Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendelete

Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 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, valamint 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 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró: állami főépítészi, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatala, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, Debrecen Város Önkormányzata, Téglás Város Önkormányzata, Bököny Község Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata, Bocskaikert Község Önkormányzata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, 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) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítészének záró szakmai véleménye, valamint Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Bevezető rendelkezések

I. Fejezet
A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § *[A rendelet hatálya]*

(1) E rendelet területi hatálya Hajdúhadház város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltéréssekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet – Szabályozási terv – áttekintő nézet,
  aa) 1.1. melléklet: központi és egyéb belterület tervlapjai,
  ab) 1.2. melléklet: közigazgatási terület tervlapjai,
  ac) 1.3. melléklet: Szabályozási terv - jelmagyarázat

b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.

c) 3. melléklet: Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

2. § *[Értelmező rendelkezések]*

E rendelet alkalmazásában

1. Átmenő telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos. Nem minősül átmenő teleknek az a telek, mely nem szemközti, hanem egymással szöget bezáró két utcával határos.

2. Kismélységű/lapos telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek az utcai homlokvonala nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.

3. Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga

4. Saroktelek: az a telek, amely a közterülettel, vagy már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöget bezáró utcai határvonallal érintkezik.

5. Telekmélység: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

6. Kerti tető: legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.

7. Kézműipari építmény: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során megfeleltethető a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek.

8. Kialakult érték (KÉ): az a hiányos építési övezeti szabályozás, amely esetén a 2. mellékletben feltűntetett KÉ jelű övezeti paraméterek a településrendezési illeszkedés építésjogi követelménye érvényesítésével alkalmazandók.

9. Közforgalmú áthajtó: két közlekedési célú közterület vagy közforgalom számára megnyitott magánút összekötésére, vagy építési telek belső részének megközelítésére szolgáló, terepszinten a közlekedés rendszeres forgalma számára kiépített szilárd burkolattal és a közterületre vonatkozó közlekedési szabályokkal rendelkező terület.

10. Haszonállat: e rendelet szempontjából a sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.

11. Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

12. Önálló pince: olyan földdel fedett önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és egy bejárata van.

13. Hulladéktartály-tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
14. Telepszerű beépítés: olyan úszótelkes lakó- és ellátást biztosító épületek összessége, melyek időben és stílusban egységesen épülve, az adott település, településrész egyéb épületeitől megkülönböztethetően alkotnak egységes telepet.
15. Telepszerű beépítés beépítési mód: viszonylag rövid időn belül, egy építészeti – városépítészeti koncepció alapján történő beépítés, az épületek az általuk elfoglaltaktól alig nagyobb úszótelkeken állnak, míg a tömbtelek többi része jellemzően - közlekedési és zöldterület funkciójú - közterület.
16. Telekcsoport újra osztás jogintézménye: az Étv. 24. § (2) bekezdésében rögzítettek szerinti, a telek beépíthetőségi feltétele, ahol a HÉSZ előírja.
17. Oldalhatáron álló épületelhelyezés: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.
18. Szabadonálló épületelhelyezés (oldalhatáron álló beépítési mód esetén): az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Ezen előírás legalább 20 méter telekszélesség esetén alkalmazható.
19. Zártsorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés: a zártsorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény telekhatártól telekhatárig végig épített, vagy a szomszédos épülethez a szabályozás terv eltérő jelölése hiányában legalább 4 méter távolság elhagyásával zárt kapuzattal csatlakozik. Az épületet legalább 50%-ban az előkert által meghatározott közterület felőli építési határvonalon kell elhelyezni. Saroktelek esetén az egyik telekhatár mentén történő épületelhelyezés is elégséges.
20. Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye: az. 1. melléklet szerinti tervlapon rögzített terület, melyen építmény a portaépület a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el.
21. Háromszintes növényállomány: ahol a felületi minőség legalább gyep és 40 db cserje/150 m^2 és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m^2.
22. Városstűrő fa: a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj-, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló fafajta.

II. Fejezet
Általános előírások

3. § *[A város területének felhasználása]*

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(2) **Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használata szerint:**
a) Lakóterület, ezen belül
  aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
  ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
  ac) falusias lakóterület **Lf**
b) Vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület **Vt**
c) Gazdasági terület, ezen belül

ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
cb) általános gazdasági terület **Gá**
cc) ipari gazdasági terület **Gip**

d) Üdülő terület, ezen belül üdülőházas üdülőterület **Üü**

e) Különleges terület ezen belül
ea) sportolási célú terület **K-Sp**
eb) idegenforgalmi hasznosítású terület **Ke-Id**
ec) Különleges egyéb kulturális és rekreációs tevékenységek céljára szolgáló kulturális és pihenőközpont területe **Ke-K,Rek**
ed) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
ee) állatmenhely területe **Ke-Ám**

(3) **Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:**

a) Közlekedési területek, ezen belül
aa) közúti főhálózat elemei közlekedési terület **KÖu**
ab) közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület **Kt-Kk**
ac) [1] Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) **Kt-Kmg**
ad) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**

b) Zöldterületek, ezen belül közkert zöldterület **Z-Kk**

c) Erdőterület, ezen belül
ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
cd) honvédelmi területen belüli honvédelmi célú erdőterület **Kb-Hv/Evh**

d) Mezőgazdasági területek, ezen belül
da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
db) általános mezőgazdasági terület **Má**

e) Vízgazdálkodási terület **V**

f) Természetközeli terület **Tk**

g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
ga) nagykiterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
gb)[2] növénykert különleges területe **Kb-Nö**
gc) városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület **Kb-Vü**
gd) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület **Kb-Hv**
ge) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
gf) temető különleges terület **Kb-T**
gg) kegyeleti park különleges terület **Kb-Kep**
gh) fásított köztér **Kt-Fk**

(4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az ***1.melléklet*** szerinti Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

4. § *[Szabályozási elemek]*

(1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az ***1.melléklet*** szerinti Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terv kötelező, tájékoztató és egyéb jogszabály által meghatározott kötelező

[1] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2024. (I.25.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2024. január 26. napjától.
[2] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek módosításához a Szabályozási terv módosítása szükséges.

(3) A Szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a Szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezet váltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület nem csökkenhet az adott építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területe alá.

5. § *[A Szabályozási terv tájékoztató elemei]*

A Szabályozási terv tájékoztató elemei:
a) közművezetékek nyomvonala
b) alaptérképi jelölések.

6. § *[Egyéb más jogszabályok által meghatározott szabályozási elemek]*

A Szabályozási terv egyéb jogszabályok által meghatározott kötelező szabályozási elemei:
a) a védőterület, a védőhatár, a védősáv határa,
b) a régészeti lelőhely,
c) az ökológiai hálózat területe (ökológiai folyosó, puffer terület)
d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
e) természetvédelmi terület határa
f) a vízminőség-védelmi védőterületek, védőidomok.
g) belvízzel veszélyeztetett területek
h) műemléki épület és telke.
i) helyi védett épület és telke

7. § *[Közterület alakítására vonatkozó előírások]*

(1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat, építészetet, kertépítészetet, gyalogos és gépjármű közlekedést, - szükség esetén - közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló, közterület alakítási tervet készíttethet.

(2) A közterület alakítási terv kizárólag a Hajdúhadház Város településképének védelméről szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területre készíthető.

(3) Közterületen pavilonok csak a képviselő testület által elfogadott közterület alakítási terv alapján, kioszk funkcióval (információs pavilon, hírlap, virág), a közlekedést nem gátolva helyezhetők el.

(4) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
a) zöldfelületek alakíthatók
b) köztárgyak elhelyezhetők,
c) védőtávolságot nem igénylő közmű műtárgyak, csak terepszint alatt valósíthatók meg, (Egyéb esetben építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni.)

(5) A Szabályozási terven jelölt közlekedési védő sávokban épületet, építmény a Hész előírásai és az egyéb vonatkozó jogszabályi feltételek szerint helyezhető el.

(6) Új közterületek kialakításakor, vagy a meglévő közterületek közműveket is érintő átépítésekor - közterület-alakítási tervvel érintett területek kivételével - a legalább 14 méter

szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 14 méternél kisebb, de legalább 10 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

(7) Fasor telepítésénél és kiegészítésénél várostűrő fát kell ültetni. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

8. § ***[Az épített környezet védelmére és a településkép alakítására vonatkozó előírások]***

(1) Az épített környezet helyi védelmét és a településkép helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

(2) Régészeti területnek minősülnek a Szabályozási tervlapokon ábrázolt területek.

(3) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.

(4) A fákat közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál úgy kell ültetni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább $2m^2$/fa méretűnek kell lennie.

(5) Kertvárosias és falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m^2-t.

(6) Településközponti vegyes építési övezetek esetén az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,60 m magasságban helyezhető el.

9. § ***[A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások]***

(1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a Szabályozási terv ábrázolja.

(2) Országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.

(3) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja.

(4) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási terv szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot amennyiben műszakilag megoldható terepszinten kell biztosítani.

(5) A Szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területen belül a Vízfolyások és állóvizek védőzónájának területén új épület nem helyezhető el.

(6) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az

egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai folyosó és magterület jelkulccsal lehatárolt területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelésű bánya nem bővíthető, hírközlési, energetikai célú magasépítmény, környezetszennyező építmények (különösen: szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló stb.) nem helyezhetők el az övezetek védelme érdekében. Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kijelölt helyekre (bányatelek) vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(8) A Szabályozási tervlapon jelölt erdők övezetében (adattári erdők) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

10. § *[Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások]*

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az országos és a helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi célra szolgáló épületet, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad kialakítani, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

(3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(4) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:
a) csendes zóna: a temető és a kegyeleti parkok, a közkertek, és a burkolt fásított köztér
b) átlagos érzékenységű zóna: minden egyéb az a) ponttól eltérő települési terület.

11. § *[Környezeti károk elleni védelem]*

(1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterületet nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Lakóterületen kizárólag olyan nem zavaró hatású tevékenység folytatására szolgáló épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezettsége, anyagkibocsátása - környezetterhelése – a terület egyéb jogszabályban meghatározott védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti.

12. § *[Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások]*

(1) A mély fekvésű, belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartásával lehet:
a) az építési telken talajfeltöltést kell alkalmazni vagy
b) az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül vagy

c) a vízelvezetés, belvízrendezés megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltés területét úgy kell kialakítani, az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, hogy az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel azt meghaladja. Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy az ilyen területeken kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető. Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kár ne okozzon.

13. § *[Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, körterület-alakítás]*

(1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

(2) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

(2a)[3] A kötöttpályás közlekedési terület megvalósult állapotát rögzítő térképi adatváltozás elkészültéig a vasúti építési terület megtartásának biztosítása érdekében a nem vasúti telekalakításnak minősülő telekalakítás akkor is megengedett, ha

a) a zöldfelület legkisebb mértéke az építési övezetben meghatározott érték alá csökken.

b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét vagy a meglévő épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül kerülnek.

c) a visszamaradó telek mérete a megengedett legkisebb telekméret alá csökken.

(2b)[4] A (2a) bekezdés a) és b) pontjában foglalt esetben a meglévő épületek felújíthatóak, korszerűsíthetőek, rendeltetésük megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet.

(2c)[5]A (2a) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a telek beépíthető amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.

(3) Az (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt esetben a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.

---

[3] Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025.(VII.10.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2025. július 11. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[4] Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025.(VII.10.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2025. július 11. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

[5] Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2025.(VII.10.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2025. július 11. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(4) Közterületek építési területe szakaszosan is kialakítható.

(5) Magánút céljára a telekalakítás akkor is megengedett, ha a magánút telekterülete az építési övezetben, övezetben meghatározott értéket nem éri el.

(6) Az egyes telkeket érintő erdőterület kialakítására vonatkozó szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az övezetben meghatározott érték alá csökken.

(7) A telekcsoport újraosztással érintett területek esetén a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg. Ez esetben azonban a közterületi határrendezés nem jelenti egyben az építési telek kialakulását.

(8) Amennyiben a helyi építési szabályzat szerinti közterületi telekhatárrendezéshez köthető telekalakítás során visszamaradó telekrész önállóan nem beépíthető, a telek kialakítható, de az egyéb építésügyi korlátozás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára a telekalakítást engedélyező hatóság döntése alapján be kell jegyeztetni**.**

(9) A beültetési kötelezettség jogintézménye a közérdekű környezetalakítás érdekében rendelhető el. Ennek értelmében az ingatlan növényzettel történő beültetését rendelheti el a polgármester önkormányzati hatósági döntéssel. Beültetési kötelezettség érinti a Szabályozási terven megjelölt ingatlanokat.

(10) Közterület alakítás a 7. § -ban meghatározott előírás alapján lehetséges.

(11) Telekcsoport újraosztással
a) Petőfi Sándor u. – Széchenyi István u. – Bajcsy Zsilinszky u. által határolt területen belül a 10598/1, 10594/2, 10594/3, 10594/4, 10599, 10632 hrsz-ú ingatlanok és a
b) Dr. Földi János u. – Téglási u. – Rákóczi Ferenc utca által határolt területen belül a 11316, 11319/1, 11319/2, 11294/3, 11295 hrsz-ú ingatlanok érintettek.

14. § *[Magánutak, és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai]*

(1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Gá és Gip, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(3) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.

(4) Új magánutat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges az alábbi szabályok betartásával: A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 50 m hosszúságig legalább 8,0 m, 50-100 m hosszúság között legalább 10,0 m, 100 m hosszúság felett legalább 14,0 m kell legyen.

(5) A gazdasági területet kiszolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége egyedi útügyi méretezés hiányában 16 méter.

(6) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(8) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.

(9) Nyúlványos telket kialakítani, csak az alábbi esetekben és szabályok betartásával lehet:

a) Nyúlványos telek alakítása falusias vagy kertvárosias lakóterületen akkor megengedett, ha a telek homlokvonalának szélessége eléri a legalább 20 métert és a visszamaradó telek esetén az oldal, - és a hátsókert legkisebb mérete is biztosítható.

b) A két telket elválasztó közös telekhatártól a hátsókert mérettel megegyező, de legalább 6,0 m távolság betartásával helyezhető el épület. A nyúlvány (nyél) szélessége min. 4 méter.

(10) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható a (9) bekezdés előírásainak betartásával.

15. § *[Közművesítettségi követelmények]*

(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettségi követelményeket a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(2) Ahol a 3. melléklet szerinti teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(3) Ahol a 3. melléklet szerinti részleges közművesítettség kötelező, ott a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

16. § *[Személygépkocsik elhelyezése]*

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az OTÉK vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel kell biztosítani. Lakó és üdülőépületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezése kötelező.

(2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé,

akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.

III. Fejezet
Építés általános szabályai

17. § *[Építési telek alakítására vonatkozó követelmények]*

(1) Telekalakítás, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) csak a magasabb rendű jogszabályok keretei között, jelen rendelet előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az építési övezetben előírt újonnan kialakítható telkek legkisebb területét.

(3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti területe kiegészítés után is kisebb marad az építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területétől, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) Közműelhelyezés és egyéb műtárgy céljára történő telekalakítás esetén az építési övezetre vonatkozó újonnan kialakítható telek legkisebb terület előírását nem kell figyelembe venni.

(5) Meglévő telek esetén, a Szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területnél. Amennyiben a visszamaradó telek az építési övezeti előírásoknak megfelelően nem beépíthető akkor a korlátozás tényét az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni. (ez az utolsó pont a telekalakítás általános)

18. § *[Elő-, oldal- és hátsókertek szabályozása]*

(1) Elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretén belül el helyezhető az OTÉK szerinti valamennyi melléképítmény.

(2) Kisvárosias lakó és vegyes területeken az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal, melyen épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkerti építési határvonalon kell állnia.

(3) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

(4) Előkertek legkisebb mélységének mérete
a) beépítésre szánt már beépült területeken eltérő rendelkezés vagy a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a kialakult állapotnak megfelelő,
b) az újonnan kialakuló vagy jelentősen átépülő területek esetén eltérő rendelkezés vagy a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában min. 5 méter.

(5) Oldalkertek legkisebb mérete
a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében a szomszédos telkeken meglévő és tervezett az építmények

közötti legkisebb épületelhelyezési távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m^2 nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett legnagyobb épületmagasságig alkalmazható.

b) szabadonálló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság fele, de legalább 3,00 m.

(6) Hátsókertek legkisebb mérete

a) A hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.

b) A „kismélységű / lapos" telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 22. §-szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

19. § *[Az építési telkek beépítésének általános szabályai]*

(1) Építési telken a főépítmény mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény (tároló, és egyéb gazdasági épület) önállóan, főépítmény létesítése nélkül csak úgy és abban az esetben helyezhető el, ha a főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 2. melléklet*ben* az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 2. melléklet*ben* az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettség mértéke, sem az épületmagasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. melléklet*ben* meghatározott szabályozási határérték is lehetővé teszi.

(5) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, 16 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épület a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel) is elhelyezhetők.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezetben, 20 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

(8) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek

kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(9) Zártsorú beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége és az átmenő telek beépítettsége további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, vagy az újonnan kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére. Az így megnövelt beépítettség azonban nem haladhatja meg településközponti vegyes terület esetén a 75 %-ot, kisvárosias lakó terület esetén a 60 %-ot.

(10) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelező zöldfelületként fenntartandó része" az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen kell megvalósítani. Ezen kötelező zöldfelület a telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából megszakítható, és abban portaépület, fedett kapuépítmény és kerékpártárló elhelyezhető.

(11) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes többi építési övezetei paraméter és védőtávolságok betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

20. § *[Tetőterek beépítésére, szintjeire, épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások]*

(1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben legfeljebb egy hasznos szint alakítható ki, felette üres padlástér lehet.

(2) Az Lf építési övezet területén főépítményt kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.

(3) Az Lf és Lke építési övezetek területén a már meglévő, de építési helyen kívül eső oktatási, nevelési, szociális funkciójú épületek, vagy épületrészek esetén az épületmagasság értéke 7,5 m-ig növelhető a szabadon álló épületelhelyezés szerint, de legalább 5-5 méter oldalkert méret biztosításával. Az Lf építési övezetek területén legalább 16 méter széles telkek esetében a teljes építményszint megvalósíthatósága érdekében az építési övezetre megállapított épületmagasság 6,0 méterre növelhető. Ez esetben az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.

(4) A Kmü-1 építési övezet esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke csak az építési övezet épületeire vonatkozik. A Kmü-1 építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legfeljebb 10,5 méter helyett 25 méter, mely technológiával indokolt esetben további 10% -al túlléphető. A Kmü-2 építési övezet területén az épületmagasság értéke technológiai építmények esetén sem lépheti túl az adott építési övezetre meghatározott épületmagassági értéket.

21. § *[Építési vonal alkalmazásának szabályai]*

(1) Az építési vonalat jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől eltérést a Szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

(2) A kötelező építési vonal

a) Az utcavonalon építési vonallal jelzett esetben az épületnek legalább 50%-ban a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

b) Nyúlványos telek esetében az épület az építési helyen belül a védőtávolságok

megtartásával elhelyezhető.

22. § *[Átmenő és kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai]*

(1) Átmenő telek lakóterületen utólag nem alakítható.

(2) A két utca közötti átmenő telek esetén a telket egyenlő arányban felező elvi telekhatárt figyelembe vevő építési helyen belül az építési vonal követelménye szerint helyezhető el épület a telek egyik és másik közterületi vagy magánút határa irányú telekrészén. Átmenő telek esetén a 19. § (9) szerinti többlet építési jog csak akkor érvényesíthető, ha a két utca közötti telek homlokvonalai közötti különbség legfeljebb 5 méter.

(3) Amennyiben a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési helyéhez, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kert nulla méter, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Amennyiben a szomszédos telken épület található, ahhoz nyílás nélküli határfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(4) Amennyiben a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti.

23. § *[Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei]*

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a II-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

24. § *[Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú területek védőtávolságán belüli építményelhelyezésre vonatkozó tiltó rendelkezések]*

(1) A Szabályozási terven rögzített védőtávolságon belül valamennyi építési övezete és övezetre vonatkozóan az alábbi rendelkezések betartása kötelező: A harcszerű lő- és gyakorlótér környezetében a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 1.000 és 1.500 méteres védőterületein az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

a) 1500 m távolságon belül gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény,

b) 1000 m távolságon belül lakás és üdülő céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem helyezhető el.

(2) A korlátozásokat az új beruházások esetében kell alkalmazni.

(3) A lőszerraktár határaitól mért 1500 m-es védőterületen belül bármilyen beruházás csak a HM szakhatósági szervezete – mint az idevonatkozó rendeletben megjelölt, első fokon eljárni illetékes – szakhatósági hozzájárulása alapján valósítható meg.

(4) A védőterületen belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza.

25. § *[Haszonállat tartó építmények elhelyezése]*

(1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, és falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.

(2) Az **Lf és Lke-3** építési övezetek területén haszonállat tartó építmény
a) csak a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el,
b) területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a fő rendeltetés bruttó alapterületének 100%-át.

(3) Haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága
a) lakóépülettől 15 méter,
b) ásott kúttól 20 méter,
c) fúrt kúttól 10 méter,
d) közterülettől 15 méter,
e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

IV. Fejezet
LAKÓTERÜLETEK

26. § *[Kisvárosias lakóterületek (Lk)]*

(1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lk**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lk** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
e) igazgatási, iroda és
f) sport
rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lk** építési övezetek területén a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza.

(4) Az **Lk** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(5) Az **Lk** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(6) Az **Lk-1** építési övezetek területén legfeljebb 12 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma maximum 4 lehet.

(7) Az **Lk-2** építési övezetek területén legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma maximum 2 lehet.

(8) Az Lk-1 és Lk-2 építési övezet területén új építés esetén a rendeltetési egységenként biztosítandó egy személygépkocsi elhelyezését épületben kell biztosítani.

(9) Az **Lk-3, Lk-4, Lk-5** építési övezet területén legfeljebb négylakásos, vagy négy rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Zártsorú beépítési mód saroktelkei esetén a rendeltetési egységek száma 6-ra növelhető az egy rendeltetési egységre jutó 120 m^2 -es telekhányadra vonatkozó előírás betartása mellett. Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 100 m^2 nettó alapterület számítható.

(10) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(11) Az **Lk** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 1. pont*ja* határozza meg.

27. § *[Kertvárosias lakóterületek (Lke)]*

(1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem

haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lke** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) legfeljebb 6 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és
e) sport
rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lke** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(4) Az **Lke** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m^2 alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(5) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 1 db kerti tető helyezhető el.

(6) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(7) Az **Lke** építési övezetek területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(8) Az **Lke** építési övezetek területén oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy északnyugati oldalhatárának kell lennie és a már kialakult legalább 9 méter és legfeljebb 14 méter szélességű telkek 4 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és az épületek bővíthetők, korszerűsíthetők, felújíthatóak, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m^2 nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható. A 20,0 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület- elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(9) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(10) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 2. pont*ja* határozza meg.

28. § *[Falusias lakóterületek (Lf)]*

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lf** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül
a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport
rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lf** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(4) Az **Lf** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m^2 alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.

(5) Az **Lf** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsókertben helyezhető el.

(6) Az övezet építési telkein belül max. 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Az **Lf** építési övezet területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés lehetőségét és mezőgazdasági járműtárolókat telken belül kell biztosítani.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(9) Az **Lf** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 3. pont*ja* határozza meg.

V. Fejezet
VEGYES TERÜLETEK

29. § ***[Településközpont területek (Vt) általános előírásai]***

(1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető az alábbi rendeltetést tartalmazó épületek:

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) igazgatási, iroda,
f) sport,
g) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(3) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(4) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

(5) Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 3 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek nyílás nélküli határfalas kialakításúak legyenek.

(6) A Mester utcai Vt-10 építési övezet területén belül a templom telekhatárától az arra néző épületmagaság értékével megegyező oldalkert biztosítása mellett is elhelyezhető az épület,

mely esetben az épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat. A Mester utca és a műemléki védettségű templom felőli homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagassági értéket, míg az ezen kívüli homlokzatok esetén a teljes építményszint kialakítása érdekében az épületmagasság értéke növelhető, úgy, hogy ezen homlokzatok magassága legfeljebb 9,5 méter lehet.

(7) A Vt-8 építési övezetben saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 százalékponttal növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határérték növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke legfeljebb 10 százalékponttal csökkenthető.

(8) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.

(9) Az új építményeket a zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületnek nyílás nélküli határfalas kialakításúnak kell lenni.

(10) A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

(11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját *a* 3. melléklet határozza meg.

(12) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

(13) [6] A Vt-2 építési övezetben a „közterületi” kivett megnevezésű ingatlanokon közforgalmú parkolók, valamint azok kiszolgáló útrendszere elhelyezhető. Közforgalmú parkoló és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló útrendszer kialakítása esetén a szabályozási terven jelölt „telepszerű beépítés zöldfelülete” jelölést nem kell figyelembe venni.

VI. Fejezet
GAZDASÁGI TERÜLETEK

30. § ***[Ipari (gazdasági) területek (Gip)]***

(1) A **Gip** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajterhelést okozó rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip építési övezetek területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetők.

(3) A **Gip** építési övezetek területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

(4) A **Gip** építési övezetek területén

a) a telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő kiegészítő rendeltetésként olyan oktatási és sportolási célú épületek és építmények is

[6] Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2026.(V.28.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2026. május 29. napjától.

elhelyezhetők, amelyek használatuk során az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozzák,

b) az előkert mérete a Szabályozási tervlapon feltüntetett érték,

c) az előkertben közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávban kizárólag porta és fedett kerékpártároló építmények helyezhetők el,

(5) A **Gip** építési övezetek területén az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet mentén 100 méter széles sávban csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely nem növeli a jelenlegi zajterhelési állapotot a lakóterületen.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(7) A **Gip** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

31. § *[Általános gazdasági területek (Gá)]*

(1) A **Gá** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál a (2) – (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A **Gá** építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek –

a) igazgatás, iroda,

b) oktatási, egészségügyi, szociális,

c) sport és

d) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) A **Gá** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(4) A **Gá** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

(5) A **Gá** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

(6) Raktározási (hűtőház, logisztikai épület, stb.) rendeltetés esetén a megengedett max. épületmagasság Épületszerkezeti, technológiai szükség esetén 12,0 méterig növelhető, az építési övezeti paraméterektől eltérően.

(7) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(8) A Gá építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

32. § *[Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)]*

(1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl üzemanyagtöltő, valamint iroda, szociális, oktatási, sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület használatát nem korlátozza.

(4) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(4a)[7] 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.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg

(6) A **Gksz** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

VII. Fejezet
ÜDÜLŐTERÜLETEK

33. § *[Üdülőházas üdülőterületek]*

(1) Az építési övezet elsősorban olyan üdülési, táborozási, pihenési célokat szolgáló rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és a melyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Az építési övezetben a kemping, sport és turisztikai célú ifjúsági üdülőtábor körébe tartozó építmények és a működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezet területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi épület, sportépítmény, parkoló). Ezek nagyságrendje azonban nem haladhatja meg a beépítettség legnagyobb mértékének 30%-át. A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény legfeljebb összesen nettó 300 m^2 szintterületű lehet.

(4) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza

[7] Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2026.(X.15.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2026. október 16. napjától. 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.

meg

(6) Az **Üü** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 8. pontja határozza meg.

VIII. Fejezet
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

34. § *[Különleges nagykiterjedésű sportolási célú területek (K-Sp)]*

(1) A **K-Sp** építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésen kívül a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Sp** építési övezetek területén sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg

(4) A **K-Sp** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 9. pont*ja* határozza meg.

35. § *[Különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id)]*

(1) Az övezet idegenforgalmi és falusi turizmus célú, valamint üdültetési funkciók és ezeket kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők üdülés, szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományőrzés a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kiszolgáló kereskedelemi, szolgáltatási, vendéglátó, és turisztikai célú építmények. Az építési övezetben önálló lakóépület is elhelyezhető az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

(3) Az új építmények elhelyezése esetén az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték legalább 50%-át szőlő telepítésével kell biztosítani.

(4) Az építési övezetben a fentieken kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutatás és – lovas sportolási céllal állattartó épület.

(5) Oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban szabadon-álló épületelhelyezés is megengedett, mely esetben a beépítési oldallal szemközti oldalon az oldalkert mérete nem csökkenthető, azaz az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke.

(6) Meglévő épület bővítése, felújítása esetén az előkert legkisebb mérete a kialakult állapotnak megfelelő. Új épület építése esetén az előkert legkisebb mérete a tervlapon rögzített mérték.

(7) A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méret biztosítása.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(9) Az építési övezetben a közüzemi közmű kiépítéséig a hiányos közműellátás is megengedett.

(10) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

(11) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(12) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

(13) A **Ke-Id** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 10. pont*ja* határozza meg.

36. § *[Különleges egyéb kulturális és rekreációs tevékenységek céljára szolgáló kulturális és pihenőközpont területe (Ke-K, Rek]*

(1) A **Ke-K,Rek** építési övezet területe kulturális és pihenőközpont rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Ke-K,Rek** építési övezetek területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti valamennyi, a kulturális és pihenőközpont működéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények. Különösen:

a) A kulturális és oktatási célra szolgáló épületek:
  aa) nevelési, oktatási épület,
  ab) kulturális épület,
  ac) művelődési épület.
b) A vendéglátás és egyéb szolgáltatások céljára szolgáló épületek:
  ba) szállás épület,
  bb) vendéglátó épület,
  bc) kereskedelmi, szolgáltató épület.
  bd) kézműipari épület
c) A sport, szabadidő és rekreáció céljára szolgáló épületek:
  ca) sport építmény,
  cb) a rekreáció körébe tartozó rendeltetésű épület,
  cc) közösségi szórakoztató és egyéb rendezvények céljára szolgáló épület,
  cd) egészségügyi épület.

(3) A **Ke-K,Rek** építési övezetek területén elhelyezhetők a kulturális és pihenőközpont rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmények.

(4) A **Ke-K,Rek** építési övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy, kivéve egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló és szélkerék,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény és
e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza

meg.

(6) A **Ke-K,Rek** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 11. pont*ja* határozza meg.

37. § *[Különleges mezőgazdasági üzem területek (K-Mü)]*

(1) A **K-Mü** építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Mü** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m^2 alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) A **K-Mü** építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetés megtartható.

(4) A **K-Mü** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m^2 alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(5) A telekhatáron a közterületi telekhatár kivételével min. 5 méter széles sávban háromszintes növényállomány telepítést kell megvalósítani.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.

(7) A meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos közművesítettség is megengedett, mely esetben a (6) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható.

(8) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

(9) A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(10) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetés rendszerének kialakítása során - az OTÉK vonatkozó előírásai mellett - biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

(11) Az **K-Mü-1** építési övezet területén magánút kialakítható, melynek szélessége min. 14 méter.

(12) A **K-Mü** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 12. pont*ja* határozza meg.

38. § *[Különleges egyéb - állatmenhely területek (Ke-Ám]*

(1) A Ke-ám építési övezet, a gondozást igénylő állatok gyűjtő, átmenti és gondozó építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(4) A **Ke-Ám** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 13. pont*ja* határozza meg.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

39. § *[Közúti főhálózat területei (KÖu]*

(1) A **KÖu** övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló létesítmények, közművek és hírközlési létesítmények.

(3) A **KÖu** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A **KÖu** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) A **KÖu** övezet területén épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

40. § *[Mellékúthálózat területei (Kt-Kk)]*

(1) A **Kt-Kk** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kt-Kk** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló építmények közművek és hírközlési műtárgyak.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

41. § [8] *[Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme Kt-Kmg]*

Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

42. § *[Kötöttpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)]*

(1) A **KÖk** övezet területe kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.

(3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

ZÖLDTERÜLETEK

43. § *[Zöldterület-közkert (Z-Kk)]*

(1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni. Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Az övezetben pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, terület fenntartásához szükséges építmények, nyilvános illemhelyek helyezhetők el max. 3%-os beépítettséggel.

(2) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%. Az övezet a környezeti terheléstől védendő rendeltetéseknek, különösen a pihenő- és játszóhelyeknek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

ERDŐ- ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

44. § *[Erdőterületek (E) általános előírásai]*

(1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint helyezhetők el.

(2) Az övezet területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m^2,

[8] Módosította a címet: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2024. (I.25.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2024. január 26. napjától.

b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m^2 szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre. A 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített bruttó szintterülethez legfeljebb azoknál 4-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

(3) Az **E-T** övezetbe az erdőterületen lévő erdő és mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó-és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos hrsz alatt hozzá tartozó legfeljebb 6000 m^2 területű földterületek együttese tartozik. A beépíthetőség mértéke csak a művelésből kivett területet számítva max. 10%, és csak mezőgazdasági, és erdőgazdálkodási rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el. Önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem helyezhető el. A meglévő lakó rendeltetésű épület átalakítható, bővíthető és korszerűsíthető és egy alkalommal max. 50 m^2 -el bővíthető. A lakó rendeltetésű épület épületmagassági értéke az 5,5 métert, a gazdasági rendeltetésű épület épületmagassága a 9,0 métert nem haladhatja meg.

45. § *[Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai]*

(1) Az **Ev** övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Ev-1 védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek) Ev-2 védőerdők (mezővédő erdősávok, belterületen lévő védőerdő sáv)

(2) Az Ev-1 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.

(3) Az Ev-2 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

46. § *[Honvédelmi területen belüli Honvédelmi rendeltetésű erdőterületek Kb-Hv/Evh részletes előírásai]*

Az övezetbe a honvédelmi és katonai épületek kivételével épületet elhelyezni nem lehet.

47. § *[Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai]*

(1) Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

48. § *[Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai]*

(1) Az **Ek** övezetbe a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhetőek el a (2) bekezdésben meghatározott építmények.

(2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:
a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
b) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó,

c) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
d) közlekedési és közműépítmények

(3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 7,5 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

49. § *[Természetközeli területek (Tk)]*

(1) A **Tk** övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyep- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.

(2) A **Tk** övezet területén
a) épületet elhelyezni nem lehet,
b) épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el.

(3) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

50. § *[Általános Mezőgazdasági területek (Má) közös előírásai]*

(1) Az Má övezetbe jellemzően a zöldség-, gyümölcs- és mezőgazdasági növény- termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és - tárolási, valamint haszonállat- tartási célú nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Má övezet területén – a HÉSZ adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában - a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(3) Má Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
a) Má-1 övezet: jellemzően szántó és gyep művelési ágú övezet, alacsony beépíthetőséggel
b) Má-2 övezet: jellemzően szántó és gyep művelési ágú övezet, intenzívebb beépíthetőséggel
c) Má-3 övezet: jellemzően természetvédelemmel érintett övezet
d) Má-T övezet: jellemzően meglévő tanyahelyekkel érintett övezet

(4) Az Má övezetek területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül
a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb bruttó 50 m^2,
b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m^2 telekterületen legfeljebb bruttó 200 m^2 szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

51. § ***[Má-1, Má-2, Má-3 övezetek részletes előírásai]***

(1) Az Má-1 és az Má-2 övezet területein a művelésből kivett, 1500 m2-nél nagyobb telekterületű földrészleteken a 50. § (2) szerinti építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el.

(2) Az Má övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(3) Az (1) bekezdésen kívüli telkek esetén az Má-1 övezetben a beépíthetőség legnagyobb mértéke 3%, amennyiben a telekterület mérete, eléri, vagy meghaladja gazdasági épület építése esetén: szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületet, szántó művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületet.

(4) Az **Má-1** övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(5) Az **Má-1** övezet területén belüli rét, legelő, gyep művelési ágú területeken csak a legeltetéses állattartás építményei helyezhetőek el.

(6) Az **Má-1** övezet területén lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen, szántó művelési ág és művelés alól kivett terület esetén legalább 5 ha telekterületen helyezhető el.

(7) Az **Má-1** övezet területén lakóépület rét, legelő, gyep, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el. Az **Má-1** övezet területén önálló lakóépületként egy rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el új tanya nem létesíthető, a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

(8) Az **Má-1** és **Má-2** övezet területén a művelés alól kivett terület esetén gazdasági épület legalább 1500 m^2 telekterületen helyezhető el, a beépíthetőség mértéke 10%.

(9) Az **Má-2** övezet területén a beépíthetőség mértéke max. 10%. Az **Má-2** övezet területén gazdasági épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen, szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen helyezhető el.

(10) Az **Má-2** övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(11) Az **Má-2** övezet területén belüli rét, legelő, gyep művelési ágú területeken csak a legeltetéses állattartás építményei helyezhetőek el gazdasági épület elhelyezésének feltételeként meghatározott telekterület esetén. A gazdasági épület legfeljebb 1000 m^2 alapterülettel építhető be.

(12) Az **Má-2** övezet területén lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 5 ha telekterületen, szántó művelési ág és művelés alól kivett esetén legalább 10 ha telekterületen helyezhető el.

(13) Az **Má-2** övezet területén lakóépület rét, legelő, gyep, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el. Az **Má-2** övezet területén önálló lakóépületként egy rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el legfeljebb 300 m^2 alapterülettel, új tanya nem létesíthető, a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

(14) Az **Má-3** övezetbe a környezeti, tájvédelmi, valamint ökológiai okból nem beépíthető

általános mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet területén kizárólag nyomvonal jellegű építmény, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgy, természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást szolgáló épület és legeltetéses állattartást szolgáló épület helyezhető el.

(15) A természetvédelemmel részben érintett telek esetén a védelemmel nem érintett telekrészen az Má-1 övezet előírásai szerint lehet épületet elhelyezni.

(16) Az **Ma-T** övezetbe a mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó-és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos hrsz alatt hozzá tartozó legfeljebb 6000 m^2 területű földterületek együttese tartozik. A beépíthetőség mértéke csak a művelésből kivett területet számítva max. 10%, és csak mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el. Önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem helyezhető el. A meglévő lakó rendeltetésű épület átalakítható, bővíthető és korszerűsíthető és egy alkalommal max. 50 m^2 -el bővíthető. A lakó rendeltetésű épület épületmagassági értéke az 5,5 métert, a gazdasági rendeltetésű épület épületmagassága a 9,0 métert nem haladhatja meg.

52. § *[Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1 és Mk-2) előírásai]*

(1) Az Mk-1 övezetbe zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási célú kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mk-2 övezetbe a Gáborkert területén belüli idegenforgalmi építési övezet környezetében lévő kertes mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcs, jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos feldolgozást és -tárolást folytatnak. Az övezetben az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos (bemutató jellegű, hagyományos) termékfeldolgozás és tárolás építményei, és a népi kézműipari tevékenység számára szolgáló építmények helyezhetőek el.

(3) Az Mk-1 övezet területén
a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,
b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m^2 -1500 m^2 közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.
c) 3000 m^2 feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m^2 nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,
d) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m^2 feletti telekterületen, csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken létesíthetők,
e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 3,5 méter lehet,
f) az épület alapterülete nem haladhatja meg a 600 m^2-t,
g) önálló lakóépület legfeljebb 300 m^2 alapterületen létesíthető, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel,
h) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter, max. gerincmagassága 5,5 m lehet.
i) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és
j) az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.

(4) Az Mk/1 övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül

elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a beépíthető nettó alapterület 25%-át. Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

(5) Az Mk-2 övezet területén

a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m^2 -1500 m^2 közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.

b) 3000 m^2 feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m^2 nettó alapterületű kereskedelmi épület

c) Lakóépület csak min. 1500 m^2-es telekterület létesíthető a b) pontban meghatározott művelési ágak esetén.

d) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter, max. gerincmagassága 6,0 m lehet.

e) Az övezetben azon tömbökben, ahol az előkert mérte és kötelező építési vonallal nem szabályozott a közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.

(6) Az övezetben állattartó épületek és fóliasátor nem helyezhetők el.

(7) Növénytermesztés célját szolgáló üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,5 m lehet.

(8) Az övezetben megengedett mezőgazdasági termeléshez elsősorban a szőlő termesztéshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység építményeinek létesítése. (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.)

(9) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

53. § *[Mezőgazdasági birtokközpont kialakítás előírásai]*

(1) Az Má és Mk övezetek területén az „Átlagosnál jobb minőségű termőföld”, „Ökológiai hálózat magterületének övezete”, „Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete” -ként jelölt területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó, országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.

(2) Az **Má/3** övezet területén birtokközpont kialakítása nem megengedett.

54. § *[Vízgazdálkodási területek (V) előírásai]*

(1) Az övezetbe a város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek, a csatornák medre és partja és a csapadékvíz-mentesítését szolgáló szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

(2) A **V** övezet területén

a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,

b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények,

helyezhetők el.

(3) A **V** övezet

a) területén épület nem helyezhető el,

b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, ezen közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.

(4) A **V-1** övezetbe az állandó vízáramlású, természetes vagy mesterséges vízfolyások (csatornák medre) és azok parti sávjai tartoznak.

(5) A **V-2** övezetbe a belvízveszélyes területek csapadékvíz-mentesítését szolgáló csapadékvíztározók, szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

55. § *[Különleges beépítésre nem szánt terület]*

Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
a) nagykiterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
b) [9] növénykert (intenzív kertészet) területe **Kb-Nö**
c) városüzemeltetési célokat szolgáló terület **Kb-Vü**
d) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület **Kb-Hon**
e) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
f) temető terület **Kb-T**
g) kegyeleti park terület **Kb-Kep**
h) fásított köztér **Kt- Fk**

56. § *[Nagykiterjedésű sportolási célú területek (Kb-Sp)]*

(1) A **Kb-Sp** övezet nagy területigényű, jelentős zöldterülettel rendelkező, sportolási célú (különösen bringapálya) és egyéb szabadidős játszó, pihenő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a sportolási célú és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények helyezhetők el.

(3) A **Kb-Sp** övezetek területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

57. §[10] *[Növénykert, intenzív kertészeti területek (Kb-Nö)]*

(1)[11] A **Kb-Nö** övezetbe elsősorban növénykertek és a kertészeti célú területek területei tartoznak.

(2) Az övezet növénykertek és az azt kiszolgáló, és fenntartást biztosító rendeltetéseket tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.

(3)[12] A **Kb-Nö** övezet területén a fő rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések, különösen

---

[9] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelete 2. §-a. Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
[10] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelete 3. §. (1) bekezdése Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
[11] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelete 3. §. (2) bekezdése. Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
[12] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelete 3. §. (3) bekezdése Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

a) növénykert létesítéséhez, kertészethez kapcsolódó és a fenntartáshoz szükséges építmények
b) kereskedelmi
c) oktatási, kutatási és ezeket kiszolgáló építmények (iroda funkció)
d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m^2 alapterülettel 1 db lakó rendeltetés és annak működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
e) a tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)
f) a tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi épületek
g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.) építményei

helyezhetők el.

(4) Közműpótló műtárgyként hatóság által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés, különösen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is elhelyezhető.

(5)[13] A **Kb-Nö** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 méter.

58. § *[Városüzemeltetési célokat szolgáló területek Kb-Vü]*

(1) A **Kb-Vü** övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, valamint hulladékudvar, gázfogadó állomás, vízmű telep kialakítására) szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, létesítmények és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

(3) A **Kb-Vü/2** övezet körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a Szabályozási terven feltüntetett mértékű védőfásítást kell kialakítani.

(4) A Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület övezeteiben a **Kb-Vü/1, Kb- Vü/2** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

59. § *[Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgál területek (Kb-Hv)]*

(1) A **Kb-Hv** övezet területe kizárólag honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló és azt kiegészítő rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kb-Hv** övezet területén a beépítettség legnagyobb mértéke 10%.

60. § *[Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete (Kb-En)]*

(1) A Kb-En övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

(2) **Kb-En** övezet területén kizárólag villamosenergia törvény szerinti kiserőművek (0,5 és 5 MW közti beépített teljesítménnyel) műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez

[13] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2024. (II.06.) önkormányzati rendelete 3. §. (4) bekezdése Hatályos: 2024. február 7. napjától. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

szükséges egyéb építmények (trafó, stb.) helyezhetők el.

(3) Az övezetben elhelyezett napelemes kiserőművek területe körül védőkerítés létesítése kötelező.

(4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

61. § *[Temető területek (Kb-T)]*

(1) A **Kb-T** övezetbe a köztemető területe tartozik.

(2) A **Kb-T** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
a) portaépület,
b) temetőiroda,
c) ravatalozó,
d) hamvasztómű,
e) kegyeleti-hitéleti épület,
f) üzemeltetői szociális épület,
g) üzemeltetői műhely és munkagép-, illetve járműtároló és
h) illemhely
helyezhető el.

(3) A **Kb-T** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2 méter lehet.

(4) A **Kb-T** övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m^2, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter kivétel a harangtorony.

62. § *[Kegyeleti park területek (Kb-Kep)]*

(1) A **Kb-Kep** övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.

(2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezethez tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.

(4) Kegyeleti park övezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter.

63. § *[Városi jelentőségű fásított köztér (Kt-Fk) részletes előírásai]*

(1) A **Kt-Fk** övezetbe a burkolt felülettel és fásított részekkel is rendelkező közterek tartoznak.

(2) A **Kt-Fk** övezet területén a rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, különösen
a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,
c) szökőkutak és egyéb látványelemek,
d) parkolás építményei és
e) helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel. A zöldterület legkisebb mértéke 35%.

NEGYEDIK RÉSZ
Záró rendelkezések

64. § ***[Hatályba léptető rendelkezés]***

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) [14] A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehet az ügyfél kérelmére.

65. § ***[Hatályon kívül helyező rendelkezések]***

Hatályát veszti a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet.

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

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

Hajdúhadház, 2022. augusztus 25.

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

[14] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 38/2022. (XI.24.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2022. november 25. napjától.

1. melléklet[15]

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

[15] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2026.(X.15.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdése. Hatályos: 2026. október 16. napjától. 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.

2. melléklet[16]

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**	1000	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

[16] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2026.(X.15.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése. Hatályos: 2026. október 16. napjától. 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.

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	oldalhatáronálló	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[17]

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

[17] Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2026.(X.15.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése. Hatályos: 2026. október 16. napjától. 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.