Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2016. szeptember 08.-án tartandó ülésére

Tárgy: Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendelet 2016. évi módosítása

Döntési dokumentumok száma: **1db**
Döntési dokumentumok típusa: **rendelet-tervezet**
Nyílt ülés
Szavazás módja: **nyílt, minősített többség**
Mell: **2 db**

Tisztelt Képviselő-testület!

Elkészült és jóváhagyásra vár a település Helyi Építésügyi Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási tervének módosítása.

Előzmények: Képviselő testület elhatározása a HÉSZ módosítására az alábbi határozattal:

180/2015. (X.01.) HÖ. sz. határozat
Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének 2015. év I. sz. módosítása az alábbi területre (az alábbi indokok miatt) terjedjen ki:

Jelenlegi módosítási igény

1. A HÉSZ 3.§. (7) bekezdésében meghatározott - a lakóövezetek oldalkertekre vonatkozó előírásának módosítása, úgy hogy az oldalkert minimális távolsága az OTÉK szerinti 4,0 méterre történő - csökkentésének lehetősége.
2. A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés b) pont 3. alpontjának törlése.
3. A HÉSZ 14. § (2) bekezdésének táblázatában rögzített Vt-2 övezetre vonatkozó beépítési % módosítása, azaz növelése 45 %-ról 50 %-ra.
4. *A szabályozási tervlapon Vt-2 övezet: Patika köz - Mester utca - 10934 hrsz-ú út - Hajdú utca – Hunyadi utca - Bem utca - Széchenyi út - Mester utca - Sirály utca - Kiság utca - Nagyág utca - Kazinczy Ferenc utca - Kossuth utca - Jókai utca - Csokonai utca - Dr. Földi János utca által határolt területrészen belül van meghatározva.*
5. Szintén a Vt-2 övezetben a 7,5m építménymagasság 4,5m-re való csökkentése.
6. A HÉSZ 23.§.-ában rögzített Kmg-1 különleges mezőgazdasági övezet (5) bekezdésében rögzített előírás *„ A kialakult major – területek önálló építési telkekre nem oszthatók fel.”* törlése.
7. A HÉSZ 29.§.-ában a közlekedési és közműterületek övezetei vannak felsorolva a (3) bekezdésben meghatározott KÖu-3 övezetbe történő átsorolása a Rákóczi, Hunyadi és Arany János utcának. A Hunyadi utca külterületi szakasza KÖu-5re módosul.
8. A HÉSZ 4.§.(5) nyeles telek alakíthatóságára vonatkozó előírás törlése
9. A 15.§. (3) és a 23.§ által rögzített telekhatáron megvalósítandó látványfásításra vonatkozó előírás pontosítása

10. HÉSZ 2. sz. mellékletének törlése. Az épített és a természeti környezet értékei külön rendeletbe szabályozandó.
11. Régészeti lelőhelyek poligonjainak aktualizálása a módosítással érintett területekre.
12. A354-es főút és a 4. számú főút csomópontjának és az új főút nyomvonalának korrigálása a tervlapokon.
13. Gksz-1 övezet kialakítása Lf-1 övezet helyet a 4-es főút keleti oldalán. (0173/7, 0173/20, 0173/27 valamint a 0173/11 - 0173/23 helyrajzi számú ingatlanok)
14. A 0283/30 helyrajzi számú ingatlan Kmg-1 övezetbe történő besorolása.
15. Fényes telep Északi része – Péterkert településrész középvonalán haladó - KÖu-4 – jelű feltáró út törlése és a nyugati erdő felőli oldalon történő rögzítése.
16. Fényes-telep déli részén, a belterülettől délre 12,3 ha nagyságú beépítésre szánt Kmü mezőgazdasági üzemi terület kijelölése, melyet – a szomszédságban lévő területhasználat miatt - csak védőterületet nem igénylő tevékenységre lehet felhasználni.
17. Rákóczi utcai buszforduló rögzítése.
18. A Béke utcai bölcsőde területéről a Z-e övezeti jel törlése.

Cél:

Hajdúhadház Város településfejlesztése.

Indokolás:

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök áttekintése vált szükségessé, mivel azok korlátot szabnak bizonyos (gazdasági, mezőgazdasági stb) fejlesztéseknek. Emiatt módosítani szükséges a településrendezési eszközöket.

Összehasonlítás:

Jelenlegi hatályos HÉSZ	***2016.novmeber 9-től hatályos HÉSZ***
HÉSZ 3.§. (7) bekezdése *Elő, oldal és hátsókertek méretére vonatkozó előírások:* *a.) előkert: általában a kialakult, de legalább 3,0 m és legfeljebb 5,0 m. új építési területen 5,0 m. Gazdasági területnél 15,0 m.* *b.) oldalkert: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m. Régebben már beépített területen szabályozott építménymagasság.* *Szabadonálló v. ikres beépítés esetén ennek a fele.* *Oldalhatáron álló épületelhelyezésnél 0,5 ~ 1,0 m csurgótávolságot* *Kell tartani a telekhatártól.* *c.) hátsókert: szabályozott építménymagasság, de legalább 6,0 m.*	A HÉSZ 3.§. (7) bekezdésében meghatározott - a lakóövezetek oldalkertekre vonatkozó előírásának módosítása, úgy hogy az oldalkert minimális távolsága az OTÉK szerinti 4,0 méterre csökkenjen.
A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés b) pont 3. alpontja: *3. Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrész nem építhető be, kivéve ahol termelő kertészeti építmény elhelyezhető. (5,0 méternél nem*	A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés b) pont 3. alpontjának törlése. Helyette az utcai telekhatártól számított 40m-en túl épület elhelyezhető legyen.

magasabb üvegház)	
A HÉSZ 14. § (5) bekezdés táblázat 3 sor. *3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 45% Saroktelek esetén 75%, de csak teljes zártsorúsítás esetén.*	A HÉSZ 14. § (5) bekezdésének táblázatában rögzített Vt-2 övezetre vonatkozó beépítési % módosítása, azaz növelése 45 %-ról 70 %-ra.
A HÉSZ 14. § (5) bekezdés táblázat 4 sor *4. A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 7,5 -12,5 m*	Szintén a Vt-2 övezetben a minimális 7,5m építménymagasság 4,5m-re való csökkentése.
A HÉSZ 23.§. (5.) bekezdés *(5) Kialakult telkeken új épület csak abban az esetben építhető, ha a telek beépítettsége a 30 %-ot nem haladja meg. A kialakult major – területek önálló építési telkekre nem oszthatók fel.*	A HÉSZ 23.§.-ában rögzített Kmg-1 különleges mezőgazdasági övezet (5) bekezdésében rögzített előírás *„A kialakult major – területek önálló építési telkekre nem oszthatók fel.”* törlése.
-	A HÉSZ 29.§.-ában a közlekedési és közműterületek övezetei vannak felsorolva a (3) bekezdésben meghatározott KÖu-3 övezetbe történő átsorolása a Rákóczi, Hunyadi és Arany János utcának. A Hunyadi utca külterületi szakasza KÖu-5re módosul.
HÉSZ 4.§.(5) bekezdése *(5) Nyeles telek csak lakóterületen alakítható ki.* *A nyél (nyúlvány) legalább 3,0 m széles és legfeljebb 50,0 m hosszú lehet és a telek területébe nem számítható be.*	A HÉSZ 4.§.(5) nyeles telek alakíthatóságára vonatkozó előírás törlése
HÉSZ 15.§.(3) bekezdése *(3) Látványtakaró fásítás minden gazdasági övezetben létesítendő, úgy hogy az eltérő rendeltetésű területfelhasználási egységek felőli telekhatáron, valamint az előkertben kötelező.*	A 15.§. (3) és a 23.§ által rögzített telekhatáron megvalósítandó látványfásításra vonatkozó előírás pontosítása
-	HÉSZ 2. sz. és 3.sz. mellékletének törlése. „Az épített és a természeti környezet értékei” valamint a „Helyi értékvédelmi javaslat és nyilvántartott régészeti lelőhelyek” külön rendeletbe szabályozandó.
-	A 354-es főút és a 4. számú főút

	csomópontjának és az új főút nyomvonalának korrigálása a tervlapokon.
-	Gksz-1 övezet kialakítása Lf-1 övezet helyet a 4-es főút keleti oldalán. (0173/7, 0173/20, 0173/27 valamint a 0173/11 - 0173/23 helyrajzi számú ingatlanok)
-	A 0283/30 helyrajzi számú ingatlan Általános mezőgazdasági helyett Kmg-1 (Különleges mezőgazdasági) övezetbe történő besorolása.
-	Fényes-telep Északi része – Péterkert településrész középvonalán haladó - KÖu-4 – jelű feltáró út egy oldalon történő szabályozása és a nyugati erdő felőli oldalon út rögzítése.
-	Fényes-telep déli részén, a belterülettől délre 12,3 ha nagyságú beépítésre szánt Kmg-1 különleges mezőgazdasági terület kijelölése
-	Rákóczi utcai buszforduló rögzítése.
-	A Béke utcai bölcsőde területéről a Z (zöldterület) övezeti jel törlése helyette Lf-1 (Lakó falusias)

A módosítás az alábbiakat érinti:

1. A HÉSZ 3.§. (7) bekezdésében meghatározott - a lakóövezetek oldalkertekre vonatkozó előírásának módosítása, úgy hogy az oldalkert minimális távolsága az OTÉK szerinti 4,0 méterre csökkenjen.
2. A HÉSZ 10.§ (2) bekezdés b) pont 3. alpontjának törlése. Helyette az utcai telekhatártól számított 40m-en túl épület elhelyezhető legyen.
3. A HÉSZ 14. § (2) bekezdésének táblázatában rögzített Vt-2 övezetre vonatkozó beépítési % módosítása, azaz növelése 45 %-ról 70 %-ra.
4. Szintén a Vt-2 övezetben a minimális 7,5m építménymagasság 4,5m-re való csökkentése.
5. A HÉSZ 23.§.-ában rögzített Kmg-1 különleges mezőgazdasági övezet (5) bekezdésében rögzített előírás *„A kialakult major – területek önálló építési telkekre nem oszthatók fel.”* törlése.
6. A HÉSZ 29.§.-ában a közlekedési és közműterületek övezetei vannak felsorolva a (3) bekezdésben meghatározott KÖu-3 övezetbe történő átsorolása a Rákóczi, Hunyadi és Arany János utcának. A Hunyadi utca külterületi szakasza KÖu-5re módosul.
7. A HÉSZ 4.§.(5) nyeles telek alakíthatóságára vonatkozó előírás törlése
8. A 15.§. (3) és a 23.§ által rögzített telekhatáron megvalósítandó látványfásításra vonatkozó előírás pontosítása
9. HÉSZ 2. sz. és 3.sz. mellékletének törlése. „Az épített és a természeti környezet értékei” valamint a „Helyi értékvédelmi javaslat és nyilvántartott régészeti lelőhelyek” külön rendeletbe szabályozandó.

10. A 354-es főút és a 4. számú főút csomópontjának és az új főút nyomvonalának korrigálása a tervlapokon.
11. Gksz-1 övezet kialakítása Lf-1 övezet helyet a 4-es főút keleti oldalán. (0173/7, 0173/20, 0173/27 valamint a 0173/11 - 0173/23 helyrajzi számú ingatlanok)
12. A 0283/30 helyrajzi számú ingatlan Általános mezőgazdasági helyett Kmg-1 (Különleges mezőgazdasági) övezetbe történő besorolása.
13. Fényes-telep Északi része – Péterkert településrész középvonalán haladó - KÖu-4 – jelű feltáró út egy oldalon történő szabályozása és a nyugati erdő felőli oldalon út rögzítése.
14. Fényes-telep déli részén, a belterülettől délre 12,3 ha nagyságú beépítésre szánt Kmg-1 különleges mezőgazdasági terület kijelölése
15. Rákóczi utcai buszforduló rögzítése.
16. A Béke utcai bölcsőde területéről a Z (zöldterület) övezeti jel törlése helyette Lf-1 (Lakó falusias)

1sz. melléklet: Szabályozási Tervlapok a módosításokat tartalmazó rajzi részek tervlapok.
TR/sz-1 Hajdúhadház Város – 1. számú – szabályozási terv módosítása 1:5000
TR/sz-2, -7 Hajdúhadház Város – 2. és 7. számú – szabályozási terv módosítása 1:4500
TR/sz-3, -5 Hajdúhadház Város – 3. és 5. számú – szabályozási terv módosítása 1:5500
TR/sz-4 Hajdúhadház Város – 4. számú – szabályozási terv módosítása 1:4500
TR/sz-6 Hajdúhadház Város – 6. számú – szabályozási terv módosítása 1:12000
TR/sz-8 Hajdúhadház Város – 8. számú – szabályozási terv módosítása 1:5000

2sz. melléklet: Az Állami Főépítész írásos, végső szakmai véleménye

Előzetes hatásvizsgálat

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

A Jat. 17.§ (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:
a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
   aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
   ab) környezeti és egészségi következményeit,
   ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a rendeletalkotás várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében - az alábbi tájékoztatás adható:

a) a rendeletalkotás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A módosítás lakossági és önkormányzati igényeket elégített ki. Gazdasági fejlődést elősegítő intézkedés. Költségvetésre gyakorolt hatása: 2.300.000.-ft tervezési díj, mely 900.000.-ft-al csökkent a lakosság részéről történő anyagi hozzájárulás befizetéséből.

ab) környezeti és egészségi következményei:

Környezetre gyakorolt hatása környezeti hatásvizsgálat által megállapítottan nem jelentős.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

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

Gazdasági fejlődés elősegítése és beadott kérelmek előzetesen határozatilag történő támogatásának érvényre juttatása.

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

A tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása Hajdúhadház Város Önkormányzatának személyi, szervezeti, tárgyi feltételeit nem érinti. A jelenlegi személyi, tárgyi, szervezeti funkciókat változtatni nem szükséges. A többletkiadást a 2016 évi költségvetésben tervezni kell.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet megtárgyalni és azt minősített többséggel elfogadni szíveskedjen.

Hajdúhadház, 2016. június 29.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Kótai Csaba mb.főépítész
Nagy Imre műsz. főtanácsos

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
../2016. (.....) önkormányzati rendelete
Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítészi, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, ingatlanügyi, erdészeti, közlekedési, növény- és talajvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,
a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője,
Hajdú-Bihar Megyei - vízvédelmi és vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Tiszántúli vízügyi Igazgatóság,
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
Debreceni Rendőrkapitányság,
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,
a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1.) A 3. §. (7) a.) és b.) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:
„ a.) az előkert legkisebb mélysége a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m. Gazdasági területen min.15,0 méter,
b.) oldalkert legkisebb szélessége a már beépített területen, a kialakult állapotnak megfelelő. Új építés esetén nem lehet kisebb:
- szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a szabályozott építménymagasság felénél,
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 méterig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás csak lakóépületek elhelyezése esetén alkalmazható.

(2.) A 14.§. (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1.) Vt-2 építési övezetben középfokú és településszintű intézmények, valamint egy és legfeljebb 16 lakásonként tagolt többlakásos lakóépületek, illetve több önálló rendeltetési egységet tartalmazó legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetőek.”
A 14. §. (5) VII. táblázat *3.* és *4.* pontja a következők szerint változik:
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45 %-ról „*70 %”*-ra,
4. A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság 7,5-12,5 m-ről „*4,5-7,5 m”*- re módosul.

(3.) A 15.§.(3) bekezdések helyébe a következő rendelkezés lép:
„(3) A telken belüli fásítás minden gazdasági övezetben az eltérő rendeltetésű terület-felhasználási egységek felőli telekhatáron háromszintes növényállomány telepítésével kötelező, mely fásítási kötelezettség minimum 5,0 méter széles mértéke az építési övezeti mutatónak minősülő zöldfelület legkisebb mértékébe beleszámít, és az más célra nem használható.”

(4.) A 23.§. (4) és (5) bekezdések helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) A telekhatáron, kivéve a közterület felőli telekhatárt, min. 5,0 m széles sávban háromszintes növényzetet kell telepíteni.”

(5.) A 23. §. (6) XVII. táblázat 1. pontja a következők szerint változik:
„1. A kialakítandó legkisebb telekméret Kialakult (K), illetve a szabályozási tervben meghatározott mérték, min. 1000m2.”

2. §

A 2. § 1. számú melléklete - a központi belterületi, Fényes-telep belterületi és a külterületi - szabályozási tervlapok a **TR/sz-1-7.** rajzszámú tervlapok szerint módosulnak.

3.§

Hatályát veszti a 2. § (1) bekezdés 2. számú és 3. számú melléklete, valamint a (2) bekezdés, a 4. § (5) bekezdése, a 10. § (2) b.) 3. alpontja, a 15.§. (2) bekezdése valamint a 23.§. (5) bekezdése.

4. §

E rendelet 2016. november 09-én lép hatályba.

dr. Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:
E rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.
Hajdúhadház, 2016. szeptember
Dr. Kiss Katalin
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Hajdúhadház Város a tárgyi módosításaival kapcsolatban

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről szóló, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.r. szerinti teljes eljárást,
- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.r. szerinti eljárást, valamint
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárást

jogszerűen lefolytatta.

Az Állami Főépítész az írásos, végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményét a HB/13-ÁFI/00031-5/2016. iktsz-ú (kelt: 2016. június 8.) levelében megadta.

A tárgyi módosításhoz

- *az Állami Főépítész a tervezetre vonatkozóan észrevételt nem tett, továbbá*
- *a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangját a benyújtott dokumentáció alapján biztosítottnak ítélte meg.*

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§

A HÉSZ egyes paragrafusait és bekezdéseit módosítja részletesen leírva.

2.§

A Fényes-telep szabályozási tervét tartalmazza.

3.§

A HÉSZ egyes részeinek a hatályon kívül helyezését foglalja magába.

4. §

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.