

HAJDÚHADHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK
- Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv –
Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagyág utca által határolt terület
érintő
MÓDOSÍTÁSA

(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42 § szerinti tárgyalásos eljárással)

Törzsszám: P1/2021

Megrendelő:
HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező:
PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felelős tervező:



Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

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

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek, korlátok
2. Beépítési tervjavaslat
3. A módosítással érintett településrendezési eszköz és módosítási javaslata
4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, környezeti hatása
5. Magasabb szintű tervek elhatárolásai, övezetei
6. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata
7. A hatályos HÉSZ kivonata

TR/a Beépítési javaslat 1:2000

Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében eljáró polgármester - figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8). Korm. rendelet 2.§ 4a.) pontjának értelmező rendelkezése által biztosított felhatalmazásra - úgy döntött, hogy a 29/2021. (III. 1.) számú határozatában a város Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagygát utca által határolt terület részét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Hajdúhadház Város településszerkezeti tervét Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 170/2011.(VIII. 17.) számú határozatával állapította meg, míg a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 21/2011. (VIII. 18.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A tervezési területen a hatályos településszerkezeti terv nem változik, csak a szabályozási terv szerinti településközpont vegyes területen belüli építési övezet határa, valamint az építési övezet jele - Vt-2-ről Vt-2*-ra és Vt-3-ra - módosul.



Hatályos szabályozási terv részlet.

A városközpont ezen kiemelt fejlesztési területén belül a telektömb észak-nyugati, eddig be nem épített saroktelkén társasház építését támogatja az Önkormányzat a városban megjelenő igények kiszolgálása, a változatos lakhatási kínálat biztosítása érdekében. A településközpont területén ez az egyetlen még üres ingatlan, melynek beépítésével a tömb intenzívebb, városközponti szerepéhez illeszkedő lezárása valósul meg. Korábban a telektömb ezen észak-nyugati részén a jelen módosítással javasolt 12 méteres építménymagasság volt érvényben, mely egy korábbi átfogó módosítással az építési övezetek racionalizálásával nem az intenzívebb használati szándéknak megfelelően került megtartásra. A fejlesztési terület dél-nyugati részén a jelenlegi oldalhatáron álló családi házas beépítésnek megfelelő beépítési mód kerül rögzítésre a jelenleg hatályos zárt sorú beépítési mód helyett. **A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.**

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek

Hajdúhadház *Béke útja*, *Kossuth utca*, *Kazinczy utca* és *Nagyág utca* által határolt terület a városközpont nyugati területén helyezkedik el.



Légi felvétel a tervezési területről.

A tervezési terület az északnyugati területrész kivételével különböző magasságú intézmény és lakó funkciójú épületekkel beépített. A Kossuth utca déli térfala a most tervezett lakó és intézményi funkciójú épület megvalósításával tekinthető kialakultnak.





Kossuth utca és Kazinczy utca csatlakozása, mely a fejlesztéssel beépül.



Nagyág utca a Kazinczy utca felől.

A Nagyág utca északi térfalának nyugati részét a jelenlegi utcaszélesség és a meglévő beépítési adottságokhoz illeszkedően célszerű kialakítani.



A kis keresztmetszeti szélességgel rendelkező Nagyág utca a templom felől.

2. Beépítési tervjavaslat

A **TR/beép.** rajkszámú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, továbbá a beépítési és fejlesztési javaslatokat.

Az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek megfelelően a beépítési javaslat rögzíti a Kossuth utca és a Kazinczy utcai 12088 helyrajzi számú saroktelek beépítését a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint.

3. A módosítással érintett településrendezési eszköz és annak módosítási javaslata

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében módosítani kell a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet.

Javaslat a szabályozási terv módosítására

A szabályozási terv szerinti településközpont vegyes területen belül építési övezet határa, valamint az építési övezet jele - Vt-2-ről Vt-2*-ra és Vt-3-ra - módosul.



Hatályos szabályozási terv részlet.

Módosítás szerinti szabályozási terv

A **Vt-2*** építési övezeti előírás csak a legnagyobb építménymagasság értékében különbözik a **Vt-2** építési övezeti előírásától. Az adottságokhoz és a **Nagyág utca** szélességéhez illeszkedően került meghatározásra a **Vt-3** új építési övezet és előírása. Előzőeknek megfelelően módosul az építési övezet határa is.

4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, környezeti hatása

A tervezési terület közműellátása biztosított a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással. A módosítással a környezeti hatás nem változik. Településképi szempontból jelentős a módosítás, tekintettel arra, hogy a jelenlegi üres telek látványát váltja fel az új intenzív beépítés.

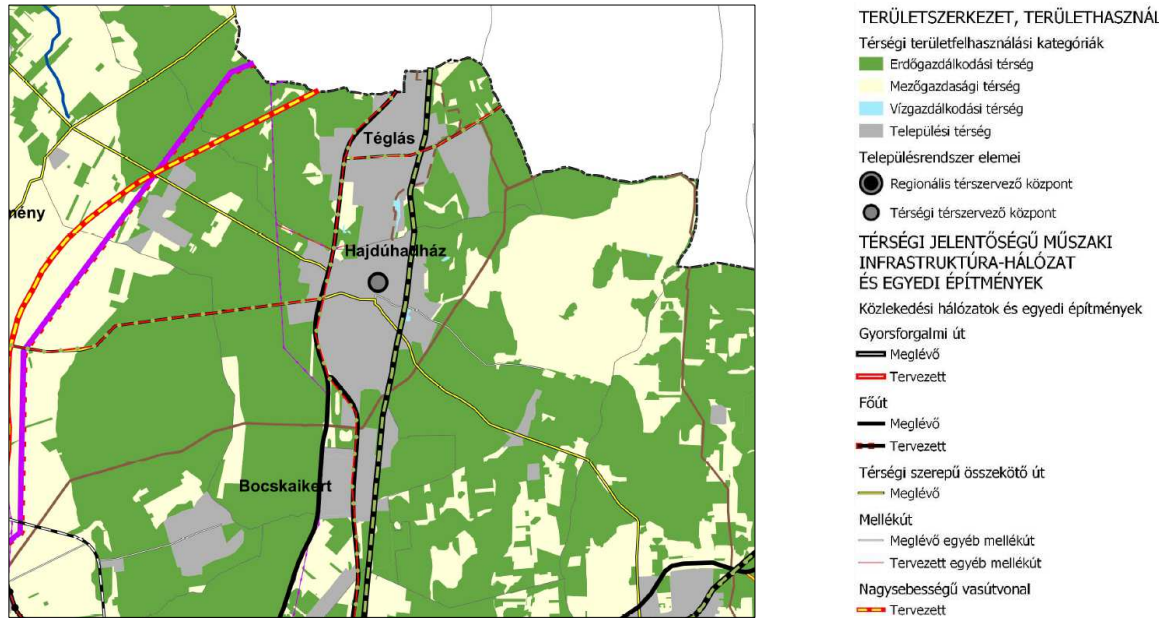
Az Étv. 7.§ szerinti fenntartható fejlődést biztosító előírások közül a népesség lakásszükségletére van pozitív hatással a módosítás.

A biológiai aktivitásérték nem változik, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Régészeti terület a tervezési területet érinti. A poligon a tervlapon rögzítésre került.

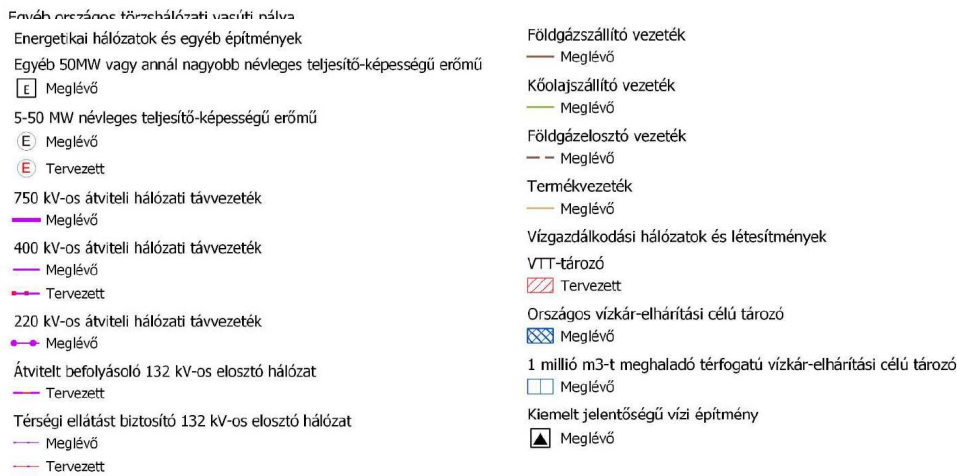
5. Magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv Hajdúhadház város területére.

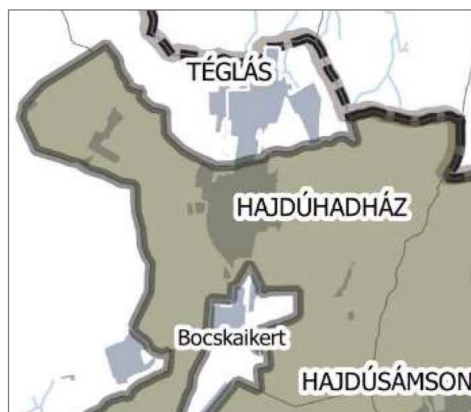
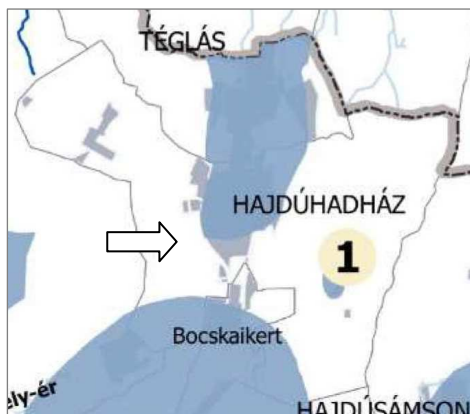
A tervezési terület a települési térség terület-felhasználási kategória része.



Hatályos megyei terv térségi szerkezeti tervének részlete



A tervezési területet csak a vízminőség-védelmi terület övezete és a honvédelmi és katonai célú terület övezete érinti.



A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek a tervezési területet nem érintik.

A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti **térségi övezetek érintettségének meghatározásához az adatszolgáltatás kérését le kell folytatni, melynek eredményei építhetőek be a szakmai dokumentációba.**

6. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával fogadta el a **Hajdúhadház Város Településképi Arculati Kézikönyvét** és a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá **Hajdúhadház Város Településképeinek védelmét.**

A tervezési terület a **központi településrész része, településképi szempontból meghatározó terület.**

Országosan, vagy helyileg védett épület a település központjában van, de a módosítással érintett területre nincs. A Művelődési ház (volt bank épülete) épületét az Arculati kézikönyv, mint helyi védelemre javasolt épületet rögzíti. Bocskai tér 3. Hrsz.: 12082.



A Hatályos HÉSZ előírása:

„Településközponti vegyes területek építési övezetei

12. §.

(1) A településközponti vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint helyi településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely – szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint olyan sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely – szolgáltató épület
- egyéb lakossági szórakoztató épület
- egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény (nem önálló telken, hanem valamely intézményhez funkcionálisan kapcsolva annak részeként)

Kivételesen elhelyezhető:

- parkolóház

Nem helyezhető el:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény
- önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- hulladékudvar
- önálló garázsépület vagy garázssor
- üzemanyag töltőállomás”

13. §.

Vt-1 Építési övezet

(1)¹ A Vt-1 építési övezetben, Képviselő-testület előzetes jóváhagyásával a Bocskai teret határoló telkek beépítésére, a meglevők bővítésére az alábbi engedmények alkalmazhatók:

- a) - a beépítettség max. 55 %-ra növelhető meglevő saroktelek esetén.
- az adott max. építménymagasság növelhető 5 %-kal csak sarok épület esetén.
Saroképületnek 20 méternél hosszabb épületszárny nem tekinthető.

b) Az előírt legnagyobb építménymagasságot az utcai homlokzat magasság nem lépheti túl, a legkisebb építménymagasságnál kevesebb nem lehet. Az udvari épületszárnyak építménymagassága nem lépheti túl a szabályozott max. építménymagasságot.

(2)² Az építmények által elfoglalt telekhányadok forgalomképesek, de önálló építési telekké nem alakíthatók, kivéve, ha a telekhányad nagysága eléri az övezetre előírt minimális telek területet. A funkciók a terep kezelésével (burkolatok, növényzet) jelképesen elkülöníthetők.

¹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. február 10. napjától.

² Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése. Hatályos 2017. február 10. napjától.

(3)³

(4)⁴ VI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	1000m ²
2.A beépítési mód	Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m-12,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmény	Teremgarázs céljára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	16 m

(5) Az övezet teljes egészében a védett településszerkezet területéhez tartozik.

(6) A területen újonnan csak magastetős 35-40 ° tetőhajlásszögű épületek építhetők. Ha az épület szélessége a 12 métert meghaladja a tetőforma alacsony hajlású tetővel kombinálható.

14. §.

Vt-2 építési övezet

(1)⁵ Vt-2 építési övezetben középfokú és településszintű intézmények, valamint egy és legfeljebb 16 lakásonként tagolt többlakásos lakóépületek, illetve több önálló rendeltetési egységet tartalmazó legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők.

(2)⁶

(3)⁷ Az övezet területén építendő önálló lakóházak lehetnek egy és több lakásosak is a teleknagyság függvényében.

- hajlított ház kialakítású (oldalhatáron álló) és zárt sorú illeszkedési alapon.
- a rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.
- az építési telek és építmény előírásait a VII. táblázat tartalmazza.

³ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 6. §-a. Hatálytalan 2017. február 10. napjától.

⁴ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdése. Hatályos 2017. február 10. napjától.

⁵ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2016. (IX.08.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. november 9. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 6. §-a. Hatálytalan 2017. február 10. napjától.

⁷ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II.09.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. február 10. napjától.

(4) A kialakítható legkisebb telekterület méretre a Bocskai térre néző telkeket nem lehet felosztani, csak telekösszevonás létesíthető.

(5) VII.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-2
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	600 m ²
2.A beépítési mód	Z (zárt sorú)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	70 % ⁸ Saroktelek esetén 75%, de csak teljes zárt sorúsítás esetén.
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 -7,5 m ⁹
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes területfelhasználási kategória határértékei
Legkisebb telekszélesség	12 m

A beépíthetőség mértékének 75 %-ra emelése szempontjából sarokteleknek egy helyrajzszámra összevont, legfeljebb 900 m² területű telek minősül.

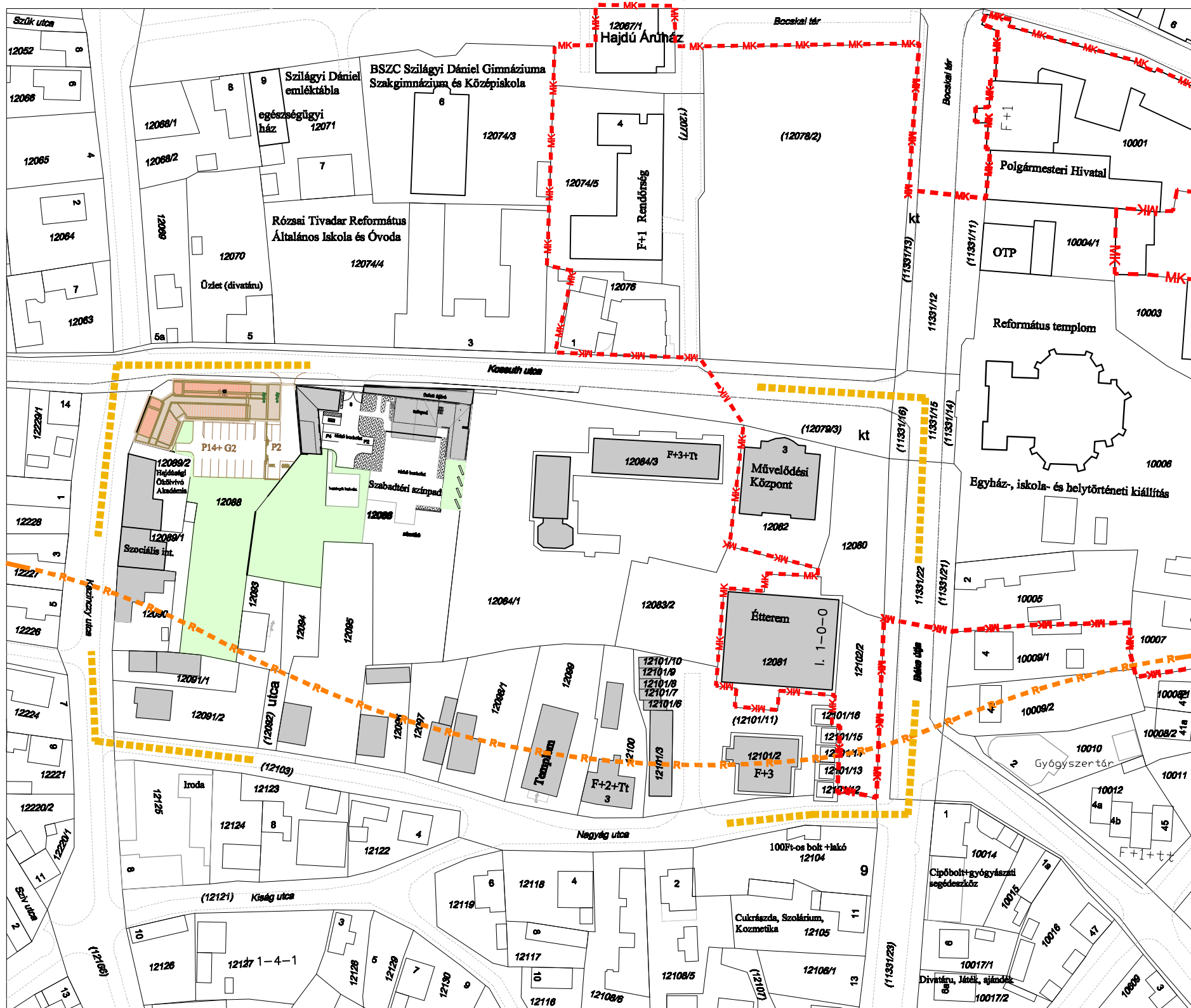
(6) Zárt sorú beépítési mód egyúttal utcavonalra építést is jelent, de az utcavonal végigépítése nem kötelező, helyette az oldalhatáron álló beépítési mód sajátos formája az ún. hajlított ház kialakítása (hézagosan zárt sorú beépítés) is alkalmazható. Teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell. (3,5x3,0 m)
„Hajlított” ház esetén legalább 4,0 m épületközt kell elhagyni tűzfalasan és a telek utcavonalán az épülethez szervesen kapcsolódó legalább 4,0 m magas kapuépítményt kell kialakítani a telekhatáron.

(7) Az övezet teljes egészében a védett településszerkezet területéhez tartozik.

(8) A területen csak magastetős épületek építhetők, a 13 §. (6) bek. szerint.

⁸ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2016. (IX.08.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. november 9. napjától.

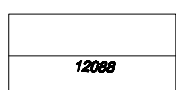
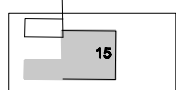


⁹ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2016. (IX.08.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2016. november 9. napjától.

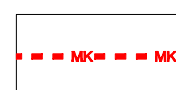



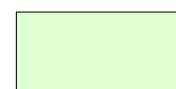


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2021

JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő telekhatár. helyrajzi szám
-  Meglévő épület, házsám
-  Tervezési terület határa
-  Régészeti terület határa és száma

-  Műemléki környezet határa
-  Tervezett épület
-  Meglévő burkolatszél
-  Tervezett burkolatszél, parkolóhely
-  Tervezett telken belüli zöldfelület

Tervező: PALOTÁS Bt.
Felelős tervező:



Palotás Lajos

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

**Hajdúhadház város - Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagygág utca
által határolt területre vonatkozó - 2021. évi beépítési javaslat 1:2000
TR/beép.**