

**HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK
a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt,
valamint a Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi
utca által határolt telektömböket érintő
MÓDOSÍTÁSA**

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

Törzsszám: P 3/2021

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

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

1. Előzmények
 2. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek
 3. Beépítési tervjavaslat
 4. A módosítással érintett településrendezési eszköz és módosítási javaslata
 5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
 6. A módosítás várható környezeti hatása
 7. Magasabb szintű tervek elhatározásai, övezetei
 8. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata
 9. Mellékletek
- TR/a** Beépítési javaslat 1:2000

1. ELŐZMÉNYEK

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 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 128/2021. (IX.23.) határozatában (1. sz. melléklet) a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt területrészt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

1.1 A módosítás indoka, célja

A kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást otthonteremtő beruházások megvalósíthatósága érdekében hozta meg az Önkormányzat Képviselő-testülete. A Bocskai téri térfal északi oldalán lévő 12048 hrsz-ú ingatlanon (12046 hrsz-ú ingatlan cca. 344 m² nagyságú telekrészeivel történő telekösszevonást követően) és a Mester utcai 10002 és a 10003 hrsz-ú ingatlanok telekösszevonásával kialakuló ingatlanon társasházak építését támogatja az Önkormányzat melyek megvalósíthatóságához indokoltá vált a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

Az Önkormányzat a megyeszékhelyen megjelenő gazdaságfejlesztésekre és a debreceni lakások árának jelentős mértékű drágulására is figyelemmel a készülő helyi építési szabályzatban a változatos beépítési módok, (sorházas beépítés) a jelen módosításhoz kapcsolódóan a befektetői elképzelések támogatásával a megvalósuló társasházak esetében a többlakásos lakóépületi választékkal és a változatos a mai trendeknek keresleti oldalhoz igazított lakások kínálatával is igyekszik a várost vonzóvá tenni.

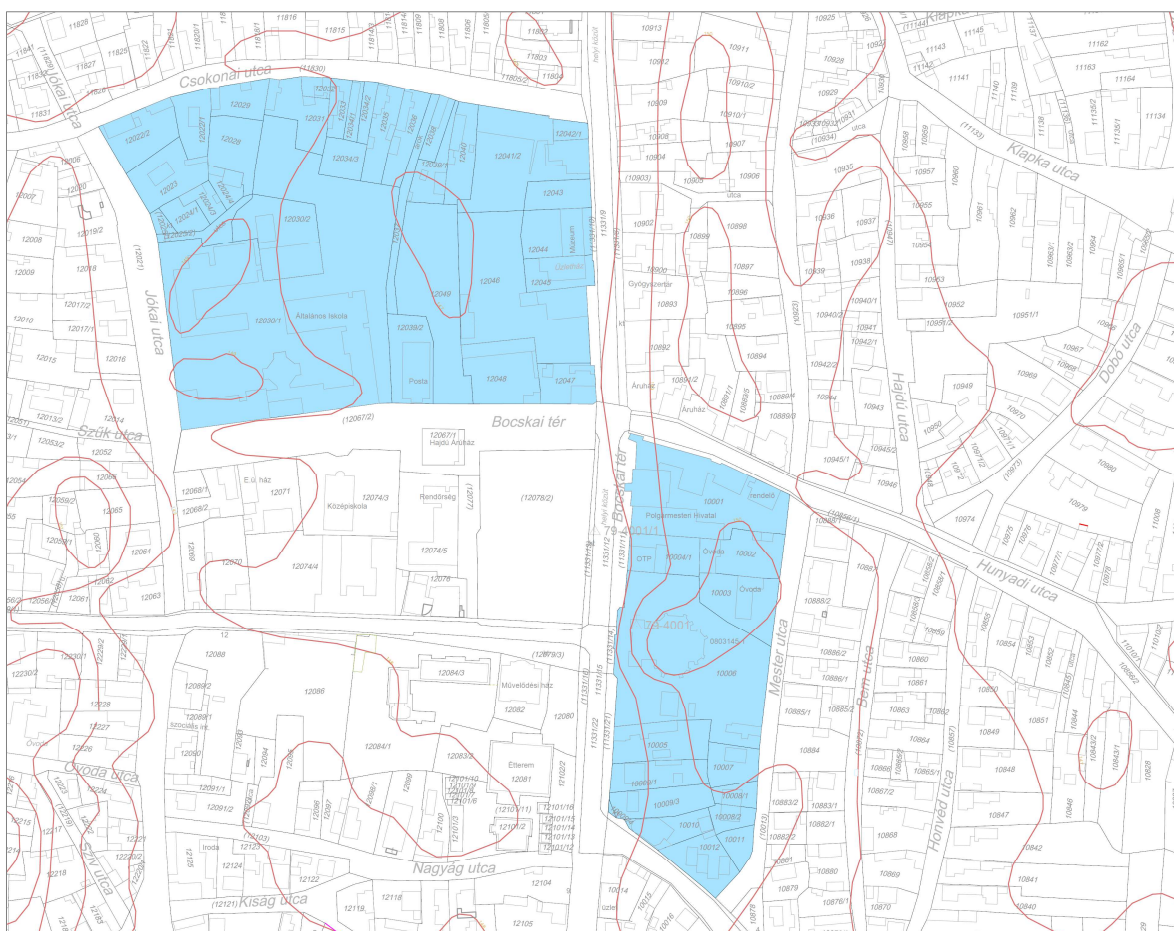
Az Önkormányzat a népességmegtartó-erő tekintetében kiemelt figyelmet szentel a lakosság életkörülményeinek javítására is. Az utóbbi években számos olyan beruházás valósult meg (pl. városközpont rehabilitáció; kerékpárút-hálózat fejlesztése; szennyvízberuházás, szociális városrehabilitáció), amely a helyiek komfortérzetét javítja, több területen további fejlesztések szükségesek (pl. zöldfelületi ellátottság, egységes településkép, települési környezet infrastrukturális fejlesztése). A jövőben kiemelt figyelmet kíván fordítani a városi környezet komplex fejlesztésére.

Lakáspolitikai és gazdaságfejlesztési célkitűzéseinek megalapozása érdekében mind a KKV szektor és a nagyobb beruházást végrehajtó nagyvállalatok településre történő betelepülése mellett a társasházépítések ösztönzését és az ilyen irányú fejlesztések megvalósíthatóságának támogatását tűzte célul az Önkormányzat.

1.2 A módosítás helyszíne

A városközponti terület a közszolgáltatási, a kereskedelmi, a kulturális és turisztikai szempontból, az ellátó funkciók révén, és mind a közmű és a közlekedési infrastrukturális ellátottsága miatt is kiemelt szereppel bír, ahol az egyes szolgáltatások gyors és kényelmes elérhetőségének biztosításával a város a modern kisvárosi életformának megfelelő helyszínül szolgálhat. A két társasházfejlesztést követően megkezdődhet egy intenzívebb beépítésű, de a településképi szempontokhoz igazodó kisvárosias központ kialakulása. A lakások mellett a földszinten kis üzletek kialakítása is tervezett, mely a változatos belvárosi szolgáltatások színvonalát fogja növelni.

A kisvárosi központi területe a város épített értékeit is tömöríti, így ez a város identitását leginkább meghatározó területe. Fejlesztése kiemelt körültekintést igényel. Minőségi fejlesztése szükséges, melynek során a funkcionális vegyesség és komfort megtartása mellett a környezet értékeinek megőrzésére nagy hangsúlyt kell fektetni, elkerülve a terület túlépítését és túlsűrűsödést.



Tervezési alaptérkép a módosítással érintett két telektömb ábrázolásával

A városközponti terület mérsékelt nagyságrendű fejlesztési lehetőséget biztosít e területeken, amelynek alapján jellemzően telkenkénti fejlesztések valósíthatók meg. Üres beépítetlen telkek kis számban vannak, így a beépített telkeken lévő épületek esetleges bontásával nyílik lehetőség új többlakásos lakóépületek építésére, valamint a meglévő épületek korszerűsítésével emeltréépítéssel nyílik lehetőség a központi településkép változására oly módon, hogy közben a tömbök szerkezete alapvetően nem alakul át. Cél, hogy e folyamat az élettér minőségét ne rontsa. A városközponti területen jellemző a kialakult vegyes, és a nagyarányú lakódomináns területhasználat, az ingatlanokon belüli funkció-vegyesség, a telkek változatos beépítése és a városközponti helyéhez képest alacsony intenzitású beépítettség, az alacsony zöldfelületi borítottság, a nagyobb és differenciáltabb beépítési magasságok.

A kijelölt területhasználat alapján, 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. A módosítással a telektömbök területe nem változik. A Bocskai tértől északra lévő telektömb területe: 4,46 ha, a Mester utcai telektömb területe 1,93ha.

1.3 Az eljárás típusa:

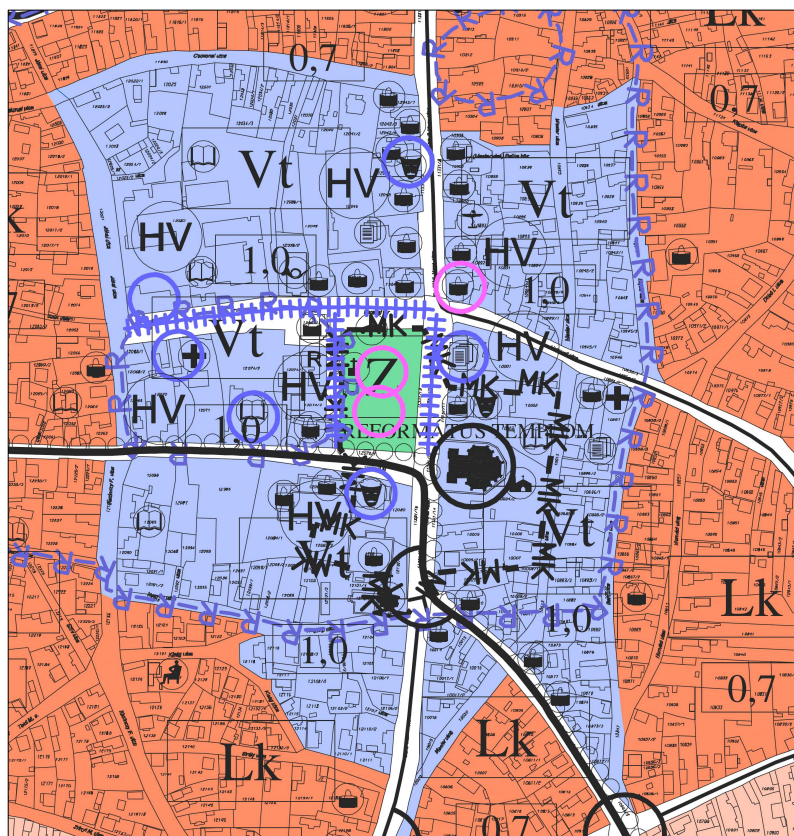
Fentiekre figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§ értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása, egyeztetése **tárgyalásos eljárás keretén belül** történik.

A 314/2012 Korm. rendelet 42. § (1) szerint tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteti a partnerekkel a 29/A. § szerint. Jelen dokumentáció ezen partnerségi egyeztetés és a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához készült Hajdúhadház Város Önkormányzatának - 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1 - (képviseli: Csáfordi Dénes polgármester) megrendelése alapján.

1.4 A hatályban lévő településrendezési eszközök

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 területeken a hatályos településszerkezeti terv nem változik, csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv kerül módosításra, oly módon, hogy a településközpont vegyes építési övezeten belüli eltérő szabályozási határértékű építési övezet/ek kerülnek megállapításra a jelenlegi Vt-2 építési övezet mellett.



A hatályos településszerkezeti terv részlete

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterületek

Kisvárosias lakóterület



Kertvárosias lakóterület



Falusias lakóterület



Vegyes területek

Településközpont vegyes terület



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Gazdasági célú erdőterület



Védelmi célú erdőterület



Vízgazdálkodási terület
(csatorna, árok, belvíztározó)



Zöldterület, közpark



EGYÉB:

Műemléki védelem alatt álló épület



Műemléki környezet határa



Helyi védelem alatt álló épület



Helyi védelemre javasolt épület



Helyi értékvédelmi terület határa



Nyilvántartott régészeti lelőhely határa



Helyi értékvédelmi terület:
tér jellegű utca (csillagtér)



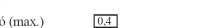
Nagynyomású földgázvezeték



Kiemelten érzékeny felszín alatti
vízminőségvédelmi terület határa (OTvT)



Megengedett szintterületsűrűségi mutató (max.)

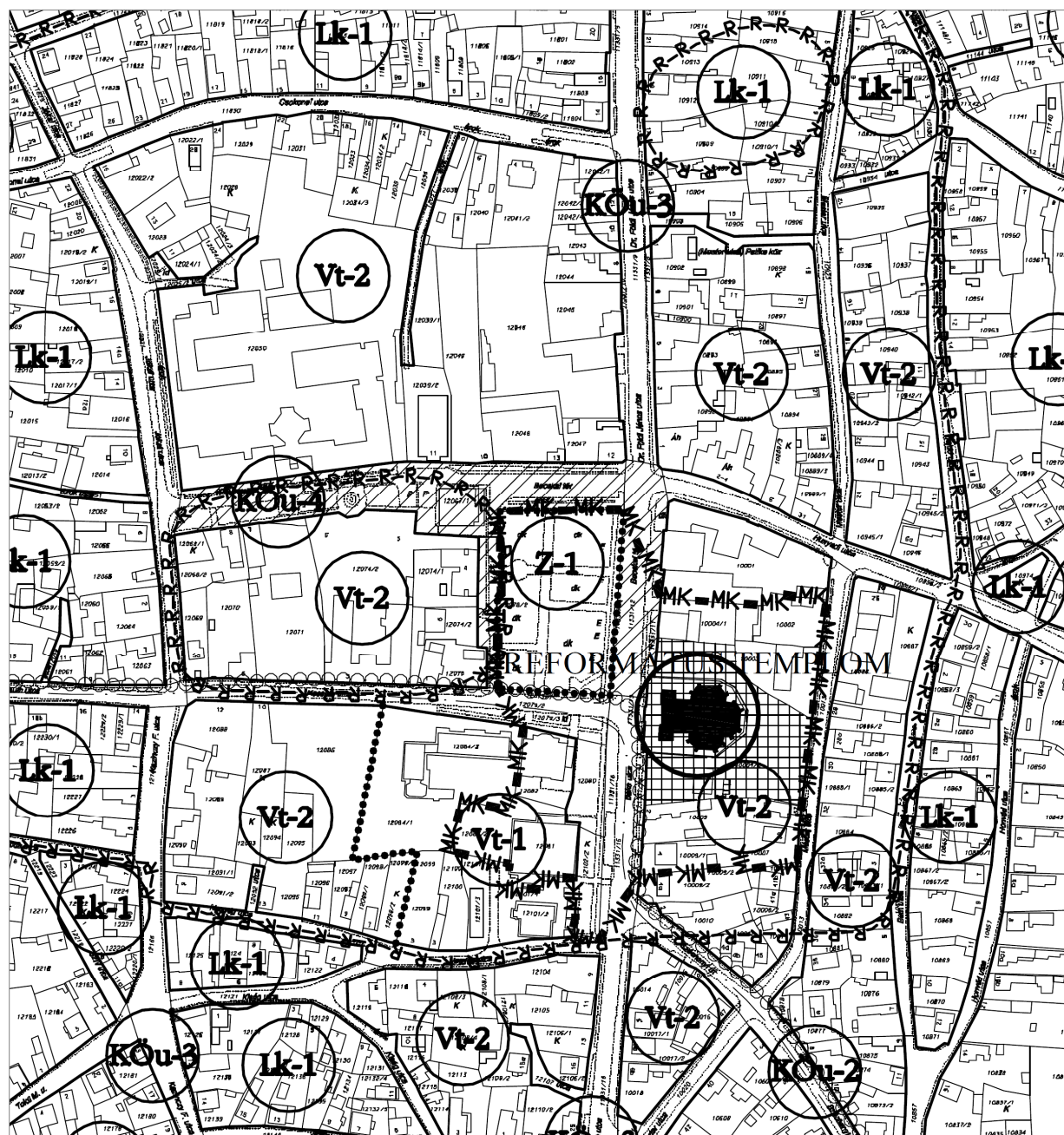


Védőtávolság



A településközpont vegyes területfelhasználás változatlan területi nagysággal megmarad. A településszerkezeti terv szerkezetet meghatározó infrastrukturális meghatározottságai sem kerülnek módosításra.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:



Hatályos szabályozási terv részlete

A városközpont 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 Bocskai téri északi térfal területén lévő ingatlanon korábban már megvalósult egy beépítés, mely sajnos nem ad sem beépítésében, sem intenzitásában méltó lezárást a főter északi oldalának. Az ingatlan térfal telekhatáron történő beépítésével a tömb intenzívebb, városközponti szerepéhez illeszkedő lezárása valósul meg, melynek fontos eleme kell, hogy legyen egy második ütemben megvalósuló Bocskai tér dr. Földi János utca saroképülettel történő beépítése.

Korábban a telektömbben a jelen módosítással javasolt 12,5 méteres építménymagasság volt érvényben, mely egy korábbi átfogó módosítással az építési övezetek racionalizálásával nem az intenzívebb használati szándéknak megfelelően került megtartásra. A fejlesztéssel érintett telektömb keleti oldalán a zárt sorúsodó beépítés a jellemző, melyre figyelemmel a hatályos terv szerinti beépítési mód nem kerül módosításra, csak a fejlesztéshez igazodó építménymagassági érték kerül meghatározásra. **A fejlesztési elképzelések megvalósításához szükséges a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.**

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 funkcióban 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 töltő állomás

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 legfeljebb 55 %-ra növelhető meglevő saroktelek esetén.
 - a megengedett legnagyobb 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 legnagyobb 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	Szabadon álló
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.

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.

- az építési telek és építmény előírásait a VII. táblázat tartalmazza.

(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 helyrajziszámon 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) bekezdése szerint.

14/A. §

Vt-2*építési övezet¹⁰

(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.

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.

¹⁰ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2021. (VI.10.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2021. június 11. napjától.

(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 megengedett legnagyobb beépítettség	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 övezet¹¹

(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

¹¹ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 18/2021. (VI.10.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos: 2021. június 11. napjától.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA – ADOTTSÁGOK ÉS LEHETŐSÉGEK

Hajdúhadház Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt terület a városközpont északi, a Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt telektömb a városközpont keleti területén helyezkedik el.



A telektömb meghatározó épületegyüttese a Dr. Földi János Általános Iskola régi szárnya Jókai utca 1.-3. Hrsz.:12030/1.

A telektömb észak-keleti részén jelenlegi gazdasági funkció megszüntetése és a jelen módosítás alapját jelentő társasházépítés újabb színtere lehet, mely a településképp előnyös alakítását szolgálná.

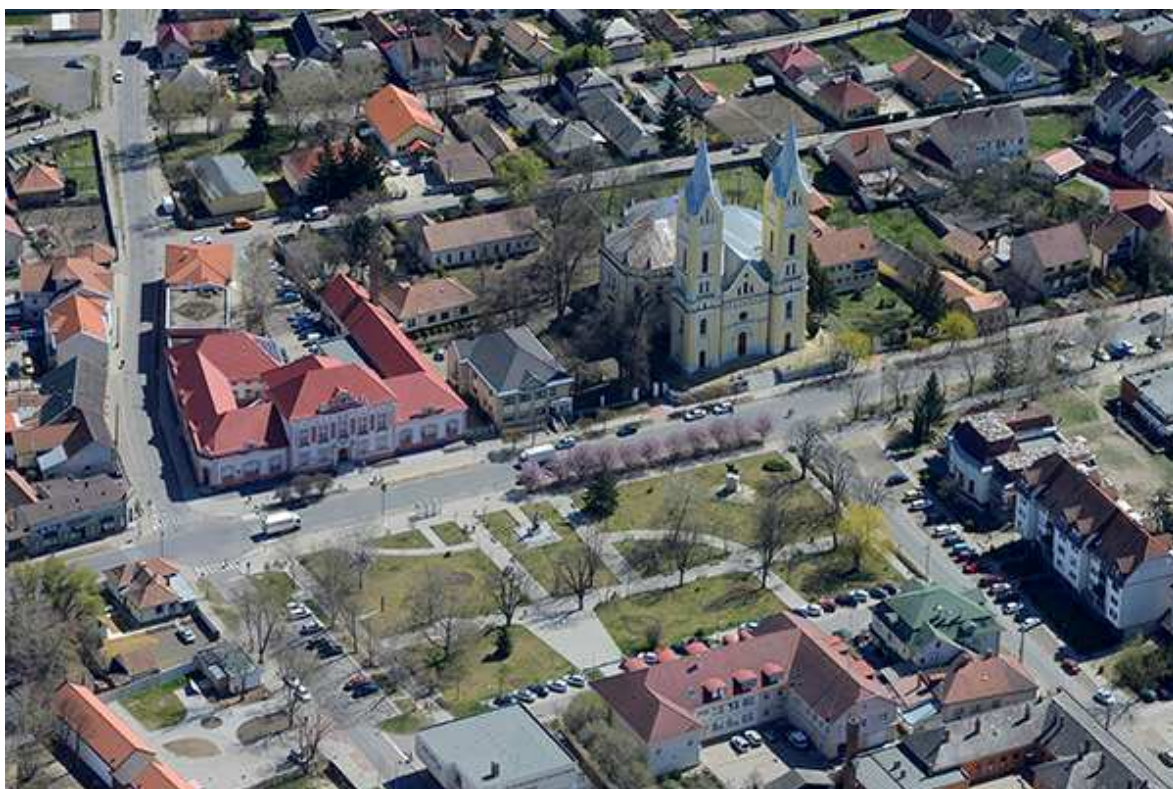
Légi felvétel a Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt tervezési területről.



A Mester utcai telektömb különböző magasságú intézmény és lakó funkciójú épületekkel beépített. A tömb meghatározó épülete a műemléki védettségű református templom.

Meghatározó épületegyüttes a tömb észak-nyugati részén lévő városháza épülete. A tömbben helyezkedik a takarékszövetkezet épülete és a déli részen számos lakó funkciójú épület Fsz, Fsz+1emelet és Fsz+1emelet+tt. kialakítással.

Légi felvétel a Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt tervezési területről.



A Mester utcai tömb



A fejlesztéssel érintett Mester utcai telkek melletti főtérre néző beépítések



A Mester utcai beépítés helyszíne



A Mester utcai fejlesztéssel érintett telek

A Mester utca keleti térfalának északi részét a jelenlegi utcaszélesség és a meglévő beépítési adottságokhoz illeszkedően célszerű kialakítani. A Mester utca nyugati oldalának térfala esetében a fejlesztési befektetói elvárásokhoz történő igazítása az építménymagassági értéknek a feladat. Adottságként kezelhető, hogy a nagyobb építménymagassági érték meghatározásával érintett térfalszakasszal szemben nincsenek lakóépületek és a Mester utca keleti térfalát alkotó épület (Városgazdálkodás épülete) előkertes beépítéssel van jelen.



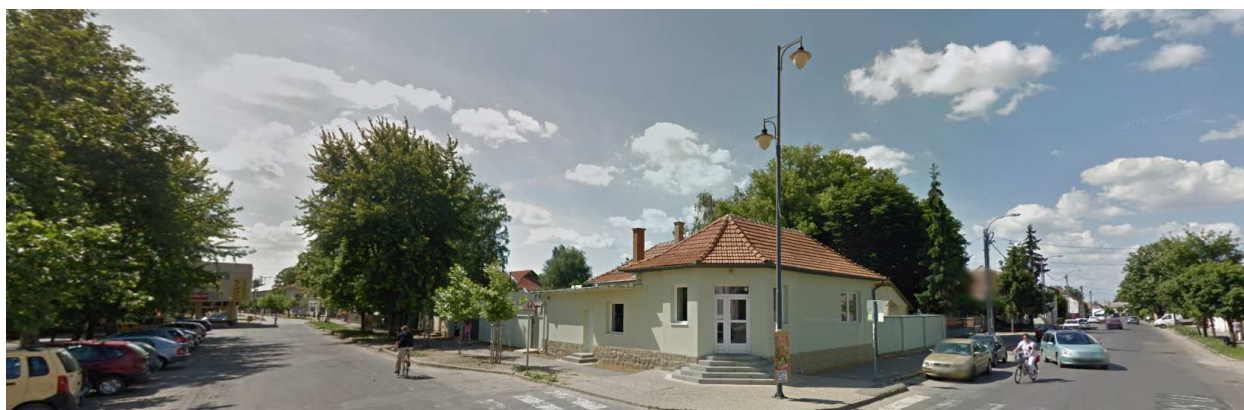


A Mester utcai utcakép a fejlesztéssel érintett telek melletti templomkerttel és a szomszédos telekkel. Az önkormányzati tulajdonú városgazdálkodás telephelye, ahol a főépület előkertés beépítéssel látható.



A Bocskai tér északi térfala a beruházással érintett ingatlan jelenlegi beépítése. A meglévő épület nem tudja betölteni a térfal lezáró szerepét.





A Bocskai téri északi térfal a Dr. Földi János utcai saroképülettel



A Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt telektömb keleti határoló térfala – dr. Földi János utca felől

3. BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT

A TR/a 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 12048 hrsz-ú és a 10003, 10002 hrsz-ú Mester utcai telek beépítését a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint. Mindezek mellett a beépítési javaslat fontos eleme a 12048 hrsz-ú ingatlan melletti 12047 helyrajzi számú telek beépítési javaslata, - melynél fontos megjegyezni, hogy a telekadottságokra tekintettel (kiméretű telek) - célszerű a 12048 hrsz-ú telken (ill. a cca. 344 m²-es telekkiegészítéssel kialakuló telken) **megvalósítandó épülettel együtt megtervezni mind a településképi szempontokra mind az adottságokra figyelemmel.**

Az Önkormányzat a két fejlesztéssel érintett ingatlanra koncepciótervet készíttetett.

Jelen dokumentáció beépítési javaslata ezen tovább tervezést igénylő javaslatok mellett lehetőségként mutat be egy újabb telepítési javaslatot, ahol a Bocskai téri északi térfal lezárásánál kiemelkedő szereppel bír a saroktelekkel történő együtt tervezés.



A Fejlesztő által készíttetett beépítés – Bocskai téri térfal tervező: Béres Mihály

A beépítési javaslatot célszerű újra gondolni különösen az öncélú homlokzati visszaugrás tekintetében, melyet a főtér térarányai nem igényelnek, az épület így nem tölti be a valós épülettömeggel való térfal lezárást.



A fejlesztő által készíttetett beépítés – Mester utcai beépítés tervező: Béres Mihály

Az alátámasztó beépítési javaslat szerint a **Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt tömb** területén a jelenlegi fejlesztés szerinti 12048 helyrajzi számú telek területe 1436 m². A javaslat szerinti beépítési terület 666 m², így a beépítettség 46 %. A telken belüli zöldterület 437 m², 30 %. A számított gépjármű elhelyezési lehetőség 32+3=35 db. Az épület földszintjén üzletek, irodák, az épület kiszolgáló helyiségek, az első és második emeleten lakások kialakítása biztosítható.

A Bocskai teret lezáró és a Dr Földi János utca déli szakaszának nyugati térfalát is biztosító II ütemű fejlesztés beépíthető területe 566 m², mely lehet közintézmény és üzletek lakásokkal az igények szerint.

A Dr Földi János utca 12043, 12042/1, 12042/2 helyrajzi számú területe és a Csokonai utca 12038, 12039/1 és a 12040 helyrajzi számú terület javasolt beépíthető területe 2016 m², mely egy részét az árok mellett javasolt kiszolgáló út tárja fel.

A 12049 helyrajzi számú terület Bocskai tér térfalaként a javaslat szerint minimálisan 254 m² új beépítési terület biztosítható.

A 12037 helyrajzi számú ároktól nyugatra lévő terület beépítése a szabályozási terv övezeti előírása szerint fejleszthető.

Az alátámasztó beépítési javaslat szerint a **Béke útja, Bocskai tér, Hunyadi utca, Mester utca és Széchenyi utca által határolt tömb** területén a jelenlegi fejlesztés szerinti 10002 és a 10003 helyrajzi számú telek területe 3850 m². A javaslat szerinti beépítési terület 765 m², így a beépítettség 20 %. Az épület földszint+3 emelet, mely déli részén fokozatosan csökken földszintesé a műemléki templom tisztelete miatt. A telken belüli zöldterület 848 m², 36 %. A számított gépjármű elhelyezési lehetőség 25 db parkolóhely.

A tömb déli területrésze az adottságokhoz igazodóan beépíthető.

4. 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 az építési övezetek határa, valamint az építési övezet jele módosul. A Bocskai tértől északra lévő telektömb esetében az építési övezet Vt-2-ről Vt-2*-ra módosul, míg a Mester utcai tömb északi részén a jelenlegi Vt-2 építési övezet helyett Vt-2* építési övezeti kód került rögzítésre.

A református templom önálló építési övezetbe kerül, illetve az attól délre lévő területrészt is, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 méterben kerül meghatározásra.

A református templom telkére javasolt **Vt-4** építési övezetre, míg a templomtól délre terület Vt-5 építési övezetre módosul az alábbi táblázatok szerinti határértékekkel:

A Vt-4 és a Vt-5 építési övezetre javasolt szabályozási határértékek:

14/C. § [Vt-4 építési övezet]

Az építési övezet jele	Vt-4
1. A kialakítható legkisebb telekterület méret	2500 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadon álló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	K - kialakult
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljes
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabályok szerint.

(környezetszennyezettségi határértékek)	Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: vegyes terület felhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmény	Gépjárműtároló számára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	30 m

14/D. § [Vt-5 építési övezet]

(1) Vt-5 építési övezetben legfeljebb 4 lakás, vagy rendeltetési egység helyezhető el.

Az építési övezet jele	Vt-5
1.A kialakítható legkisebb telekterület méret	500 m ²
2.A beépítési mód	Z (zárt sorú)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	70 % Saroktelek esetén 75 %, de csak teljes zárt sorúsítás esetén.
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	9,5 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljes
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
8. Terepszint alatti építmény	Gépjárműtároló számára létesíthető
9. Legkisebb telekszélesség	14 m

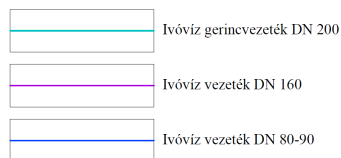
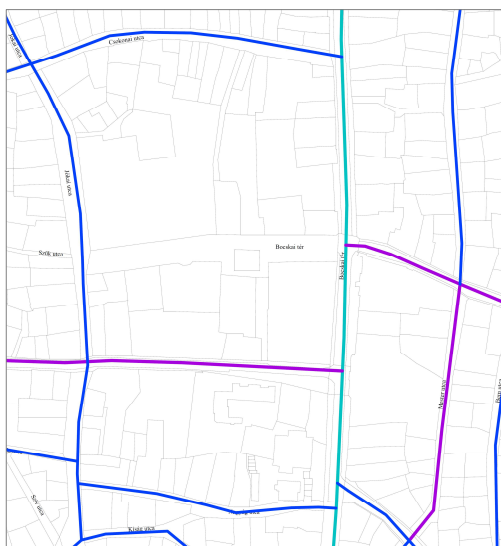


Bocskai tér, Jócai u., Csokonai u. és Dr Földi János u. által határolt, valamint a Béke u., Bocskai tér, Hunyadi u. Mester u. és Széchenyi u. által határolt területre vonatkozó módosítás szerinti szabályozási terv.

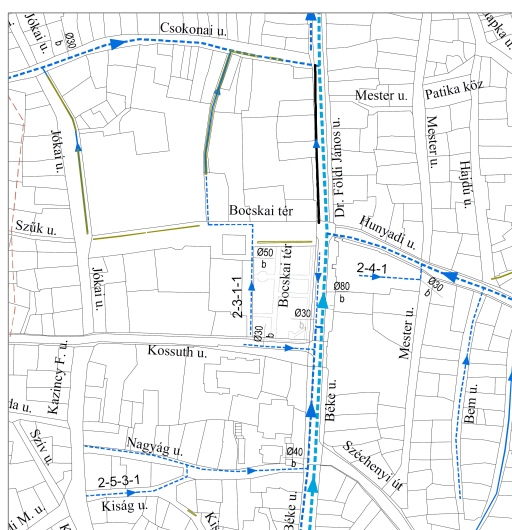
A Vt-2* építési övezeti előírás csak a legnagyobb építménymagasság értékében különbözik a Vt-2 építési övezeti előírásától. Az adottságokhoz és a Mester utca szélességéhez illeszkedően került meghatározásra a déli Vt-5 új építési övezet és előírása. Előzőeknek megfelelően került rögzítésre az építési övezet határai is.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

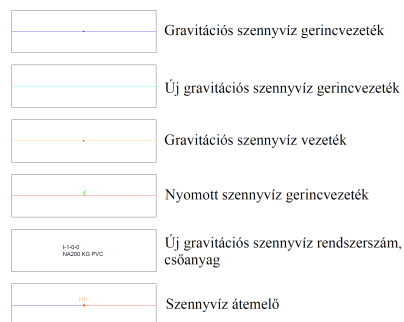
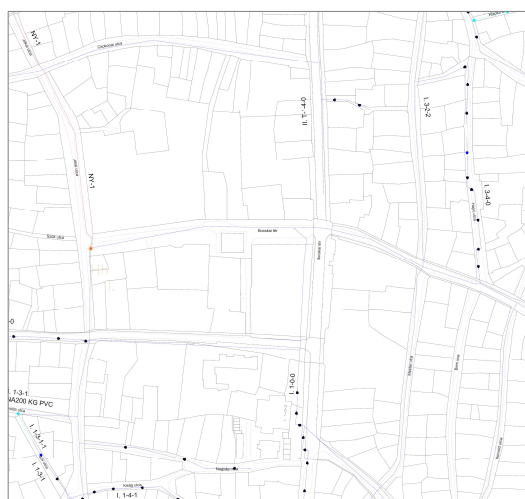
A tervezési terület közműellátása biztosított a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással. A telekösszevonással kialakuló ingatlanok közterületi kapcsolata biztosított. A Mester utca közterületi szélessége átlag 9,0 méter, a Bocskai téri ingatlan előtt cca. 26,0 méter, ahol közterületi parkolók kerültek kialakításra.



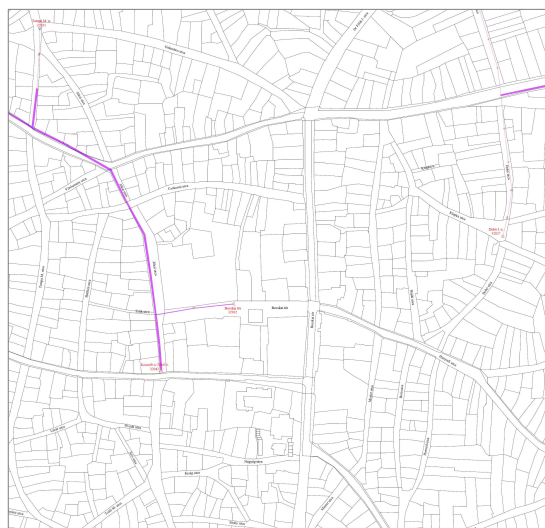
Ivóvízhálózat



Csapadékvíz elvezetés



Szennyvízhálózat



	Villamosenergia főelosztó hálózat 132 kV
	Villamosenergia elosztó hálózat 22 kV
	Transzformátor állomás neve és száma
	Tervezett főelosztó hálózat 132 kV

Elektromos energiaellátás

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA

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.

1. A módosítási javaslat szerint a tervezési területeken belül a szerkezeti terv elemei nem változnak. Ebből eredően a területre vonatkozó terv módosításának lokális hatásával lehet számolni.

1. a) A várható környezeti hatások elemzése

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a módosítással érintett terület az alábbiak szerint értékelhető:

I: a működés várható időtartama - a terv távlatán túli

G: a környezet-igénybevétel az alapterhelést alapvetően nem növeli, a környezeti hatások távlatban folyamatosnak tekintendők, a kockázatos környezeti hatások bekövetkezésének valószínűsége nem feltételezhető.

V: határértéket meghaladó környezeti hatás a rendeltetés-szerű területhasználat során nem várható

R: irreverzibilis hatást a tervmódosítás nem indukál.

1. b) Szinergikus hatások szerinti megítélés

A funkció környezet-igénybevétel vonatkozásában, nem tér el a már területrészen belüli funkciótól. Eltérő területhasználat nem jelenik meg a területrészen. Az építési övezet elérhetősége az 3507. számú (Hajdúböszörmény – Hajdúsámson) országos mellékútról leágazó Téglás településsel összekötő úton keresztül biztosított, a lakófunkció megjelenése a jelenlegi használathoz képest nem fogja jelentősen növelni az út ezen szakaszának forgalmát.

A vizsgált építési övezet területén belül egyébként a levegő-, talaj-, felszíni és felszín alatti vízhasználat, valamint a zajterhelő hatások szabályozottak.

A rendeltetés-szerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni.

A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

1. c) Országhatáron áttérjedő környezeti hatással nem kell számolni.

1. d) Környezetre kockázatos hatások megítélése - A tervmódosítás által bekövetkező építési övezeti besorolás változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A hatás nem ítéendő jelentősnek!

1. e) A tervben megfogalmazott módosítás nagyságrendje alapján

A módosítás a vizsgált terület esetében eltérő mértékű változást nem jelent. Az építési övezet nagysága nem változik meg. A fejlesztési terület jelenleg beépítésre szánt, ebben nem történik változás, így a biológiai aktivitásérték (BAÉ) elemzése nem szükséges.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. Infrastrukturálisan az építési övezeten belüli társasház-építés (beruházás) nem jelent jelentős többlet terhelést a települési közüzemi hálózatokra. A területen végzendő munkákhoz kapcsolódó, a terület felszíni, felszín alatti vizeinek védelmét a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet; a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talajéletet és a talajszerkezetet érintő közvetlen hatásként jelentkezik az új épületek alapozásának kialakítása. Az üzemelés során cél forgalommal kell számolni. A településrendezési eszközök módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki.

1. f) Védett területek érintettsége

A természeti, táji hatások, valamint a településkép feltárulásának változásai:

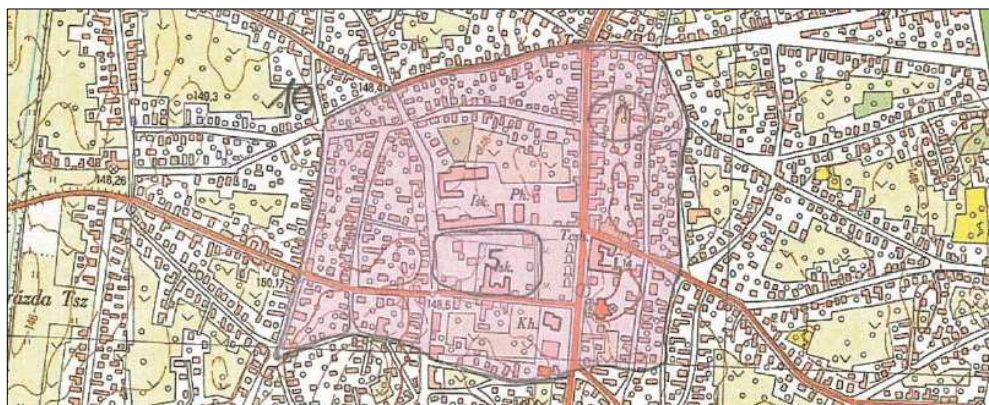
- a módosítással érintett területen nincs védett természeti érték, sem értékelhető biológiai, vagy természetközeli élőhely a rendelkezésre álló adatok alapján nem merül fel. A rendelkezésre álló adatok alapján régészeti érintettség nincs jelen.

1. g) Társadalmi, gazdasági folyamatok, környezeti elemek változásai

A tervezett módosítás után kialakítható új társasházi lakóépületek a minőségi lakásellátást hatékonyan segíti.

2. A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a módosítással. Természetvédelmi szempontból a módosítás nem jelentős a települési területen belül építési övezeti átsorolásról és a szabályozási határértékek fejlesztéshez történő igazításáról van szó.

3. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csak határa pontosításra kerül. Nem történik zöldterület, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése)



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

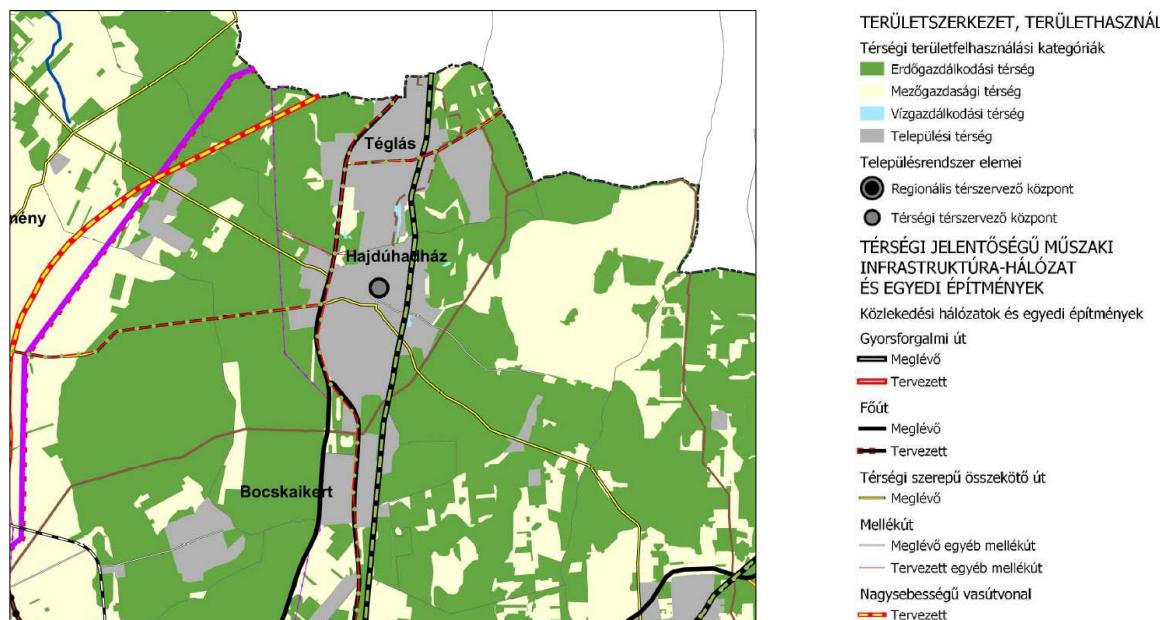
Régészeti érintettség: a lelőhely azonosító: 4393. A poligon a szabályozási tervlapon rögzítésre került. A Református templom épülete műemléki védetségű. A műemléki törzsszám: 10995, az azonosító: 12778. A műemléki környezet: 10003, 10004/1, 10005, 10006, 10884, 10885/1, 10886/1, 10886/2, 12067/1, 12074/5, 12076, 12078/2, 12080, 12081, 12082, 12102/2, 10001, 10888 hrsz-ú ingatlanok.

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A városközponti területen belül két helyszínen történő társasház építés megvalósíthatóságának biztosítása.	A tervezett és rendezett beépítés a társadalom számára jelentős, kedvező hatású. A belterületi elhelyezkedés zaj és levegő tisztasági kérdéseket a települési területre vonatkoztatva nem vet fel. A zöldfelületi rendszer nem változik meg, a településökológia nem sérül. A fejlesztési terület elhelyezkedése kedvező, az eddiginél nagyobb zavaró környezeti hatást nem eredményez.

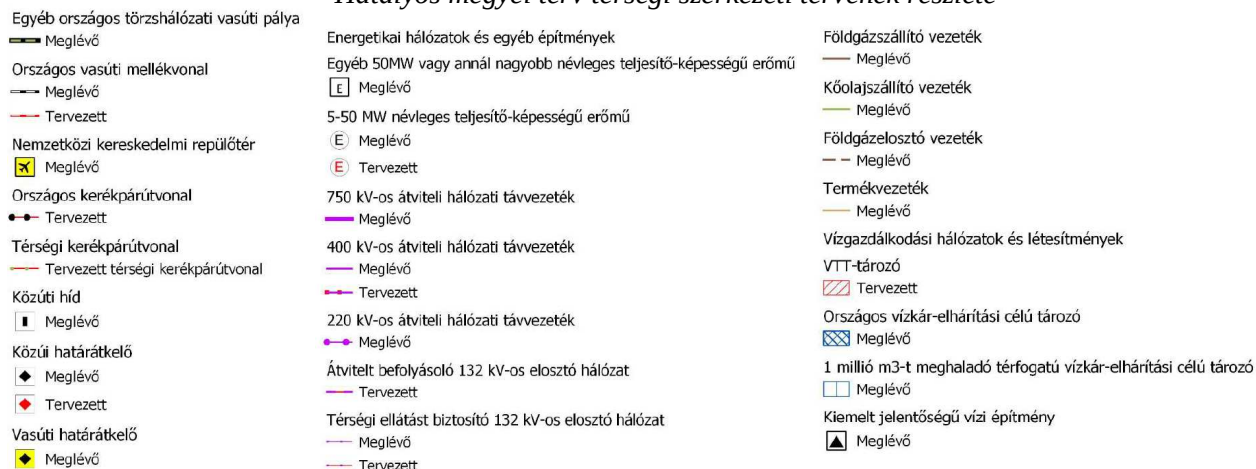
7. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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



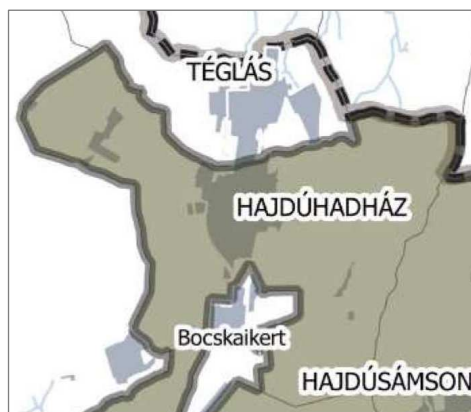
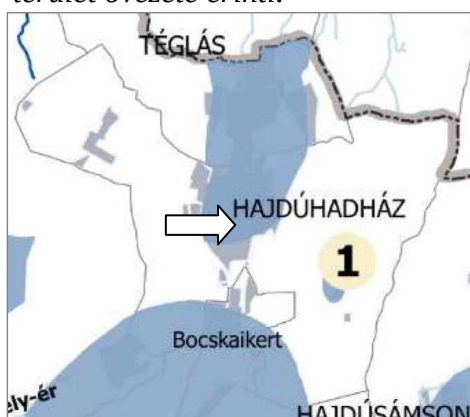
Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

Az ország szerkezeti tervén ábrázolt és az OTTrT 4/1.- 4/11 számú mellékleteiben meghatározott országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei, az országos jelentőségű építmények, az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezetékek, az országos vízi létesítmények, az országos hulladékgazdálkodási létesítmények esetén és a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési tervben rögzített közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei a villamosenergia hálózat távvezetékei, továbbá a hazai szénhidrogén szállító-vezetékek esetében változás nem tervezett.

Az MTrT 4.§.(1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és puffterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	nem érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	nem érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	a teljes közigazgatási terület érintett	a tervezési terület közvetlenül nem érintett

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



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet „5. §.(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MTrT előírása „5. §.(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

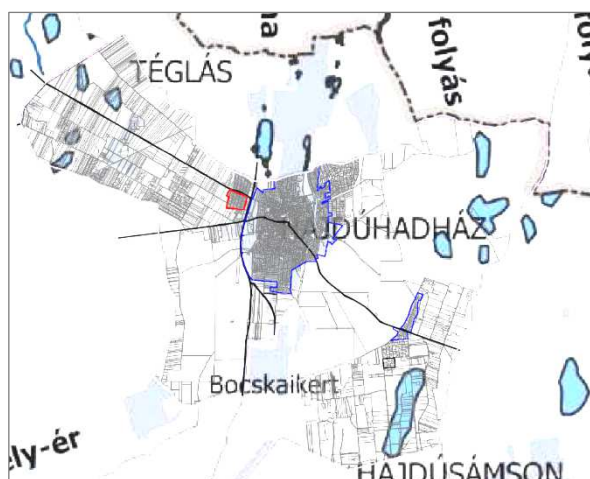
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezési területek a beépítésre szánt terület része – **a szennyvízelvezetés megoldott, – további szabályok**

bevezetése nem indokolt. A HÉSZ tartalmazza a közművesítésre vonatkozó előírásokat. A közművesítettség foka teljes.

(2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

Az övezet neve	A település érintettsége	A tervezési területek érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett



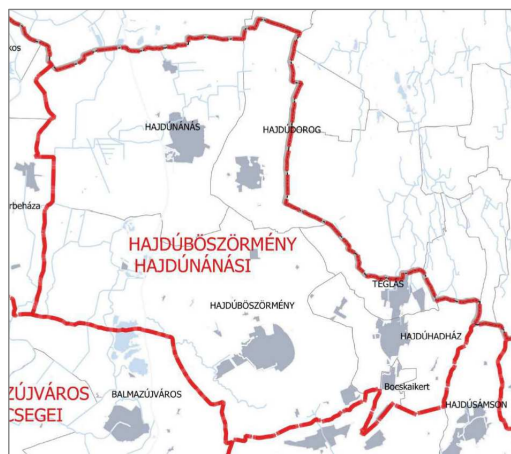
MvM. rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési területek nem érintett az övezettel.

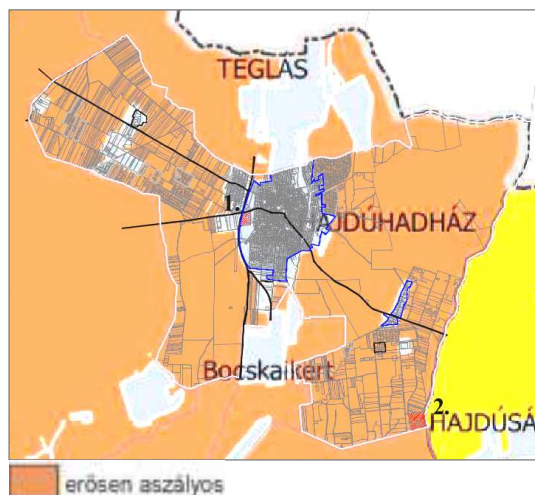
A rendszeresen belvízjárta terület övezete

(3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

- a) A városkörnyéki településegységek övezete: **érinti**, Hajdúböszörmény – Hajdúnánás;
- b) A gyógy-tényezőkkal rendelkező települések övezete: nem érinti;
- c) A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete: **érinti** – erősen aszályos;
- d) A Csillagos égbolt park övezete: nem érinti.



A városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések



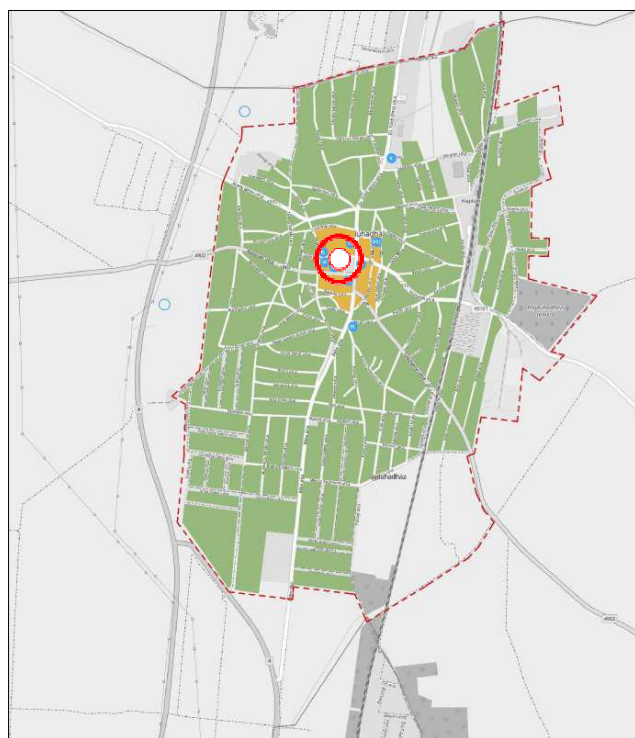
Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

MTrT 7. §.(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

A módosítással érintett terület a városközpont területén belül helyezkedik el, mely a jelenleg is beépített, jelen módosítással a beépítés intenzitás mértéke változik.

8. 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 Településképe**nek védelmét.



A tervezési területek a **központi településrész** részét képezik, **településképi szempontból meghatározó terület**. Országosan, vagy helyileg védett épület a település központjában van, a módosítással érintett Mester utcai telektömbön belül. A Városháza épületét az Arculati kézikönyv, mint helyi védelemre javasolt épületet rögzíti. Bocskai tér 1. Hrsz.: 10001. A Bocskai tértől északra lévő telektömbben helyi védelemre javasolt épületek 12030/1 hrsz-ú ingatlanon lévő Iskola épülete, a Dr Földi János utcai 12044 hrsz-ú ingatlanon lévő Múzeum épülete.

A fejlesztés helyszíne



-  Központi településrész
-  Lakó funkciójú településrész
-  Külterület és egyéb terület
-  Műemlék épület
-  Helyi védettség

9. MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet – Önkormányzati döntés

K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. szeptember 23-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
128/2021.(IX.23.) határozata
a Városház központ egy részének (Hajdúhadház 12048, 12046, 10002, 10003
hrsz-ú területek) kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a beruházás elősegítése érdekében a városház központ egy részének (Hajdúhadház 12048, 12046, 10002, 10003 hrsz.) a területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

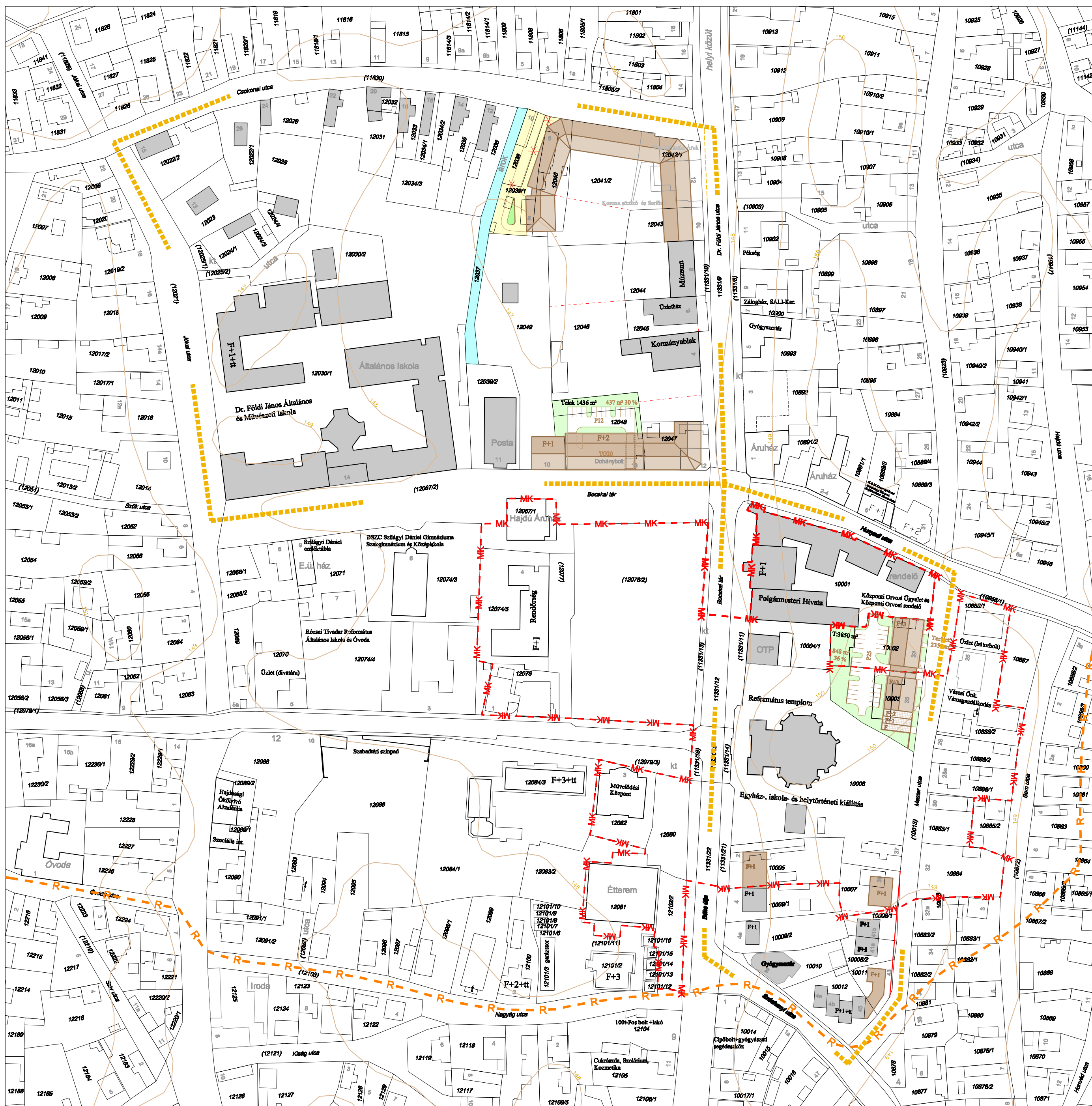
Felkéri Biró-Balogh Anikó főépítést a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

A kivonat hitelesül:





Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P3/2021

JELMAGYARÁZAT

	Meglévő telekhatár. helyrajzi szám		Műemléki környezet határa
	Szintvonal és magassági érték		Tervezett épület
	Meglévő épület, házszám		Javasolt telekhatár
	Tervezési terület határa		Tervezett burkolatszél, parkolóhely
	Régészeti terület határa		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 - Bocskai tér, Jókai utca, Csokonai utca és Dr. Földi János utca által határolt, valamint a Béke utca, Bocskai tér, Hunyadi utca és Széchenyi utca által határolt területekre vonatkozó - 2021. évi beépítési javaslat 1:2000

TR/a