

**HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK
a Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagyg utca által határolt
telektömböt érintő
MÓDOSÍTÁSA**

ZÁRADÉKOLT DOKUMENTÁCIÓ

RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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. építésmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

2021. június 14.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete 18/2021. (VI. 10.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011.(VIII. 18.) önkormányzati rendelet módosítása

A 18/2021. (VI. 10.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklet

- A R. 2.§ (1) 1. számú mellékletének az Sz-1 rajzszámú központi belterület szabályozási terve módosításaként - a **TR/szm** Szabályozási terv módosítása tervlap 1:2 000

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete
18/2021.(VI.10.) önkormányzati rendelete
a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.)
önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzatának polgármestere, mint Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörének gyakorlója a 27/2021. (I. 29.) kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedésért felelős miniszter,

közlekedési, és a természetes gyógytényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelemért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Rendőrfőkapitányság

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési

jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, és Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletének valamint a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet „Vt-2 építési övezet” alcíme a következő 14/A. és 14/B. §-sal egészül ki:

„14/A. § [Vt-2*építési övezet]

(1) Vt-2* építési övezetben középfokú és településszintű intézmények, többlakásos lakóépületek, illetve több önálló rendeltetési egységet tartalmazó, megengedett legnagyobb <12,5 méter építménymagasságú épületek létesíthetők.

(2) VII./A 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 % Saroktelek esetén 75%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	<12,5 m
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 terület felhasználási kategória határértékei
Legkisebb telekszélesség	12 m

14/B. § [Vt-3 építési övezet]

(1) Vt-3 építési övezetben legfeljebb két lakás, vagy rendeltetési egység helyezhető el.

Az építési övezet jele	Vt-3
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	400 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %

4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	<6,0m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	35 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes terület felhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmény	Gépjárműtároló számára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	14 m

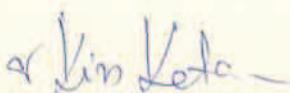
”

2. §

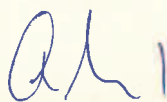
A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3. §

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


dr. Kiss Katalin
jegyző




Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőablájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2021. június 10.


dr. Kiss Katalin
jegyző





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2021

JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Meglévő épület, házszám
	Tervezési terület határa
	Régészeti terület határa
	Műemléki környezet határa

	Műemlék épület és telke
	Meglévő építési övezet határa
	Tervezett építési övezet határa
Vt-1	Építési övezet jele - meglévő
Vt-2*	Építési övezet jele - tervezett
Vt-3	Építési övezet jele - tervezett

Tervező: PALOTÁS Bt.
Felelős tervező:

Palotás Lajos
Yht és Hivatási díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TI/1 09-0127

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási
tervéről szóló 21/2011.(VIII.18.) rendeletet módosító
18/2021. (VI. 10.) önkormányzati rendelettel fogadta el

Hajdúhadház város - Béke útja, Kossuth utca, Kazinczy utca és Nagyág utca
által határolt területre vonatkozó - szabályozási terv 2021. évi módosítása 1:2000
TR/szm

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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 elhatározásai, 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.**

Környezeti vizsgálat szükségességéről és a partnerségi egyeztetésről, valamint a beérkezett vélemények elfogadásáról szóló döntések:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 53/2021. (IV.16.) sz. polgármesteri határozatában nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.

A beérkezett véleményeket és a partnerségi egyeztetés tárgyában adott tájékoztatást – mely során partneri észrevétel nem érkezett - Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében eljáró Polgármester az 54/2021. (IV.16.) sz. polgármesteri határozattal fogadta el.

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

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



Légi felvétel a tervezési területről.

A tervezési terület az északnyugati területrészt 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.

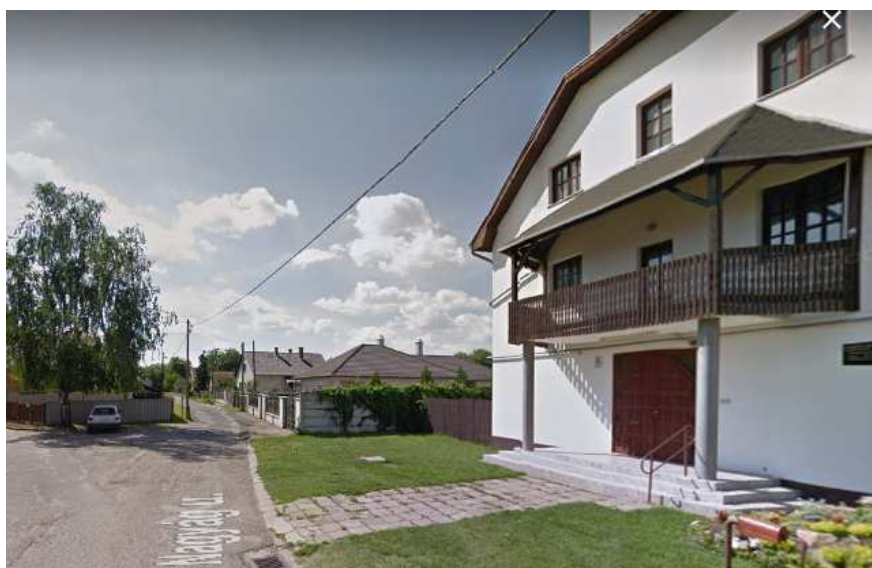


Kossuth utca és Kazinczy utca csatlakozása, mely a fejlesztéssel beépül.



Nagyág utca a Kazinczy utca felől.

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



A kis keresztmetszeti szélességgel rendelkező Nagyg útca a templom felől.

2. Beépítési tervjavaslat

A TR/beép. rajzszámú 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.**

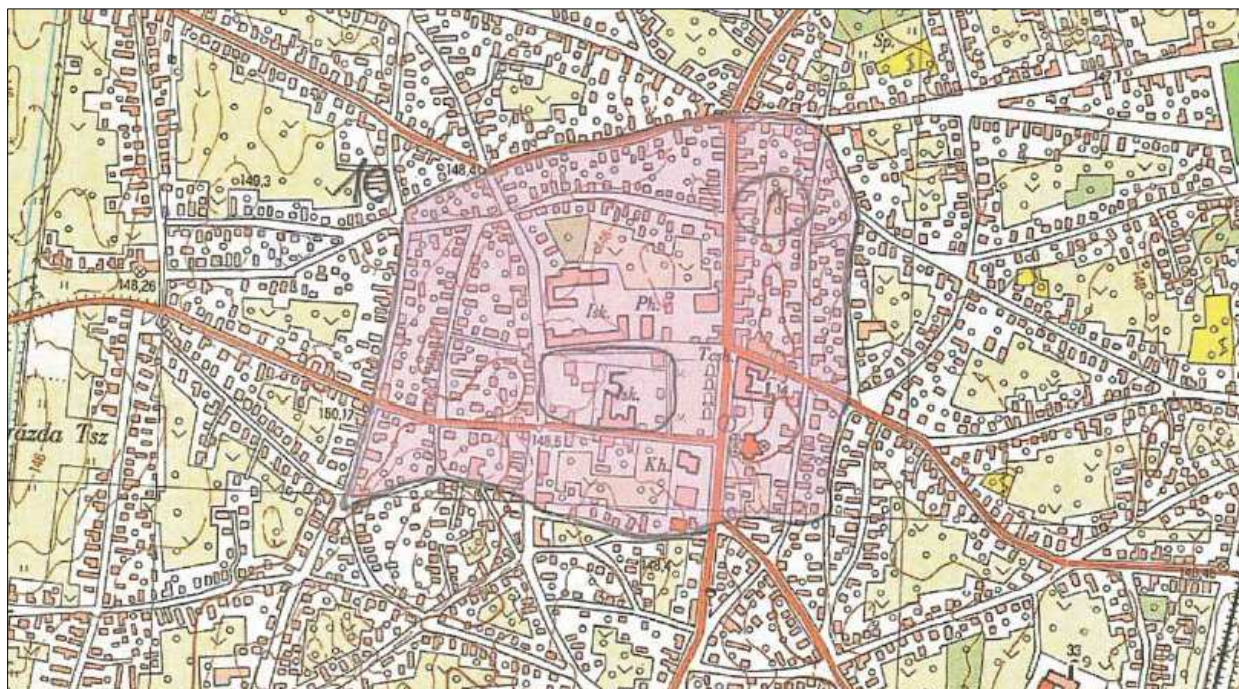
4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, környezeti hatása

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.

Régészeti érintettség: a lelőhely azonosító: 4393. A poligon a szabályozási tervlapon rögzítésre került.



A központ területét érintő régészeti poligon (forrás: HBMKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály)

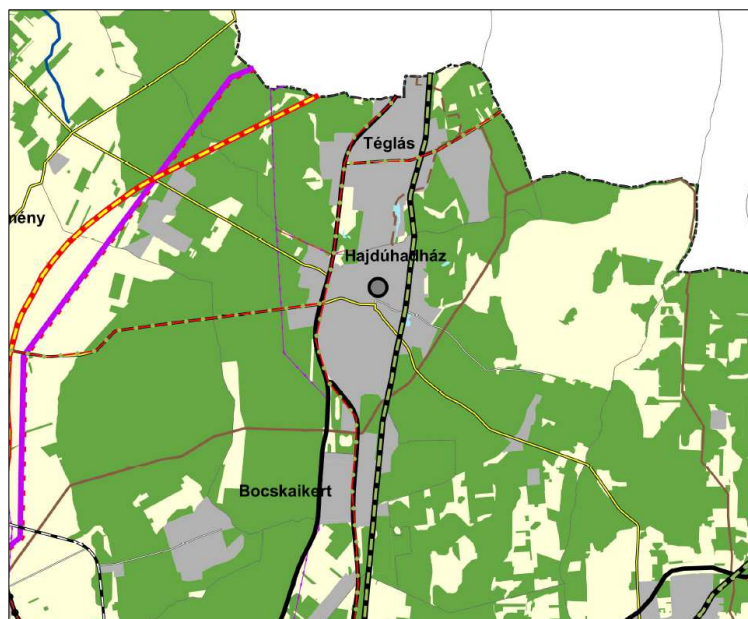
A Református templom épülete műemléki védettségű. A műemléki törzsszám: 10995, az azonosító: 12778.

A műemléki környezet: 10003, 10004/1, 10005, 10006, 10884, 10885/1, 10886/1, 10886/2, 12067/1, 12074/5, 12076, 12078/2, 12080, 12081, 12082, 12102/2, 10001, 10888 helyrajzi számú ingatlanok.

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.



TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

Térségi területfelhasználási kategóriák

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

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Hatályos megyei terv térségi szerkezeti tervének részlete

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Tervezett

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Közüti híd

- Meglévő

Közüi határátkelő

- Meglévő

Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Tervezett

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

VTT-tározó

- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

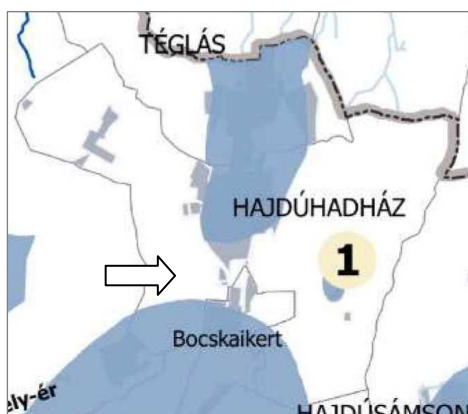
1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

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.

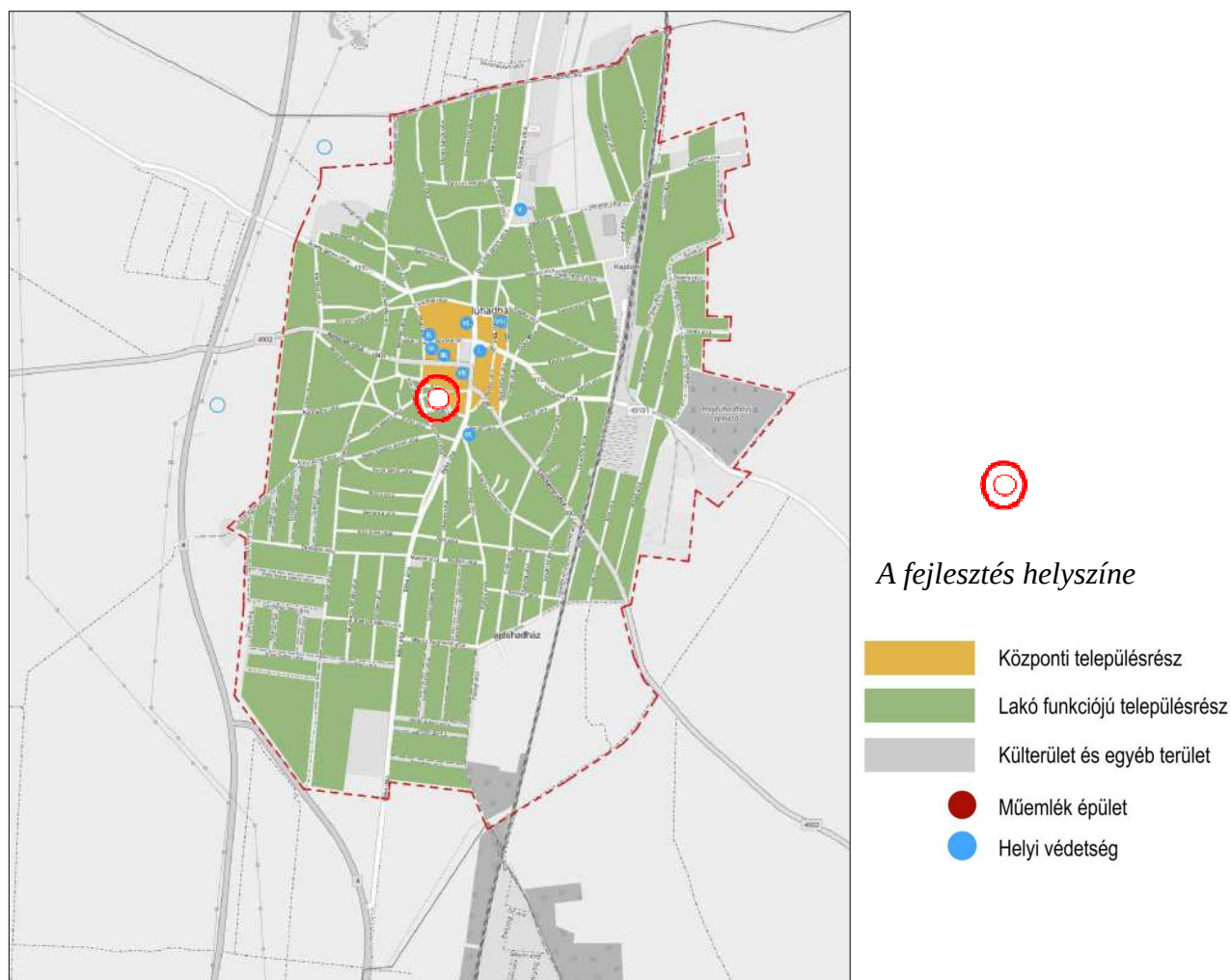
A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti **térségi övezetek érintettségének meghatározásához az adatszolgáltatás kérését le kell folytatni, melynek eredményei építhetők be a szakmai dokumentációba.**

6. A településképi alakítása, településképi 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 Településképiének 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.



„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 meglévők bővítésére az alábbi engedmények alkalmazhatók:

- a) - a beépítettség max. 55 %-ra növelhető meglévő 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.

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

(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.

(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 közép fokú 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.

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

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 helyrajzi számon összevont, legfeljebb 900 m² területű telek minősül.

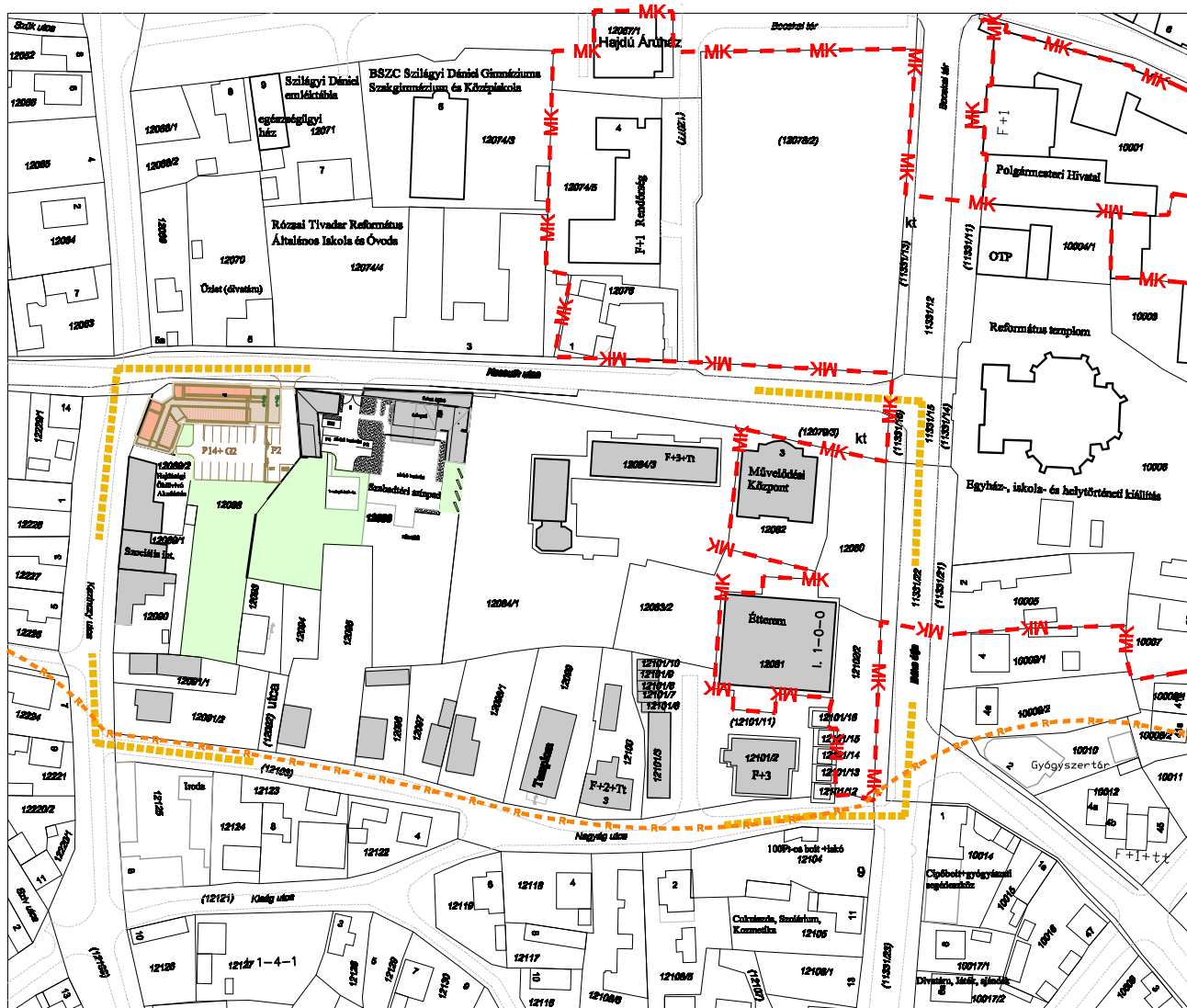
(6) Zárt sorú beépítési mód egyúttal utcavonalra építést is jelent, de az utcavonal végigépítése nem kötelező, helyette az oldalhatáron álló beépítési mód sajátos formája az ún. hajlított ház kialakítása (hézagosan zárt sorú beépítés) is alkalmazható. Teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani 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 magas-tetős épületek építhetők, a 13 §. (6) bekezdés 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, házszám
	Tervezési terület határa
	Régészeti terület határa

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

Tervező: PALOTÁS Bt.

Felelős tervező:

Palotás Lajos

Ybl és Htvani díjas okl. építésmérnök

vezető településtervező

TI/1 09-0127

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