***1 db rendelet tervezet***

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Előterjesztő:** Csáfordi Dénes polgármester

**Tárgy: Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek** – Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület, telekalakításhoz kapcsolódó módosítása - **Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításának elfogadása**

**Ügyintéző:** Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

**Iktatószám**: PH/1326/2026

**Melléklet: -**

**Feladatot jelent:** Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

**Véleményező bizottság:** - **Bizottsági elnök:** -

**Egyéb véleményező szerv:**
Tölli Imre Gazdaságfejlesztési, innovációs, kulturális, oktatási és felnőttképzési tanácsnok

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2026. szeptember 29.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

**Dr. Tóth Judit** *aljegyző* .....

**Látta:** **Dr. Juhász Marica** *jegyző* .....

Az ülés időpontja: 2026. október 15.

**Egyéb meghívottak: -**

**NYILVÁNOS ÜLÉS**/ZÁRT ÜLÉS

**Hajdúhadház Város Önkormányzata**
**Polgármesterétől**

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

**Tisztelt Képviselő-testület!**

***I. Előzmény, irányadó jogszabályok***

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 182/2022. (VIII.25.) határozattal állapította meg a város településszerkezeti tervét, (továbbiakban: TSZT) és a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát. (továbbiakban: HÉSZ)

***II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása***

Hajdúhadház város önkormányzata 2022-ben új településrendezési eszközöket (településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, szabályozási terveket) fogadott el, melynek módosítása szükséges a városfejlesztési beruházásokhoz kapcsolódóan.

Markos Márk Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását kezdeményezte az Önkormányzatnál a Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület telekalakításhoz kapcsolódó
áthelyezésére vonatkozóan.

Tervezett módosítás: A tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.

**Az egyszerűsített eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész 2026. augusztus 12.-én kelt levelében megküldte a HB/14-ÁF/00168-21/2026. számú záró szakmai véleményét:**

> „A településrendezési eszközök módosításának célja:
> „A tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.”
> Indító döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 58/2026. (III.26.) Önk. sz. határozata
> Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozata
> Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 106/2026. (VI.24.) Önk. sz. határozata
> A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

I. ELŐZMÉNY

A jelen eljárás záró szakmai véleményezési dokumentációja 2026. július 30. napján érkezett a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájához az E-TÉR egyeztető felületen keresztül.

A fentiekben és a Korm. rendelet 63. § (2) bekezdésben foglaltak alapján az eljárás záró szakasza 2026. július 31. napján kezdődött.

A beérkezett dokumentáció tartalmának megvizsgálását követően megállapításra került, hogy a dokumentáció teljeskörű. A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

A záró szakmai dokumentáció aláírása hiteles és arra jogosult tervező által ellátott.

A tárgyi módosítás egyeztetésének típusa a Korm. rendelet 68. §-ban foglaltaknak megfelel, azaz egyszerűsített egyeztetési eljárás.

Az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalására beérkezett írásos vélemények a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda HB/14-ÁF/00168-20/2026. iktatószámú jegyzőkönyvének melléklete.

A beérkezett írásos vélemények alapján megállapítható, hogy az eljárásba bevont szervek egyike sem fogalmazott meg jogszabályon alapuló ellenvéleményt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

1. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint 2. a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelete.

b) A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Az összhang igazolása a megküldött dokumentációban foglaltakra figyelemmel a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.

III. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a tárgyi településrendezési eszközök módosításához a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek véleményt nem adtak és a partnerségi egyeztetés Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozatával lezárásra került.

IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a tárgyi településrendezési eszközök módosítását és annak képviselő-testület elé terjesztését figyelemmel arra, hogy

- a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek a Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozata értelmében ellenvéleményt nem adtak,
- az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szervek jogszabályon alapuló ellenvéleményt nem adtak, támogatja.

Az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja, hogy:

- a HB/14-ÁF/00168-20/2026. számú jegyzőkönyvének mellékletét képező beérkezett vélemények a tervezett beruházáshoz kapcsolódó előírásokat is ismertetnek, melyeket a településrendezésben nem kell érvényesíteni, azokra a tervezett beruházások kivitelezése során kell majd figyelemmel lenni.
- a polgármesternek a rendezési tervet a Korm. rendelet 72. § (1) bekezdése alapján legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell töltenie az E-TÉR felületre.

 a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítészi kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselőtestületi határozat, jegyzőkönyvek stb) teljes körűen az E-TÉR-be feltölteni.
 amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
 a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan OTÉK, illetve TÉKA eltérés nem került kiadásra.
 azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.”

## 1. PARTNERSÉGI ELJÁRÁSSAL KAPCSOLATOS TÁJÉKOZTATÁS

A HÉSZ tárgyi területet érintő módosítása kapcsán a partnerek véleményének megismerése céljából **2026. június 17. napján 13:00 órai kezdettel lakossági fórum került megtartásra a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal Dísztermében (Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.)** helyiségében.

**A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatban a partnerek részéről észrevételt, illetve javaslatot tenni lakossági fórum keretében 2026. június 17. napján (13:00-13:30 óra között) szóban, vagy a lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban** *(papír alapon Hajdúhadház Polgármesteri Hivatal címére:* 4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz. */ elektronikus levélben a* biro.balogh.aniko@hajduhadhaz.hu e-*mail címre történő megküldéssel)* **lehetett.**

**Továbbá a partnerek észrevételeiket, illetve javaslataikat a közzétételt követő 10 napban, 2026. június 19.-ig a https://www.e-epites.hu/onkormanyzatok E-TÉR menübe ügyfélkapuval** történő belépést követően adhatták meg.

**Ezen időszak alatt partneri bejelentkezés nem történt. Partneri vélemény, észrevétel nem érkezett.**

## 2. 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 nem jelentős.
c) Költségvetési hatások

A módosítás megvalósítása magánforrásból 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 nem érint, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításból következő szabályozás nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.
A tervezett módosítás 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.

A rendelet elfogadása **minősített többséget igényel.**

**Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.**

**RENDELET-TERVEZET**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

**Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelete módosításáról**

[1] E rendelet célja, hogy a jogszabály lehetővé tegye a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt területen belül a telekegyesítést.

[2] Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 Főépítészi Iroda, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízvédelmi Hatóság), Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (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 Útügyi 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 Útügyi 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 Vármegye Önkormányzat Hivatala, Debrecen MJV Önkormányzata, Bocskaikert Község Önkormányzata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, Téglás Város Önkormányzata, Bököny Község Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata továbbá a Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének figyelembevételével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének figyelembevételével Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

**1. §**

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 32. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A Gksz-4 építési övezet esetén, ahol a szabályozási terv ek=0 előkert méretet jelöl, gazdasági rendeltetésű épület csak az utcai telekhatártól számított 15 méter után helyezhető el.”

**2. §**

(1) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép. [Sz-1, Sz-2 és Sz-3 jelű (dátum: 2026. 04. hó) szabályozási tervlapokkal történő kiegészítés, melyek a 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt területre érvényesek]

(2) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

**4. §**

Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

**5. §**

A hatálybalépést megelőzően érkeztetett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Dr. Juhász Marica
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

**<u>Záradék</u>**

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a ……/2026. (… …) önk. rendeletet, mely Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló ***23/2022. (VIII.25.)*** önkormányzati rendelet módosításáról szól 2026. …….. hó ….. napján a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetem.

Hajdúhadház, 2026. ..... hó ….. nap

Dr. Juhász Marica
jegyző

„*1. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*2. melléklet az .../2026. (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*2. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*3. melléklet az .../2026. (... . ... .) önkormányzati rendelethez*

„*3. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

## Általános indokolás

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett telekegyesítést, 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 városban lévő lakosok helyben megmaradjanak.

## Részletes indokolás

### Az 1. §-hoz

Meglévő előírást egészít ki új építési övezet vonatkozásában.

### A 2. §-hoz

(1) A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.

(2) Az Alaprendelet 2. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel.

(3) Az Alaprendelet 3. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel.

### A 3–5. §-hoz

A rendelet záró rendelkezéseit tartalmazza.

Hajdúhadház, 2026. szeptember 29.

Tisztelettel:

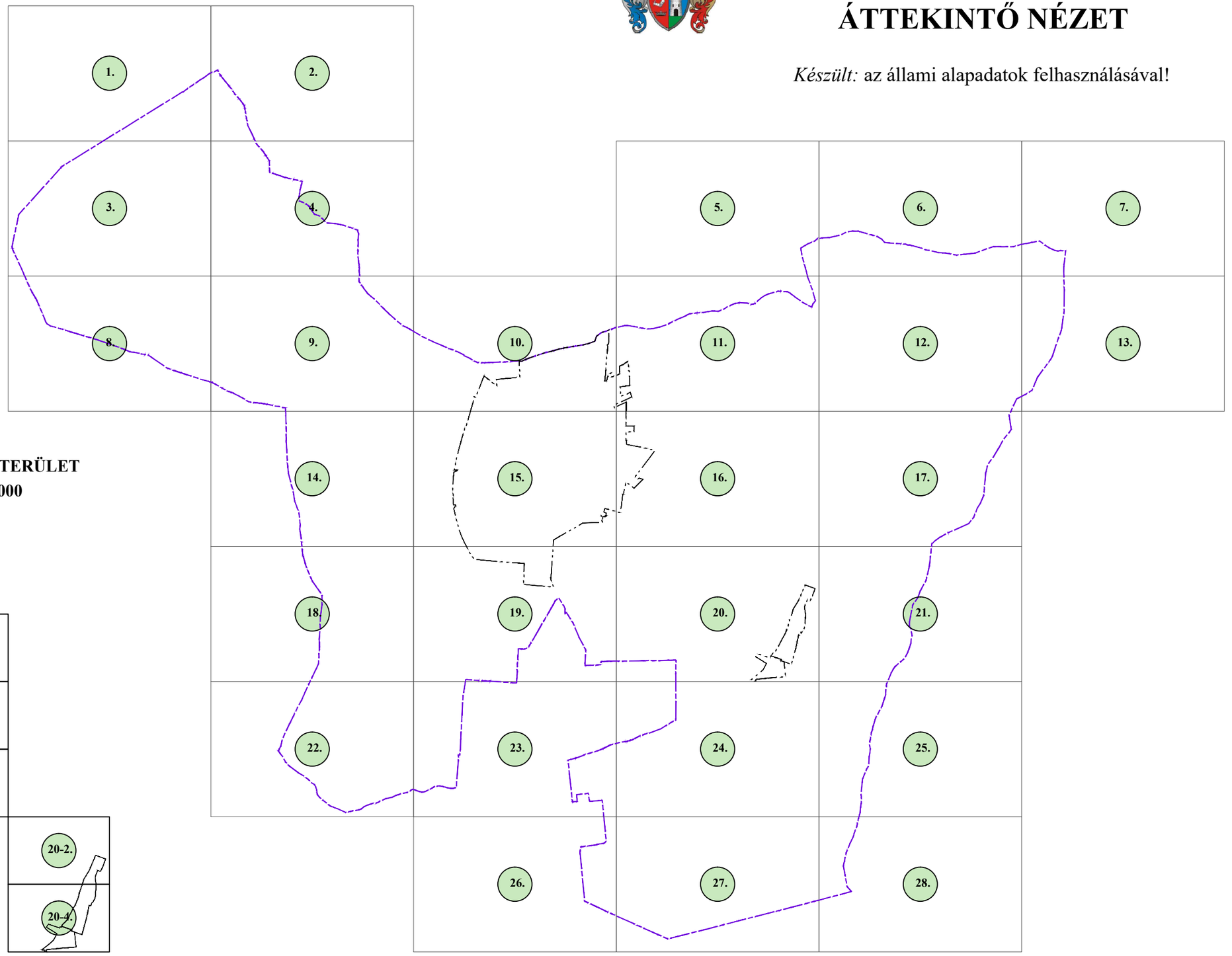
Csáfordi Dénes
polgármester

*1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.)önkormányzati rendelethez.*

# HAJDÚHADHÁZ VÁROS
## SZABÁLYOZÁSI TERV
## ÁTTEKINTŐ NÉZET

*Készült:* az állami alapadatok felhasználásával!

*1.2. sz. melléklet:* **KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET TERVLAPJAI 1 : 8 000**




*Tervező:* ***PALOTÁS*** **Számítástechnikai és területrendezési Bt.**

**Palotás Lajos**
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

*Tervező:* **Nagyhaju Attila egyéni vállalkozó**

**Nagyhaju Attila**
okl. településmérnök
településrendezési tervező
a Magyar építészkamara tagja
TT 09-0637

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Hajdúhadház Város Önkormányzata 5. Hajdúhadház

Csáfordi Dénes
polgármester

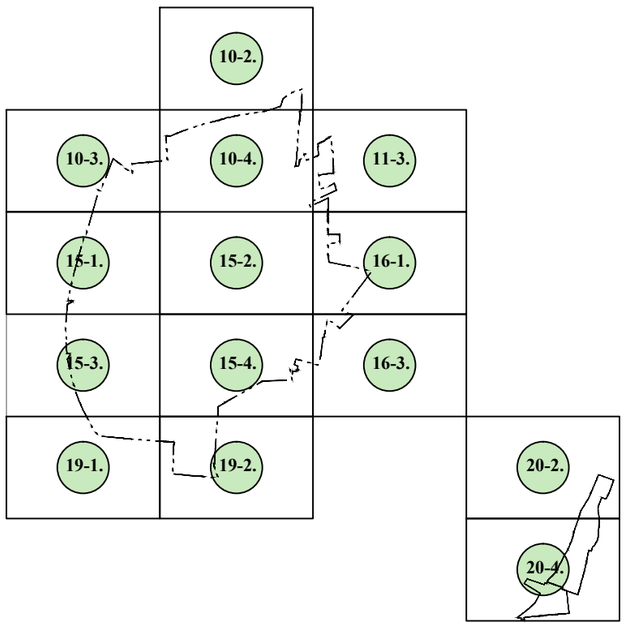
**Záradék:**
Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022. augusztus 25.

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

HAJDÚHADHÁZ VÁROSI ÖNKORMÁNYZATA JEGYZŐJE

*1.1. sz. melléklet:* **KÖZPONTI ÉS EGYÉB BELTERÜLET ÉS KÖRNYÉKE TERVLAPJAI 1 : 4 000**



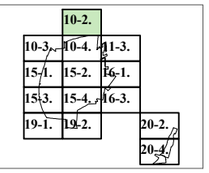
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

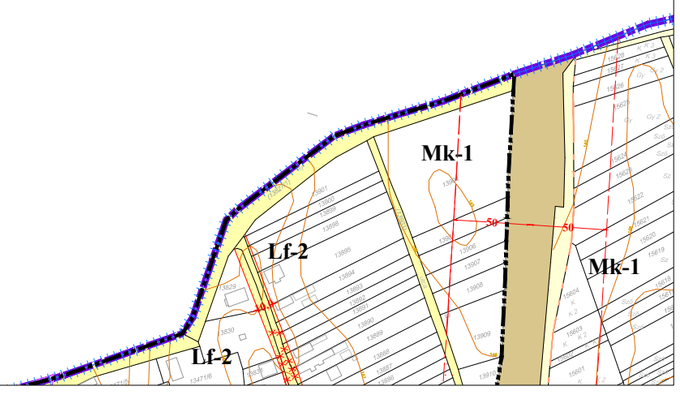
## 10-2. TERVLAP

M = 1 : 4 000




Nyíregyháza - Zál

100



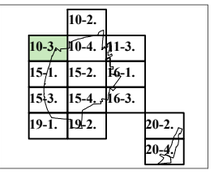
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

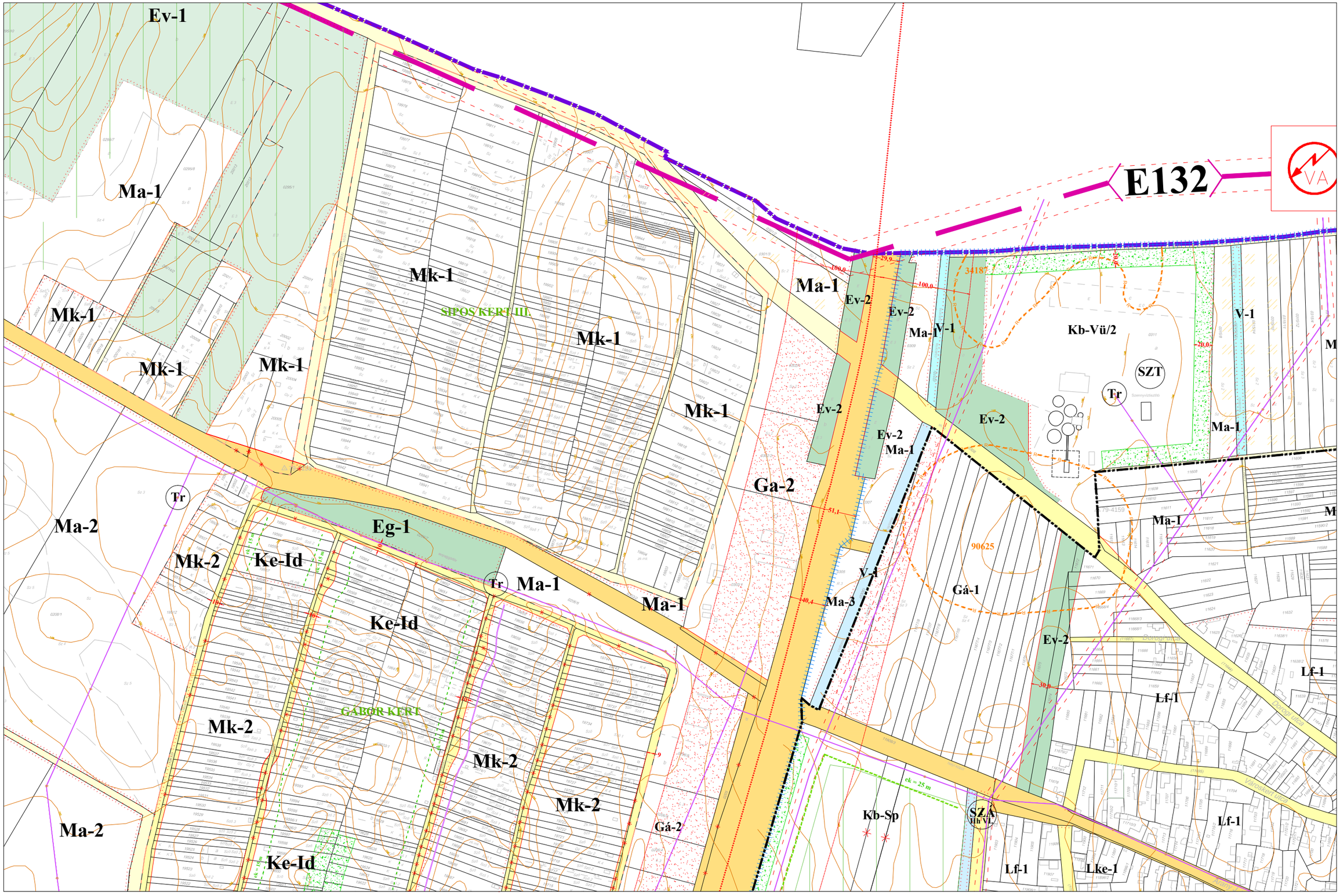
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 10-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000



# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

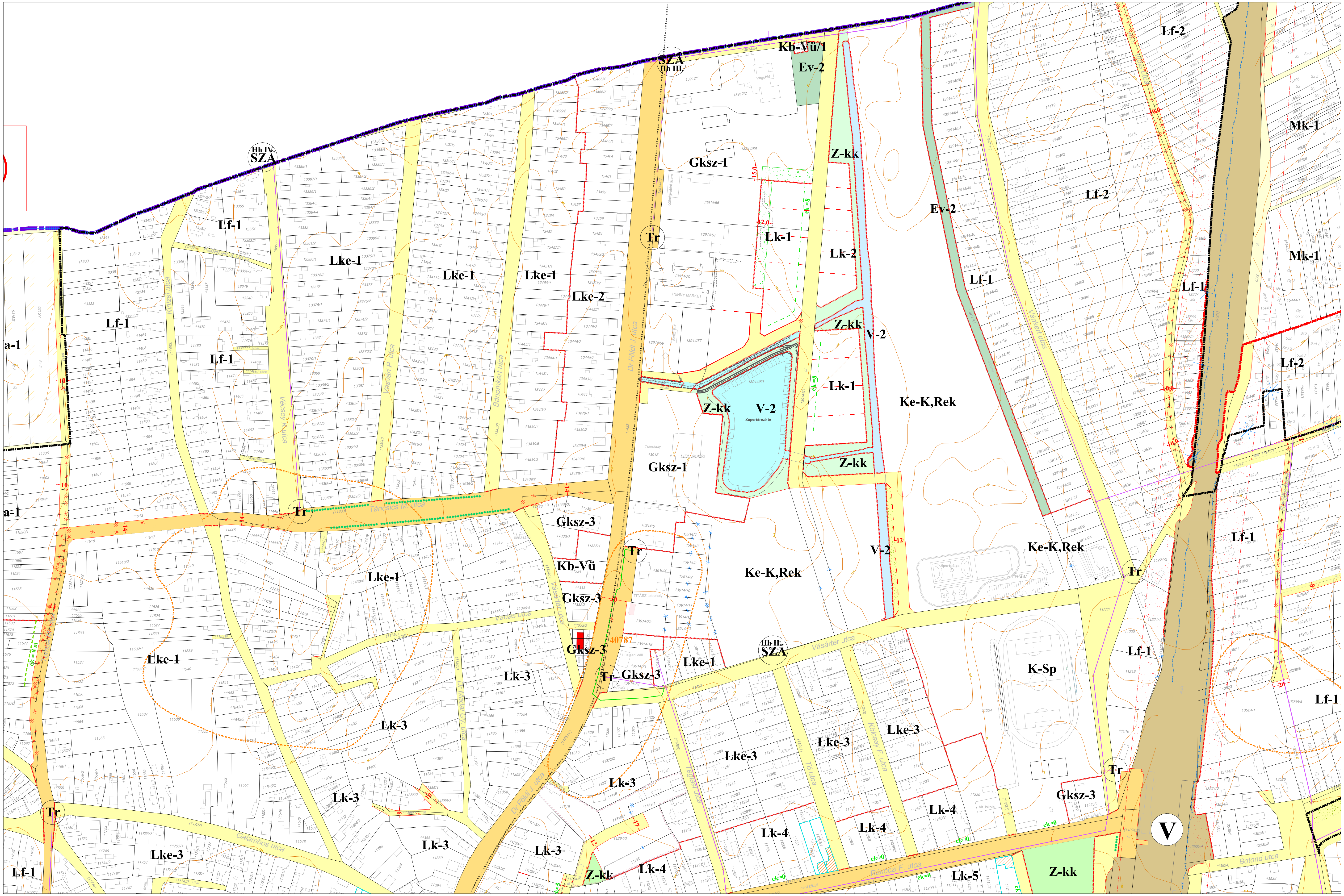
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

**1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez**

## 10-4. TERVLAP

**M = 1 : 4 000**

10-2.
10-3. 10-4. 11-3.
15-1. 15-2. 16-1.
15-3. 15-4. 16-3.
19-1. 19-2. 20-2.
20-4.




a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

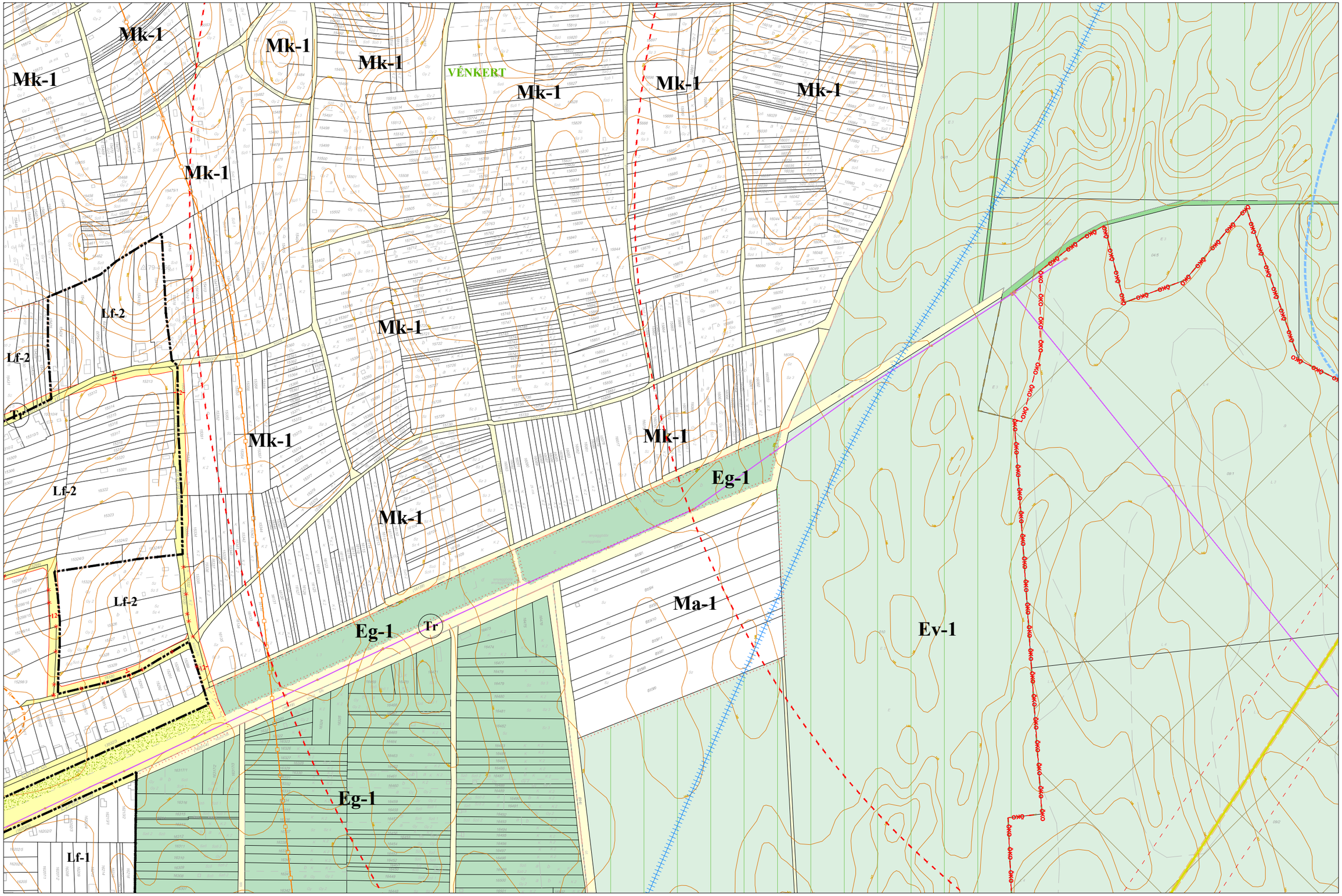
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 11-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.
10-3. 10-4. 11-3.
15-1. 15-2. 16-1.
15-3. 15-4. 16-3.
19-1. 19-2. 20-2.
20-4.



# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

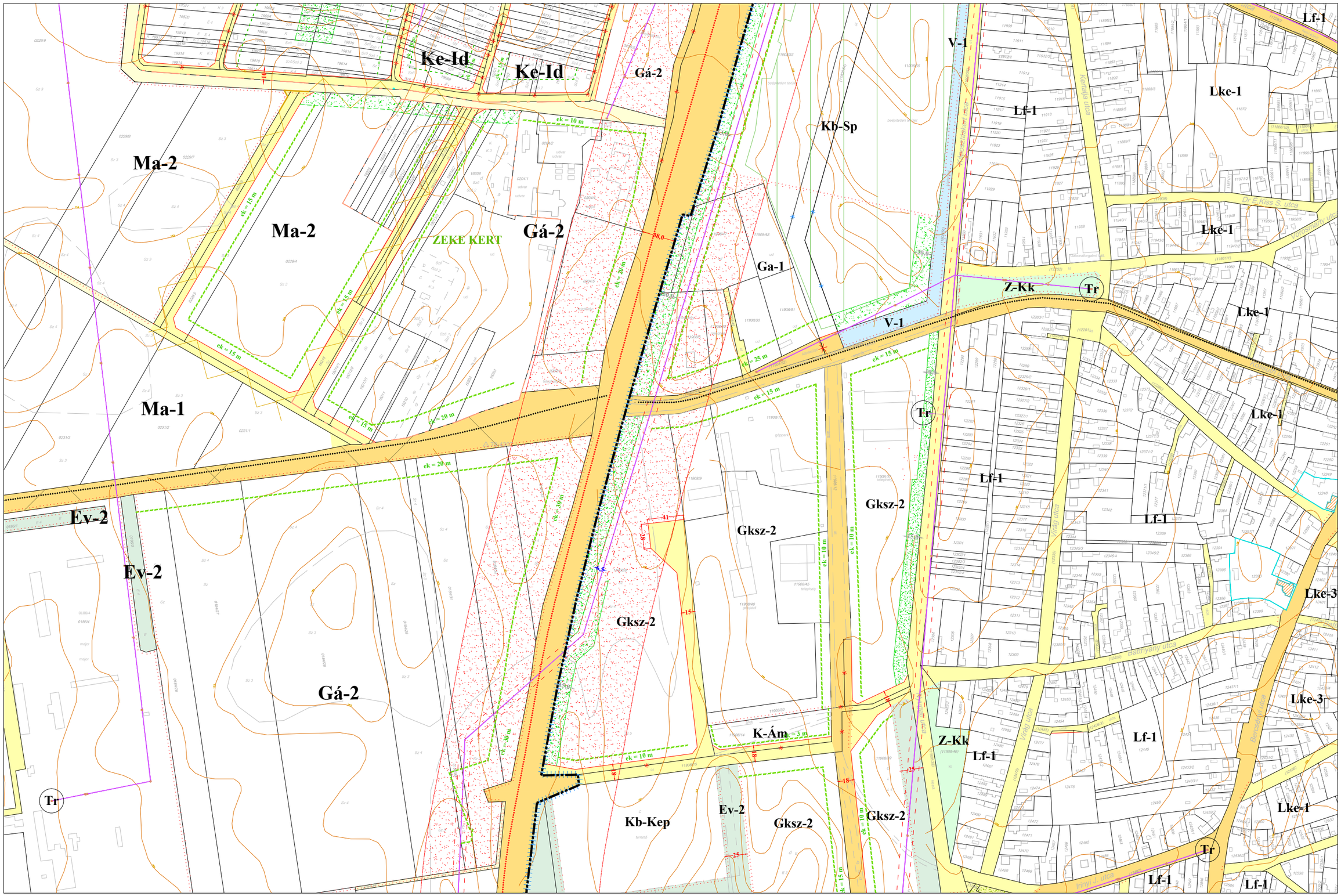
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 15-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2. | 10-3. | 10-4. | 11-3. | 15-1. | 15-2. | 16-1. | 15-3. | 15-4. | 16-3. | 19-1. | 19-2. | 20-2. | 20-4.



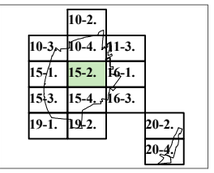
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 15-2. TERVLAP

M = 1 : 4 000






a 2/2024. (II. 06.) önkormányzati rendelettel és a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

# 15-3. TERVLAP

M = 1 : 4 000

| | | |
|---|---|---|
| 10-3. | 10-4. | 11-3. |
| 15-1. | 15-2. | 16-1. |
| 15-3. | 15-4. | 16-3. |
| 19-1. | 19-2. | 20-2. |
| | | 20-4. |

TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE I. M 1:4000
1. számú melléklet
Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (.....) számú önk. rendeletéhez
23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet
melléklete

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

| | |
|---|---|
| MEGBÍZÓ:<br>HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat | A MUNKA MEGNEVEZÉSE:<br>Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása |
| TERVEZŐK:<br>Kótai Csaba<br>okl. építészmérnök<br>okl. településmérnök<br>TT 9-0595 | É |
| RAJZ MEGNEVEZÉSE:<br>Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-<br>11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) -<br>12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület<br>szabályozási terve | DÁTUM:<br>2026.04.hó |
| | RAJZSZÁM:<br>Sz-1 |

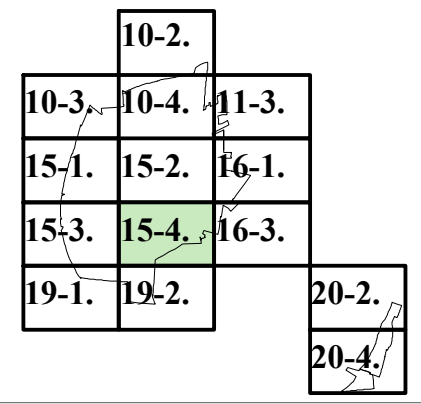
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

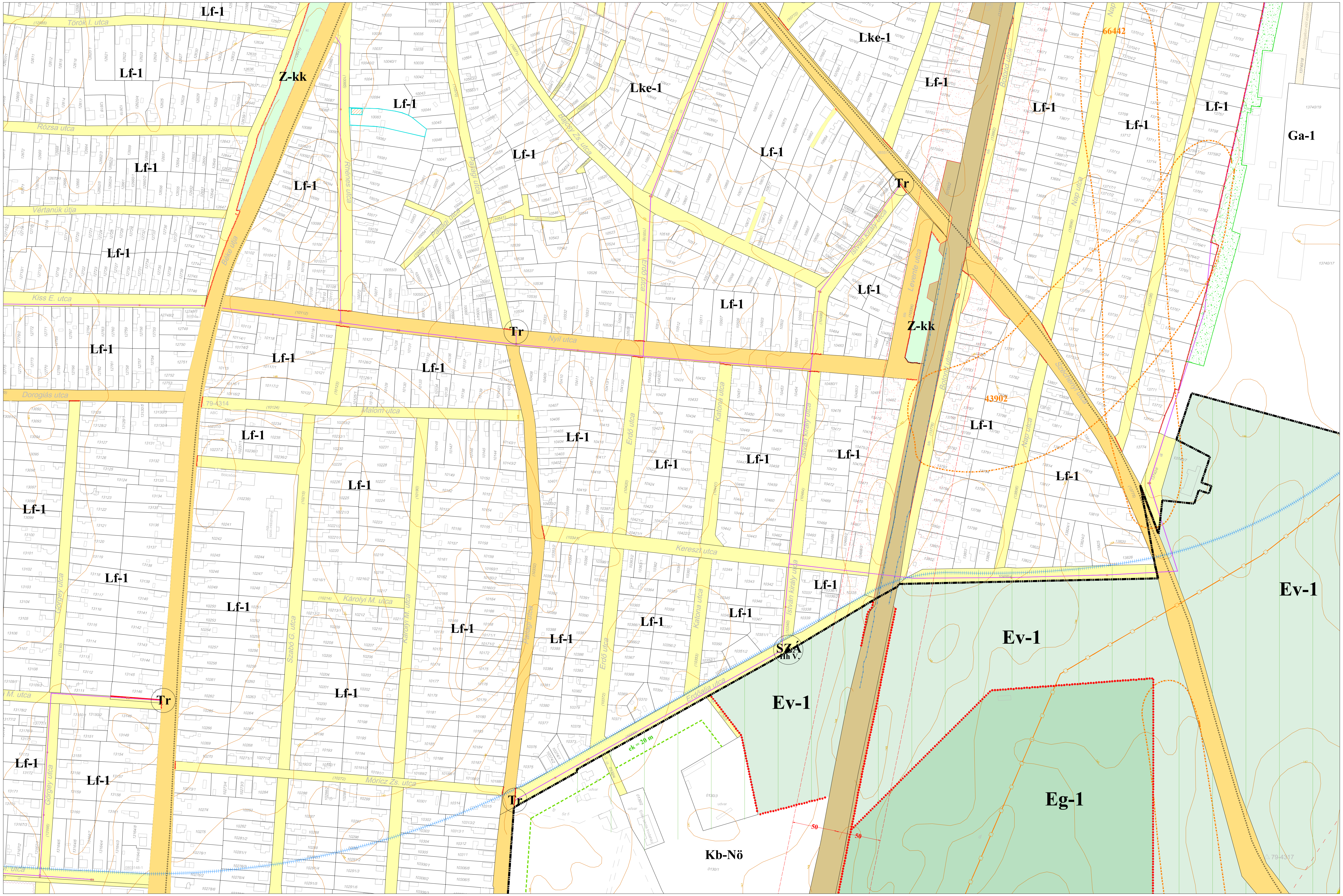
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

**1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez**

# 15-4. TERVLAP

**M = 1 : 4 000**




a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

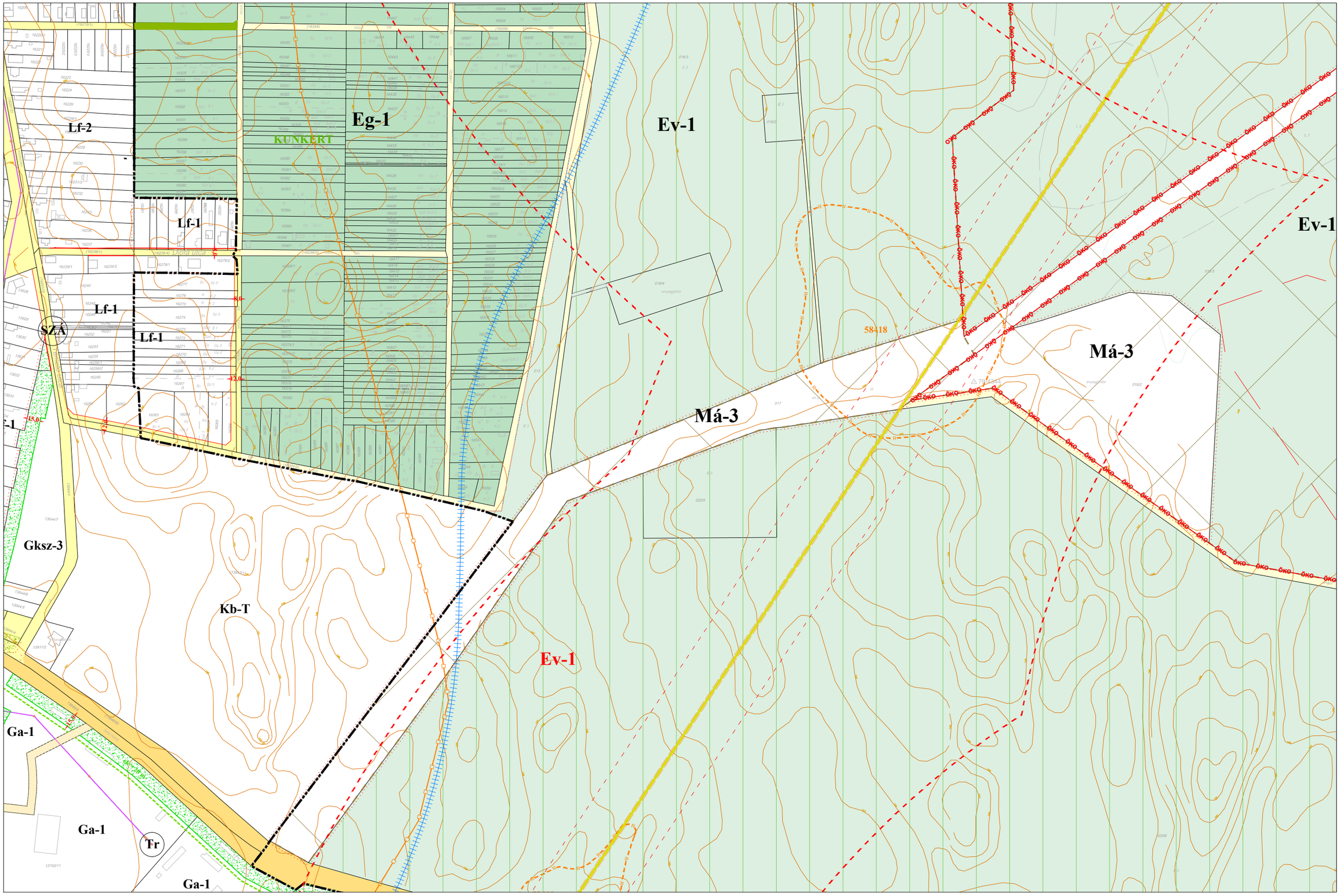
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 16-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2. | 10-3. | 10-4. | 11-3. | 15-1. | 15-2. | 16-1. | 15-3. | 15-4. | 16-3. | 19-1. | 19-2. | 20-2. | 20-4.



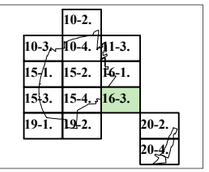
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

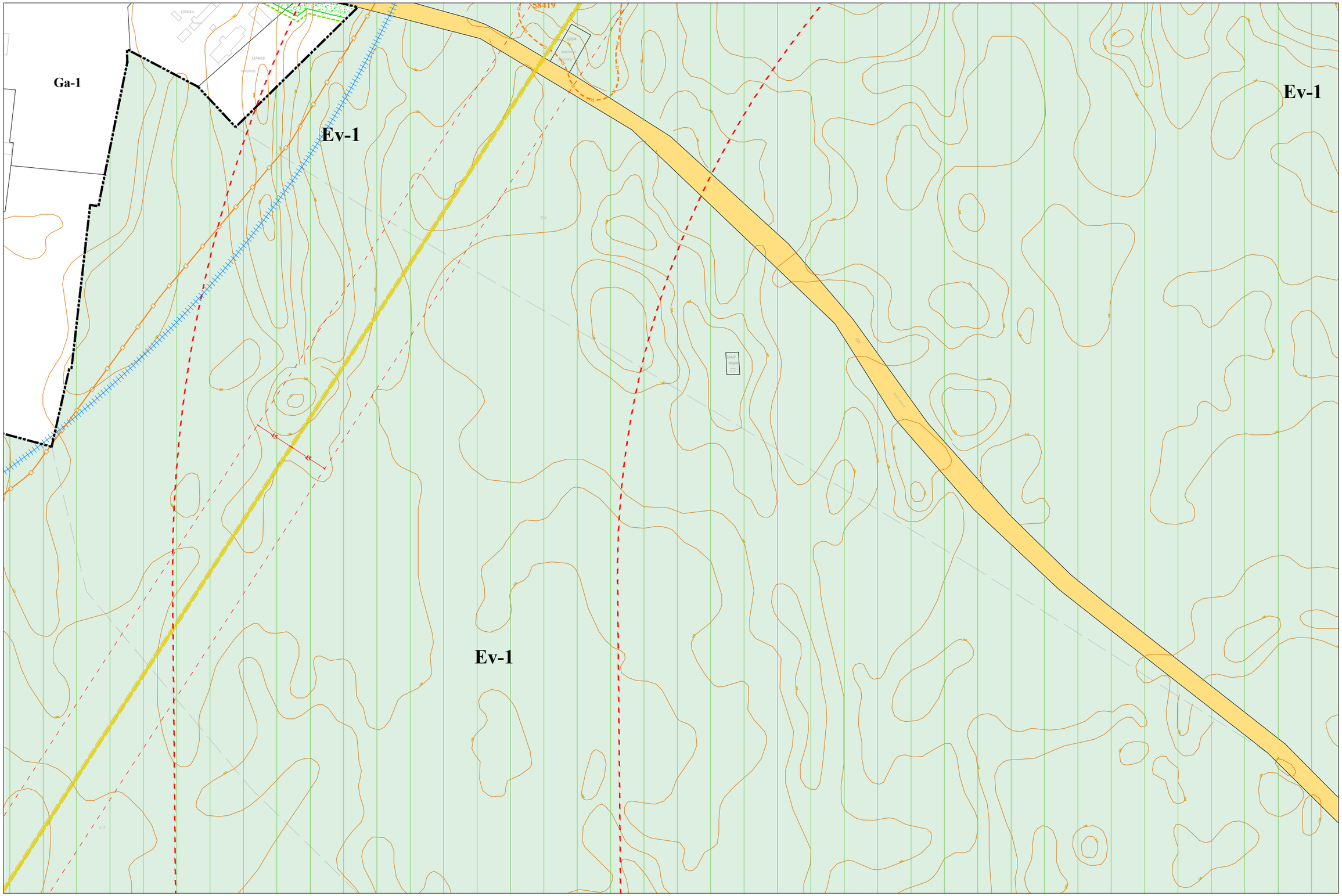
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 16-3. TERVLAP

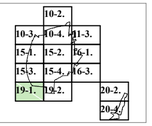
M = 1 : 4 000



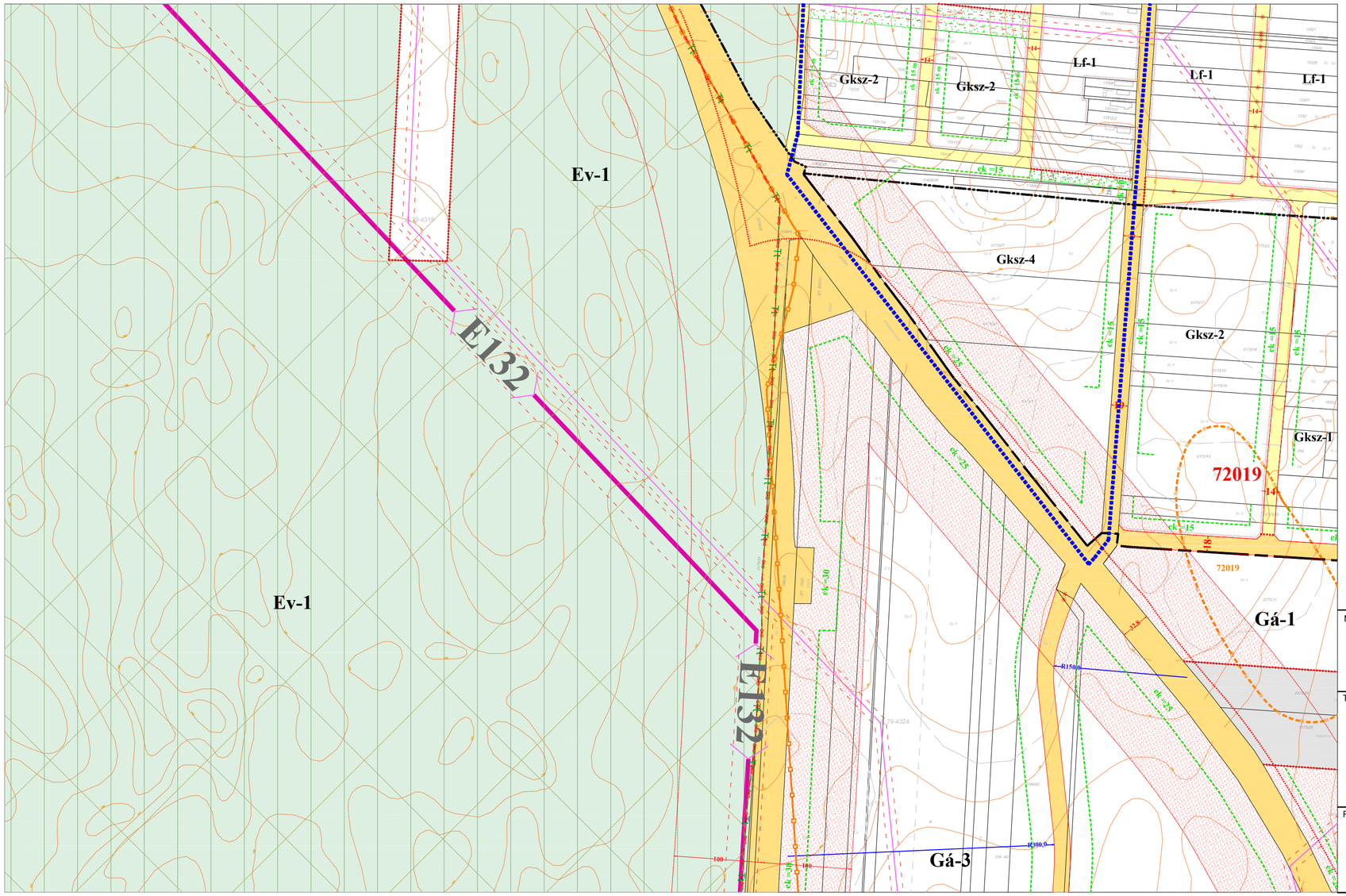



# 19-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000




TERVEZÉSI TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERVE II. M 1:4000
1. számú melléklet
Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (.....) számú önk. rendelethez
23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet
melléklete




Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

| | |
|---|---|
| MEGBÍZÓ:<br>HAJDÚHADHÁZ VÁROS<br>Önkormányzat | A MUNKA MEGNEVEZÉSE:<br>Hajdúhadház Város<br>Településrendezési Terv Módosítása |

TERVEZŐK:

Kótai Csaba
okl. építészmérnök
okl. településmérnök
TT 9-0595

É

| RAJZ MEGNEVEZÉSE: | DÁTUM: | RAJZSZÁM: |
|---|---|---|
| Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-<br>11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) -<br>12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület<br>szabályozási terve | 2026.04.hó | Sz-2 |

# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

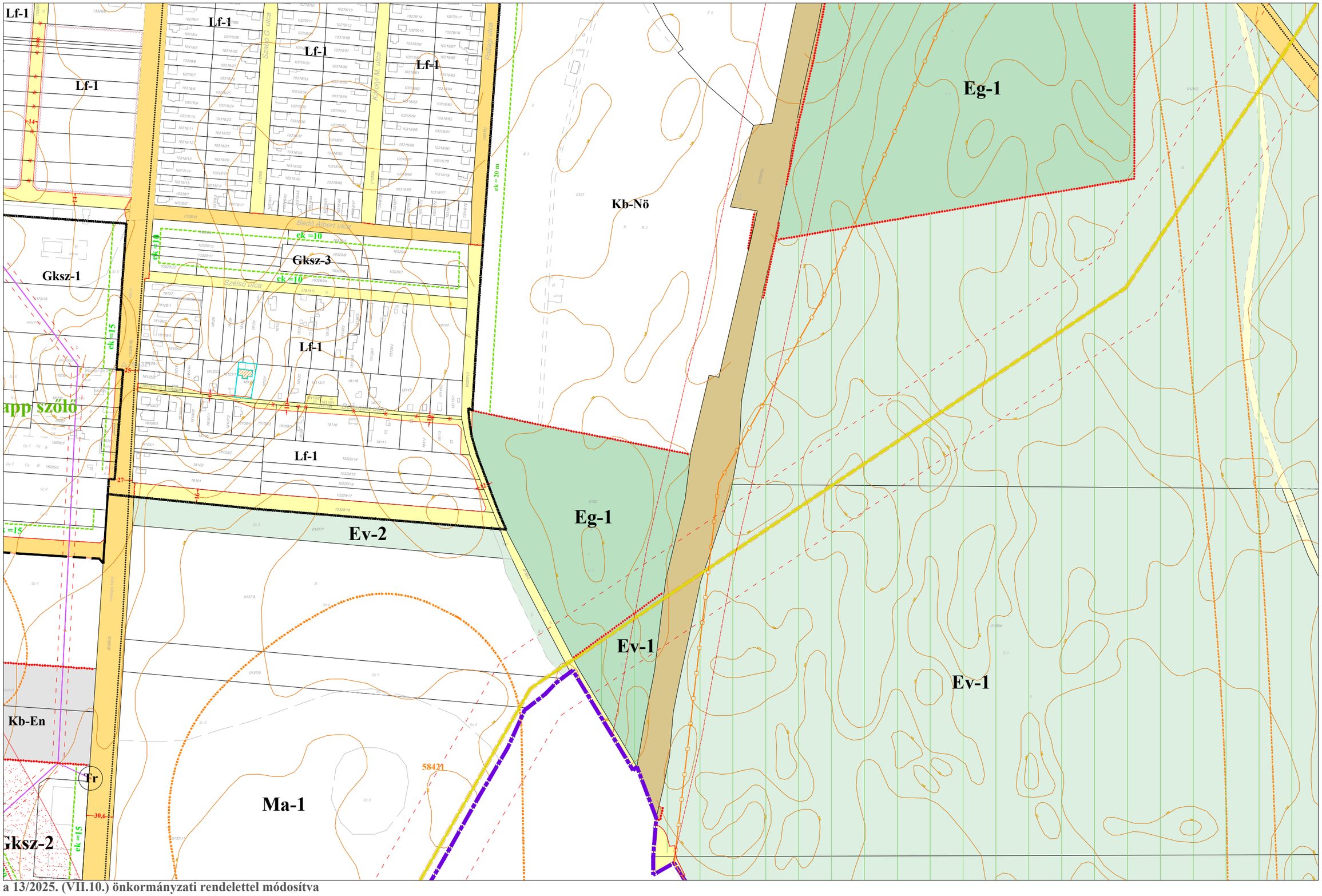
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 19-2. TERVLAP

M = 1 : 4 000

10-2.
10-3. 10-4. 11-3.
15-1. 15-2. 16-1.
15-3. 15-4. 16-3.
19-1. 19-2. 20-2.
20-4.




a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

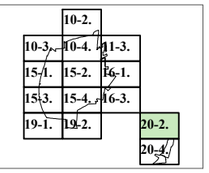
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

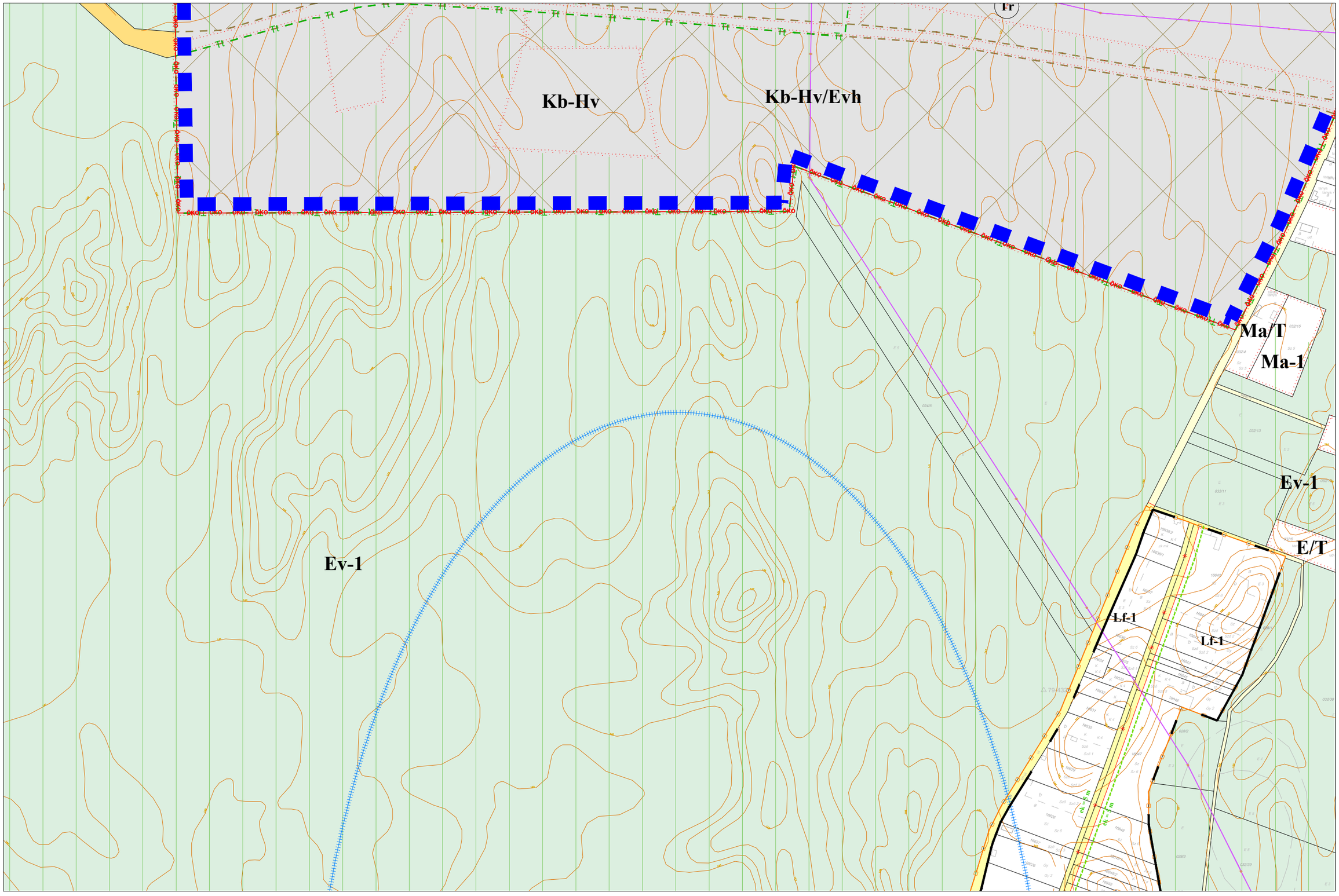
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 20-2. TERVLAP

M = 1 : 4 000



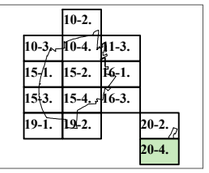
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

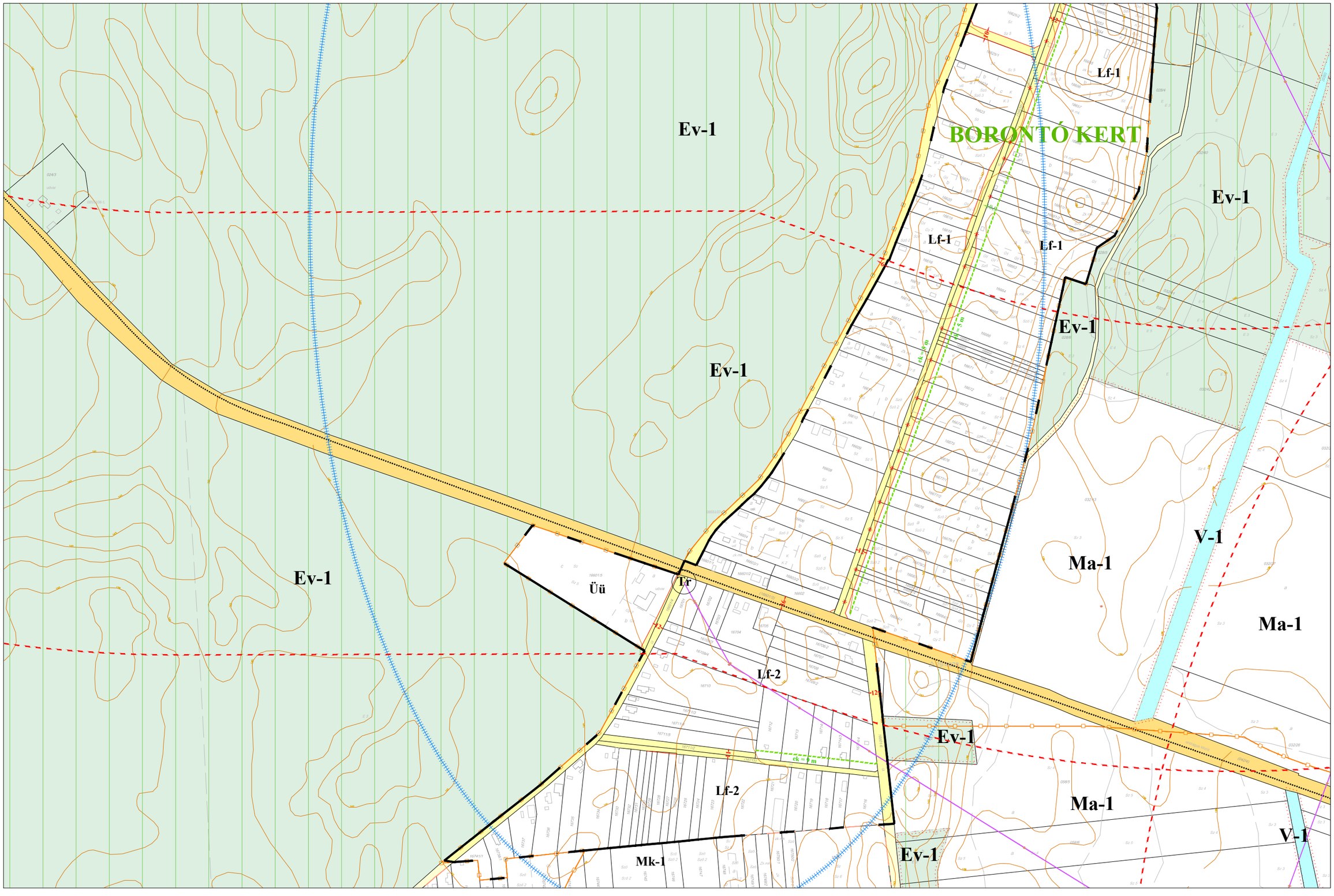
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 20-4. TERVLAP

M = 1 : 4 000



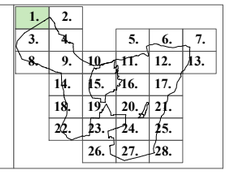
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

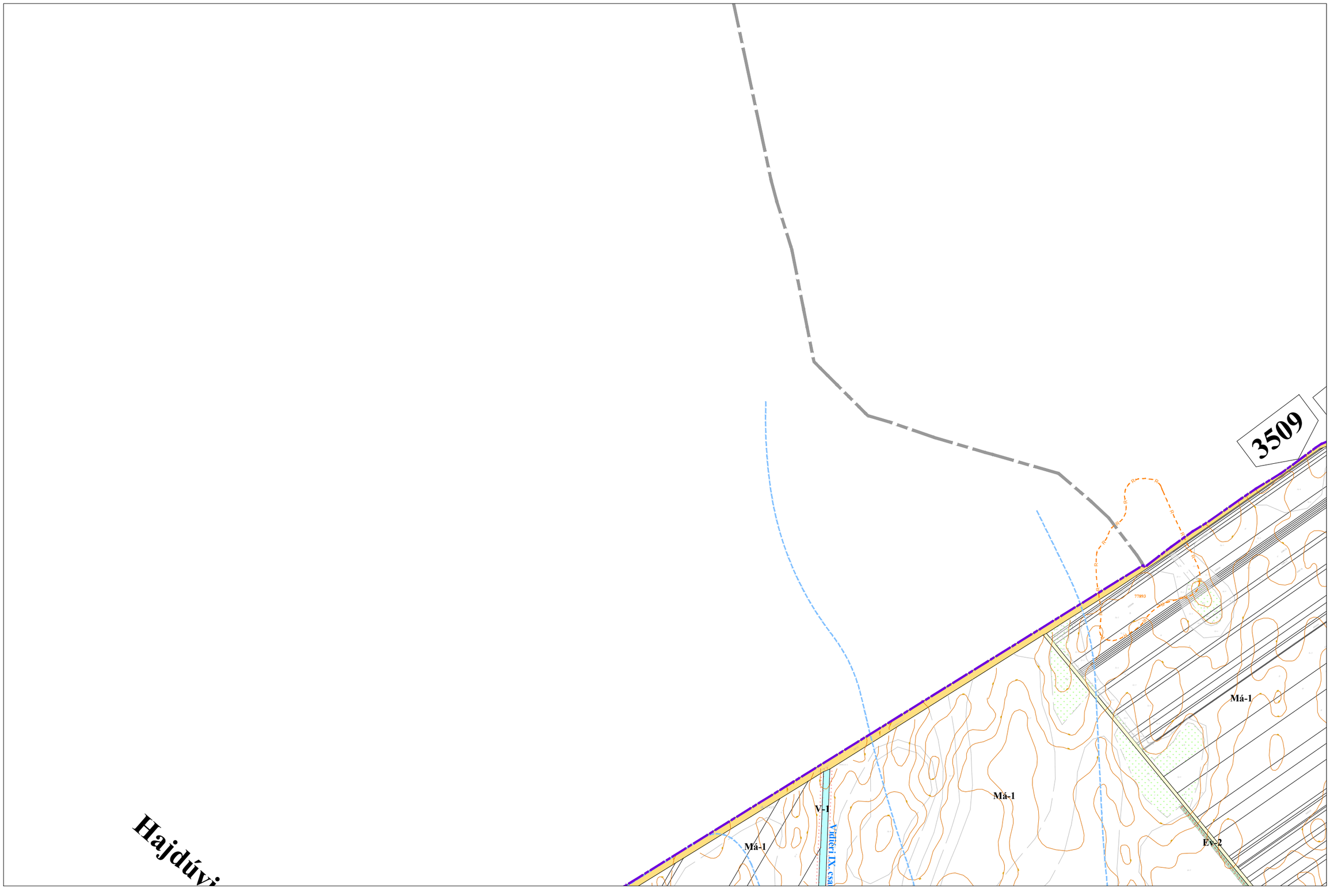
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

**1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez**

## 1. TERVLAP

**M = 1 : 8 000**



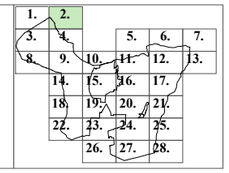
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 2. TERVLAP

M = 1 : 8 000





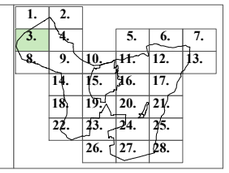

# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

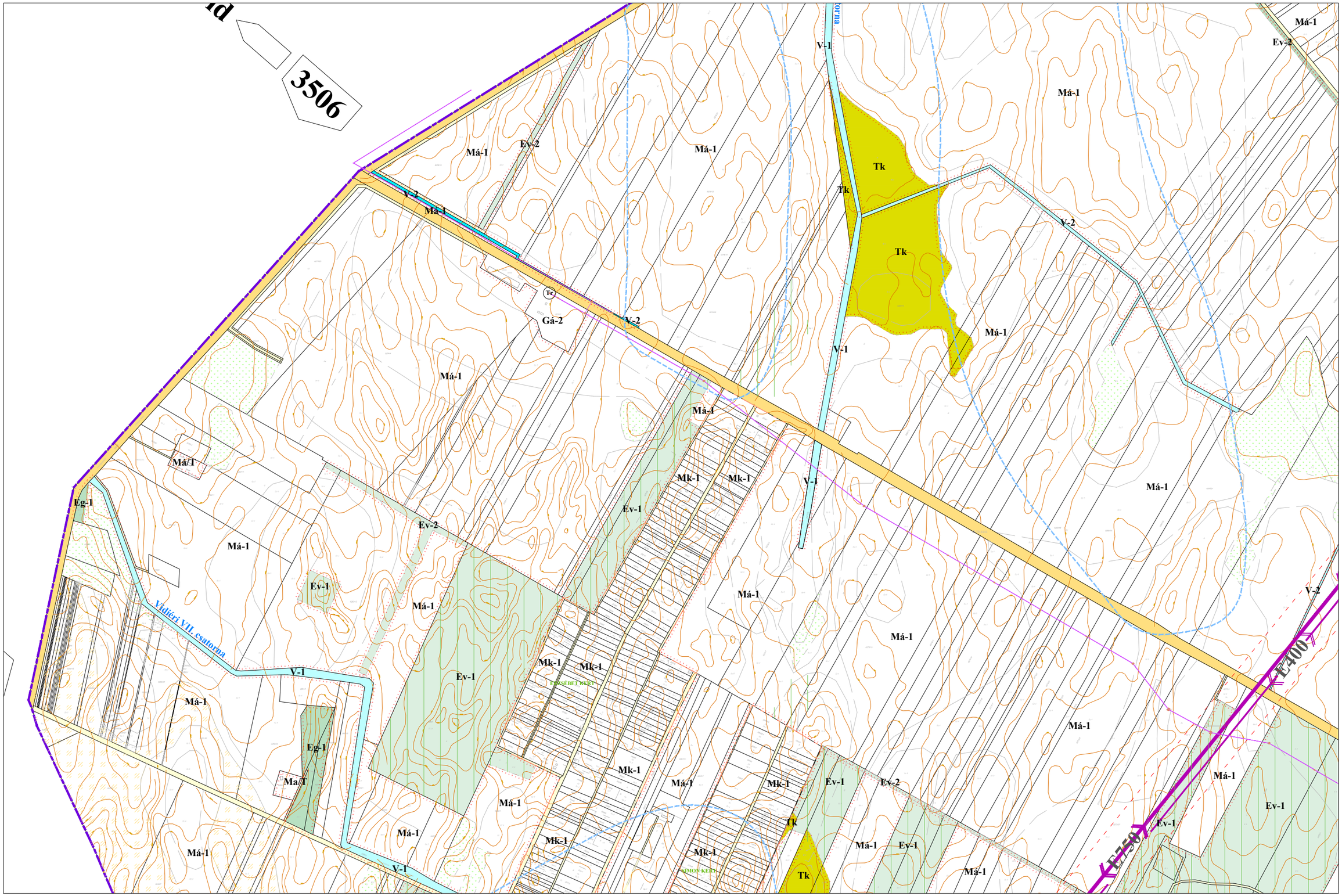
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 3. TERVLAP

M = 1 : 8 000



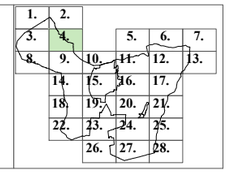
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

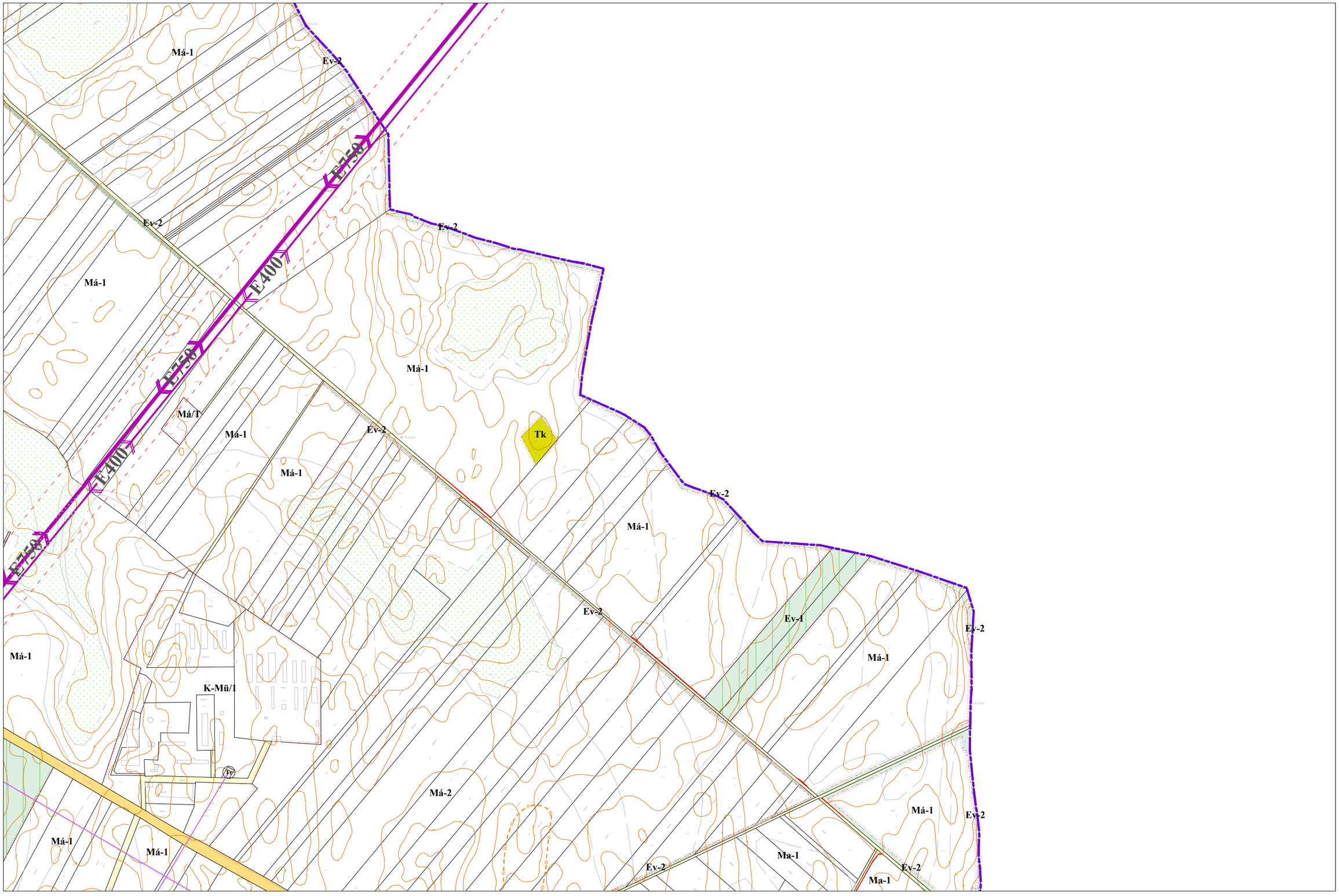
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 4. TERVLAP

M = 1 : 8 000




az 1/2024.(I.25.) önkormányzati rendelettel módosítva

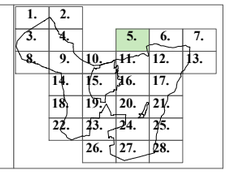
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

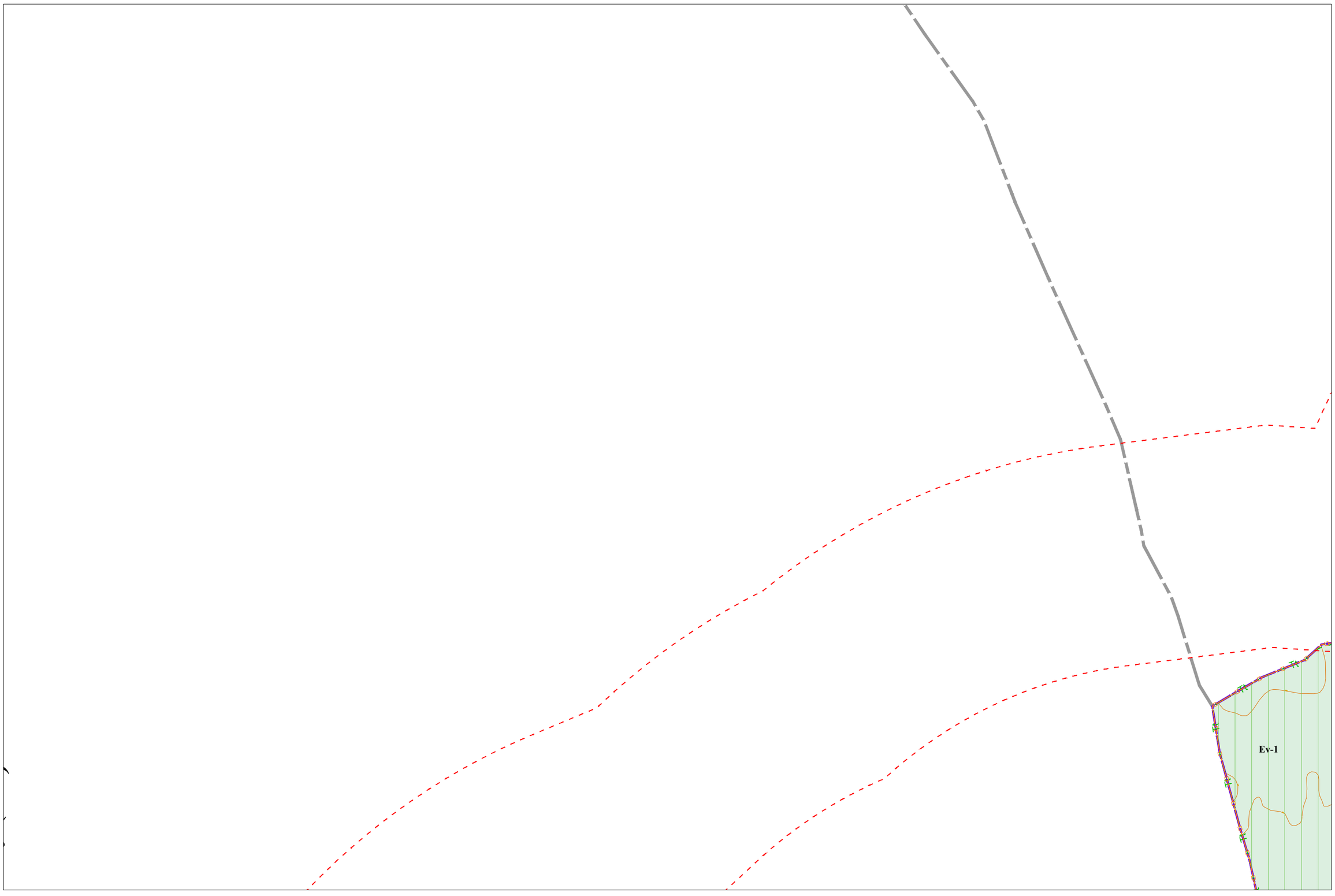
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 5. TERVLAP

M = 1 : 8 000



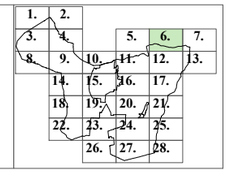
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 6. TERVLAP

M = 1 : 8 000




BÖKÖNY

Ev-1

Ev-1

Kb-Hv/Evh

Kb-Hv/Evh

Kb-Hv

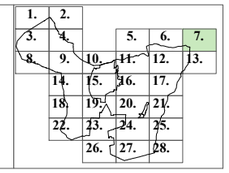
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

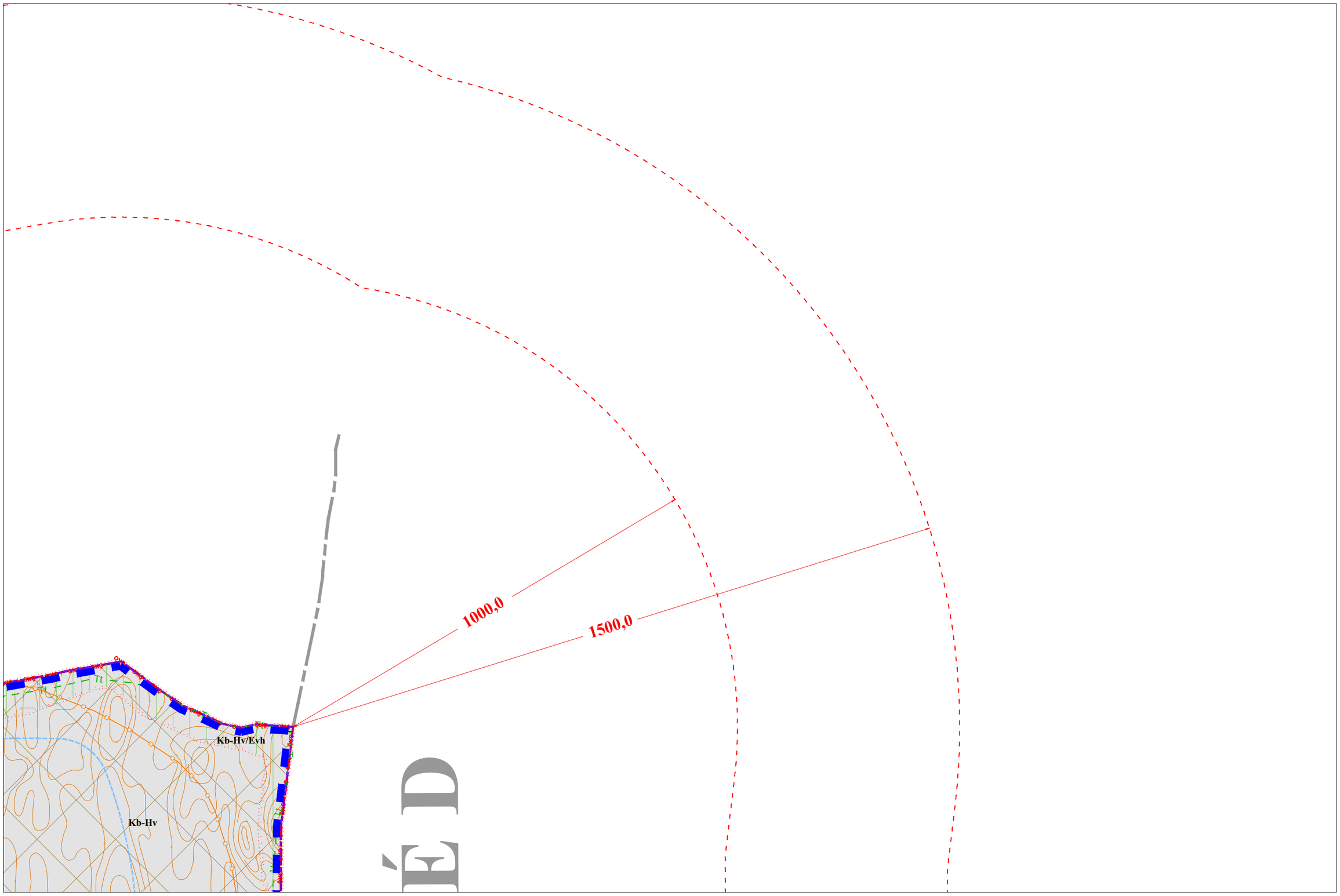
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 7. TERVLAP

M = 1 : 8 000



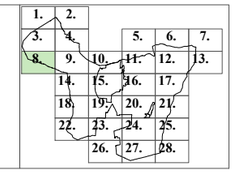
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

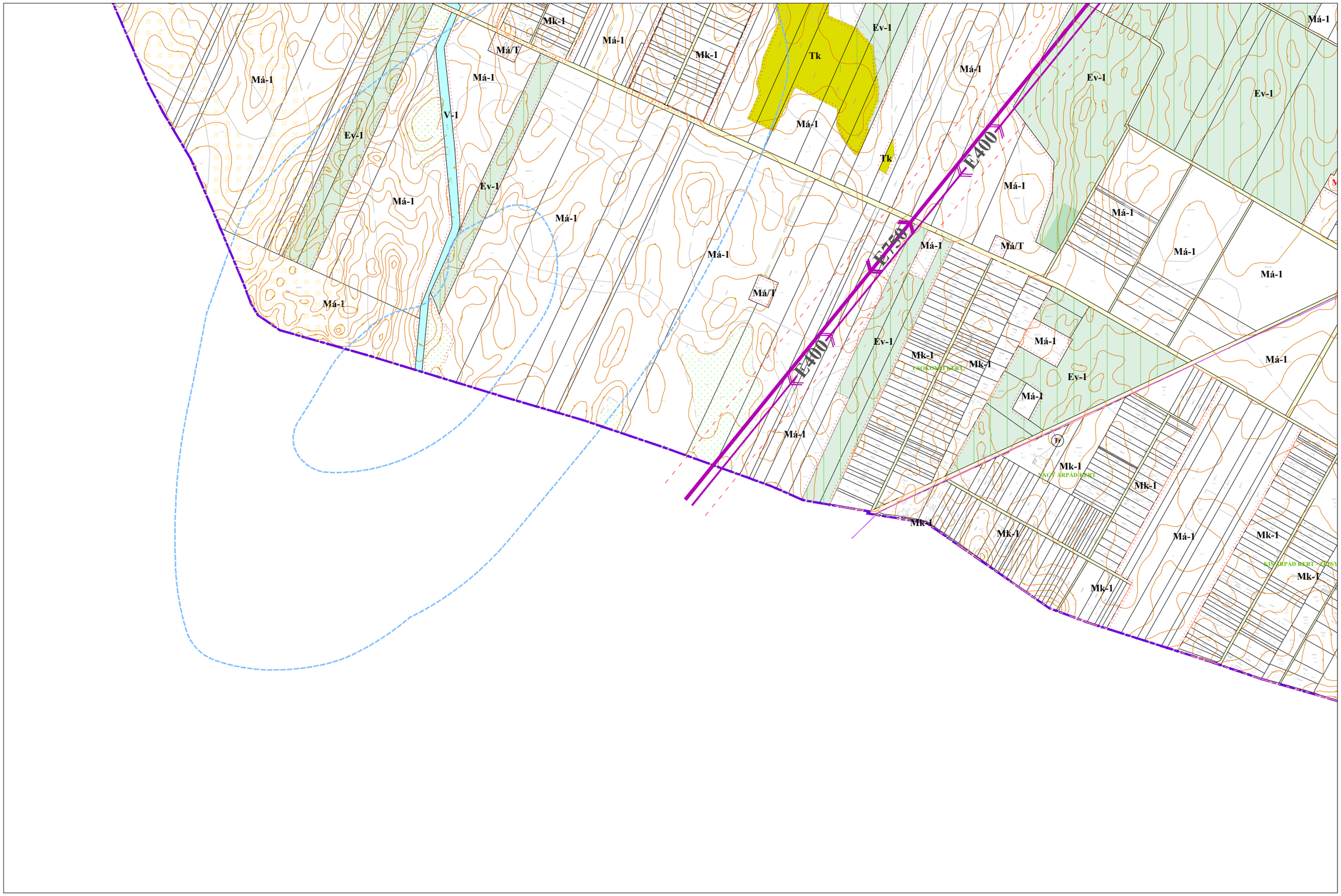
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 8. TERVLAP

M = 1 : 8 000



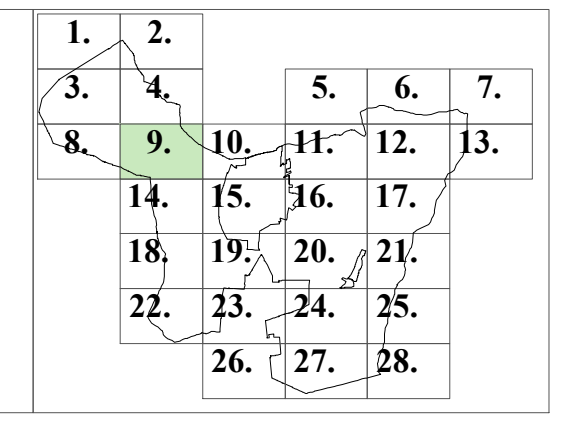
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

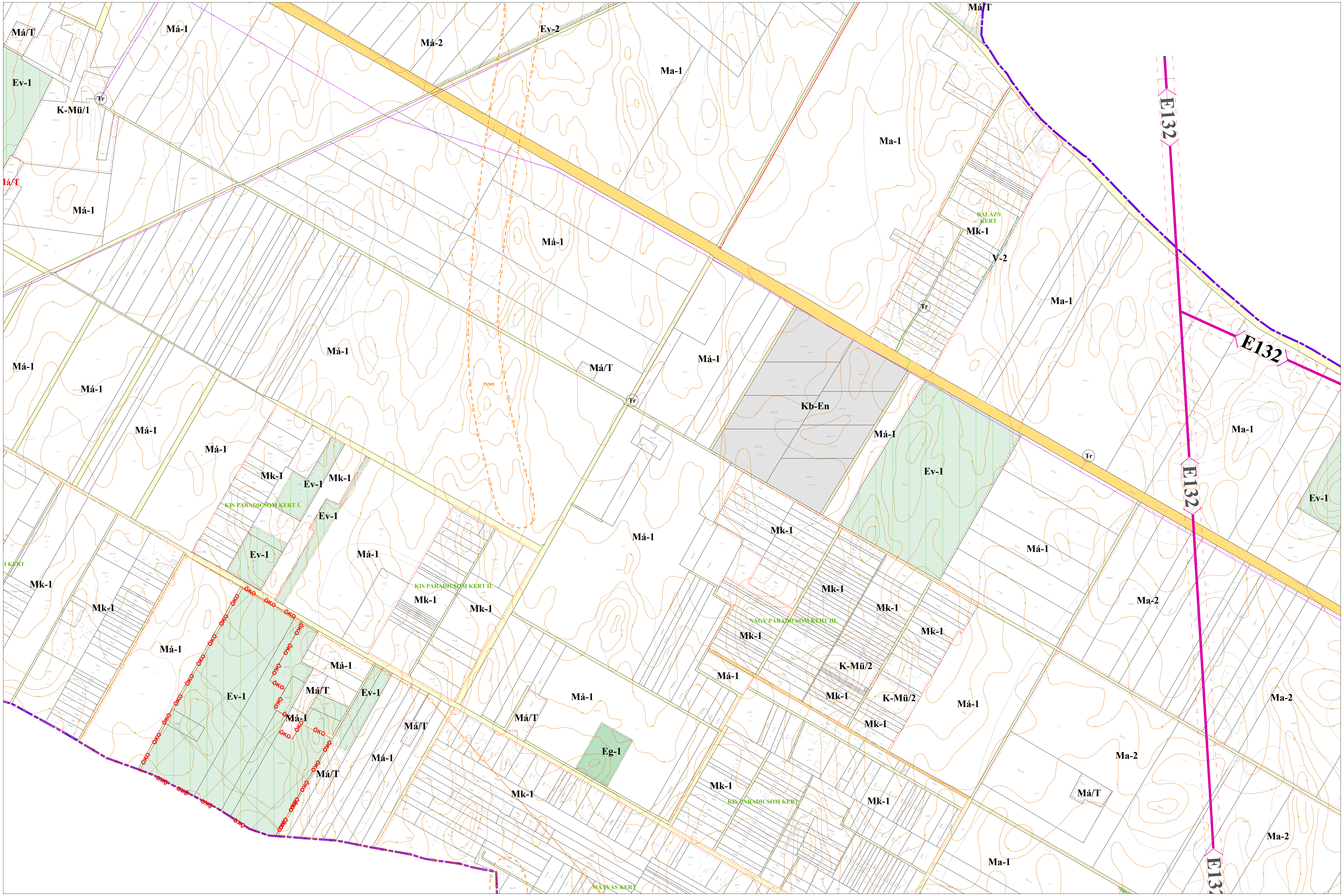
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

**1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez**

## 9. TERVLAP

**M = 1 : 8 000**




az 1/2024.(I.25.) önkormányzati rendelettel módosítva

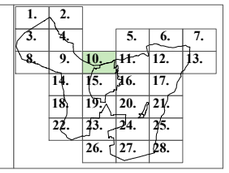
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

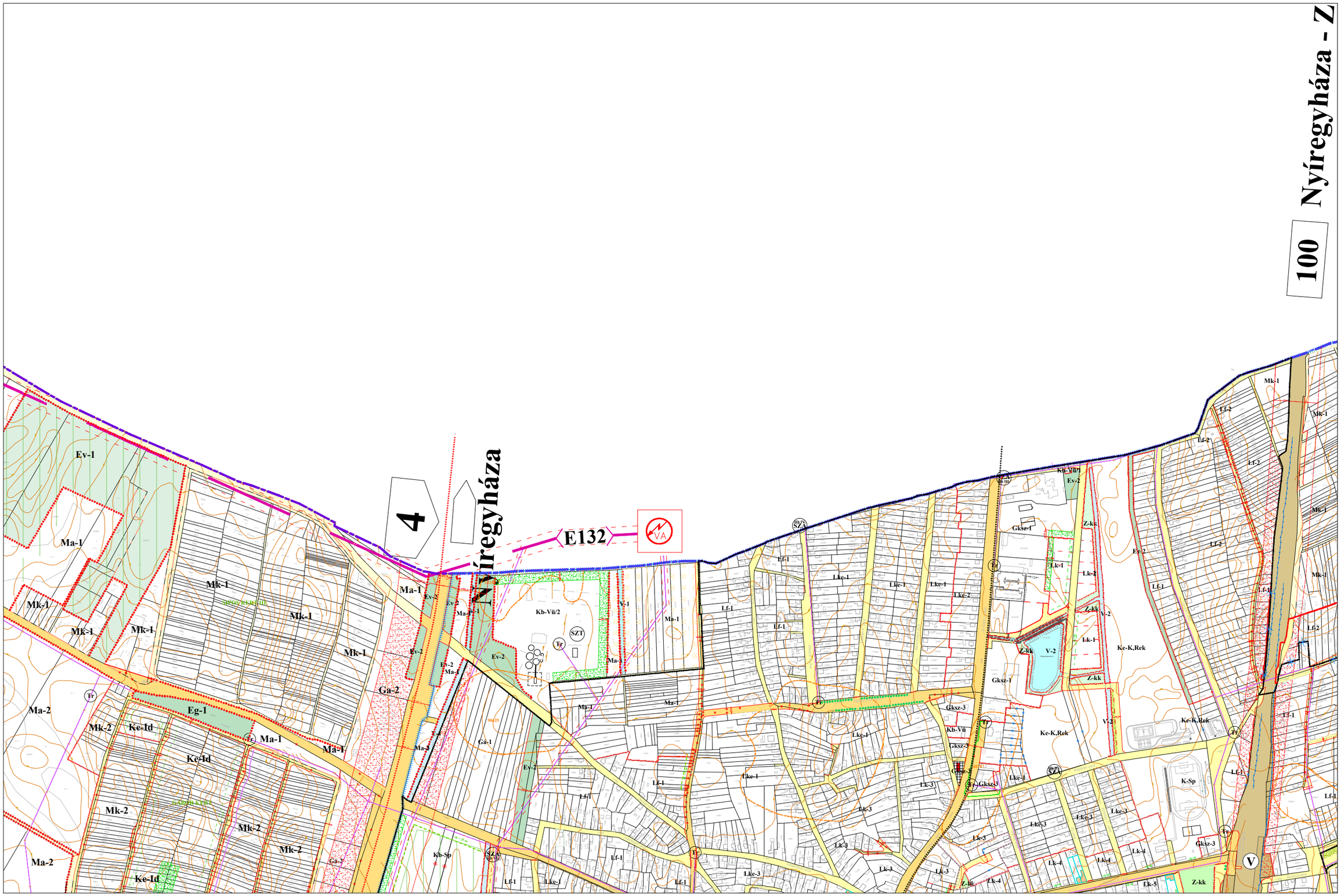
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 10. TERVLAP

M = 1 : 8 000




a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

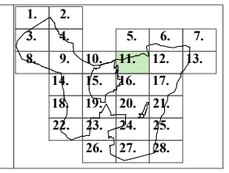
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

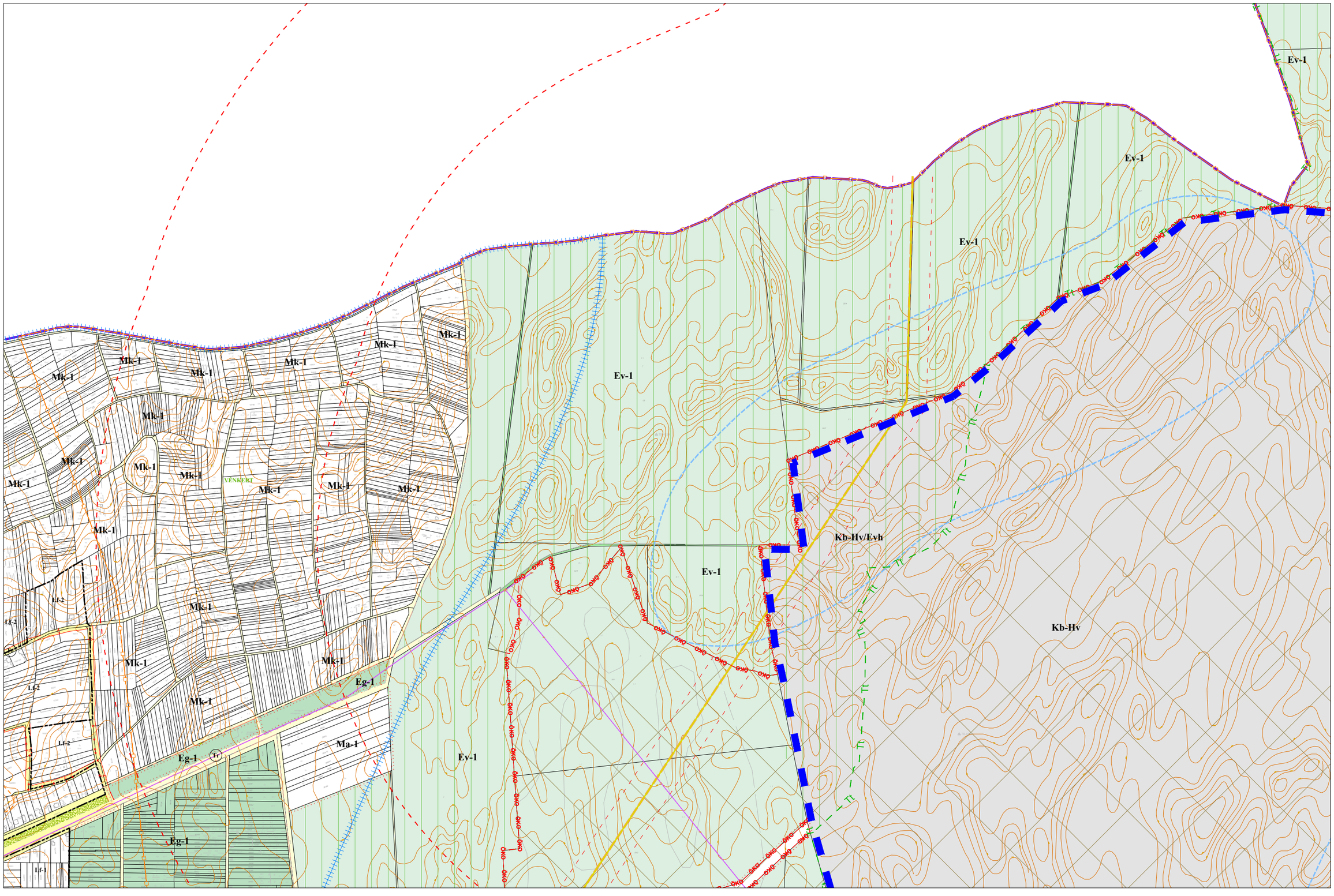
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 11. TERVLAP

M = 1 : 8 000



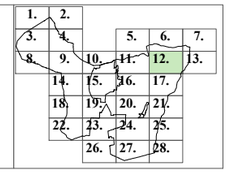
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 12. TERVLAP

M = 1 : 8 000




Ev-1

Ev-1

Kb-Hv

**MAGYAR HONVÉDSÉG**
**GYAKORLÓ TERÜLETE**

**Kb-Hv=1631,72ha**

Kb-Hv/Evh

Kb-Hv/Evh

Kb-Hv/Ev

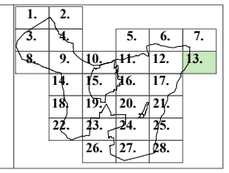
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

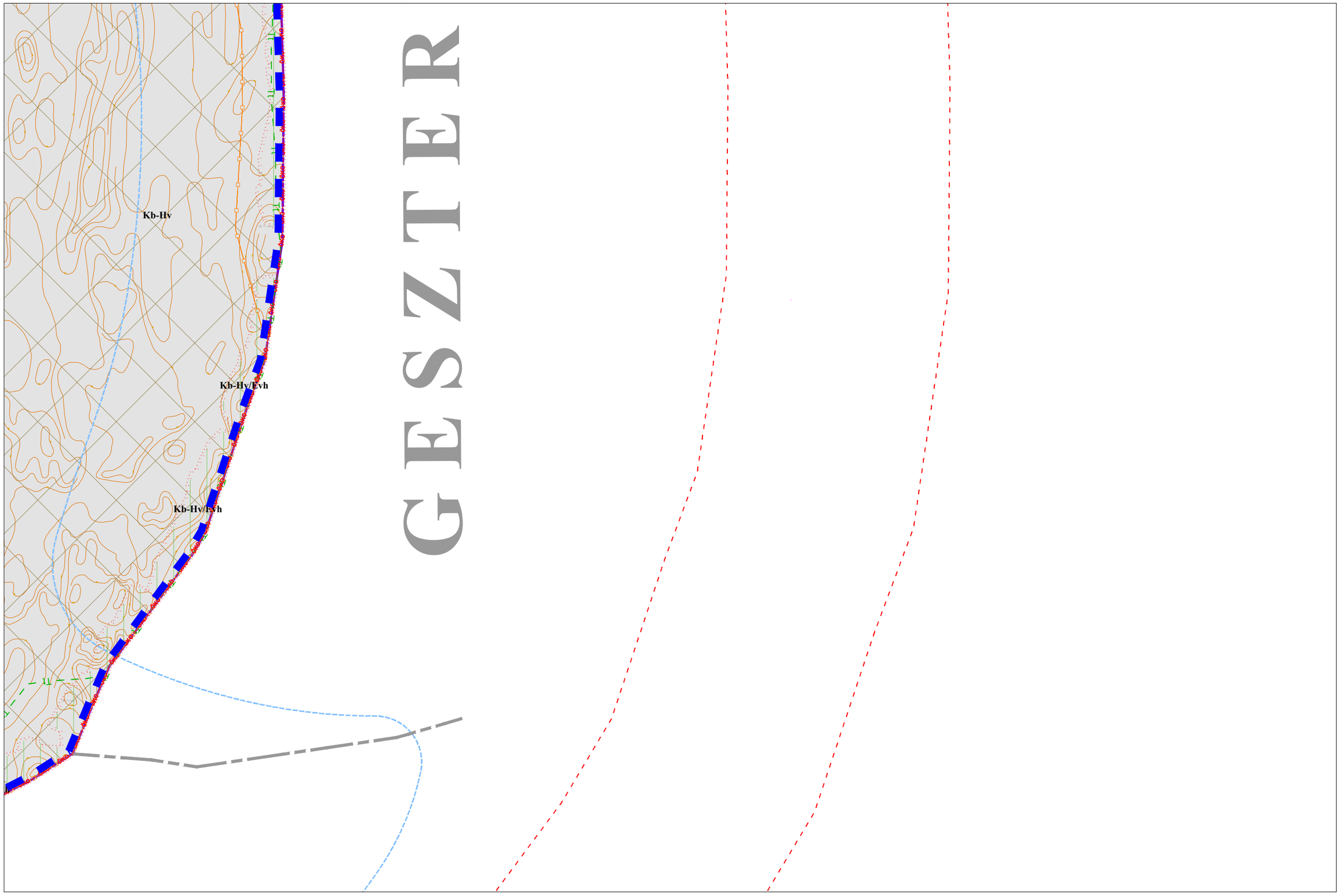
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 13. TERVLAP

M = 1 : 8 000



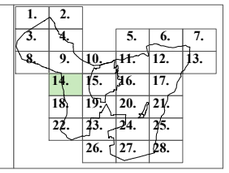
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

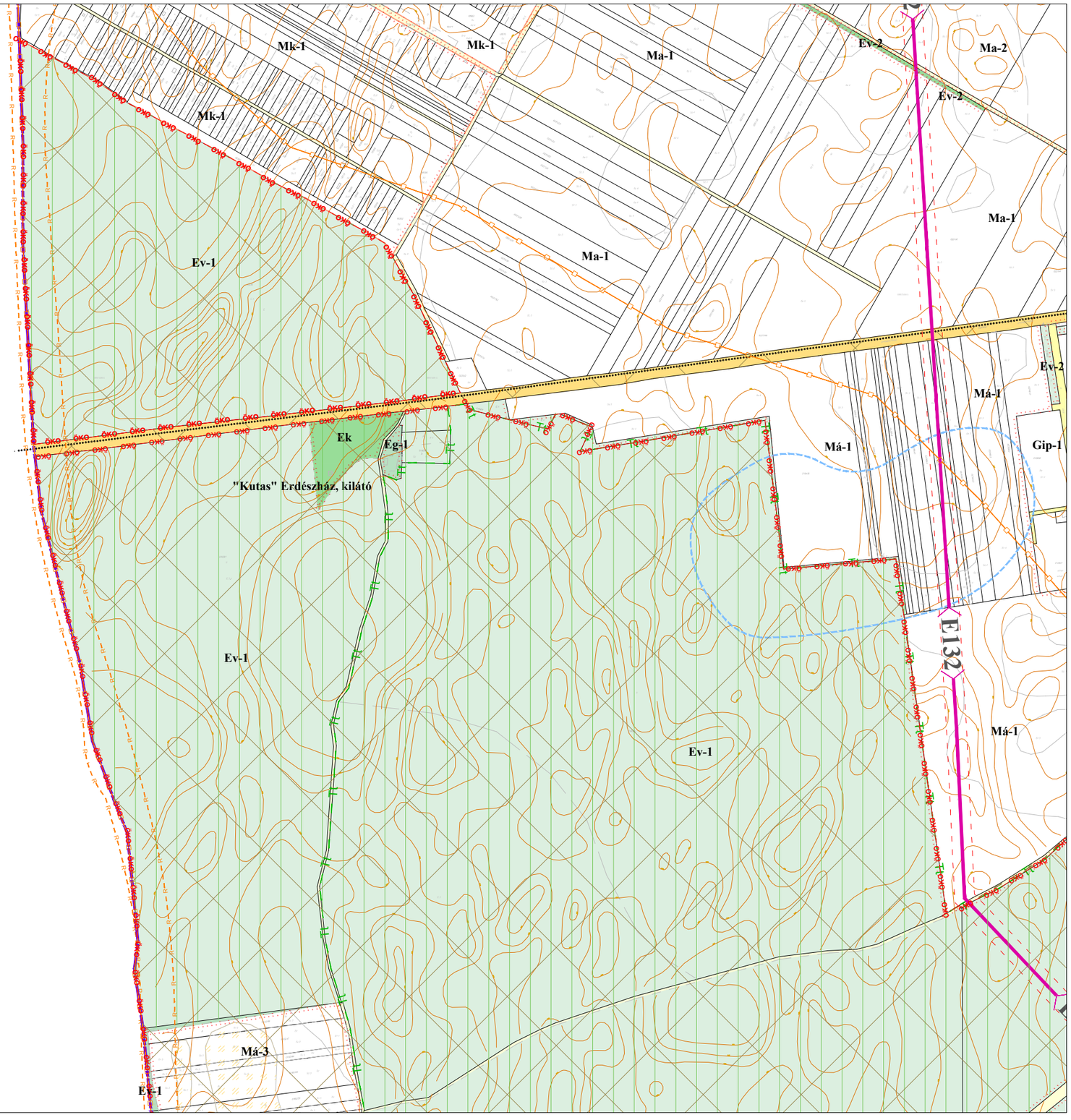
## 14. TERVLAP

M = 1 : 8 000




Hajdúböszörmény 3507

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY



# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

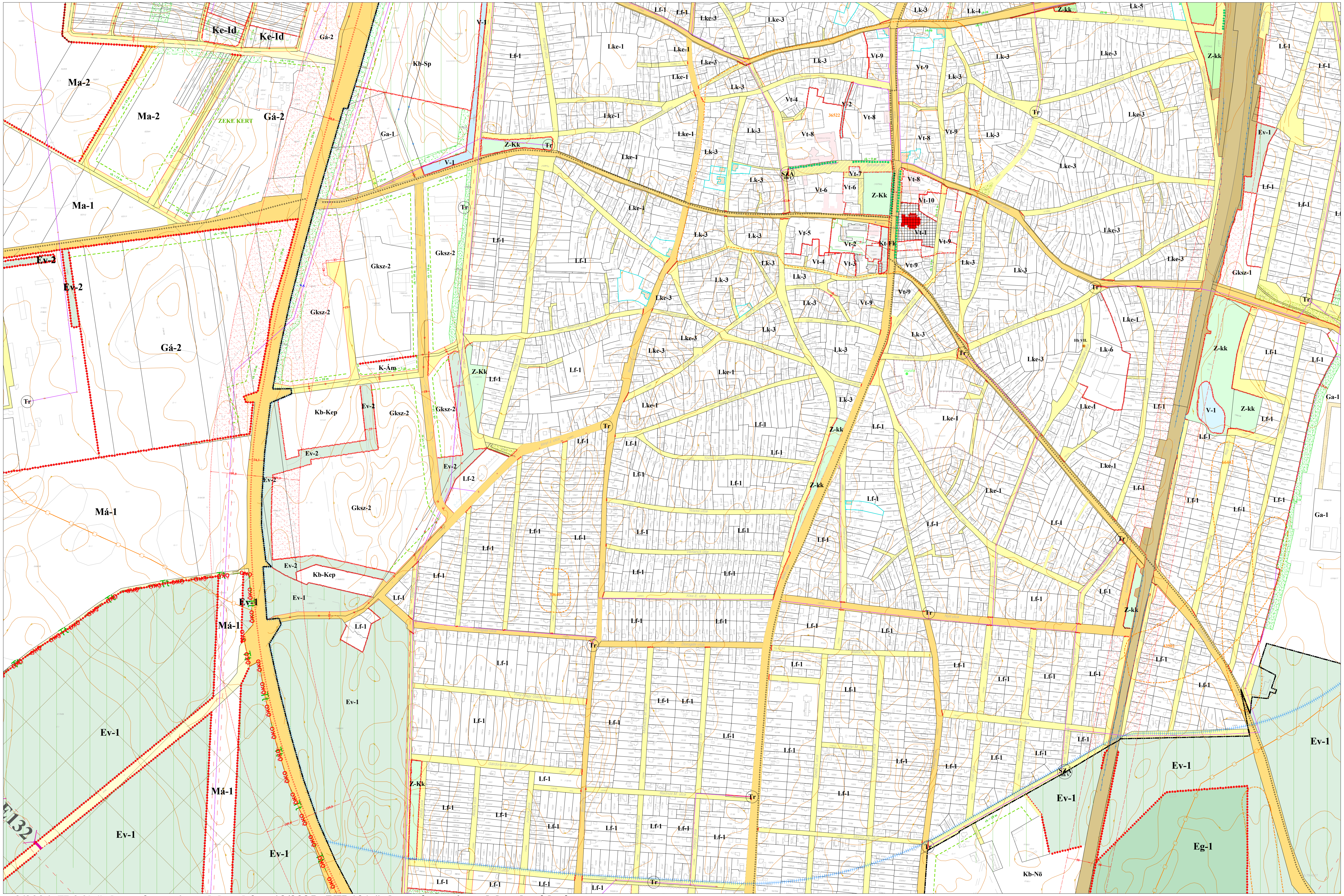
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

**1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez**

## 15. TERVLAP

**M = 1 : 8 000**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | | | | | |
| 3. | 4. | | 5. | 6. | 7. | |
| 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | |
| | 14. | 15. | 16. | 17. | | |
| | 18. | 19. | 20. | 21. | | |
| | 22. | 23. | 24. | 25. | | |
| | | 26. | 27. | 28. | | |




a 2/2024.(II.06.) önkormányzati rendelettel és a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva

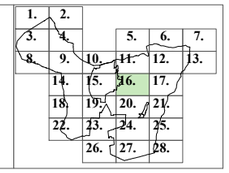
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

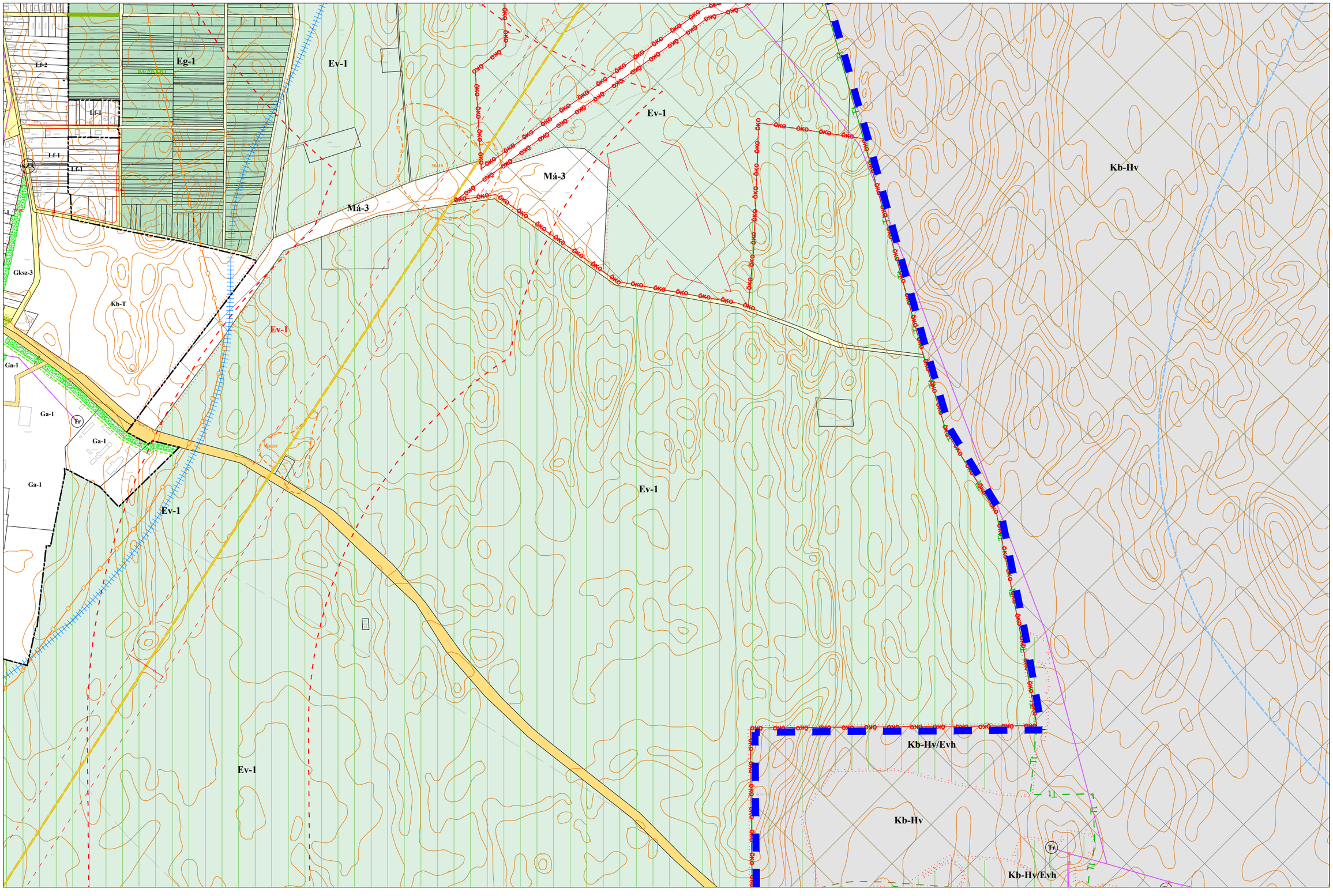
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 16. TERVLAP

M = 1 : 8 000



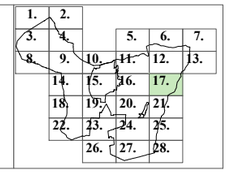
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 17. TERVLAP

M = 1 : 8 000




Kb-Hv

Kb-Hv/Evh

Kb-Hv/Evh

LŐTÉR

Kb-Hv

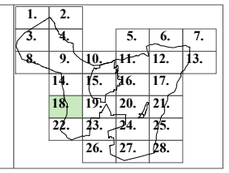
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

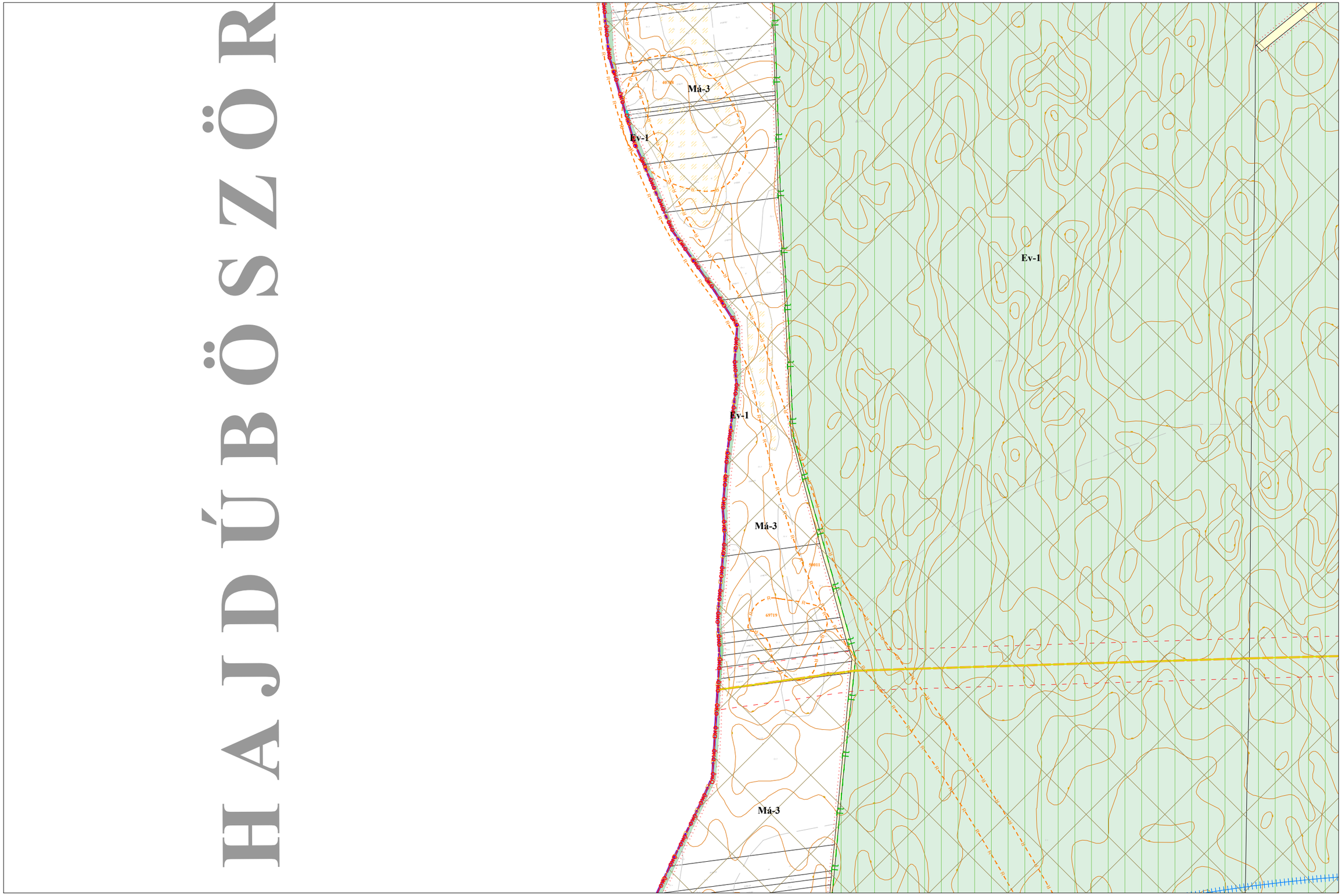
1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 18. TERVLAP

M = 1 : 8 000

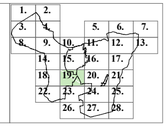


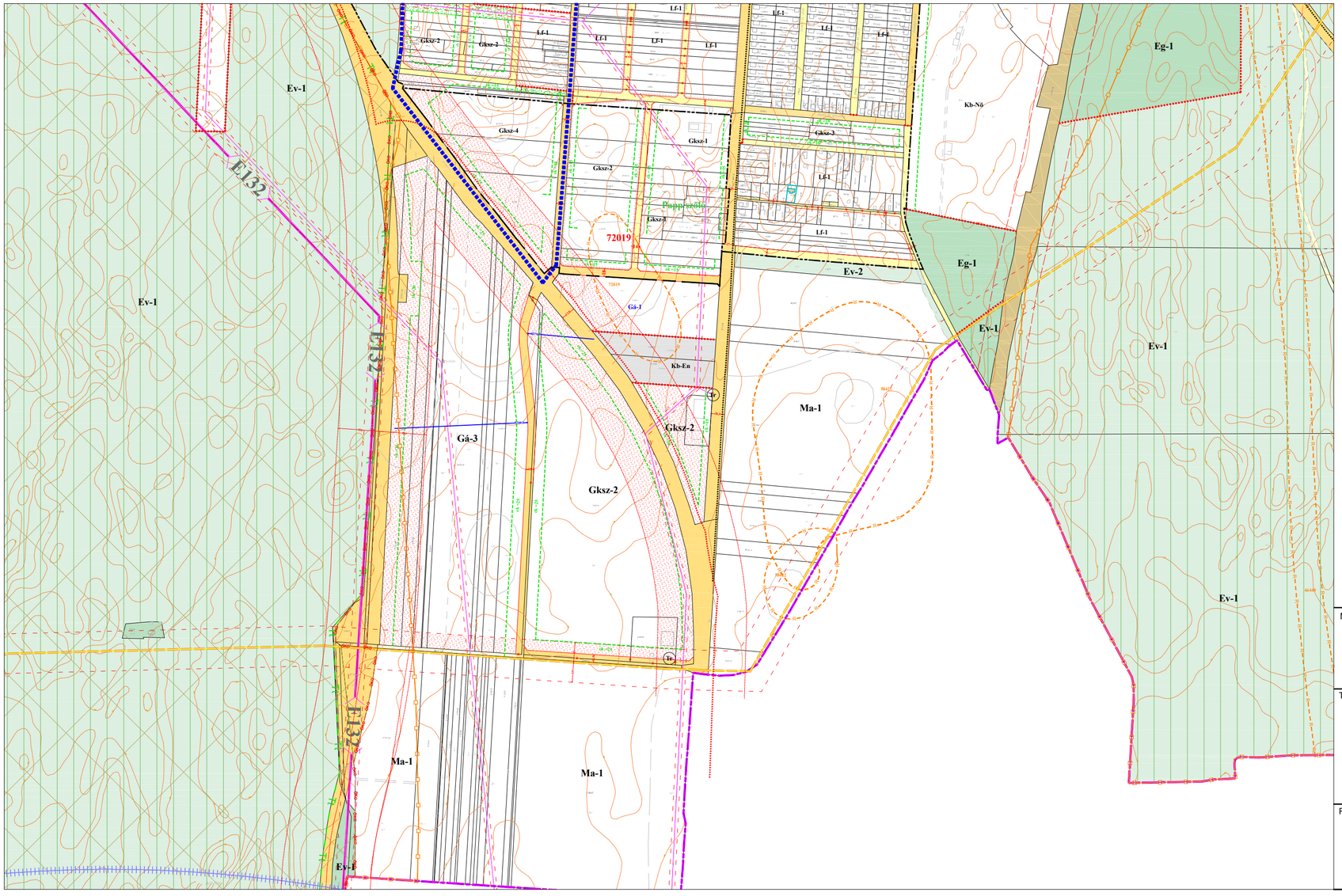

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY



# 19. TERVLAP

M = 1 : 8 000




# TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE III. M 1:8000

1. számú melléklet

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (.....) számú önk. rendelethez

23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet

melléklete

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa (a szélek határa egyben övezethatár is)
- Építési övezet, övezet jele
- Beépítésre szánt terület határa különleltetve
- Kiemelt fővárosi (főv), országos mellékút, helyi gyűjtőút (KÖ-Gy)
- Mellékútvédelmi (közcélú) sáv (Ln=8,5)
- Mellékútvédelmi (mezőgazdasági út) sáv (Kö-Kmg)
- Különleges (vasúti) közlekedési terület
- Erdők területe
- Zöldterület
- Fásított közút
- Vízgazdálkodási terület
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

- Javasolt telekhatár
- Védelmi megszüntető jel a tart-zvezeti közterület esetén
- Új szerű megszüntető jel
- Falak közelében előírt/kötelező fenntartandó sávok, a sávon belüli háromszintes növényállomány helye
- Településarról beépítés előírt/kötelező
- Közterület előírt/kötelezően fenntartandó sávja
- Építési területen belüli szabályozási
- Építési vonal
- Előkert határa, ha az eltérő az előírt/kötelező
- Közterületi fásítás
- Gyalogút
- Kerékpárút

**VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**

- Műemlék és sáv
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték
- Tűzfészkopott újraerdősítés jogszabályi előírt terület

- Natura 2000 terület
- Természetvédelmi terület határa
- Ökológiai magterület határa
- Ökológiai folyosó
- Ökológiai puffer terület
- Tájképvédelmi terület határa
- Egyedi tájérték + védett fa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Ártéri erdőterület
- Ho-védelmi területen belüli ho-védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev. 24 § (4) előírása szerint)
- Árfolyamtól jobb minőségű szántóterület(ek)
- Kit. legelő, gyep területek

- Vízbázis hidrogeológiai védőidomzat határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
- Védőterület, védőövezet, -védősáv határa
- Honvédelmi terület védőterülete 1000m ex. 1500 m (HM 2022. évi zaharolgálkodási)
- Szennyvíz-csatornázott
- Szennyvíz-csatornázandó
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kVos feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kVos feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia főelosztó hálózat (132 kVos feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Tervezett villamosenergia főelosztó hálózat (132 kVos feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- 20 kVnes villamosenergia elosztó hálózat (légv. és földkábel)
- Meglévő transzformátor
- Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

**ALAPTÉRKÉP ELEMEI**

- **Település közigazgatási határa**
- **Belterületi határ**
- **Telekhatár**
- **Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület**
- **Helyrajzi szám**
- **Számvonal**

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

| MEGBÍZÓ: | A MUNKA MEGNEVEZÉSE: |
|---|---|
| HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat | Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása |

TERVEZŐK:

Kótai Csaba
okl. építészmérnök
okl. településmérnök
TT 9-0595

É

| RAJZ MEGNEVEZÉSE: | DÁTUM: | RAJZSZÁM: |
|---|---|---|
| Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) - 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási terve | 2026.04.hó | Sz-3 |

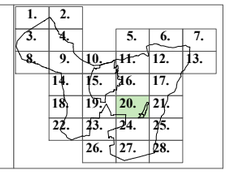
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

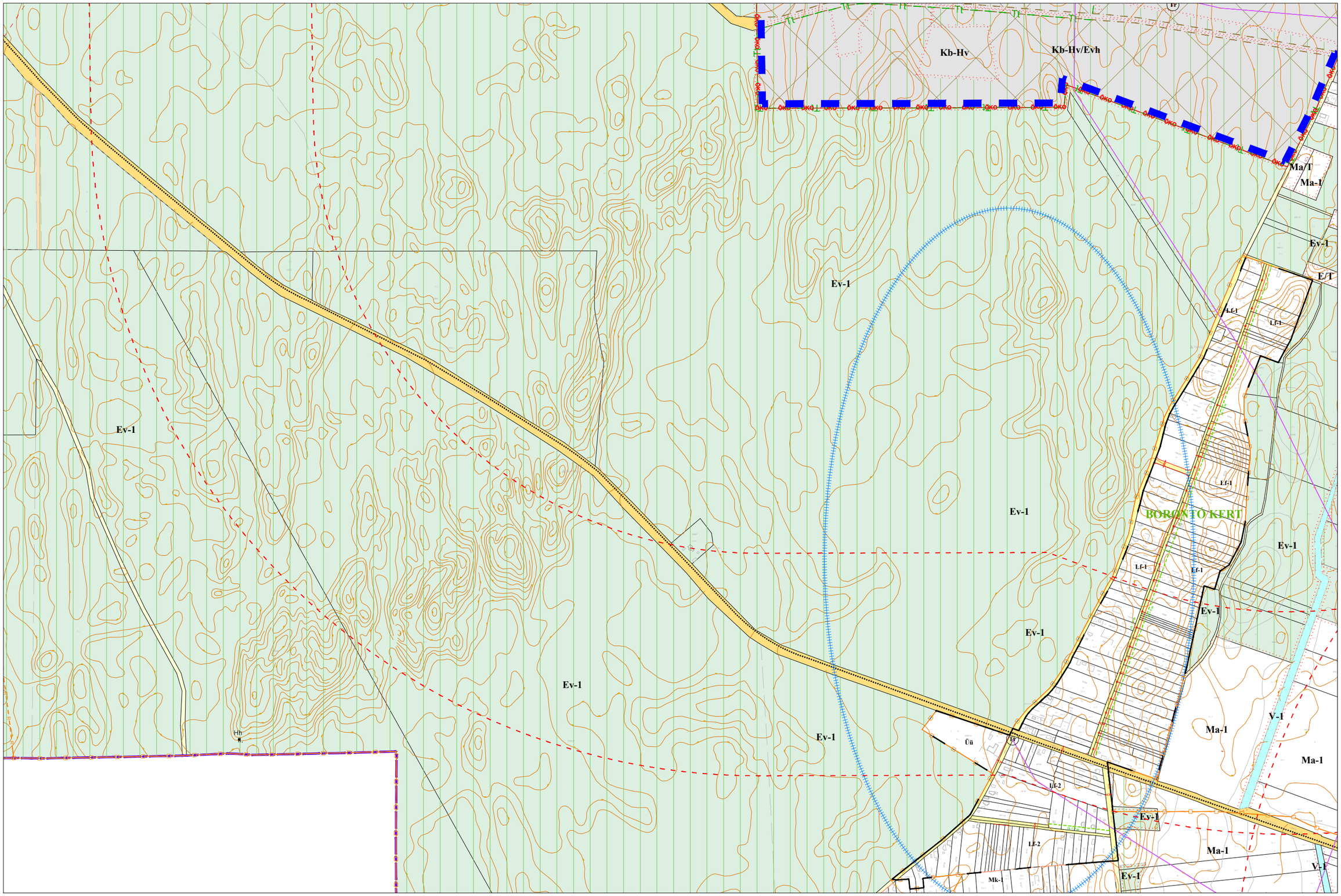
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 20. TERVLAP

M = 1 : 8 000



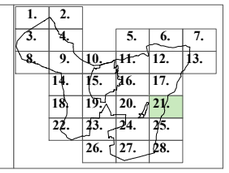
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

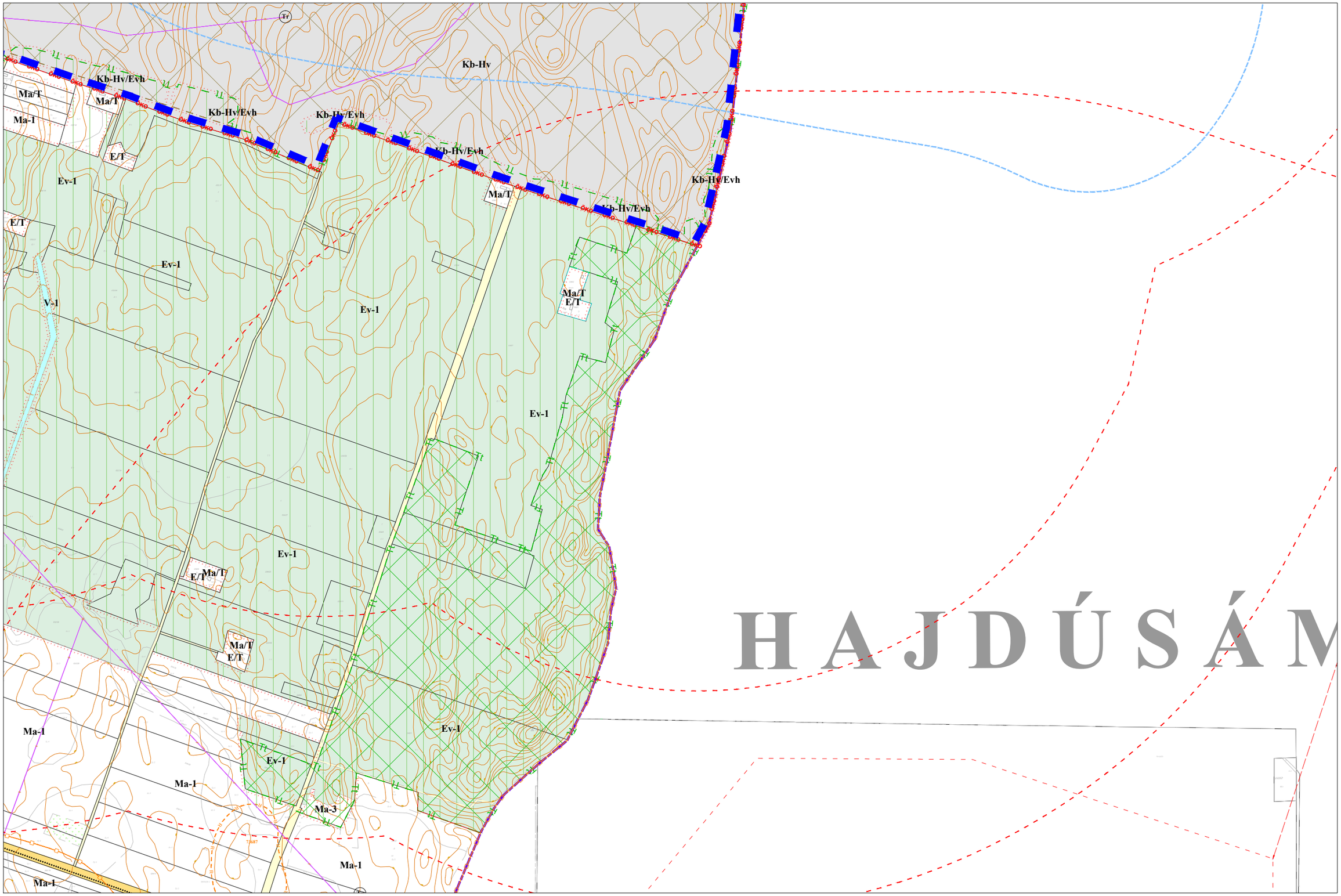
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 21. TERVLAP

M = 1 : 8 000



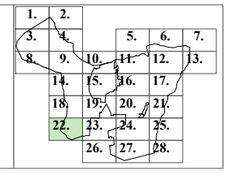
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

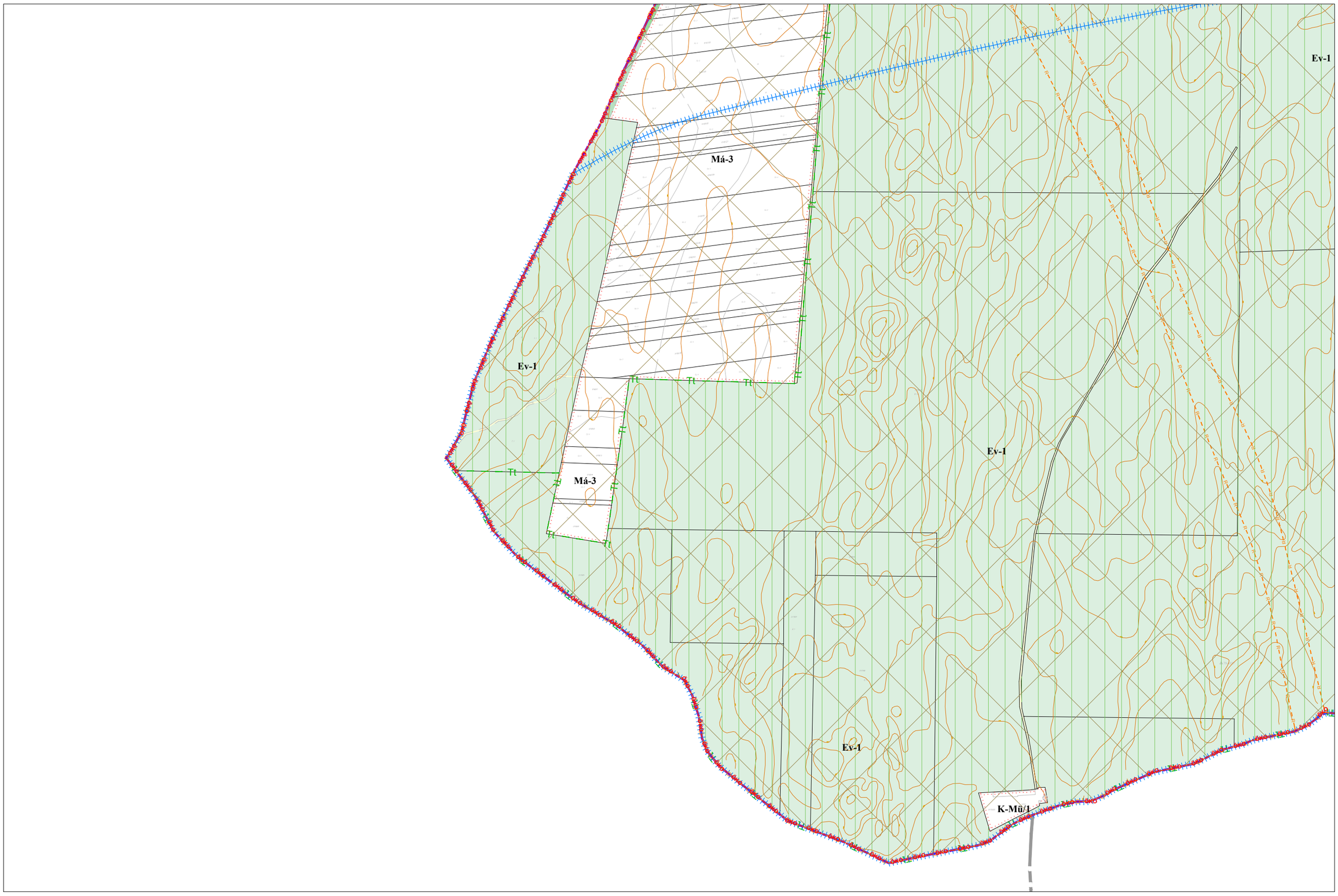
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 22. TERVLAP

M = 1 : 8 000



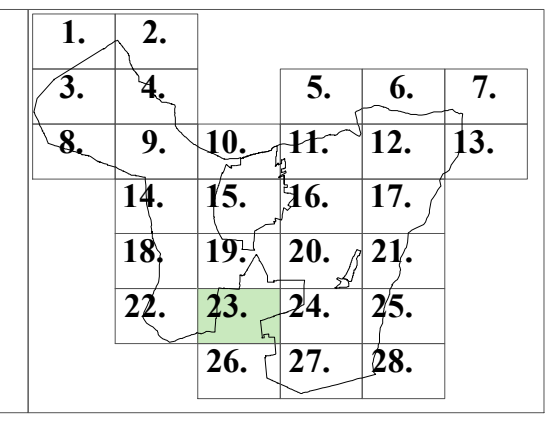
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

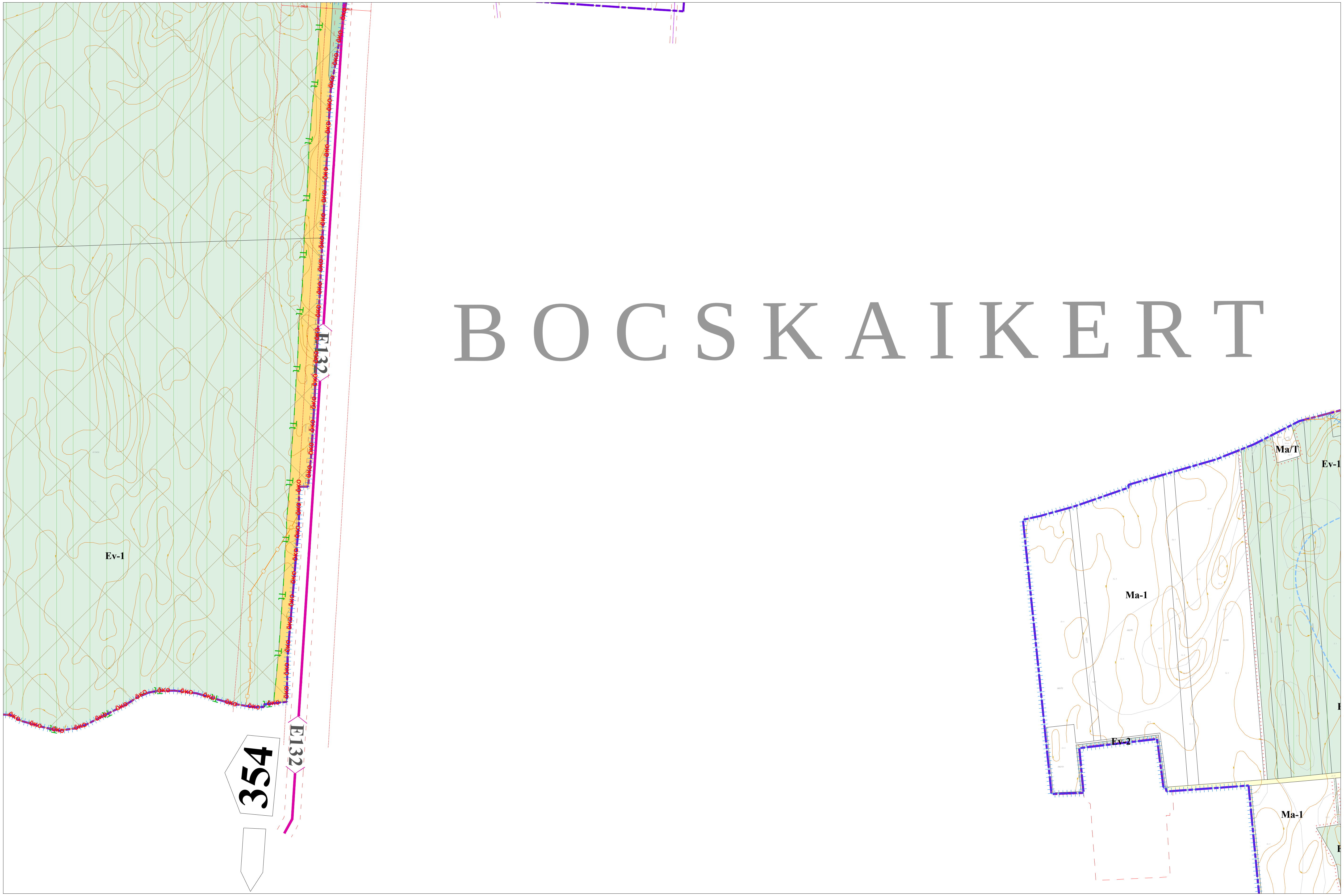
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 23. TERVLAP

M = 1 : 8 000



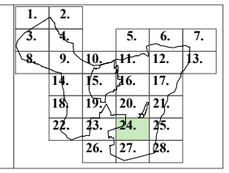
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

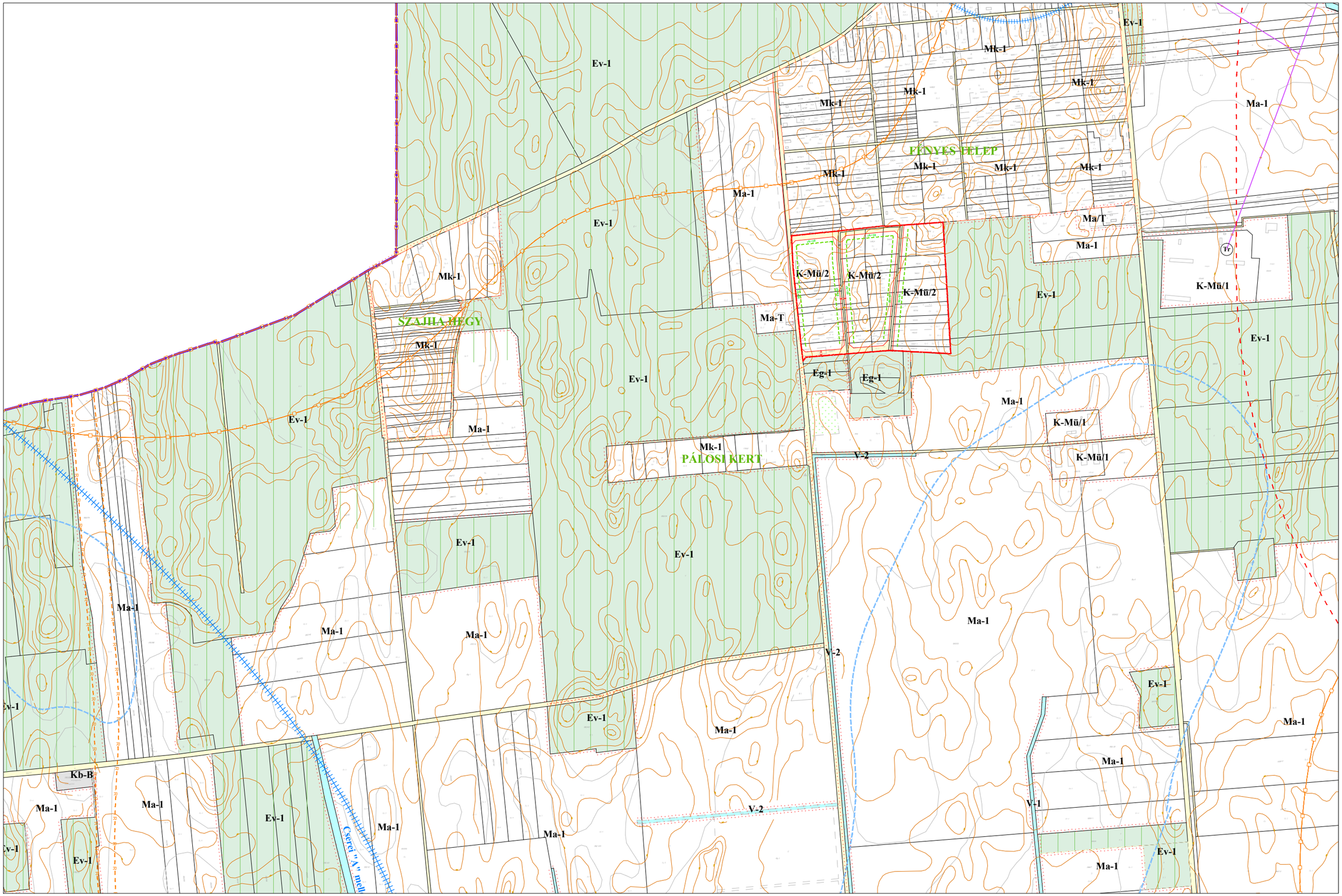
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 24. TERVLAP

M = 1 : 8 000



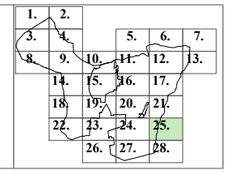
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

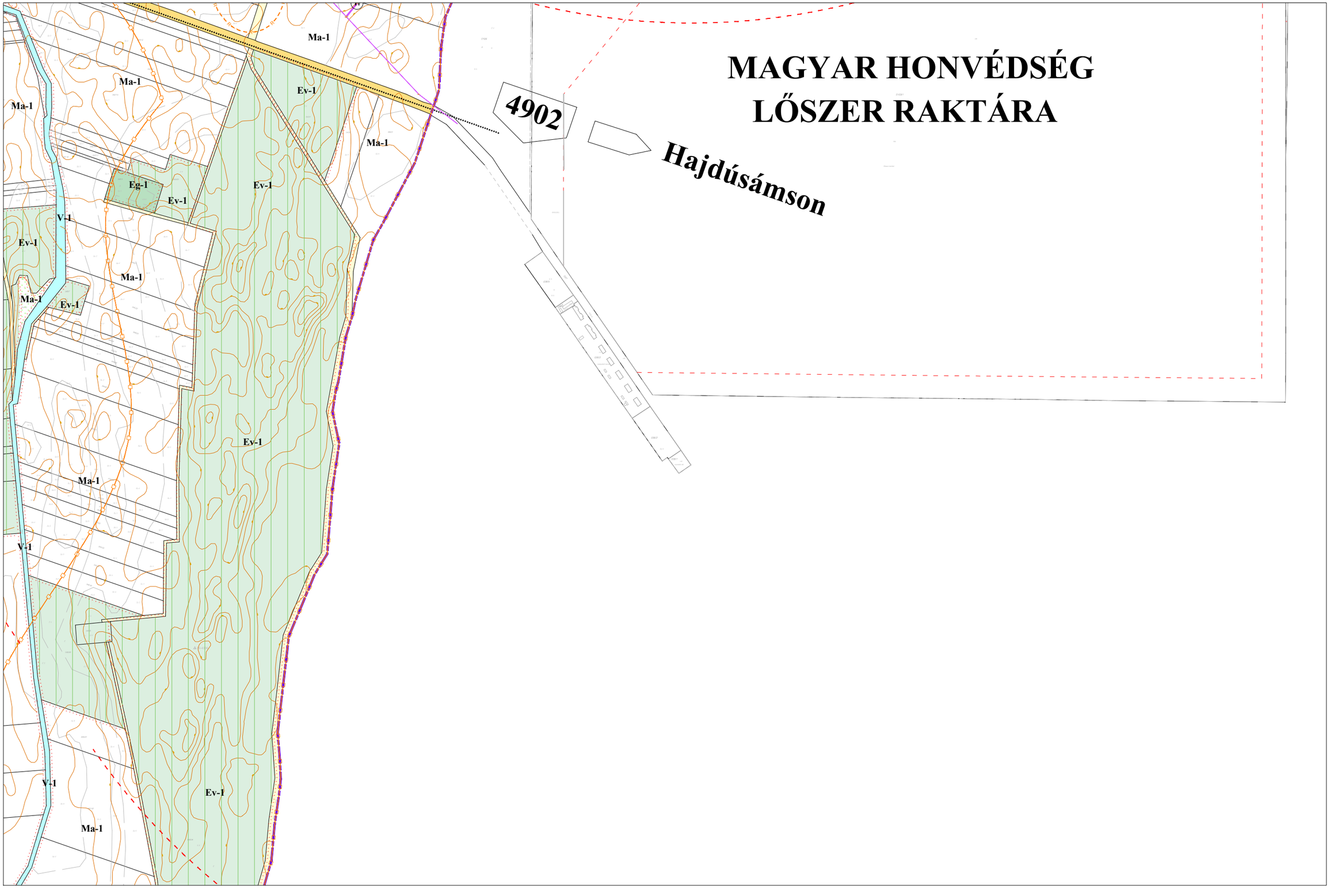
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 25. TERVLAP

M = 1 : 8 000



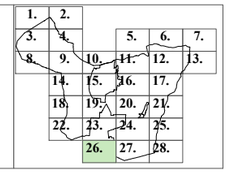
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

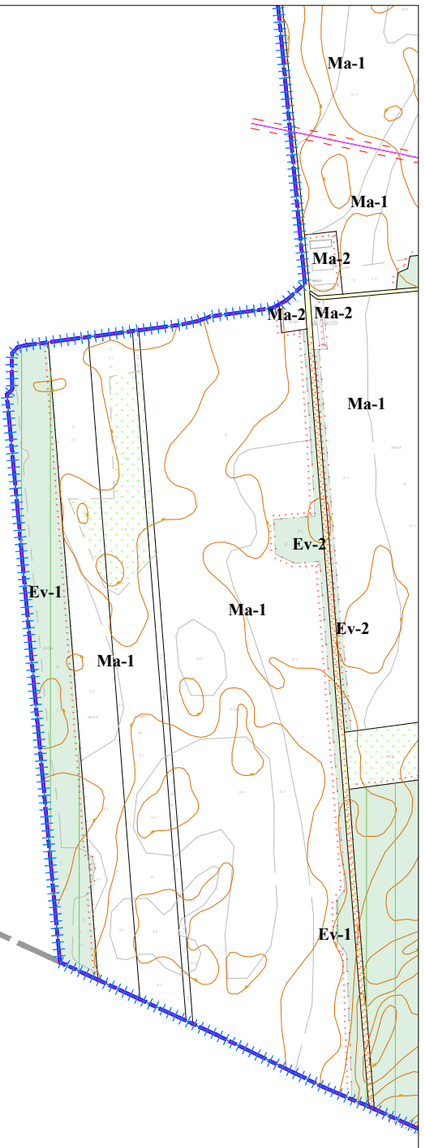
## 26. TERVLAP

M = 1 : 8 000




Debrecen - M35

N




# D E B R E C E N

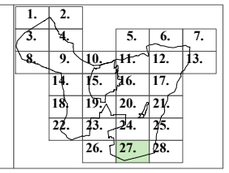
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

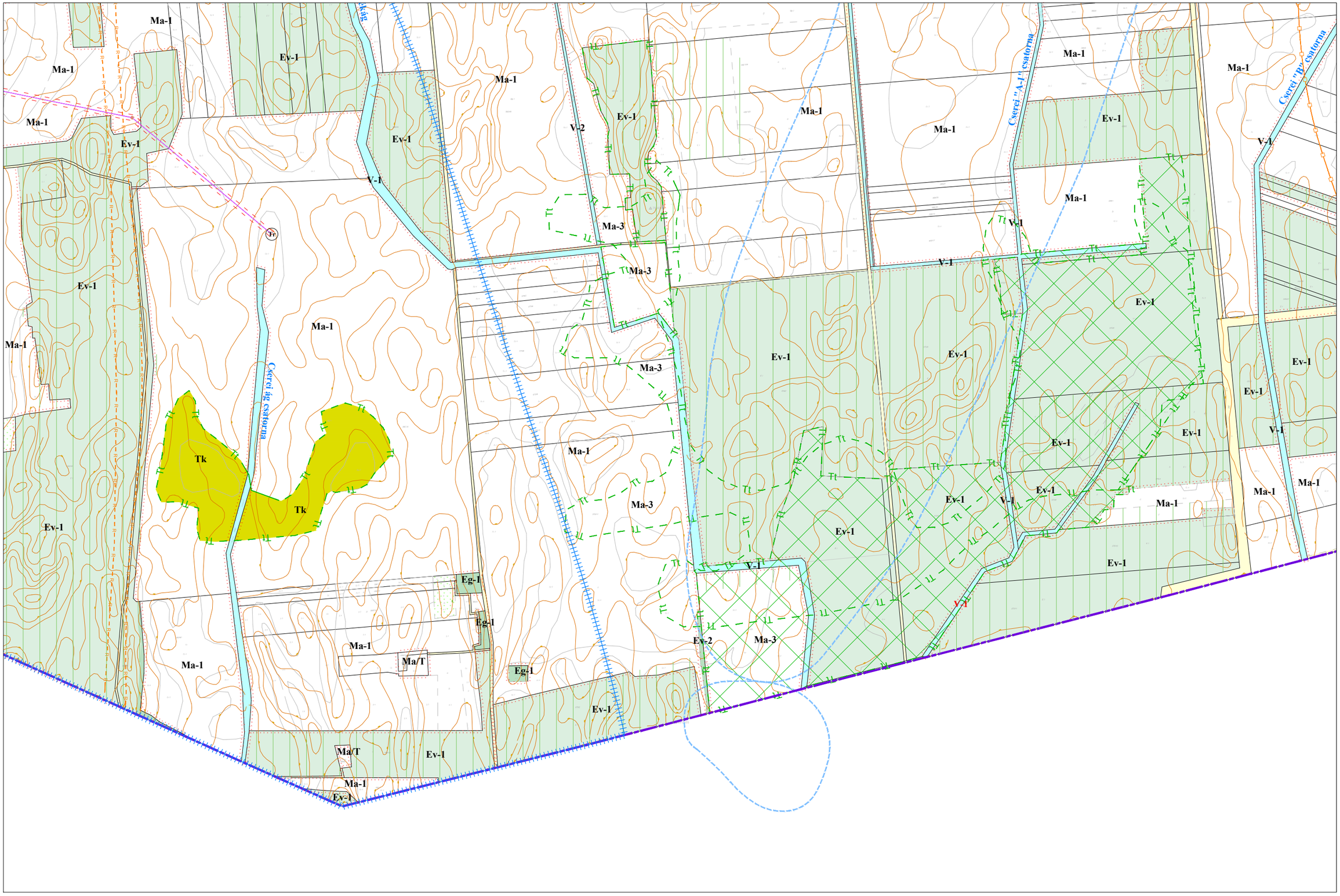
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 27. TERVLAP

M = 1 : 8 000



# HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

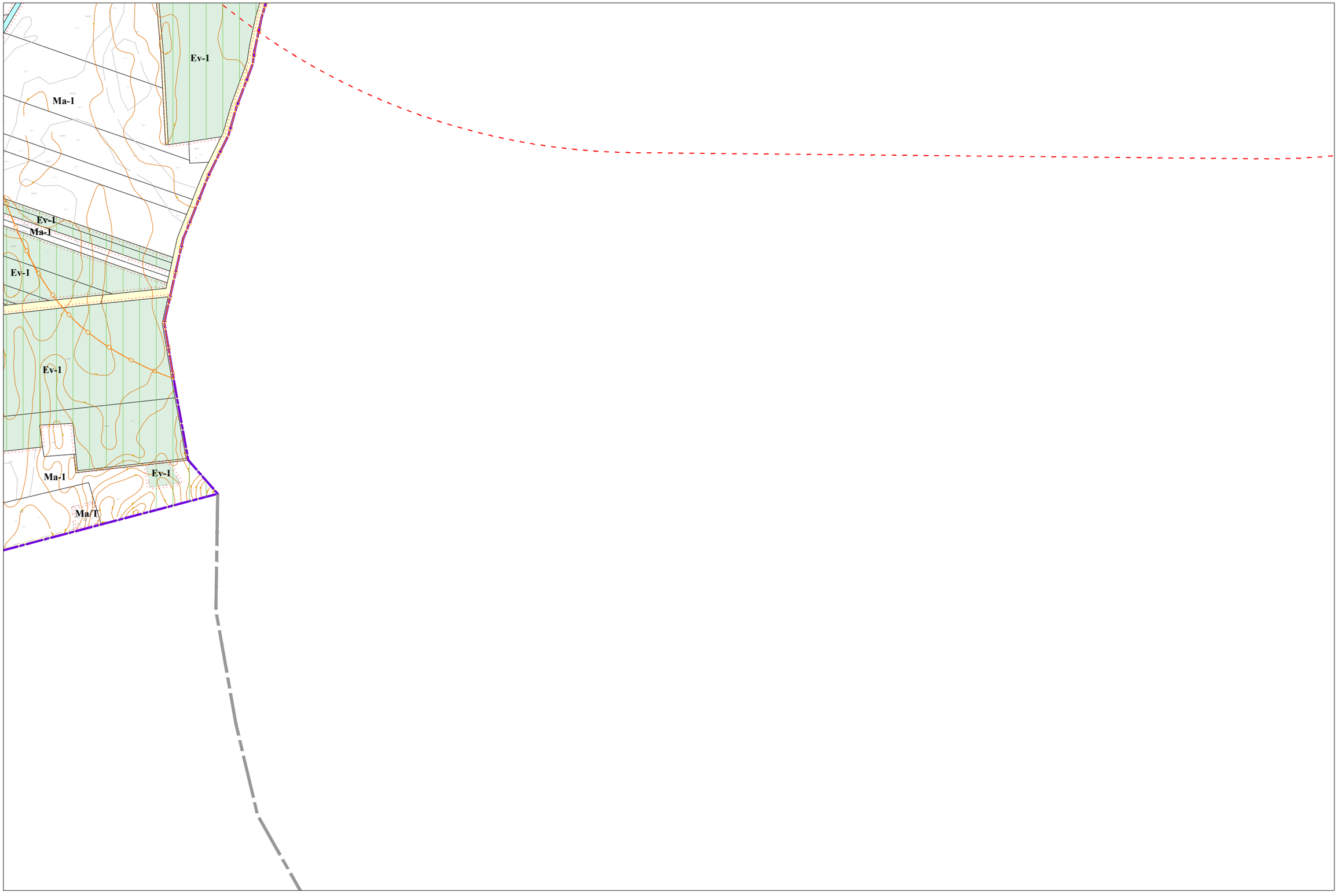
## 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

## 28. TERVLAP

M = 1 : 8 000

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | | | | | |
| 3. | 4. | | 5. | 6. | 7. | |
| 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | |
| | 14. | 15. | 16. | 17. | | |
| | 18. | 19. | 20. | 21. | | |
| | 22. | 23. | 24. | 25. | | |
| | | 26. | 27. | 28. | | |



# HAJDÚHADHÁZ VÁROS
## SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
## JELMAGYARÁZATA

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség (12)
- Építési övezet, övezet határa (a színek határa egyben övezethatár is)
- Építési övezet, övezet jele (Lf-2, Ev-1)
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Közúti főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
- Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)
- Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (Kt-Kmg)
- Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület
- Erdők területe
- Zöldterület
- Fásított köztér
- Vízgazdálkodási terület
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

**I. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel a tervezett közterület esetén
- Javasolt megszüntető jel
- Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
- Településszerű beépítés zöldfelülete
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Építési területen belüli védőterület
- Építési vonal
- Előkert határa, ha az előírásoktól eltér (elk=8)
- Közterületi fásítás
- Gyalogút
- Kerékpárút

**VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**

- Műemlék és telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték
- Telekcsoport újraosztás jogintézményével érintett terület
- Natura 2000 terület
- Természetvédelmi terület határa (Tt)
- Ökológiai magterület határa (ÖKO)
- Ökológiai folyosó (ÖKO)
- Ökológiai puffer terület (ÖKO)
- Tájképvédelmi terület határa
- Egyedi tájérték - védett fa (tszafa)
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa (ht)
- Adattári erdőterület
- Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evt. 24.§ (4) előírása szerint) (Kh-Ht/Evh)
- Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek
- Rét, legelő, gyep területek
- Vízbázis hidrogeológiai védőövezet határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa (4)
- Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)
- Szennyvízátemelő (SZÁ)
- Szennyvíztisztítómű (SZT)
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (750)
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (400)
- Meglévő villamosenergia főelosztó hálózat (132 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (132)
- Tervezett villamosenergia főelosztó hálózat (132 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel) (132)
- 20 kV-os vilamosenergia elosztó hálózat (lég-, és földkábel)
- Meglévő transzformátor
- Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

**ALAPTÉRKÉP ELEMEI**

- **Település közigazgatási határa**
- **Belterületi határ**
- **Telekhatár**
- **Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület**
- **Helyrajzi szám** (0128/2)
- **Szintvonal**

**EGYÉB ELEMEK**

- **Javasolt belterületi határ**
- **Zajvédő fal**

**a 13/2025. (VII.10.) önkormányzati rendelettel módosítva**

*2. melléklet*

**Építési övezetek szabályozási határértékei**

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Lk-1** | 1500 | szabadonálló | 50 | - | 12,5 | 30 |
| 3 | **Lk-2** | 650 | szabadonálló | 50 | - | 9,5 | 30 |
| 4 | **Lk-3** | 400 | oldalhatáron álló | 45 | - | 6,0 | 35 |
| 5 | **Lk-4** | 400 | zártsorú | 45 | - | 6,5 | 35 |
| 6 | **Lk-5** | 350 | zártsorú | 50 | - | 7,5 | 30 |
| 7 | **Lk-6** | 1400 | K | 60 | - | 9,5 | 20 |

### 2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Lke-1** | 550 | oldalhatáron álló | 30 | - | 5,5 | 50 |
| 3 | **Lke-2** | 700 | oldalhatáron álló | 30 | - | 7,5 | 50 |
| 4 | **Lke-3** | 500 | oldalhatáron álló | 35 | - | 6,0 | 45 |

### 3. Falusias lakóterület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Lf-1** | 800 | oldalhatáron álló | 30 | - | 4,5 | 40 |
| 3 | **Lf-2** | 1200 | oldalhatáron álló | 30 | - | 4,5 | 40 |

### 4. Településközpont terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Vt-1** | 6000 | szabadonálló | 30 | - | 7,5* | 50 |
| 3 | **Vt-2** | 10000 | telepszerű (úszótelkes) | 70 | - | 12,5 | KÉ |
| 3 | **Vt-3** | 750 | KÉ | 60 | - | 12,5 | 20 |
| 4 | **Vt-4** | 400 | oldalhatáronálló | 50 | - | 6,0 | 35 |
| 5 | **Vt-5** | 450 | zártsorú | 75 | | 9,5 | 10 |
| 6 | **Vt-6** | 450 | KÉ | 70 | - | 9,5 | 20 |
| 7 | **Vt-7** | 450 | KÉ | KÉ | - | 9,5 | KÉ |
| 8 | **Vt-8** | 400 | zártsorú | 70 | - | 9,5 | 20 |
| 9 | **Vt-9** | 400 | zártsorú | 70 | - | 7,5 | 20 |
| 10 | **Vt-10** | 450 | zártsorú | 75 | - | 7,5** | 10 |

* = kivétel a templom épülete ** a HÉSZ 29.§. (6) bekezdése szerint
KÉ: kialakult érték

## 5. Ipari terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Gip-1** | 3000 | szabadonálló | 40* | - | 9,5 | 30* |

* OTÉK alóli felmentés lesz indokolt!!

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 3 méterrel túlléphető.

## 6. Általános gazdasági terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 2 | **Gá-1** | 2000 | szabadonálló | 50 | - | 9,0* | 25 |
| 3 | **Gá-2** | 3500 | szabadonálló | 50 | - | 7.5 | 25 |
| 4 | **Gá-3** | 5000 | szabadonálló | 50 | - | 9,5 | 25 |

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

## 7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítési mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | **Gksz-1** | 1200 | szabadonálló | 50 | - | 10,5 | 25 |
| 3 | **Gksz-2** | 2000 | szabadonálló | 50 | - | 9,0 | 25 |
| 4 | **Gksz-3** | 2000 | szabadonálló | 50 | - | 7,5 | 25 |
| 5 | **Gksz-4** | 2000 | oldalhatáron álló | 50 | - | 9,0 | 25 |

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

## 8. Üdülőterületek építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | Üü | 3000 | szabadonálló | 20 | - | 6,5 | 60 |

## 9. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | K-Sp | 10000 | szabadonálló | 20 | - | 9,5 | 60 |

## 10. Mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | K-Mü/1 | 4000 | szabadonálló | 40 | - | 10,5* | 40 |
| 3 | K-Mü/2 | 2500 | szabadonálló | 40 | - | 7,5 | 40 |

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológiai építményekre nem vonatkozik HÉSZ előírása az irányadó

## 11. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | Ke-Id | 1500 | szabadonálló | 20 | - | 7,5* | 60 |

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi építmények (csillagvizsgáló) esetén maximum a megadott érték kétszereséig növelhető.

## 12. Szabadidős célú különleges terület építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | Ke-K,Rek | 2000 | szabadonálló | 25 | - | 9,5 | 55 |

## 13. Állatmenhely különleges területe építési övezetei

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe ($m^2$) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| | | | | | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | |
| 2 | Ke-Ám | 3500 | szabadonálló | 30 | - | 4,0 | 40 |

*3. melléklet*

Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

| sorszám | A | B | C |
|---|---|---|---|
| | Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Közművesítettség foka |
| 1. | Kisvárosias | Lk-1 | Teljes |
| | | Lk-2 | Teljes |
| | | Lk-3 | Teljes |
| | | Lk-4 | Teljes |
| | | Lk-5 | Teljes |
| 2. | Kertvárosias | Lke-1 | Teljes |
| | | Lke-2 | Teljes |
| | | Lke-3 | Teljes |
| 3. | Falusias | Lf-1 | Teljes |
| | | Lf-2 | Teljes |
| 4. | Településközponti vegyes | Vt-1 | Teljes |
| | | Vt-2 | |
| | | Vt-3 | |
| | | Vt-4 | |
| | | Vt-5 | |
| | | Vt-6 | |
| | | Vt-7 | |
| | | Vt-8 | |
| | | Vt-9 | |
| | | Vt-10 | |
| 5. | Ipari gazdasági | Gip-1 | Teljes |
| 6. | Általános gazdasági | Gá-1 | Teljes |
| | | Gá-2 | Teljes |
| | | Gá-3 | Teljes |
| 7. | Kereskedelmi, szolgáltató | Gksz-1 | Teljes |
| | | Gksz-2 | Teljes |
| | | Gksz-3 | Teljes |
| | | Gksz-4 | Teljes |
| 8. | Üdülőterület | Üü | Teljes |
| 9. | Különleges sportolási célú | K-Sp | Teljes |
| 10 | Különleges idegenforgalmi hasznosítású | Ke-Id | Részleges |
| 11. | Különleges szabadidő célú terület | Ke-K,Rek | Teljes |
| 12. | Különleges mezőgazdasági üzemi | Kmü-1 | Részleges |
| | | Kmü-2 | Részleges |
| 13. | Állatmenhely különleges terület | Ke-Ám | Teljes |