyak,

3., a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna II. (Mk2)

a., A zónába jellemzően a természeti védelem és az országos ökológiai hálózat övezete által érintett mezőgazdasági területek tartoznak.

b., A zónába eső és legalább 30 m szélességű és védett természeti területet nem érintő telken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

1.1 Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 2 hektár,

1.2 Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 Nádas és vízállás művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.

2., Új lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcs, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

2.2 szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.3 gyeper, nádas, vízállásos terület művelési ágú telken vagy telekrészen nem helyezhető el épület.

c.,¹⁰³ A zónában csak a legeltetéshez kapcsolódó, védőtávolságot nem igénylő állattartó épület létesíthető.

d., A különálló lakóépület és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet, és a telek területének legfeljebb 1,5 %-át, de legfeljebb 300 m²-t foglalhat el.¹⁰⁴ Ebből legfeljebb 180 m² területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.

e., A telek beépítettsége legfeljebb 3 %-os, és az épületek legfeljebb 600 m²-t foglalhatnak el.

f.,¹⁰⁵ Birtokközpont a zónában országos védelem alatt álló természeti területtel (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, ex lege védett területek), valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű természeti területeken belül minden gyeper/rét-legelő, nádas, kivett mocsár, vízállás, és kivett állami (katonai) terület, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántó övezetével érintett telken nem létesíthető. Területén az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni, figyelemmel a b.) pont előírásaira is.

g.,¹⁰⁶

h.,¹⁰⁷ .¹⁰⁸

i.,¹⁰⁹

(3) ⁵⁶ Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:

ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,

bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,

bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,

bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előírt HÉSZ szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak.⁵⁷

d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.⁵⁸

e) Elhelyezhetők továbbá a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.⁵⁹

A tervezetben a tárgyi területre vonatkozó „Ge” építési övezetre vonatkozóan az alábbi építési jogok kerülnek meghatározásra.

Építési övezetek jele:

„Ge 71187x”, ahol a kód jelentése az alábbi:

Ge Egyéb (ipari) gazdasági zóna

7 egyéb városépítészeti karakter

1 nem kialakult szabályozási kategória

1 szabadonálló teletszerű beépítési mód

8 2500 m² legkisebb telekterület nagysága

4 60% megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 20% zöldfelületi fedettség legkisebb mértéke

x 18,0 m építménymagasság megengedett legnagyobb értéke

zónák közös előírásai

(1) A 17. §. (2) bekezdésben felsorolt zónákban belül kijelölt, még nem, vagy jellemzően nem beépített, illetőleg átalakításra szánt, nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban: nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának előírásait, a beépítettség és a zöldfelületi fedettség mértékét, a beépítési módot és az építménymagasságot az 1-3. táblázatok határozzák meg.

(2) A zónákban belüli meglévő telkek beépíthetőségére vonatkozóan a 19 § (2) bekezdés b. pont előírásait kell alkalmazni. ^[122]

Választható beépítési módok és teleknagyságok a városépítési karakter szerint

K = kialakult / T = tervezett / x = választható

1. a. ^[123]

Beépítési mód és kódja	Telek nagyság kód	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		5 Hagyományos kertési		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 - kialakult													X	X
	1													újjonnan 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		
Zárt sorú 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

Zárt sorú keretes 6	3													
	4		x											
	5		x											
	6		x											
	7		x		x									
	8		x		x									
	9		x		x									
Adottságok től függő, kialakult, tömb vagy építési övezet méretű 0	0	x		x		x		x		x		x		x

Teleknagyság alatt a kialakítható legkisebb telekterület-méretet kell érteni.

1.b

		Újonnan kialakítható legkisebb szélesség beépítési mód szerint (m)							Adottságtól függő, kialakult 0
legkisebb		kód	Szabadon álló		Oldalhatáron álló 3	Ikres 4	Zárórú		
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
Adottságtól Függő, kialakult, tömb vagy övezet méretű		0	x	x	x	x	x	x	x

Saroktelek legkisebb szélességi mérete 20 m telekszélességig: + 3 m. Kialakult szabályozási kategóriába sorolt övezetekben telekhatár rendezés vagy telekmegosztás esetén a telekszélesség zárt sorú beépítési mód esetén 10 %-kal, szabadon álló ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal helyileg védett épület esetén, ha az előírt oldalkert biztosítható 20 %-al csökkenthető a telekterület megtartása mellett, az előírt telekmélység megtartása nem kötelező, a legkisebb mélység azonban 20,0 m-nél kevesebb nem lehet.¹²⁰

Választható beépítési százalék és a zöldfelületi fedettség a városépítészeti karakterek szerint. A fenti szabály a beépítés szempontjából nem kialakult kategória esetén is alkalmazható a polgárvárosi karakterű Lk övezetben, ha más mód a telekalakításra nincs.¹²¹

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.¹²²

2. ¹²³

kód	Megengedett legnagyobb beépítési %	Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség %	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		5 Hagyománys kertési		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

- A sarok- és átmenő telek beépítettsége:¹²⁴

Zártsorú (általános, az általánosan belül végig épített, vagy házaggal megszakított, és keretes épület elhelyezés) beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 25 %-kal, az átmenő telek beépítettsége 10 %-kal növelhető, de telekösszevonás esetén az egy éven belüli telekalakítási engedéllyel újonnan alakított teleknél alkalmazható a kedvezmény az eredeti saroktelekrészre, vagy a legkisebb alakítható telekterület kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.

- Az így megnövelt beépíttség azonban nem haladhatja meg:

- vegyes zóna esetén a 75 %-ot,
- kisvárosias lakó zóna esetén a 60 %-ot,

- Az előírt zöldfelületi fedettség a vegyes és a gazdasági zónákban az értékszám 20 %-ával csökkenthető, de az nem csökkenhet az Oték 25. §-ában meghatározott határértékek alá.

¹²⁵

Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint

3.

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1 Belvárosi		2 Polgári		3 Kisvárosias		4 Kisbőszörményi		5 Hagyomán-nyos kertségi		6 Külsőségi		7 Egyéb	
		K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
		0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
1	-4,5							x	x	x	x	x	x	x	x
2	-6,0					x	x			x	x			x	x
3	4,5-7,5			x	x	x	x							x	x
4	7,0-10,0			x	x									x	x
5	8,5-12,5	x	x	x	x									x	x
6	12,0-15,0	x	x											x	x
7	A szomszédos épületek 1,5 m	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0	legfeljebb a legmagasabb meglévő	x		x		x		x		x		x		x	

Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

a., ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépíttség nem növelhető, és az épület (ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b., ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméreteket – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c., ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedett, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmények lebontására kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekintetni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

d.)¹²⁶ A szabadon álló-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.

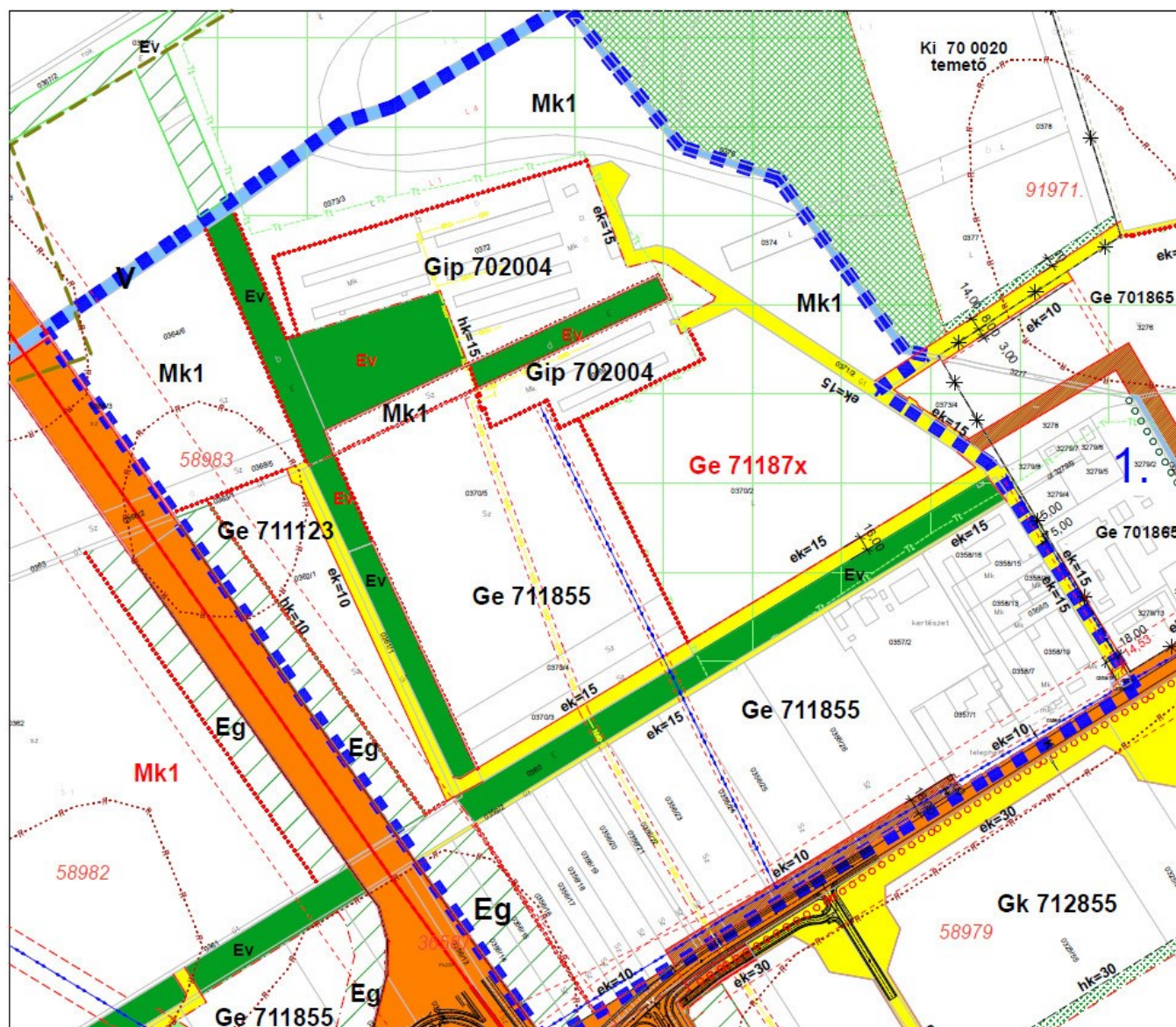
e.)¹²⁷ A szabadon álló- telepszerű, úszó építési telkes beépítési mód esetén az az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(3) Ha kialakítandó telek szélességi, vagy mélységi értéke nem felel meg a telekalakítási előírásoknak, akkor az alakítható legkisebb telekterület méret biztosítása mellett a telek szélességi, vagy mélységi értékétől legfeljebb 25% csökkentéssel el lehet térni.¹²⁸

A 18. § 3. táblázata nem tartalmaz x jelű 18.0 méter megengedett építménymagasság kódot ezért módosítása szükséges.

A 18. § 2 táblázatban szereplő 7. kód előírásai eltérnek az OTÉK 25. § (1) bekezdés táblázatában található határértéktől mely szerint egyéb ipari építési övezet esetén megengedett legnagyobb beépíttség 50% és a legkisebb zöldfelület 25%. A 7 kód alkalmazáshoz a OTÉK 111. § szerinti eltérés szükséges.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)

Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Gk	kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
Ki	különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgári
3. kisvárosias
4. kisbörzsömenyi
5. hagyományos kistérségi
6. községi
7. egyéb

Ln 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

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

1. szabadonálló-telepszertől
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zártkörű-általános
6. zártkörű-kertes
0. adottságoktól függő

Ln 4... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

1	200 m ²
2	300 m ²
3	450 m ²
4	600 m ²
5	750 m ²
6	900 m ²
7	1100 m ²
8	2500 m ²
9	4000 m ²
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy több méretű

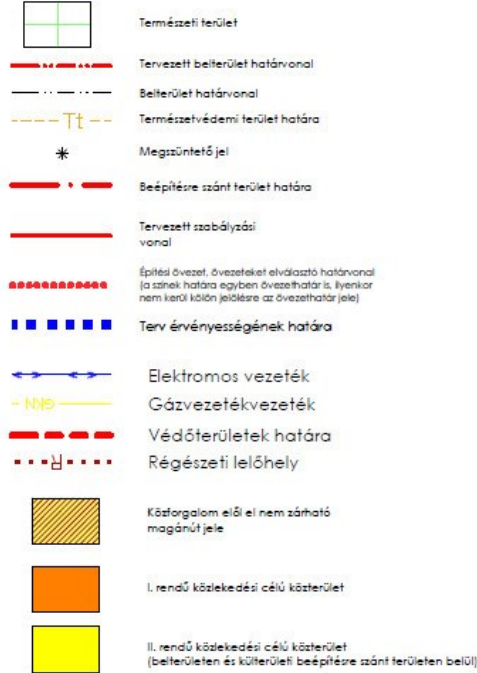
Ln 5... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előlirt legkisebb zöldfelületi fedettsége

beépítettség:	zöldfelületi fedettség:
1 5 %	70 %
2 15 %	60 %
3 20 %	55 %
4 30 %	45 %
5 40 %	35 %
6 50 %	25 %
7 60 %	20 %
8 80 %	10 %
9 100 %	-
0 adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető	

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

1	<4.5 m
2	<6.0 m
3	4.5-7.5 m
4	7.0-10.0 m
5	8.5-12.5 m
6	12.0-15.0 m
7	a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1.5 m
0	legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága
X	18.0 m

Jelmagyarázat



Beépítésre nem szánt területen belül

Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Mk1	Mezőgazdasági különleges I. zóna
Má	Mezőgazdasági általános zóna
V	Vízgazdálkodási zóna

Beépítésre szánt területek

Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna
Gip	Zavaró hatású ipari gazdasági zóna

2. módosítás

0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt terület.

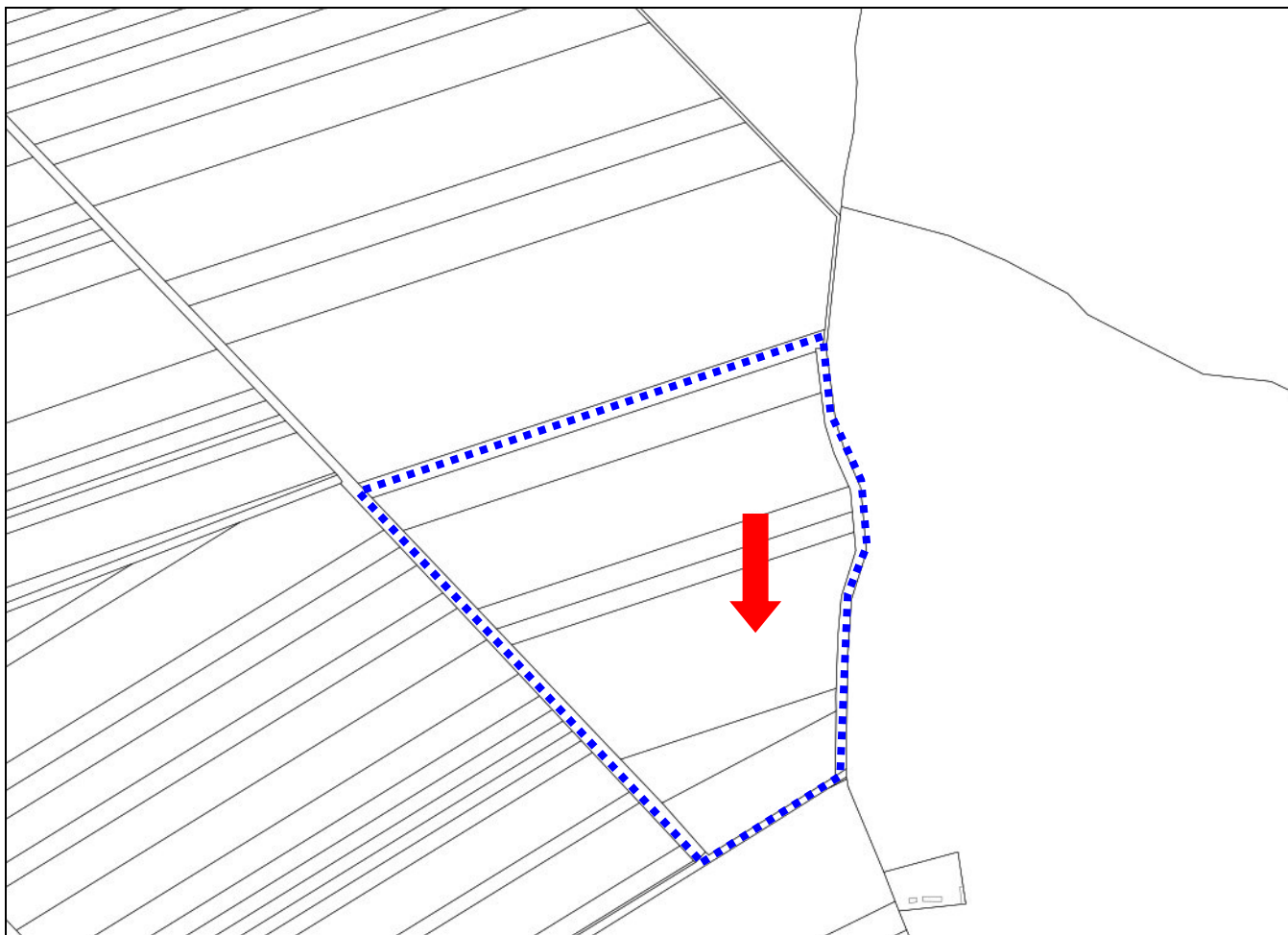
4.2.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

Az érintett terület a Hajdúböszörmény keleti részén található.





Módosítási terület alaptérképe. Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Tervezési terület: 0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt terület.

4.2.2. A vizsgált telkek főbb adatai:

A módosítás a 1 sz módosítás során kijelölt új beépítésre szánt terület kieső biológiai aktivitási értékének pótlására szolgál.

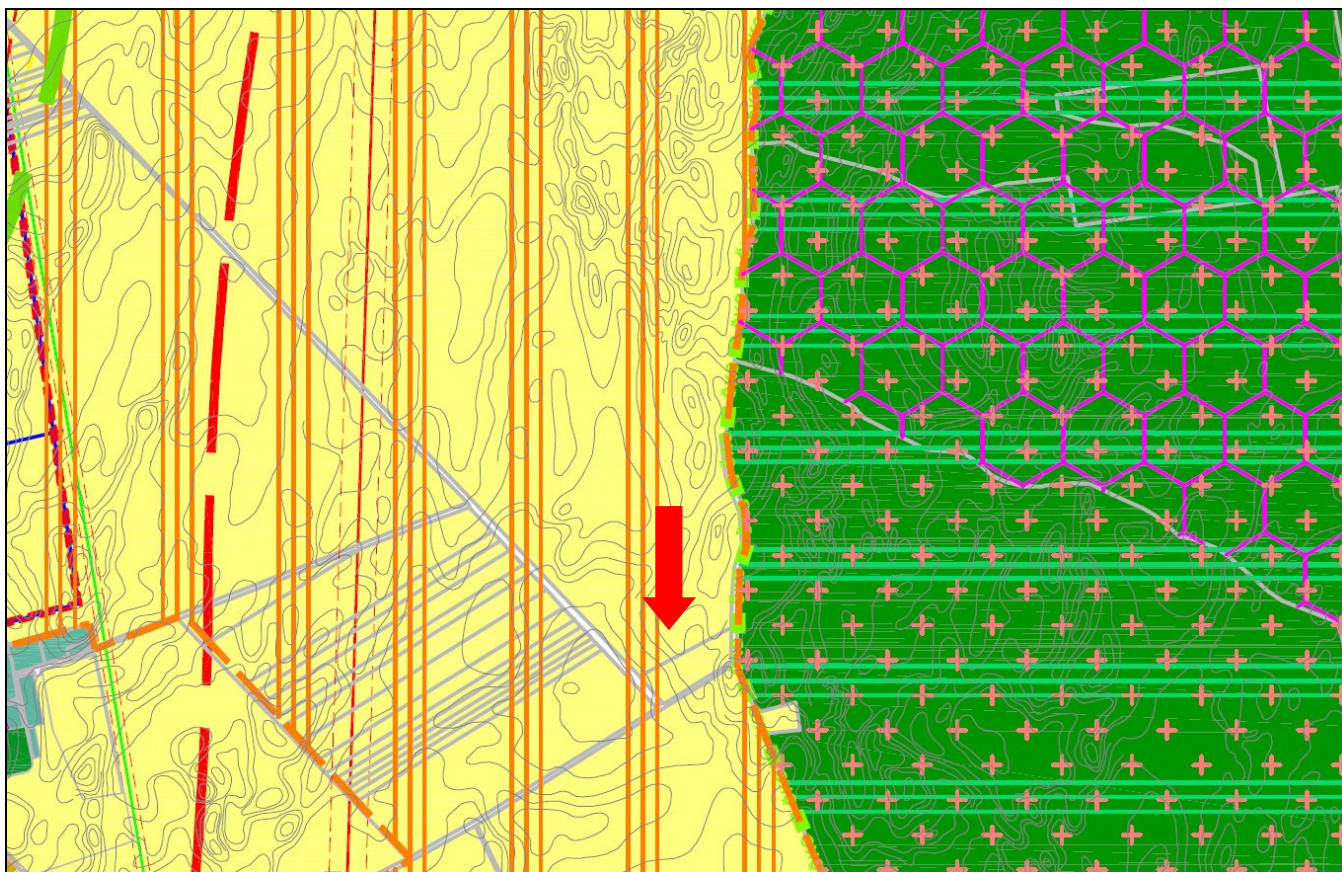
A területet három oldalról mezőgazdasági út határolja. Közvetlenül ökológiai hálózattal határos.

Az adatszolgáltatások alapján a 0155/6, 0155/5 és 0153 hrsz-ú ingatlanok az Országos erdőadattár szerint erők.

A terület igénybe vett erdővel borított.

A pótlás kapcsán a hatályos rendezési tervben szereplő, de a valós állapotnak nem megfelelő mezőgazdasági általános zóna övezetből átsorolásra kerül védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetbe.

4.2.3. A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat




































JELMAGYARÁZAT

Nagyvárosias lakóterület
Kisvárosias lakóterület
Kertvárosias lakóterület
Falusias lakóterület
Településközpont vegyes terület
Központi vegyes terület
Kereskedelemi, szolgáltató, gazdasági terület
Ipari gazdasági terület - zavaró hatású
Ipari gazdasági terület - egyéb
Üdülőházas üdülőterület
Különleges intézményi terület
Különleges idegenforgalmi terület
Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
Különleges bányászati terület
Általános közlekedési terület
Vasúti közlekedési terület
Zöldterület (közpark)
Erősterület
Mezőgazdasági - kertes terület
Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület
Mezőgazdasági - általános terület
Vízgazdálkodási terület
A kitervezés beépítetlen (tartalek) területet jelöl
Hígrágya öntözéses terület
Védőövvel való határa

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató

-  igazgatási központ
-  oktatási központ
-  művelődési központ
-  egészségügyi központ
-  sportközpont
-  szabadidős központ
-  termálstrand
-  kemping
-  temető
-  kegyeleti park
-  városközpont
-  intézményi alközpont

750 kV	
220 kV	
132 kV	
22 kV	
Gázvezetők	
Biztonsági övezet	
Ivóvíz gerincvezeték	
szennyvíz vezeték	

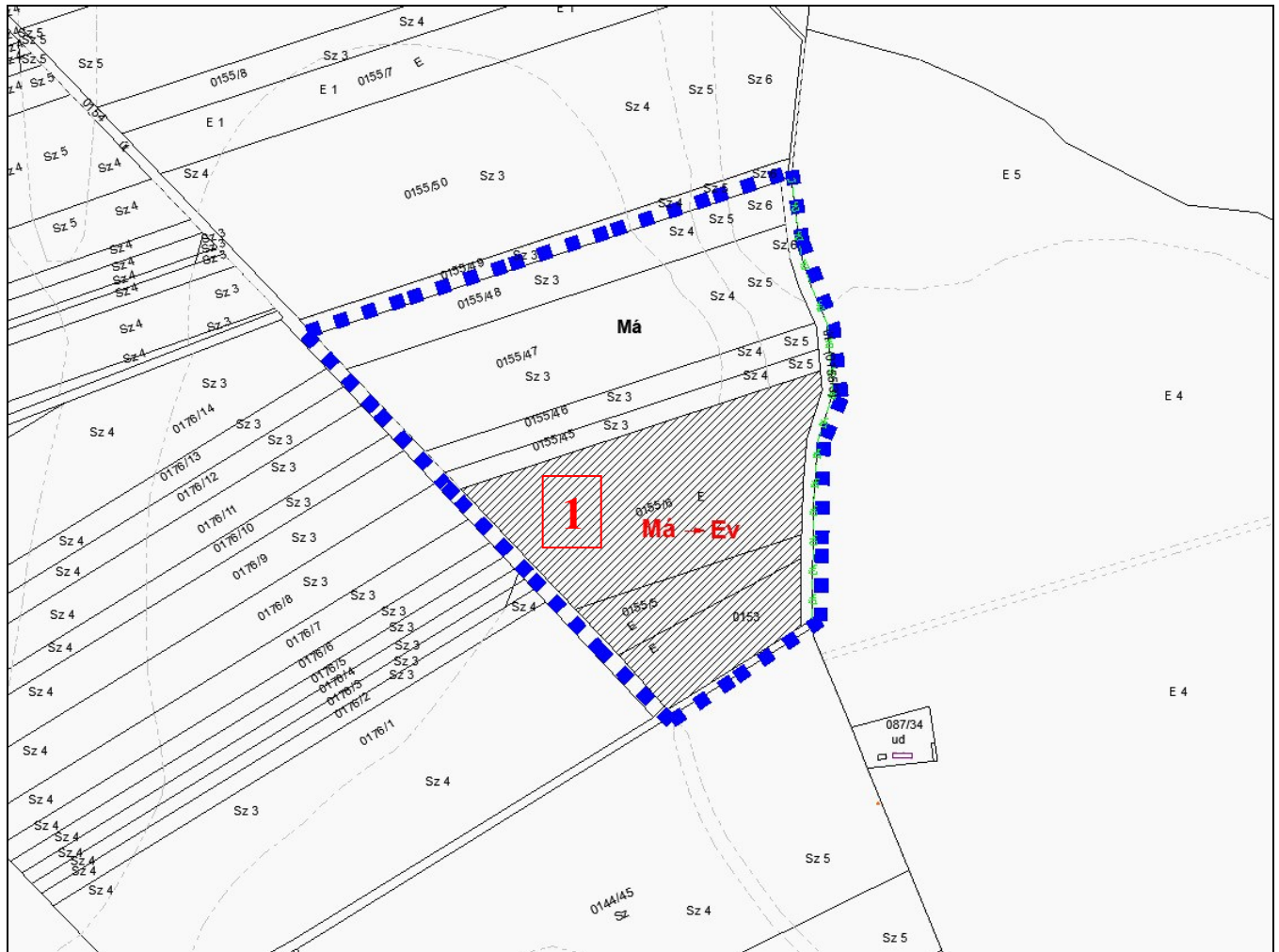
gyorsforgalmi út			
országos főút			
országos mellékút			
települési főút			
gyűjtőút			
önálló kerékpárút			
autópálya csomópont			
különszintű keresztezés			
jelentősebb szintbeli csomópont			
csillapított forgalmu zóna			
gyalogos zóna			

" A védelmi jellegű területlehatárolásokat és az OTRT téségi övezeteinek lehatárolásait tematikus tervlapok tartalmazzák."

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

1. Adattári erdő feltüntetése. Má→Ev

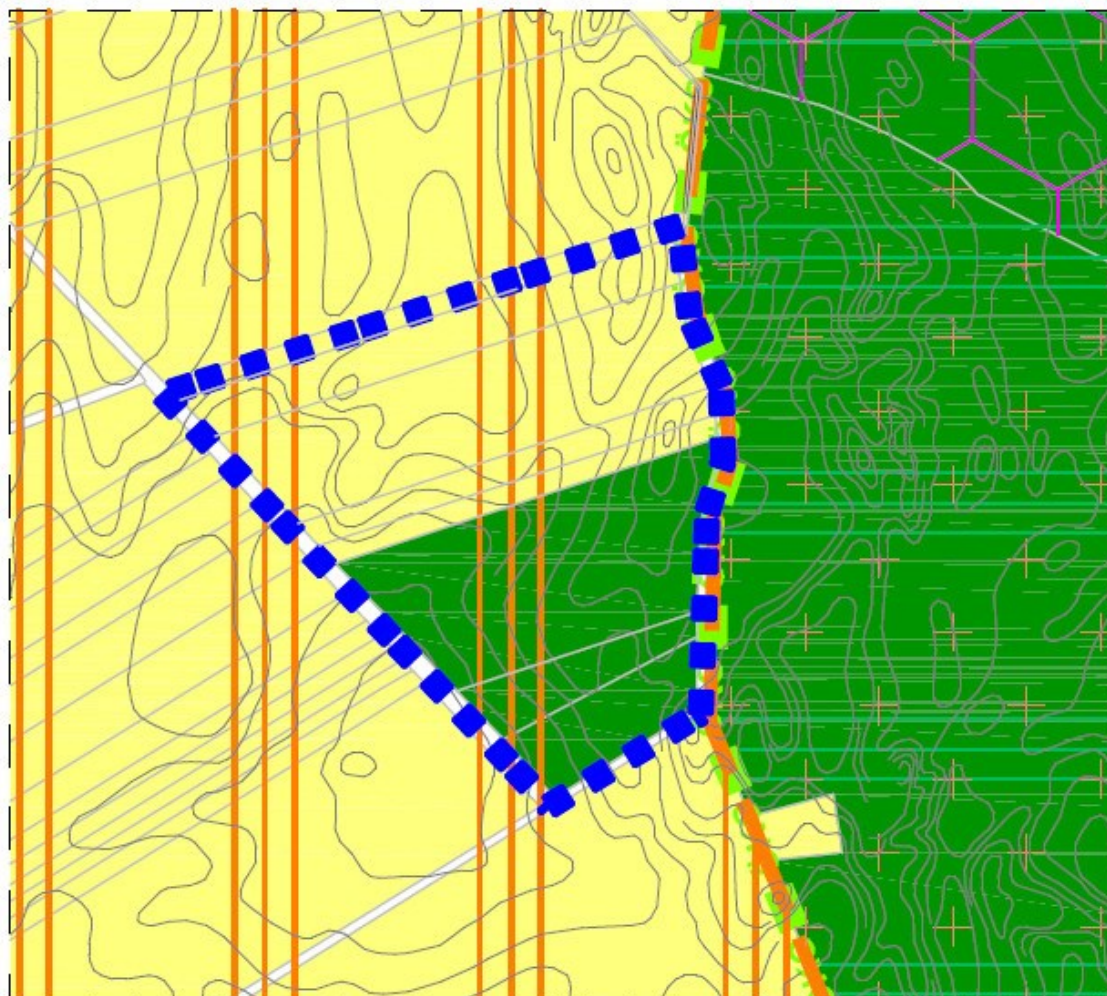
A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében - számozással jelöltek.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Szerkezeti terv módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

TERVEZETT SZERKEZETI TERV



JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató



Terv érvényességének határa

Erdőterület



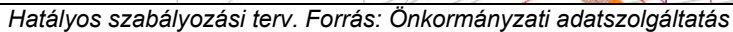
Mezőgazdasági - általános terület



Vízgazdálkodási terület



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



Tervezett szabályozási vonal

Tervezett szabályozási zónák

Elpárlási övezetek, övezetek elválasztó határvonalai (a szinek határa egyben elvezetési is, lyponkr nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)

Egyéb átviteli határok (telken belül)

Magyarúrkúti és magyarlóráti községekkel terület határa

Tervezett telekhatár

Tervezett belterületi határ

Közfelület beépítési vonal

Műemléki környezet határa

Helyi településszerkezeti védelem határa

Műemléki jelentőségű terület határa

Helyi településszerkezeti védelem területe (a telkek utcai homlokzatának mentén jelölve)

Helyi települési karakterszerűvédelmi területe (a telkek utcai homlokzatának mentén jelölve)

Helyi természetvédelmi terület határa, ha az országos természetvédelmi területen kívül helyezkedik el

Régiózzert terület határa és sorozama

Készítendő szabályozási (terv /változtatási /támoati) határa

Sajátos ö/irások területének határa

Elővárásiási joggal terhelt terület határa

Összevett védőterületek határa

Green Line határa

Országos / helyi jelentőségű védett természeti érték
Helyi védett utcai fásor
Előírt határa, ha az általános előírásoktól eltér
Szabályozási szélesség
Jelentős szintben/ gépjárműparkoló
Jelentős szint alatti gépjárműtároló
Gépjármű út tengelye
Vegyes használatú gépjármű út tengelye
Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
Önálló autósáv tengelye

Település közigazgatási határa

Település közigazgatási határa
Eredeti beaterületi határ
Telekhatár
Épületkontúr
Termálkút, vízműkút

1. Település közigazgatási határa
 2. Befolyási terület
 3. Szennyvízelvezető vonal
 4. Vízhozatali tájékozott határa
 5. Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
 6. Telephatár
-
1. Műemléki jelentőségű terület határa
 2. Műemléki környezet határa
 3. Városi kert határa ill. helyi értékvédelmi terület határa
-
1. Természeti védelemű terület határa
 2. Ártér védelemű terület határa
 3. Helyi természetvédelmi terület határa

Ln a betű azt jelensé, hogy az építési övezet melyi

[illegible]

OLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI T

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

Az adatszolgáltatások alapján a 0155/6, 0155/5 és 0153 hrsz-ú ingatlanok az Országos erdőadattár szerint erők.

A hatályos rendezési tervben szereplő, de a valós állapotnak nem megfelelő mezőgazdasági általános zóna övezetből (Má) átsorolásra kerül védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev) övezetbe.

Szabályozási terv módosítása szükséges.

HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.

b.¹¹⁰, A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 0,5 hektár

1.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 1 hektár területen

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén: 1 hektár

2.2 szántó, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 2 hektár területen

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be. Ebből legfeljebb 180 m² területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.

e., Önálló lakóépületet és gazdasági épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.¹¹¹

f., A zóna területén birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak abban esetben lehet létesíteni, ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja.

Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaúdvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaúdvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m²-rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett. Ez esetben az a., és b., pontok előírásait nem kell alkalmazni.¹¹²

g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rekultiválni kell. A bányászatot felváltó területhasználát és építés csak a terület rekultiválása után engedélyezhető.

h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait védő fasor telepítésére kötelezhetők.

(5) Mezőgazdasági általános zóna (Ma-1)

a, A zónába azok a természeti védelem alatt nem álló kisparcellás szántók tartoznak, amelyeket a szabályozási terv beépítésre nem szánt területnek jelölt ki.¹¹³

b, A zónákba eső, legalább 20 m szélességű telkeken a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos gazdasági épületek építhetők.

c, A beépíthető legkisebb telekterület 1500 m²

d, Az épület építmény magassága 4,5 m.

A gazdasági épület alapíncézhető.

e, A beépítettség mértéke 5%.¹¹⁴

f, Telkenként két db. gazdasági épületet lehet építeni.¹¹⁵, ¹¹⁶

g, Az épületeket oldalhatáron álló építésmódú építési helyen belül a telek oldalhatártól 50 cm-es csurgó távolságra kell elhelyezni.

h, Az épületek utcai homlokvonala a dűlőút tengelyétől 15,0 m.-re legyen.

Erdő zónák

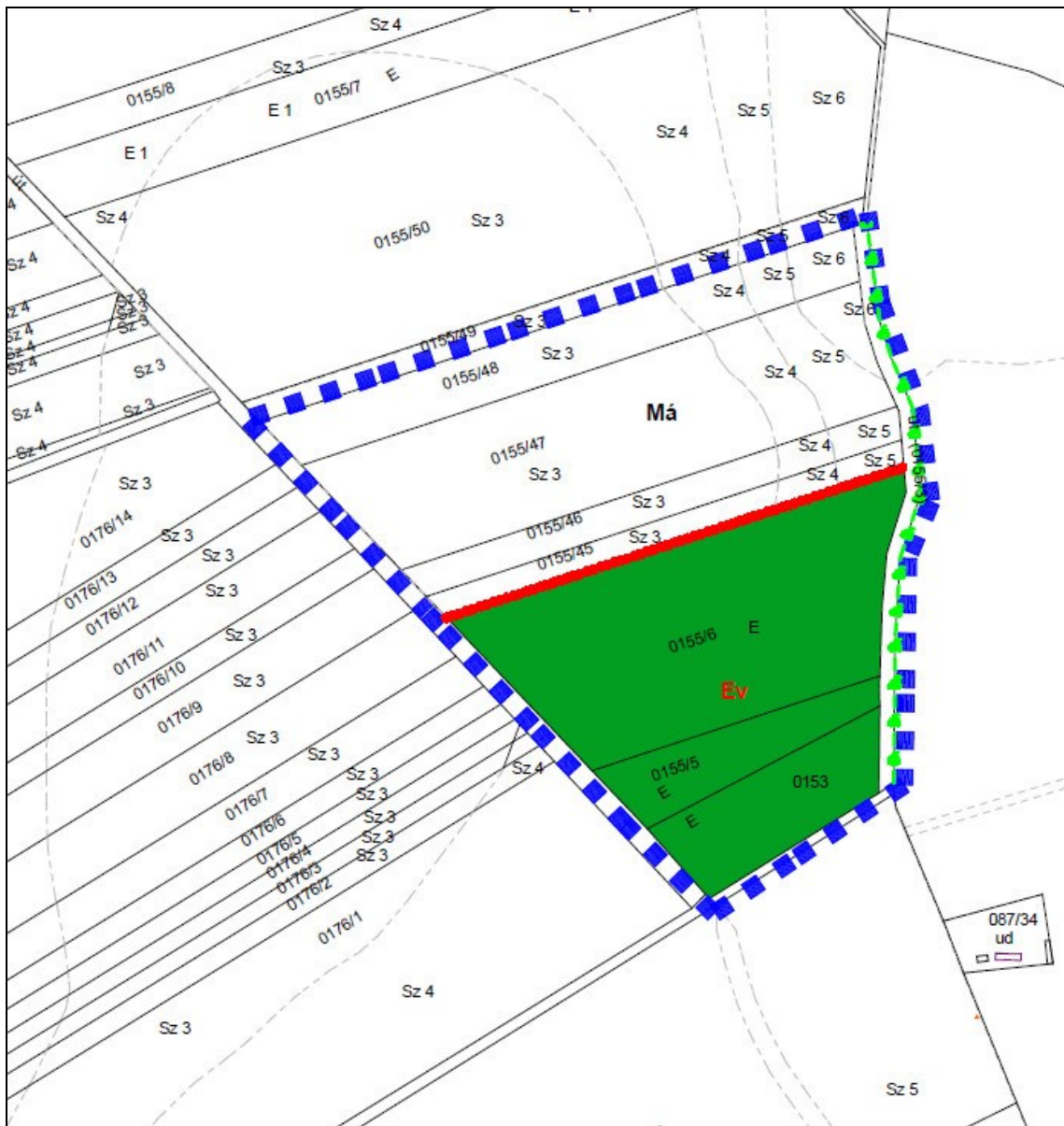
(1) Védelmi rendeltetésű erdőzóna (Ev)

a., A zóna védőerdők és a természeti védelem alatt álló közcélú erdők területe.

b., A zóna területén épület újonnan nem helyezhető el.

A meglévő előírások megfelelőek. A HÉSZ módosítás nem szükséges.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



Jelmagyarázat

-

5. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

1. módosítás

0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt terület.

Helyszíni szemle során a következők kerültek megállapításra.

A tervezési területet délről a 3318 számú Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út határolja. Körforgalmon keresztül csatlakozik hozzá a terület feltárást biztosító 0371/2 hrsz-ú önkormányzati út. A területet nyugatról az M35 jelű autópálya határolja. A terület közlekedési megközelítése a meglévő utakon biztosított.

Az adatszolgáltatások alapján a tervezési területen belül védelmi célú erdők feltüntetése szükséges és a terven tévesen szereplő erdők törlésre kerülnek.

Feltüntetésre kerül a 0359/2 hrsz-ú meglévő területmegközelítésre szolgáló út.

Az érintett ingatlant északról mezőgazdasági telephely határolja.

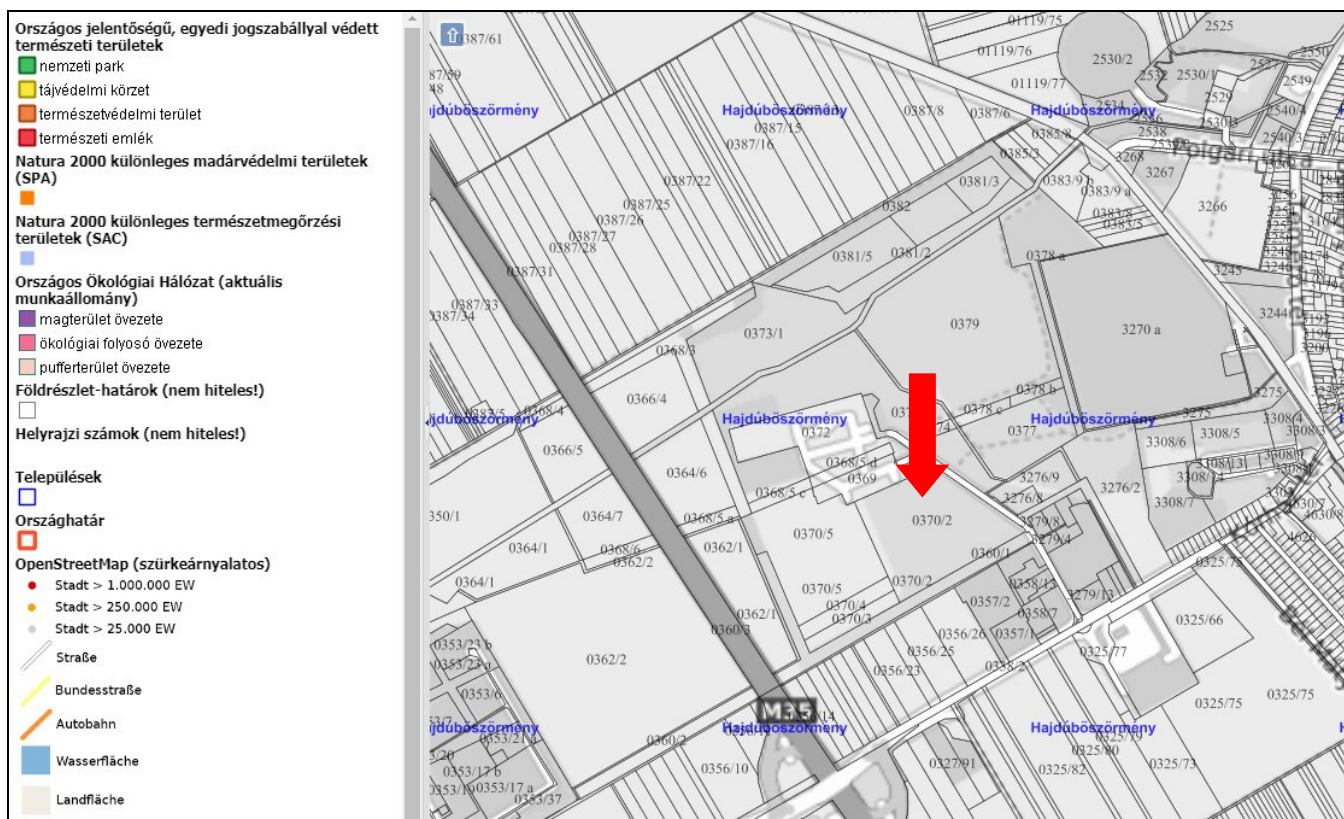
A terület részben már igény bevett, zömében füves és erdővel borított.

A módosítás során lehetővé válik megfelelő építési övezeti besorolás, mely hatására a tervezett létesítmény-beruházás megvalósíthatóvá válik.

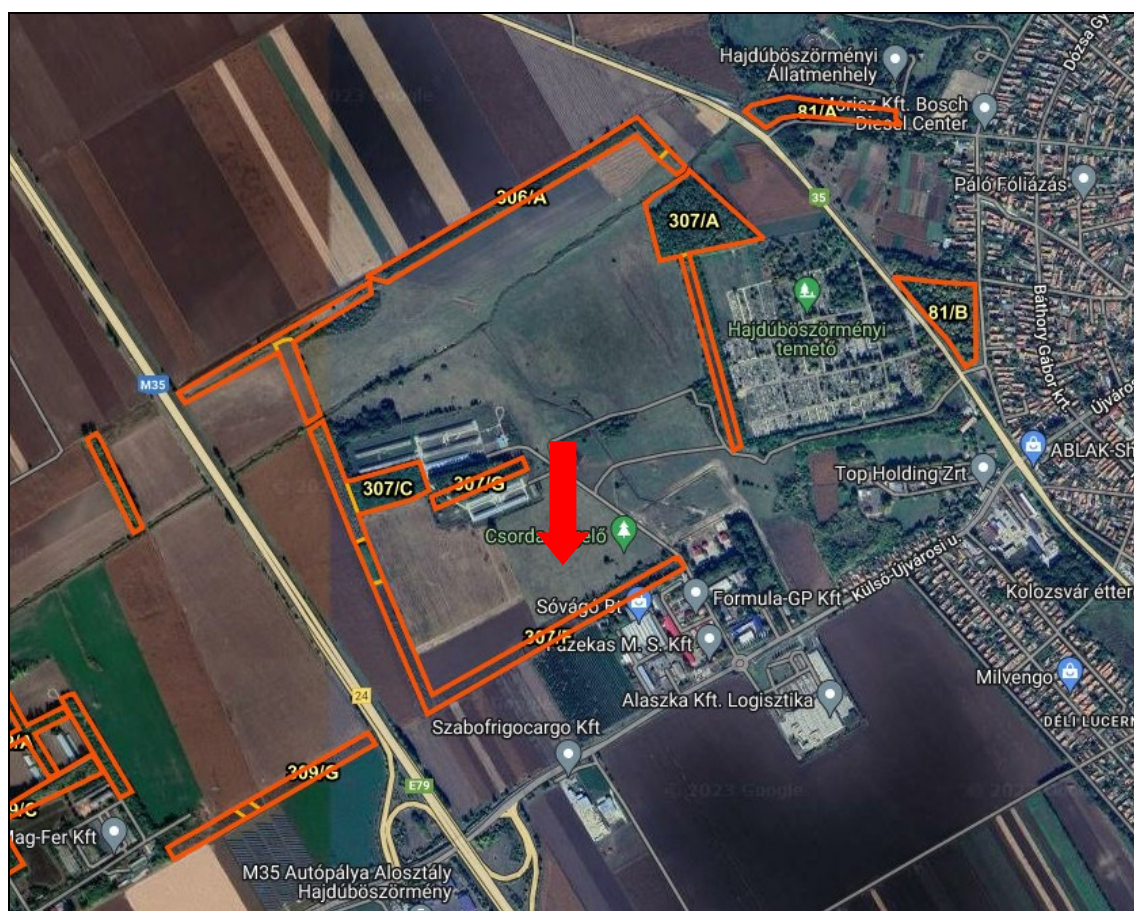
5.1.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé, mivel a módosítások csak beépítésre szánt területen belüli ingatlanokat érintenek.

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: OKIR



Terület körül található erdő területek. Forrás: Erdő adatbázis

A tervezési területen belül több adattári erdő található, melyek feltüntetése szükséges. A tényleges beruházás nyilvántartott erdőt nem érint.

5.1.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet nem található.

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A módosítás kapcsán régészeti lelőhely a tervezési területen belül nem érintett.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

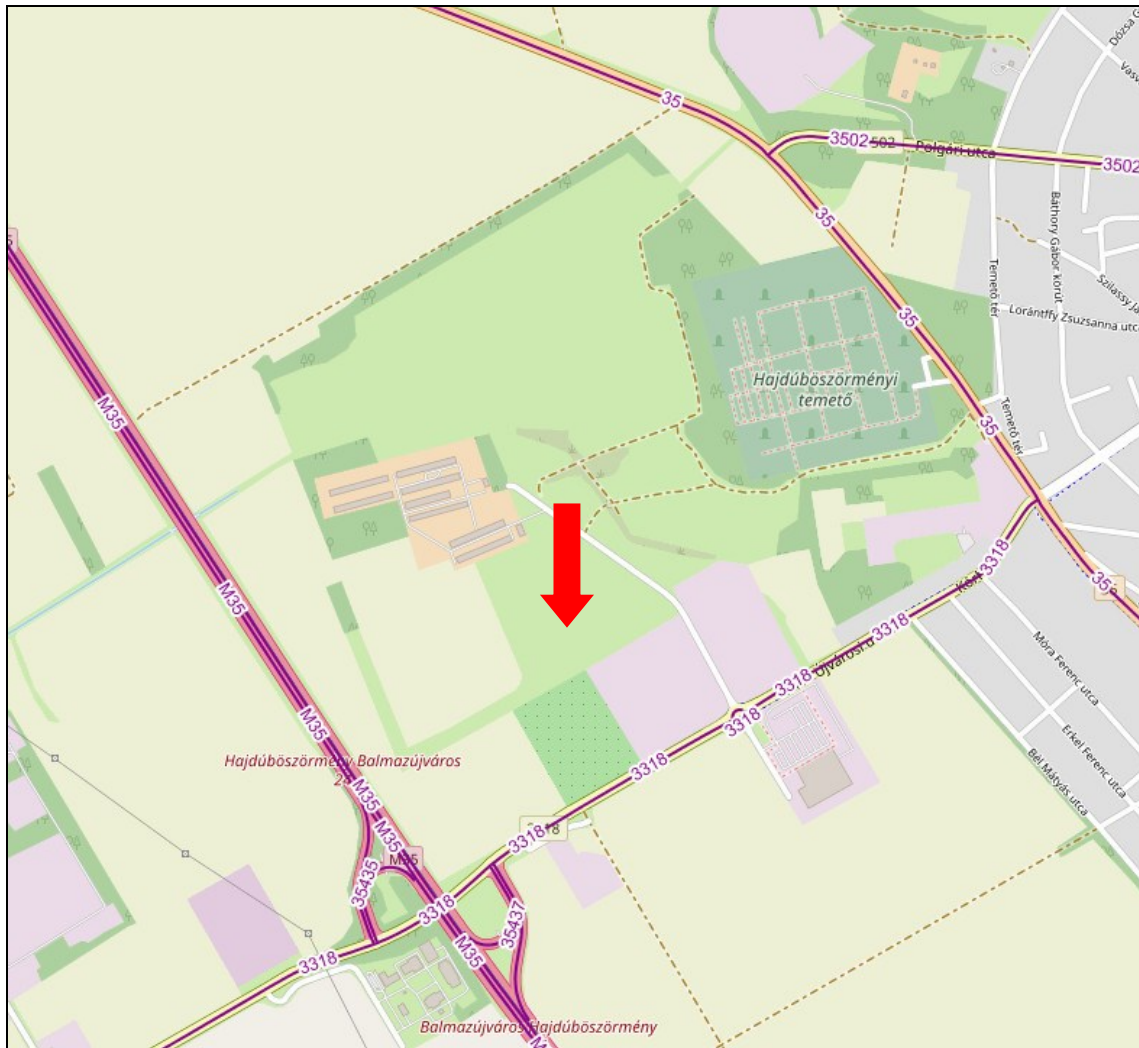


Tervezési régészeti és műemléki érintettsége. Forrás: Adatszolgáltatás

5.1.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területet délről a 3318 számú Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út határolja. Körforgalmon keresztül csatlakozik hozzá a terület feltárást biztosító 0371/2 hrsz-ú önkormányzati út. A terület nyugatról az M35 jelű autópálya határolja. A terület közlekedési megközelítése a meglévő utakon biztosított.

A tervezett módosítások nem vetnek fel közlekedési módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



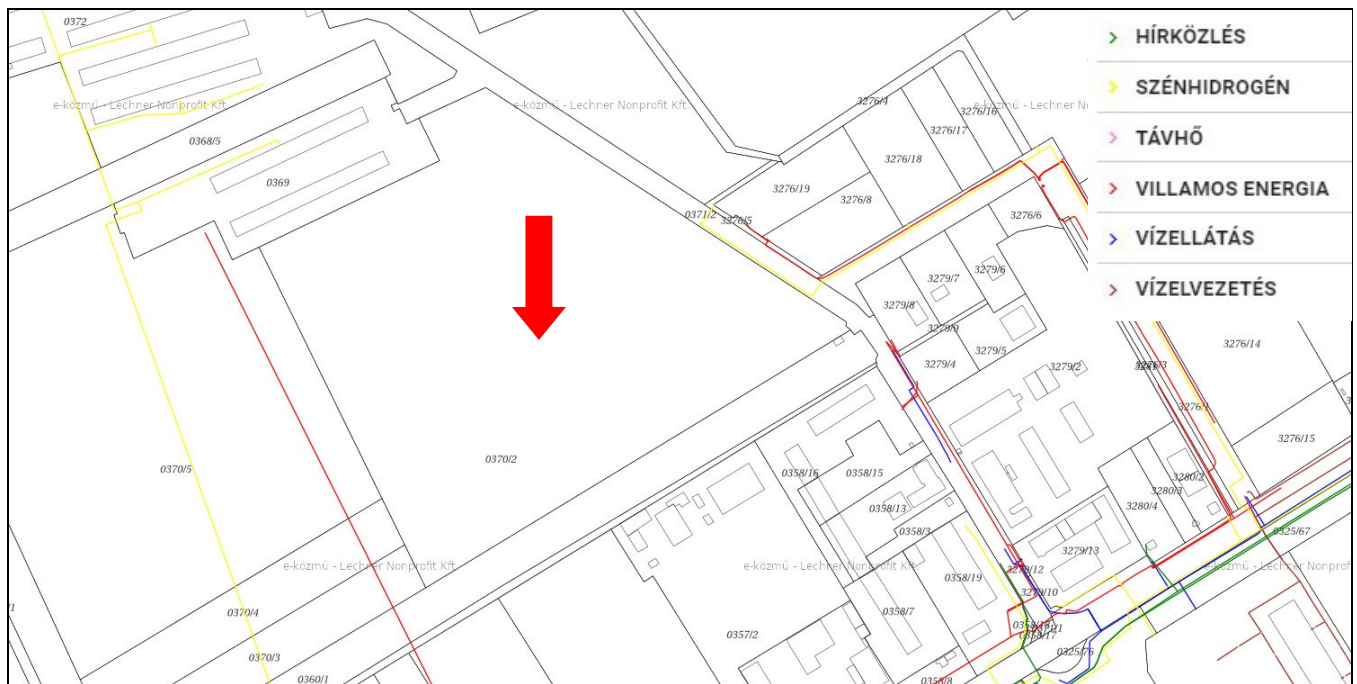
Terület körül található utak. Forrás: Kira adatbázis

A módosítás során a közútkapcsolat nem változik.

5.1.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

Tervezési terület a 3318 sz út felől teljesen közművesített. A tervezési terület közelében víz, villamosenergia és földgáz csatlakozás található.

A tervezett módosítások nem vetnek fel közművesítési módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Tervezési terület közművesztettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű

5.1.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

5.1.6. A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A Nyugati Iparterület nem került önálló besorolásba. A TAK az ipari gazdasági területekre vonatkozó sajátos előírásokat nem tett.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet településképi szempontból nem meghatározó területbe sorolta.

TKR 16. § tartalmaz épületekre vonatkozó konkrét előírásokat.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

2. módosítás

0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt terület.

Helyszíni szemle során a következők kerültek megállapításra.

A tervezési területet három oldalról mezőgazdasági út határolja.

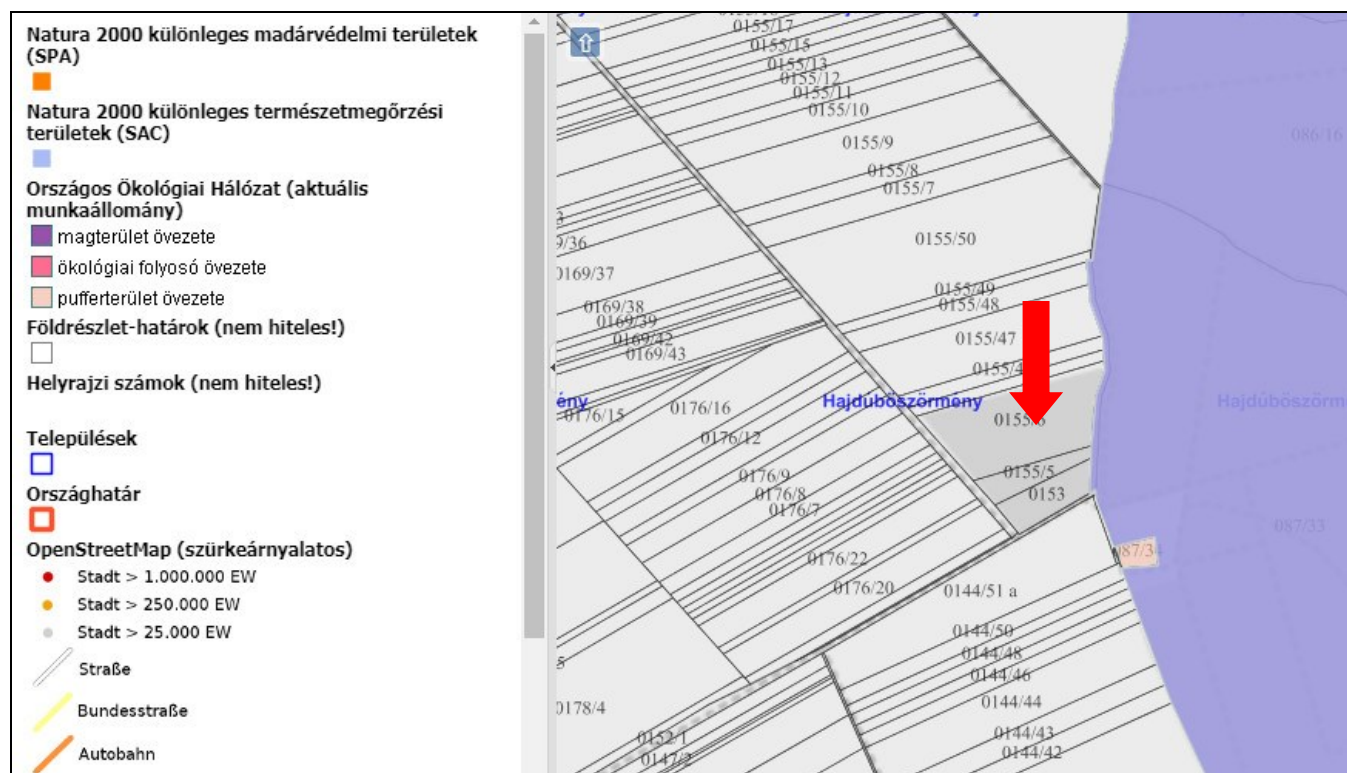
A terület részben már igény bevett erdővel borított.

A módosítás során lehetővé válik a valóságnak megfelelő övezeti besorolás.

5.2.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé, mivel a módosítások csak beépítésre szánt területen belüli ingatlanokat érintenek.

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték.





Terület körül található erdő területek. Forrás: Erdő adatbázis

A tervezési területen belül több adattári erdő található, melyek feltüntetése szükséges.

5.2.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet nem található.

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A módosítás kapcsán régészeti lelőhely a tervezési területen belül nem érintett.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Tervezési régészeti és műemléki érintettsége. Forrás: Adatszolgáltatás

5.2.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területet három oldalról meglévő mezőgazdasági út határolja.

A tervezett módosítások nem vetnek fel közlekedési módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

A módosítás során a közútkapcsolat nem változik.

5.2.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

Tervezési terület nem közművesített. A tervezési terület közelében villamosenergia és hírközlési vezeték található.

A tervezett módosítások nem vetnek fel közművesítési módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.



Tervezési terület közművesztettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű

5.2.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

5.2.6. A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A Nyugati Iparterület nem került önálló besorolásba. A TAK az ipari gazdasági területekre vonatkozó sajátos előírásokat nem tett.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet településképi szempontból nem meghatározó területbe sorolta.

TKR 16. § tartalmaz épületekre vonatkozó konkrét előírásokat.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

6.1. Területrendezési tervek

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár együtt, ez a következő:

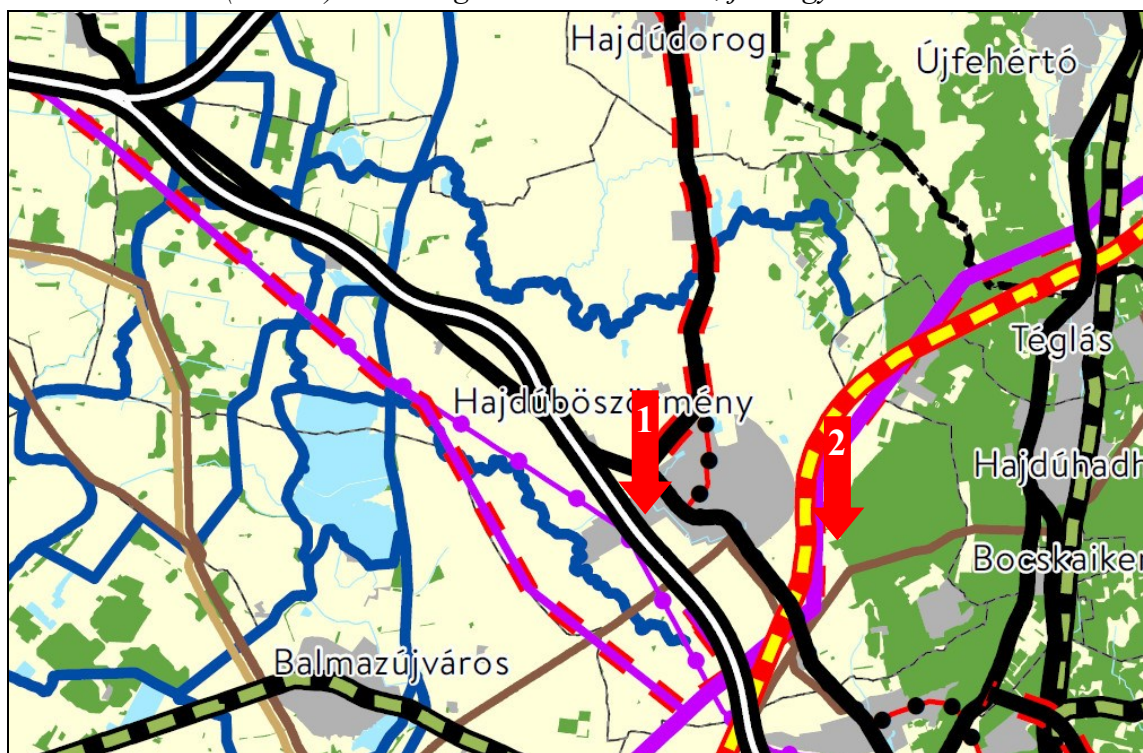
1. módosítás:

1. Beruházással érintett 0370/2 hrsz-ú ingatlan átsorolása mezőgazdasági különleges zónából egyéb ipari gazdasági zónába Mk1→ Ge 71185x
2. Meglévő út használatnak megfelelően védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből II. rendű közlekedési területbe kerül átsorolásra. Ev→ II. rendű közlekedési terület.
3. Meglévő út használatnak megfelelően védelmi rendeltetésű erdőzóna övezetből II. rendű közlekedési területbe kerül átsorolásra. Ev→ II. rendű közlekedési terület.
4. Adattári erdő feltüntetése. Ge 711855→ Ev
5. Adattári erdő feltüntetése. Mk1→ Ev
6. Adattári erdő feltüntetése. Gip 702004→ Ev
7. Nem adattári erdő törlése. Ev→ Mk1
8. Nem adattári erdő törlése. Ev→ Ge 711855

2. módosítás:

1. Adattári erdő feltüntetése. Má→ Ev

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:



Vízi létesítmények

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

Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

1. módosítás:

A tervezési terület települési térség.

A módosítás során történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: Törvény), melynek a területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályba léptek.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

2. módosítás:

A tervezési terület erdőgazdálkodási térség.

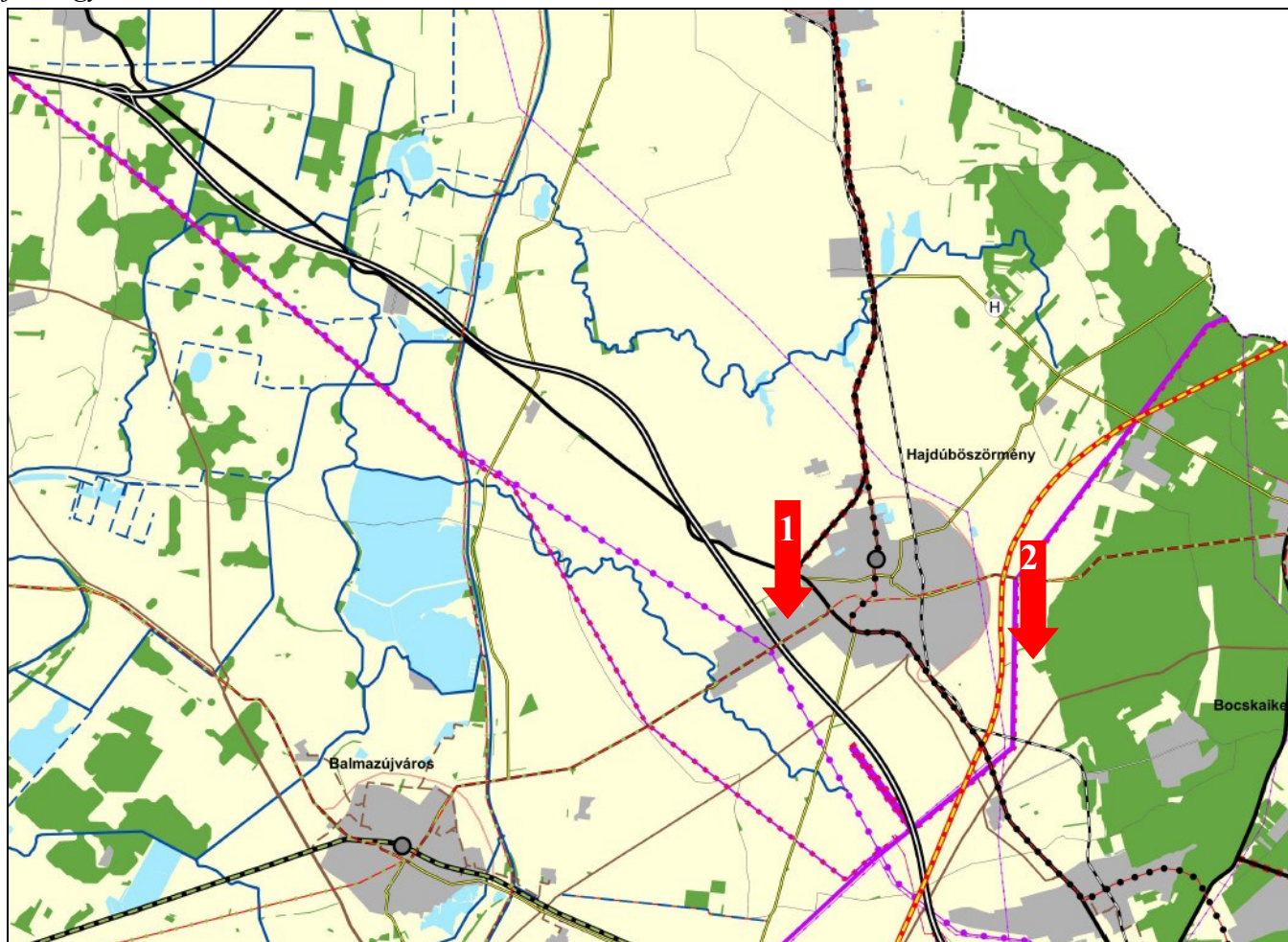
A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: Törvény), melynek a területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályba léptek.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:



1. módosítás:

A tervezési terület települési térség.





2. módosítás:

A tervezési terület erdőgazdálkodási térség.



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

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


Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ



TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények



Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett



Főút

-  Meglévő
-  Tervezett


Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett



Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút


Közüti híd

-  Meglévő


Közüti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett



Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett


Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő


Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett



Vasúti határátkelő

-  Meglévő



Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő


Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett



Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények


5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett


50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő


Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő


Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő


Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő



400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett


220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat


-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat


-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő


Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő


Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett


Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

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


-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény


-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás




Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő



Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

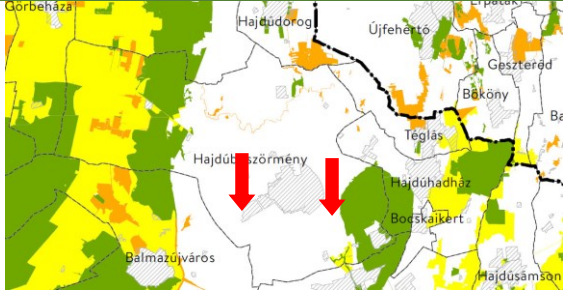
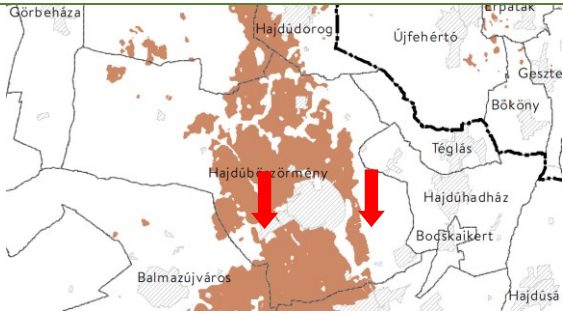
ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

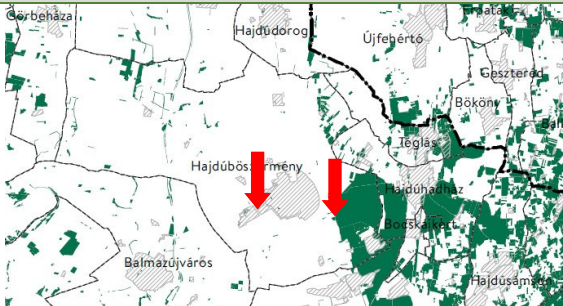





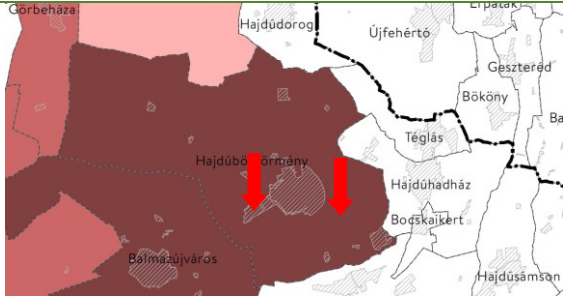







-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

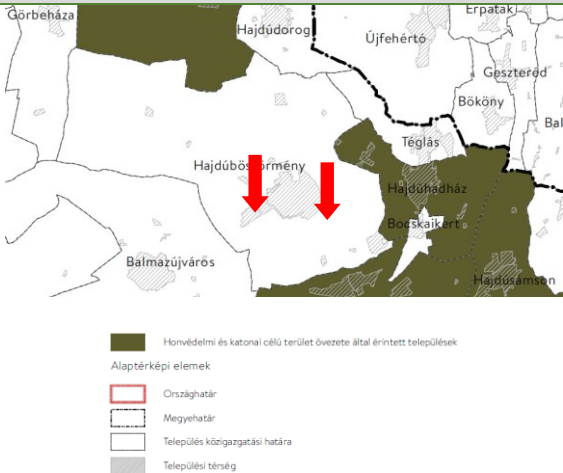
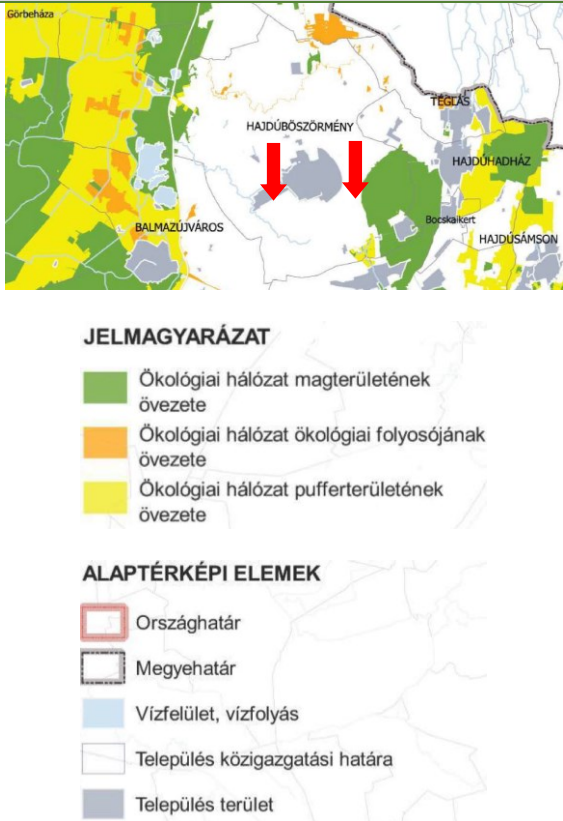
Térségi repülőtér




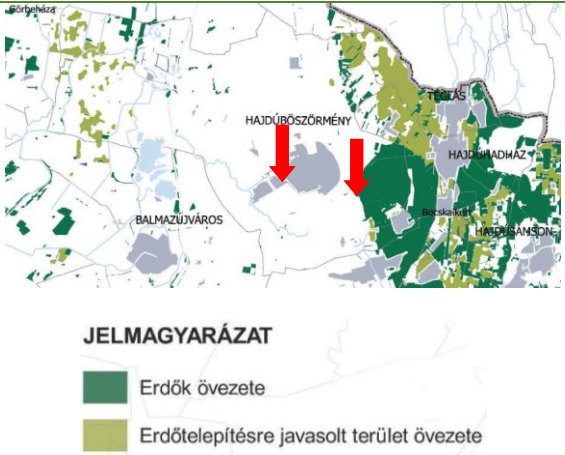


-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér


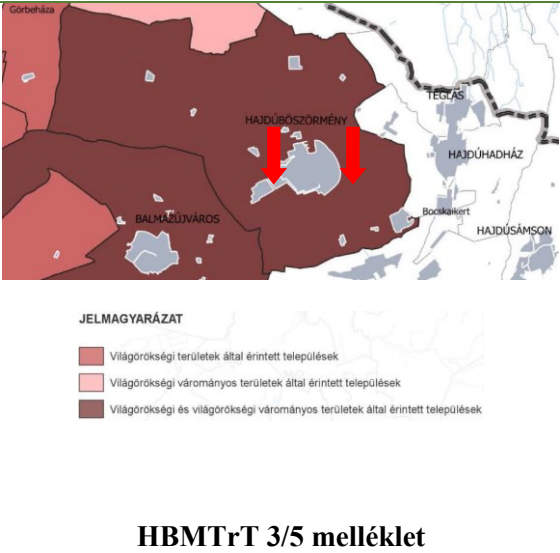
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	 <p> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete ■ Ökológiai hálózat puffertérületének övezete Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Települési közigazgatási határ Települési térség </p> <p align="center">MoTrT 3/1 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffertérületének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p> ■ Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület </p> <p align="center">MoTrT 3/2 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.





MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 <p>  Erdők övezete Alaptérképi elemek  Országhatár  Megyehatár  Település közigazgatási határa  Települési térség </p> <p>MoTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Érinti.	2 módosítás esetén a terület átsorolásra kerül erdőbe.
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	 <p>  Világörökségi területek által érintett települések  Világörökségi várományos területek által érintett települések  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések Alaptérképi elemek  Országhatár  Megyehatár  Település közigazgatási határa  Települési térség </p> <p>MoTrT 3/4 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Tényleg es lehatárolás nem érinti.

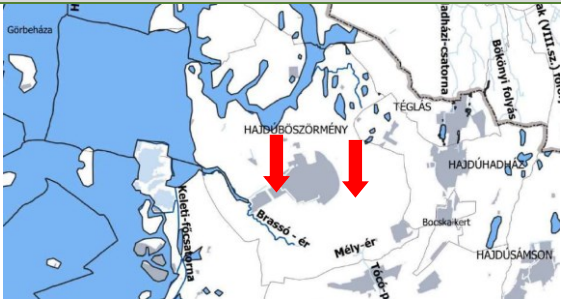

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	 <p>MoTrT 3/5 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Az ökológiai hálózat övezetei ökol. hálózat magterület övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Ökológiai hálózat pufferterületének övezete <p>ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Országhatár Megyehatár Vízfelület, vízfolyás Település közigazgatási határa Település terület <p>HBMTrT 3/1 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.



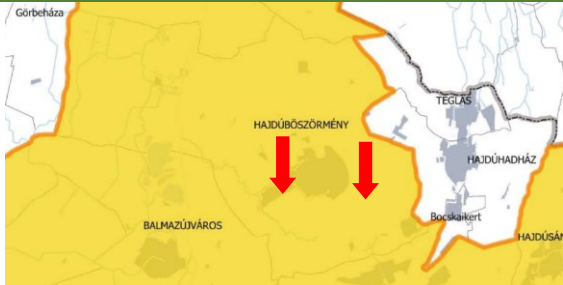

ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.		Nem érinti.	Nincs.
HBM MTrT		A közigazgatás i terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>  Jó termőhelyi adottságú szántók övezete  Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete </p> <p>HBMTrT 3/2 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Erdők övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>  Erdők övezete  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete </p> <p>HBMTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Érinti.	2 módosítás és estén a terület átsorolá sra kerül erdőbe..


HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Tájképvédelmi terület övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>HBMTrT 3/4 melléklet</p>	Érinti	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökség és világörökség várományos területek övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>Világörökségi területek által érintett települések</p> <p>Világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p>Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések</p> <p>HBMTrT 3/5 melléklet</p>	Érinti.	Érinti	Érinti	Tényleg es lehatárolás nem érinti.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Vízminőség-védelmi terület övezete	<p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>■ Vízminőség védelmi terület övezete</p> <p>1 Fokozottan érzékeny vízminőség-védelmi terület</p> <p>2 Közepesen érzékeny vízminőség-védelmi terület</p> <p>3 Kevésbé érzékeny vízminőség-védelmi terület</p> <p>Országos jelentőségű csatorna</p> <p>— Meglévő</p> <p>HBMTrT 3/6 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Vonatkozó szabályokat hatályos HÉSZ tartalmazza..
Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete	<p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>■ Nagyvízi meder övezete</p> <p>■ VTT-tározók övezete</p> <p>VTT-tározó</p> <p>▨ Tervezett</p> <p>1 millió_m3t_meghaladó_térfogatú vízkárelhárítási célú tározó</p> <p>□ Meglévő</p> <p>Országos vízkárelhárítási célú tározó</p> <p>▨ Meglévő</p> <p>HBMTrT 3/7 melléklet</p>	Nem érinti	Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
Honvédelmi és katonai célú terület	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p> <p>HBMTTrT 3/8 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Ásványi nyersanyag vagyon övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>HBMTTrT 3/9 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
A Rendszeresen belvízjárta terület övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Országos jelentőségű csatorna</p> <p>— Meglévő</p> <p>HBMTrT 3/10 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Tanyás területek övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Tanyás területek övezete</p> <p>HBMTrT 3/11 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
A városkörnyéki településegysüttes övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Városkörnyéki településegysüttes határa</p> <p>HBMTrT 3/12 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Nincs.
A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</p> <p>HBMTrT 3/13 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	2 módosítás	Teendő
A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> közepesen aszályos erősen aszályos nagyon erősen aszályos <p>HBMTrT 3/14 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Érinti.	Nincs.
A csillagos égbolt park övezete	HBMTrT 3/15 melléklet	Nem érinti		Nem érinti.	Nincs.
A kis háttérfényű zónában lévő kivilágított telephelyek listája	HBMTrT 3/16 melléklet	Nem érinti.		Nem érinti.	Nincs.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

1/2. melléklet: Hajdú-Bihar Megye településeinek területi mérlege

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sor-szám	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás							
		Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
30	Hajdúböszörmény	4639	13	29323	79	788	2	2328	6

A tervezési területek települési térségen belül helyezkednek el, ezért a terület mérleg változatlan maradt.

7. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A Város településrendezési eszközeinek

- Az 1. jelű módosítási területre vonatkozó módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével is együtt jár. Az Étv. 7. § (3) b) értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
- 2 módosítási pont hivatott a kompenzációra.

419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerint:

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezési elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a fővárosi kerület teljes közigazgatási területén történhet.

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább

a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,

b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és

c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.

(6) Az egyes építési övezetek, övezetek, építési telkek vagy telkek és a különböző felületminőségek biológiai aktivitásértékét az adott terület hektárban mért területnagyságának és a 9. melléklet szerinti értékmutatójának a szorzata adja.

(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét – a (9) bekezdésben foglalt kivétellel – a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani

a) hatályos rendezési terv és településrendezési eszköz hiányában a beépített területen a kialakult állapotnak, az egyéb területen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ág szerinti övezetnek,

b) hatályos rendezési terv esetében az építési övezeti, övezeti besorolásának,

c) hatályos településrendezési eszköz esetében a területfelhasználási egység vagy építési övezeti, övezeti besorolásnak

megfelelően.

A módosításhoz tartozó biológiai aktivitásérték számítás területfelhasználás szerint.

Rövidítések:

BAÉ biológiai aktivitásérték

BAÉ M biológiai aktivitásérték mutató (pont/hektár) 9. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez szerint.

Mód. ter	változtatás előtti BAÉ				változtatás utáni BAÉ				BAÉ különbség
	Ter.fel haszn.	BA É M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	Ter.fel haszn.	BA É M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	
1. módosítási terület	Eg (gazdasági erdő)	9	0,033	0,297	II. rendű közlekedési terület	0,6	0,033	0,0198	-0,2772
	Ev (védelmi erdő)	9	0,348	3,132	II. rendű közlekedési terület	0,6	0,348	0,2088	-2,9232
	Ev (védelmi erdő)	9	0,123	1,107	Ge (egyéb ipari gazdasági)	0,4	0,123	0,0792	-1,0578
	Ge (egyéb ipari gazdasági)	0,4	0,328	0,1312	Ev (védelmi erdő)	9	0,328	2,952	+2,8208
	Mk1	5	8,991	44,95	Ge (egyéb)	0,4	8,991	3,5964	-41,3586

	(mezőgazdasági különleges zóna)			5	ipari gazdasági)				
	Mk1 (mezőgazdasági különleges zóna)	5	1,794	8,97	Ev (védelmi erdő)	9	1,794	16,146	+7,176
	Gip (zavaró hatású ipari gazdasági)	0,2	0,704	0,1408	Ev (védelmi erdő)	9	0,704	6,336	+6,1952
	Ev (védelmi erdő)	9	0,283	2,547	Mk1 (mezőgazdasági különleges zóna)	5	0,283	1,415	-1,132
2. módosítási terület	Má (általános mezőgazdasági terület)	3,7	5,3778	19,8978	Ev (védelmi erdő)	9	5,3778	48,4002	+28,5024
	Má (általános mezőgazdasági terület)	3,7	1,0496	3,88352	Ev (védelmi erdő)	9	1,0496	9,4464	+5,56288
	Má (általános mezőgazdasági terület)	3,7	1,3994	5,17778	Ev (védelmi erdő)	9	1,3994	12,5946	+7,41682
	Mind össz.:		20,4308	90,2391			20,4308	101,1644	+10,9253

A fenti számítás alapján a biológiai aktivitásérték pótlás településen belül megvalósítható.

A biológiai aktivitásérték növekmény +10,9253, amely a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (8) értelmében a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható.

8. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Történi új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat szükséges.

Az Étv. 8. § (2a) bekezdés értelmében:

Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami

főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

- a tervezési terület települési térség csatlakozik meglévő beépítésre szánt területekhez.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,

- a tervezési terület nem a közigazgatási határnál található.

c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

- A tervezett üzem A debreceni BMW gyár beszállítója. A szükséges közlekedési kapcsoltok miatt a beruházás csak ezen a helyszínen valósítható meg.

(2)* Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

- A tervezési területen belül 2,826 Ha területű védőerdő került kijelölésre. A 2 módosítási pontban a területtől távolabb 7,8262 Ha védelmi erő került kijelölésre.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

- **Tervezési terület nem része a borszőlő termőhely kataszternek.**

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

- **Tervezési terület nem része a gyümölcs termőhely kataszternek.**

.....
Új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó képviselő-testületi határozat Forrás: Önkormányzat

9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

10. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELME

A kért felmentés: Hajdúböszörmény, 0370/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás 60% megengedett legnagyobb beépítettséggel hozzá kapcsolódó 20% legkisebb zöldfelült érték alkalmazásával valósulhasson meg.

A tervezési területen belül a 0370/2 ingatlan meg nem igénybe vett. A terület közvetlenül határos a település nyugati ipariparkjával. Közvetlen útkapcsolata van az M35 autópályához. A beruházó számára szükséges terület és méretek alapján a település más ilyen adottságú ingatlannal nem rendelkezik, a beruházás csak itt tud megvalósulni.

A tervezett fejlesztést Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a határozatában a településrendezési eszközök módosításával támogatta.

A módosítással érintett terület tervezett építési övezeti besorolása egyéb ipari gazdasági beépítésre szánt terület, melynek országos jogszabályi előírásait az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 25. § (1) bekezdés határozza meg.

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület- sűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb építmény- magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
	egyéb ipari	1,5	50		25

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 60%-ban történő előírása, valamint a legkisebb zöldfelület mértékének 20%-ban történő előírása szükséges. Így a fenti cél elérése érdekében a Korm. rendelet 111. § (2) bekezdése biztosít lehetőséget, amennyiben annak a-c) pontjai szerinti feltételek teljesülnek:

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja”

A cég a debreceni BMW gyárhoz kapcsolódó beszállító, az autók műanyag karosszéria elemeit készíti. A területtől keletre kialakításra került az úgynevezett „nyugati ipari park” területe, mely területen nincs a beruházás számára alkalmas méretű ingatlan. A feltáró út nyugati oldalán a 0370/2 hrsz-ú ingatlan alkalmas az üzem elhelyezésére. A területnek majdnem közvetlen kapcsolata van a M35 jelű autópályához, a szükséges közművek a közelben találhatóak. A terület jelenleg legelő művelési ágú, ez kerül az ipari park bővítéseként egyéb ipari gazdasági zónába besorolásra.

A fentieket összefoglalva a tervezett fejlesztés (üzem építése) helyhez kötött beruházásnak minősül.

„b) közérdeket nem sért”

A tervezett fejlesztés részben már kijelölt gazdasági területű zónában valósulna meg. A település ezen része a távlati fejlesztési elképzelések szerint is gazdasági terület. Ne kerül a későbbiekben ettől eltérő a területen elhelyezésre, így zavaró hatása nem lesz.

„c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz a szakmai véleményt adó hozzájárult”

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Jelen módosítás nem befolyásolja hátrányosan a településképi érdeket, a hatályos településrendezési érdekekhez képest illeszkedési érdek nem jelenik meg. Környezetvédelmi szempontból a hatályos jogszabályokban rögzített határértékeket jelen szabályozás is megtartja.

Geológiai és éghajlati átrendezést-átrendeződést jelen módosítás nem jelent.

Egyéb altalaji és vízvédelmi érdek nem érinti a tervezési területet.

A koncentrált fejlesztés elve alapján a termőföld védelmének elve továbbra is biztosítható.

A terület fejlesztésével a csapadékvíz helyben tartásának és hasznosításának elve is érvényesül.

Összefoglalva: jelen módosítás sem településrendezési, sem közérdeket, sem környezeti érdeket nem sért, ezért javasoljuk, hogy a Hajdúböszörmény, 0370/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházás

60% megengedett legnagyobb beépítettséggel hozzá kapcsolódó 20% legkisebb zöldfelült érték alkalmazásával valósulhasson meg.

11. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

9.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás	2.jelű módosítás
zaj, rezgés	0	0
levegő	0	0
víz	0	0
föld	0	0
élővilág	0	0
táj	0	0
ember, társadalom	+1	0
település	+1	0
településökológia	0	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	<p>A fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb beépítést tesz lehetővé.</p> <p>A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg.</p> <p>Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>

9.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

1. módosítás:

Tervezési terület határa: 0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területen belül a 0370/2 hrsz-ú ingatlanon Plasman cég új gyárának kialakításhoz kapcsolódó módosítás.

A cég a debreceni BMW gyárhoz kapcsolódó beszállító, az autók műanyag karosszéria elemeit készíti. A területtől keletre kialakításra került az úgynevezett „nyugati ipari park” területe, mely területen nincs a beruházás számára alkalmas méretű ingatlan. A feltáró út nyugati oldalán a 0370/2 hrsz-ú ingatlan alkalmas az üzem elhelyezésére. A területnek majdnem közvetlen kapcsolata van a M35 jelű autópályához, a szükséges közművek a közelben találhatóak. A terület jelenleg legelő művelési ágú, ez kerül az ipari park bővítéseként egyéb ipari gazdasági zónába besorolásra.

2. módosítás:

A tervezési területet délről a 3318 számú Balmazújváros-Hajdúböszörmény összekötő út határolja. Körforgalmon keresztül csatlakozik hozzá a terület feltárást biztosító 0371/2 hrsz-ú önkormányzati út. A területet nyugatról az M35 jelű autópálya határolja. A terület közlekedési megközelítése a meglévő utakon biztosított.

Az adatszolgáltatások alapján a tervezési területen belül védelmi célú erdők feltüntetése szükséges és a terven tévesen szereplő erdők törlésre kerülnek.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhettek, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;

A módosítások a városban található természeti értékekben, a védett területekben és a védeltségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

9.3. Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

1.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

1.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

1.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

1.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

1.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

1.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

1.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

1.8. A 1.1–1.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

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

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz.	2.sz.
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	0
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	0
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	0
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	1	0
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	0
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	1	0
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	1
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	0
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	0
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	0
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1	0
l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	0

m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	0
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	0
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	0
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	0

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	0
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	0
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	0
d)	a termőföld igénybevitelével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ⁷⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	1	0
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	1	0

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a foglalkoztatottságra is pozitív a hatása.

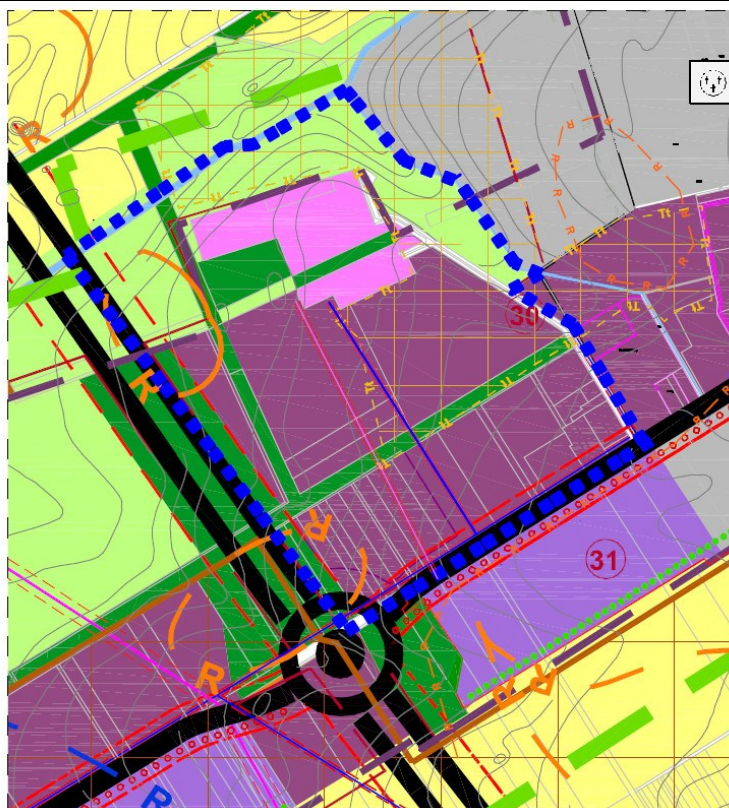
Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét.

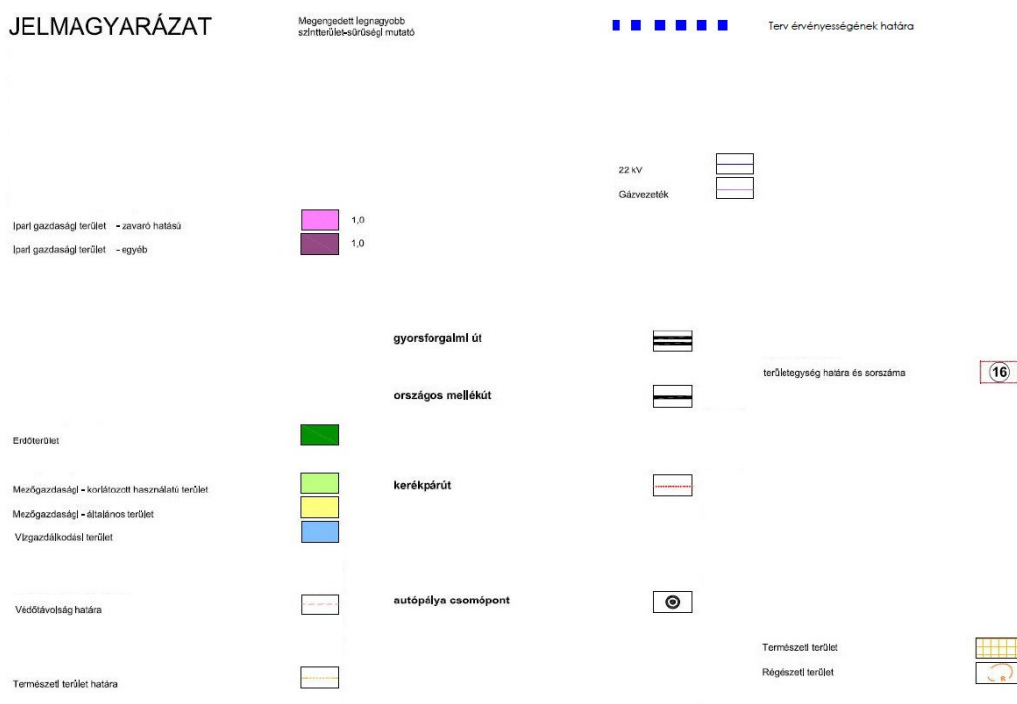
13. JAVASOLT SZERKEZETI TERV

1. módosítás

0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt terület.



JELMAGYARÁZAT

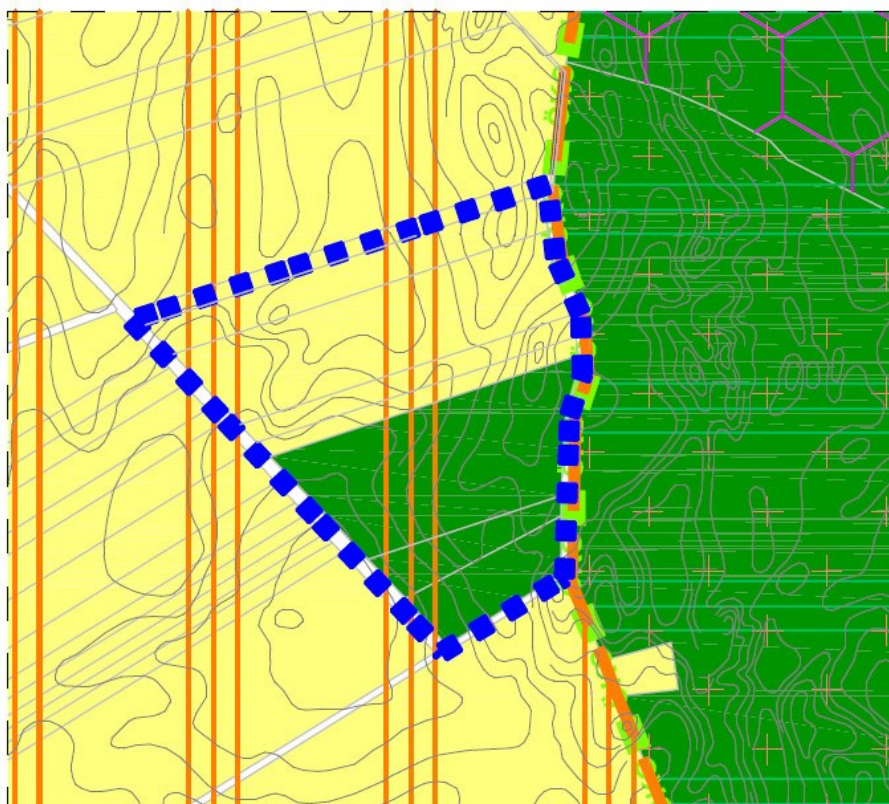


Tervezett szerkezeti terv. Forrás: Saját

A településszerkezeti terv leírásának módosítása nem szükséges.

2. módosítás

0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt terület.



JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató



Terv érvényességének határa

Erdőterület



Mezőgazdasági - általános terület



Vízgazdálkodási terület



14. JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV

1. módosítás

0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt terület.



Tervezett szabályozási terv. Forrás: Saját

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)

Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Gk	kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
Ki	különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1.... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgári
3. kisvárosias
4. kisbörzsömményi
5. hagyományos kistérségi
6. községi
7. egyéb

Ln 2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

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

1. szabadonálló-telepszertől
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. íkres
5. zártkörű-általános
6. zártkörű-kertes
0. adottságoktól függő

Ln 4.... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

1	200 m ²
2	300 m ²
3	450 m ²
4	600 m ²
5	750 m ²
6	900 m ²
7	1100 m ²
8	2500 m ²
9	4000 m ²
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy több méretű

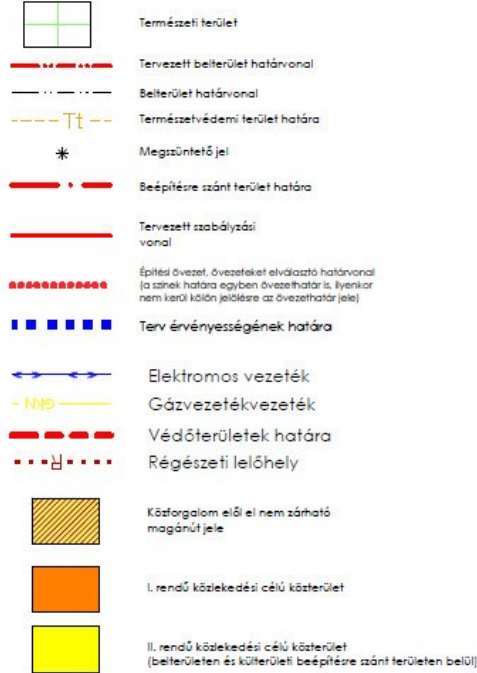
Ln 5.... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előlirt legkisebb zöldfelületi fedettsége

beépítettség:	zöldfelületi fedettség:
1 5 %	70 %
2 15 %	60 %
3 20 %	55 %
4 30 %	45 %
5 40 %	35 %
6 50 %	25 %
7 60 %	20 %
8 80 %	10 %
9 100 %	-
0 adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető	

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

1	<4.5 m
2	<6.0 m
3	4.5-7.5 m
4	7.0-10.0 m
5	8.5-12.5 m
6	12.0-15.0 m
7	a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1.5 m
0	legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága
X	18.0 m

Jelmagyarázat



Beépítésre nem szánt területen belül

Eg	Gazdasági rendeltetésű erdő zóna
Ev	Védelmi rendeltetésű erdőzóna
Mk1	Mezőgazdasági különleges I. zóna
Má	Mezőgazdasági általános zóna
V	Vízgazdálkodási zóna

Beépítésre szánt területek

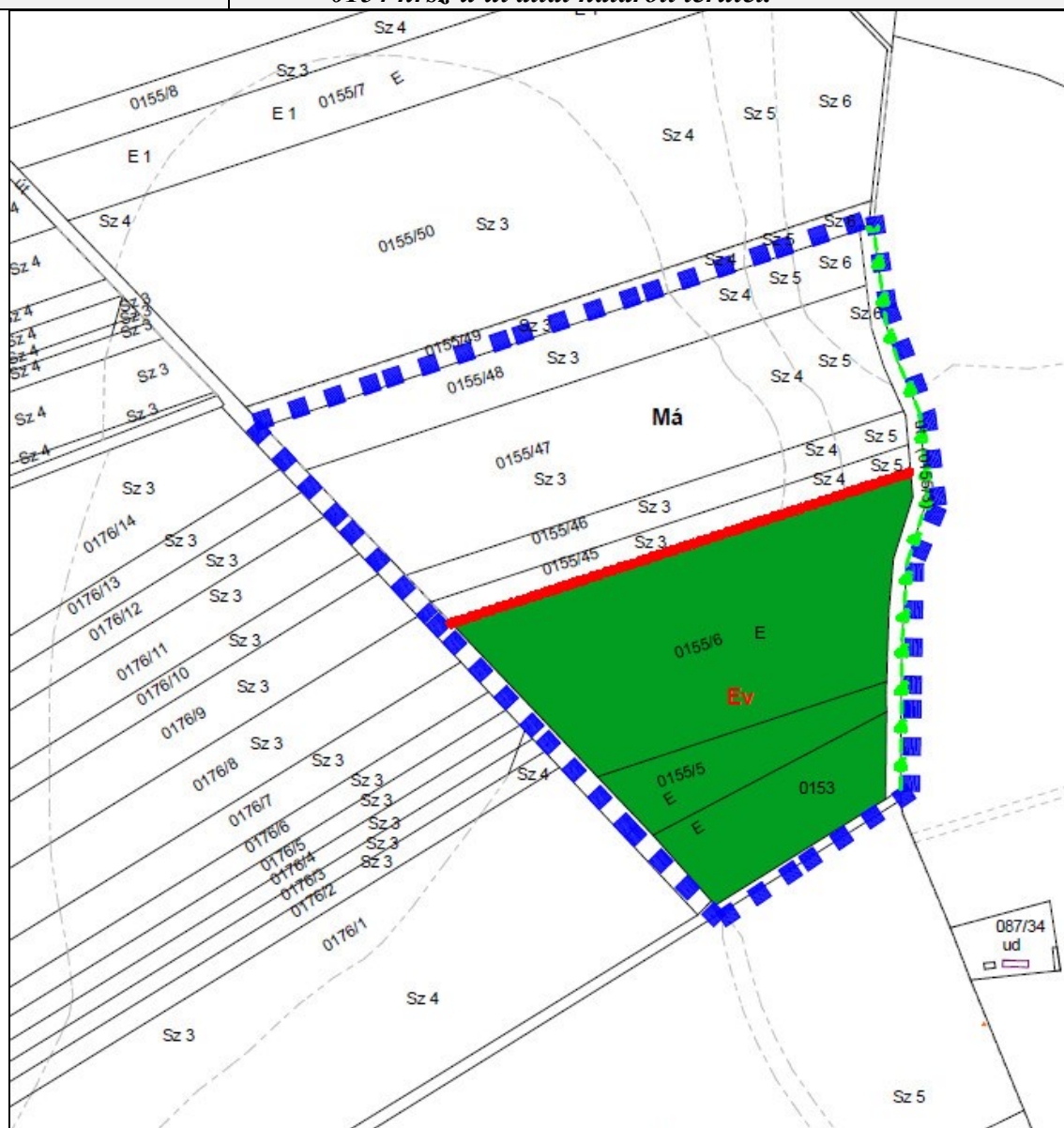
Ge	Egyéb ipari gazdasági zóna
Gip	Zavaró hatású ipari gazdasági zóna

Tervezett szabályozási terv. Forrás: Saját

A tervezett módosítás új övezet-építési övezet bevezetést nem teszi szükségessé.

2. módosítás

0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt terület.



Tervezett szabályozási terv. Forrás: Saját

Jelmagyarázat

-

15. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

15.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS (TERVEZET)

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2023. (... ..) KT számú határozata

a

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti terv és leírásról

szóló 222/2012. (VI. 28.) KT számú határozat módosításáról

LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) - 2022. június 30. napján hatályos állapot szerint Hajdúböszörmény Város 222/2012. (VI. 28.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területre vonatkozó 2023/II módosítás 1. jelű módosítási pont” feliratú, „T-1” rajzszámú (dátum: 2023. 04.)” tervlap szerint valamint a jelen határozat 2. számú mellékletét képező „0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó 2023/II módosítás 2. jelű módosítási pont” feliratú, „T-2” rajzszámú (dátum: 2023. 04.)” módosítja.

A módosításokból adódó biológiai aktivitásérték növekmény +10,9253, mely a további módosítások során a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (8) bek. értelmében felhasználható

Felelős: Kiss Attila polgármester

Határidő: 2023.

kmf

Kiss Attila
polgármester

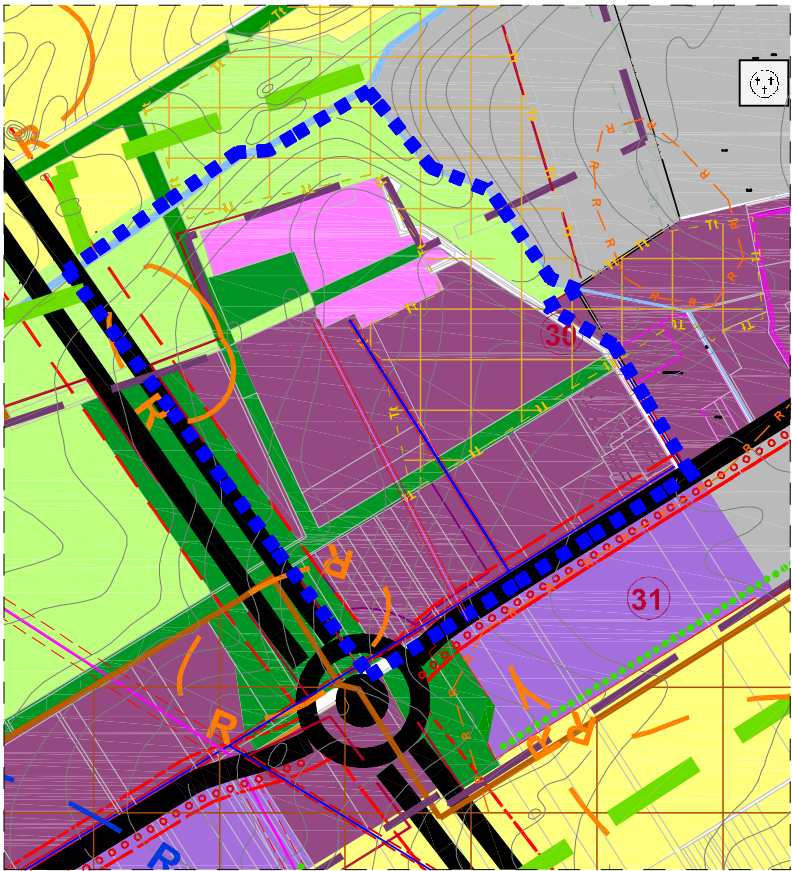
Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2023. 04. hó)

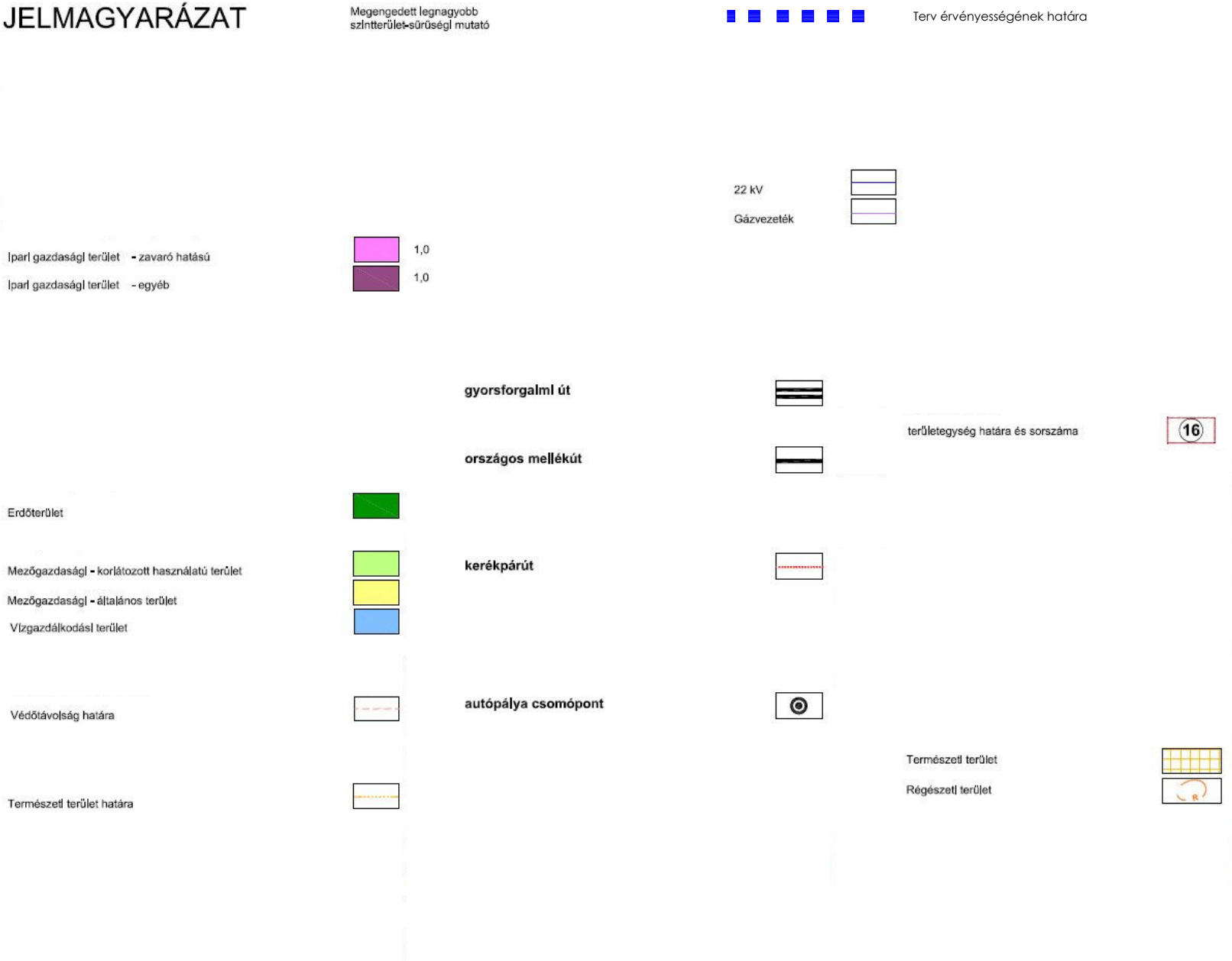
Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

1. számú melléklet a .../2023. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"



JELMAGYARÁZAT



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2023. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan		<div>É</div> <div></div> <div>T-1</div>
MUNKARÉSZ TERVEZÉSI TERÜLET SZERKEZETI TERV a "0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya" által határolt területre vonatkozó 2023/II. módosítás 1. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ KÓTAI CSABA okl. településmérnök TT 09-0543	DÁTUM 2023.04.	

2. sz. melléklet (dátum: 2023. 04. hó)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

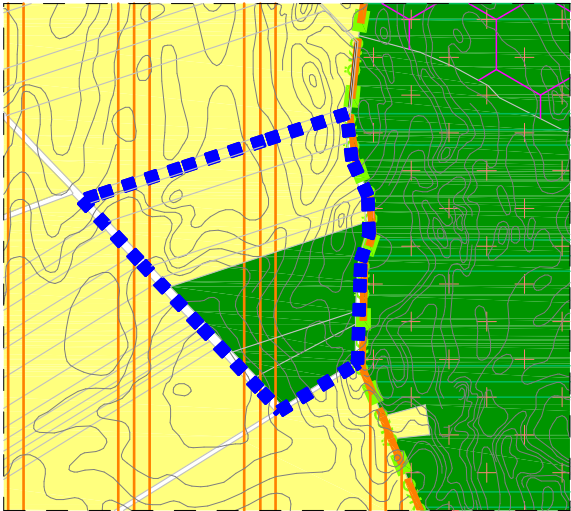
2. számú melléklet a .../2023. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"

JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató



Terv érvényességének határa



Erdőterület



Mezőgazdasági - általános terület



Vízgazdálkodási terület



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2023. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan		<div>É</div> <div></div> <div>T-2</div>
MUNKARÉSZ TERVEZÉSI TERÜLET SZERKEZETI TERV a "0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út" által határolt területre vonatkozó 2023/II. módosítás 2. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
	DÁTUM 2023.04.	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ KÓTAI CSABA okl. településmérnök TT 09-0543		

15.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet
(Jóváhagyandó munkarész)

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2023. Önk. rendelete

Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló

16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.
- Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat Hivatala
- Debrecen MJV Önkormányzata
- Hajdúnánás Város Önkormányzata
- Hajdúdorog Város Önkormányzata
- Téglás Város Önkormányzata
- Hajdúhadház Város Önkormányzata
- Balmazújváros Város Önkormányzata,

valamint a Korm. rendelet 29. § a) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a község helyi építési szabályzatáról szóló 15/2000. (XII.21.) önk. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

Az Alaprendelet

I. fejezet

18. §

3. táblázata Választható építménymagasság a városépítészeti karakterek szerint kiegészül az alábbi sorral:

kód	előírt – megengedett építménymagasság (m)	1		2		3		4		5		6		7	
		Belvárosi		Polgári		Kisvárosias		Kisböszörményi		Hagyományos kertéségi		Külsőségi		Egyéb	
		K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T	K	T
x	18,0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
															x

2. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörményi Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(z) 0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"

3. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(t) 0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"

4. §

Záró rendelkezések

A rendelet 2023. hó napján lép hatályba, és 2023. hó ... napján hatályát veszti.

Hajdúböszörmény, 2023. hó nap

Kiss Attila
polgármester

Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2023. (... ..) önk. rendeletet, mely Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított **16/2008. (III.18.)** önkormányzati rendelet módosításáról szól 2023. hó napján kihirdetem.

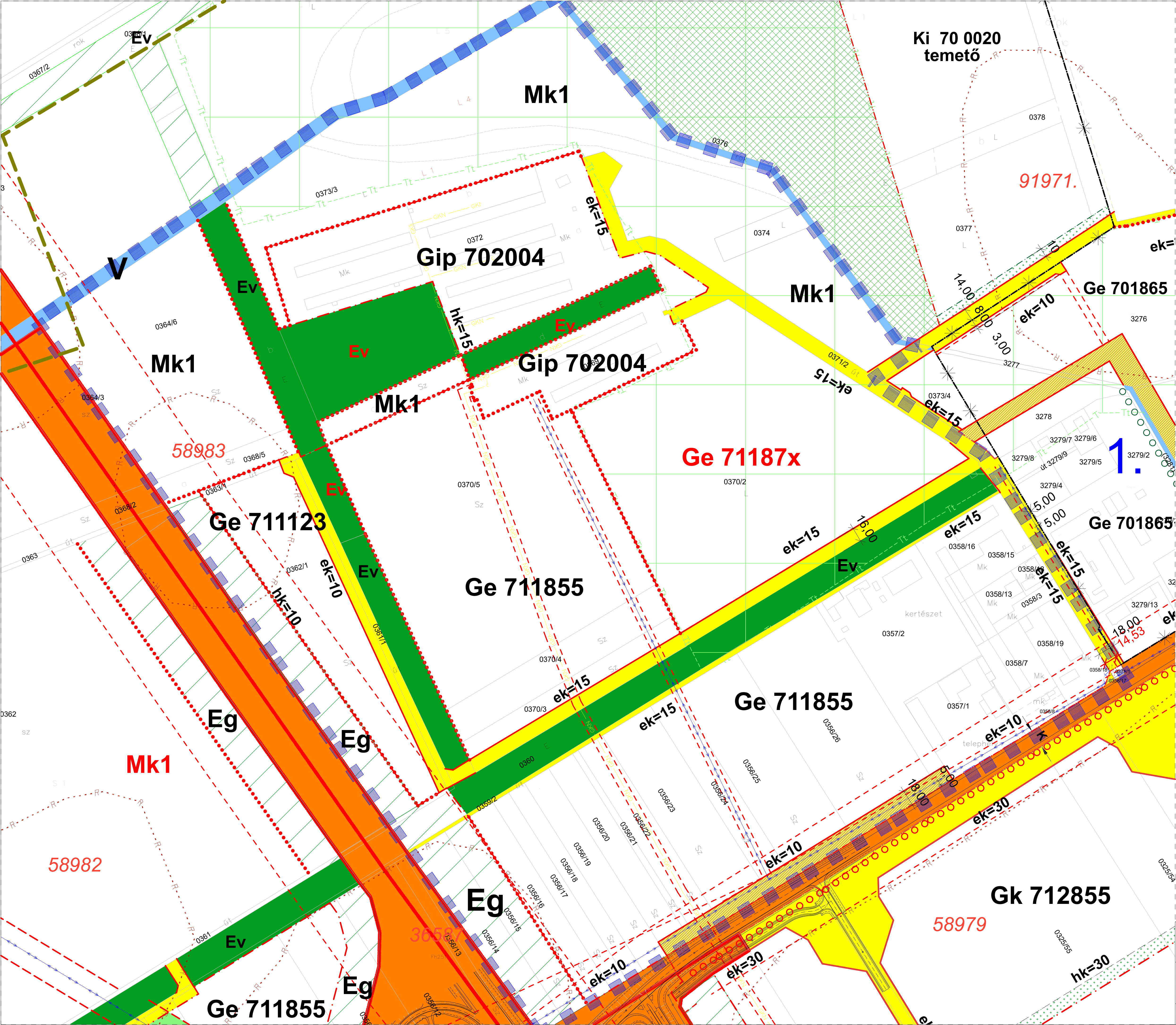
Hajdúböszörmény, 2023. hó nap

Koláné Dr. Markó Judit
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2023.04. hó)

Szabályozási terv módosítása

(tervezet)



TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:4000

1. számú melléklet a/2023. (.....) számú önk. rendelethez

"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"

Jelmagyarázat

- Természeti terület
- Tervezett belterület határvonal
- Belterület határvonal
- Természetvédelmi terület határa
- Megszűntető jel
- Beépítésre szánt terület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezeteket elvácsátó határvonal (a zónák határa egyben övezethatár is, kivétel nem kerüli ki a jelölése az övezethatár jele)
- Terv érvényességének határa
- Elektromos vezeték
- Gázvezetékvezeték
- Védőterületek határa
- Régészeti lelőhely
- Közforgalom elől el nem zárható magánút jele
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)

Beépítésre nem szánt területen belül

- Gazdasági rendeltetésű erdő zóna
- Védelmi rendeltetésű erdő zóna
- Mezőgazdasági különleges I. zóna
- Mezőgazdasági általános zóna
- Vágzárkódási zóna

Beépítésre szánt területek

- Egyéb ipari gazdasági zóna
- Zavaró hatású ipari gazdasági zóna

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (ÖTEK jelöléssel)

Ln A belső azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelfrissítési kategóriába tartozik.

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

- Lk kisvárosias lakó zóna
- Lke kertes lakó zóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Gk kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
- Ki különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

- 1. belterület
- 2. polgári
- 3. kisvárosias
- 4. lakóövezet
- 5. hagyományos kistérségi
- 6. külterület
- 7. egyéb

Ln 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

- 0. kialakult
- 1. nem kialakult

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

- 1. szabadszerű-telepítés
- 2. szabadszerű-átalakítás
- 3. oldalsóhatáron álló
- 4. fűrés
- 5. zártan-átalakítás
- 6. zártan-terület
- 0. adottól függő

Ln 4..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legmagasabb építménymagasság

- | | |
|---|--|
| 1 | 200 m2 |
| 2 | 300 m2 |
| 3 | 400 m2 |
| 4 | 600 m2 |
| 5 | 750 m2 |
| 6 | 900 m2 |
| 7 | 1100 m2 |
| 8 | 2500 m2 |
| 9 | 4000 m2 |
| 0 | adottól függő, kialakult, vagy tömb méretű |

Ln 5..... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előtti legmagasabb zöldfelületi fedettség

- | | |
|--|-------------------------|
| beépítettség: | zöldfelületi fedettség: |
| 1 5 % | 1 70 % |
| 2 15 % | 2 60 % |
| 3 20 % | 3 55 % |
| 4 30 % | 4 45 % |
| 5 40 % | 5 35 % |
| 6 50 % | 6 25 % |
| 7 60 % | 7 20 % |
| 8 80 % | 8 10 % |
| 9 100 % | 9 10 % |
| 0 adottól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető | |

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

- | | |
|---|--|
| 1 | <4,0 m |
| 2 | 4,0 m |
| 3 | 4,5-5,5 m |
| 4 | 5,5-10,0 m |
| 5 | 8,5-12,5 m |
| 6 | 12,5-15,0 m |
| 7 | a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1,5 m |
| 8 | legfeljebb a telek magasságát legmagasabb épület vagy épületrész magassága |
| X | 18,0 m |

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL!

MUNKÁK MEGNEVEZÉSE

Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének
2023. / II. módosítása
2 db beavatkozási területére vonatkozóan

MUNKARÉSZ

TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV
a "0353/3 hrsz-ú csatoma -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út -
0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú autópálya" által
határolt területre vonatkozó 2023/II. módosítás 1. jelű módosítási
pont

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

KÓTAI CSABA okl. településnév TT 09-0543

É

LÉPTÉK

M=1:2000

DÁTUM

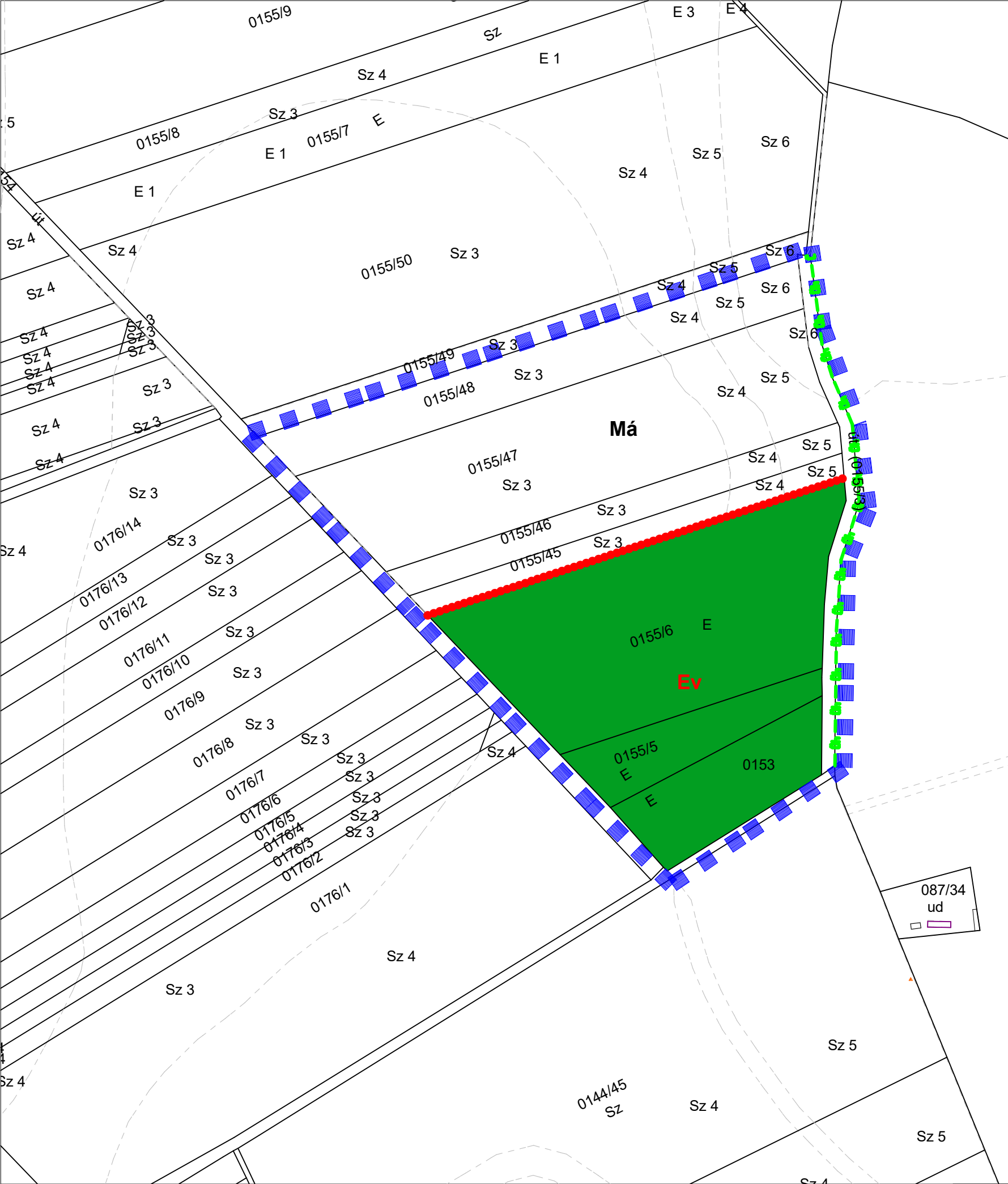
2023.04.

Sz-1

2. sz. melléklet (dátum: 2023.04. hó)

Szabályozási terv módosítása

(tervezet)

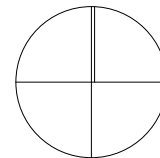


TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:2000
2. számú melléklet a/2023. (.....). számú önk. rendelethez
"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"

Jelmagyarázat

- ■ ■ ■ ■ Terv érvényességének határa
- Építési övezet, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)
- 40 — Országos Ökológiai hálózat övezete
- Beépítésre nem szánt területen belül**
- Ev** Védelmi rendeltetésű erdőzóna
- Má** Mezőgazdasági általános zóna

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2023. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan		 É Sz-2
MUNKARÉSZ TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV a "0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út" által határolt területre vonatkozó 2023./II. módosítás 2. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ KÓTAI CSABA okl. településmérnök TT 09-0543	DÁTUM 2023.04.	

16. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdasági hatása jelentős, hiszen újabb vállalkozás települ a településre.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

17. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű építési engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. §: Az előírás 18. § 3 táblázatát egészíti ki.
2. §: Az előírás tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás, fedvénytervet vezet be.
3. §: Az előírás tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás, fedvénytervet vezet be.
2. §: Hatályba léptető rendelkezések.

18. MELLÉKLETEK

18.1. Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.					
Ingatlan leíró adatai 2023.03.29					
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Külterület 0370/2 helyrajzi szám				Szektor: 16 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill

. legelő	1	8.9914	163.64		
2. bejegyző határozat: 45/1995/1994.02.25 21 t.lap.					

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.					
Ingatlan leíró adatai 2023.03.29					
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Külterület 0155/6 helyrajzi szám				Szektor: 61 Térképszelvény:	
I. rész					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/					
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill

. erdő	3	5.3778	48.40		

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

Ingatlan leíró adatai

2023.05.16

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY
Külterület 0155/5 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. erdő	0	1.0496	0.00		

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2. Pf: 51.

Ingatlan leíró adatai

2023.05.16

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY
Külterület 0153 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. erdő	0	1.3994	0.00		

K I V O N A T

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. május hó 25-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének
jegyzőkönyvéből.

126/2023. (V. 25.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 180/2022. (V.24.) kormányrendelet 4.§, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 9. pontja alapján megtárgyalta a „**Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése egy területi egységre vonatkozóan, előzetes tervdokumentáció (telepítési tanulmányterv) elfogadása**” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúböszörmény közigazgatási területén a 0353/3 hrsz-ú csatorna -0376 hrsz-ú árok - 0371/2 hrsz-ú út - 0338/2 hrsz-ú út és 0360/3 hrsz-ú, autópálya által határolt területre , valamint a 0155/49 hrsz-ú ingatlan - 0155/3 hrsz-ú út - 0152/1 hrsz-ú út és 0154 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja és kezdeményezi, az ingatlanok területének beépítésre szánt, és véderdő területbe sorolása céljából.
2. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése történik a tervezési területen.
3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a tervezésre kijelölt területet önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztési területnek, kiemelt beruházásnak nyilvánítja.
4. Elfogadja a jelen határozat mellékletét képező, a benyújtott terv – mint telepítési tanulmányterv -(megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat) tartalmáról szóló, a települési főépítész által készített Feljegyzést.
A fentiekben foglaltak alapján Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítésére, a bemutatott terv – mint telepítési tanulmányterv - elfogadásra került, megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak.
5. A Képviselő-testület felkéri a települési főépítészt, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse, a módosítási eljárást ennek figyelembevételével folytassa. A tervezési költségeket az önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása -, illetve kérelmezőkötelezettsége.

Határidő: 2023. május 26. (azonnal) - kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész - kérelmező értesítéséért, és az eljárás folytatásáért

Hajdúböszörmény, 2023. június 13.

A kivonat hitelül



Szabóné Zavaczki Csilla
ügykezelő