

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

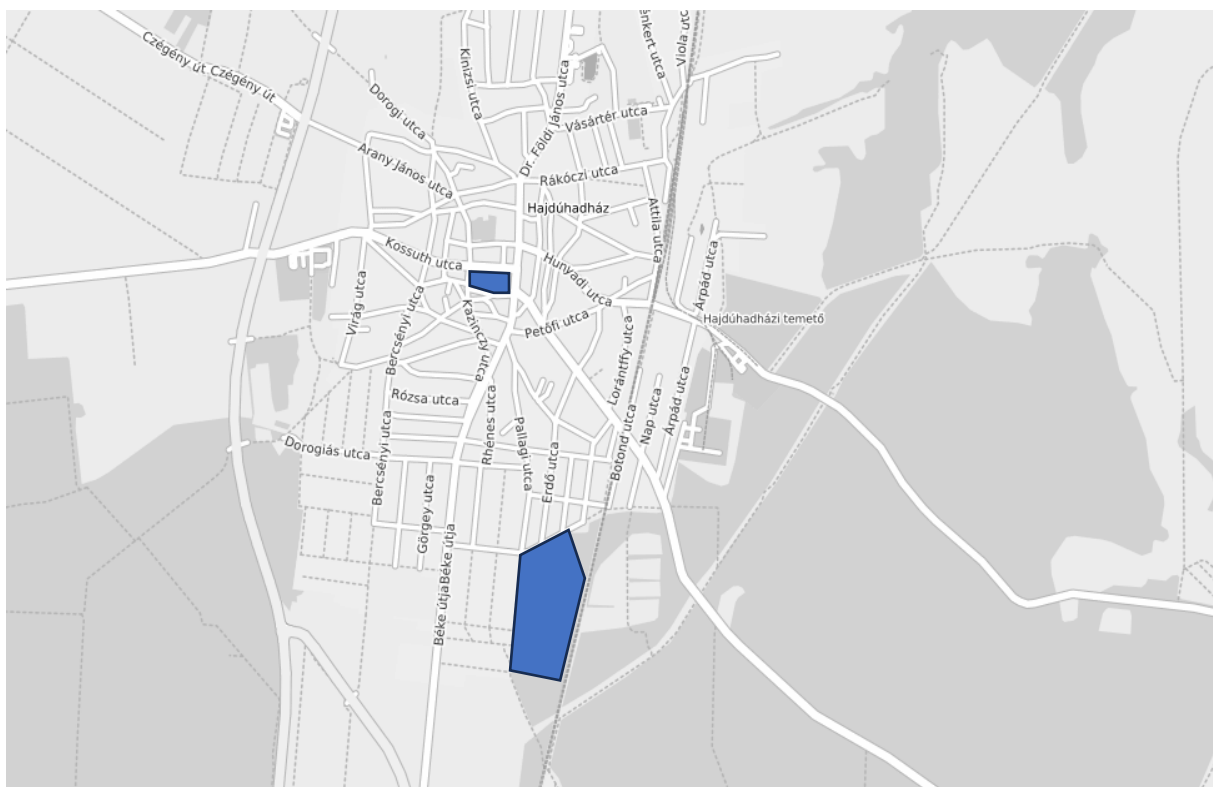
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 419/2021. KORM. RENDELET 69.§. SZERINTI RÖVID ELJÁRÁS KERETÉN BELÜL



3 esetben az alábbi 2 esetkör tekintetében

1. **elírás javítása – A.)** a különleges beépítésre nem szánt **növénykert övezete** esetében a szabályozási **terv**lapon rögzített övezeti jel és a **HÉSZ szöveges** munkarésze szerinti övezeti jel **közötti összhang megteremtése** érdekében, valamint
B.) a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték javítása
2. **új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;**
C.) a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagygáz u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása



Címlap: átnézeti térkép forrás: saját szerkesztés

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ Partnerségi egyeztetésre

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök, településtervező TT 09-0637

2023. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

1.	KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	2
1.1.	Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok	2
2.	RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	3

1. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt növénykert terület övezeti jelének pontosítása történik meg, mellyel a HÉSZ-ben a 3.§ (3) g) gb) pontban meghatározott növénykert különleges területe (Kb-Nk) az 55.§ b.) pontja és az 57.§ összhangjának megteremtése lesz biztosított a tervlapon rögzített (Kb-Nö) övezeti jellel.

Az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében indokolt a két eltérő övezeti jelölés közötti összhang megteremtése, mely a területre vonatkozó építési engedélyezési eljárás problémamentes lefolytathatóságát biztosítja. A hibajavítás csak a HÉSZ-t (előírások) érinti.

A HÉSZ 2.melléklet 4. Településközpont terület építési övezetei táblázaton belül a Vt-2 építési övezet szabályozási határértékei közül az újonnan kialakítható telek legkisebb területének pontosítása (hibajavítása) indokolt az eredeti jogalkotói szándék érvényesítése érdekében. Az érintett telektömb esetében a Vt-2 építési övezet összes telkének területét figyelembevéve is a jelenleg rögzített 10.000 m²-es telekterület túlzó és ezen érték a jogalkotói szándékra és az előzőekre figyelemmel 1000 m² volt.

Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a valós állapot szerinti (telekhatárrendezés) telekalakítás tervezett, melynek végrehajthatósága – a telekalakítás engedélyezhetősége - érdekében az eltérő építési övezeteket (Vt-2, Vt-4, Vt-5) lehatároló építési övezet határának pontosítása indokolt. Az építési övezet határ pontosítás a 12097 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanok telekkiegészítésére irányuló telekalakítási eljárás eredményes lefolytathatósága érdekében indokolt. A telekkiegészítésre vonatkozóan elkészült a változási vázrajz 2022-ben, mely a Hész módosítását (pontosítását) teszi szükségessé, tekintettel arra, hogy az adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a tervezett telekalakítás (telekhatárrendezés) 3 különböző építési övezet határán tervezett. A tárgyi telektömb területe településközponti vegyes terület építési övezeteként került rögzítésre, de az adottságokhoz igazodóan, az eltérő szabályozási határértékek miatt eltérő építési övezeti kódokkal. Ezen eltérő Vt-5, Vt-4, Vt-2 építési övezetek határainak pontosítása indokolt. Mindezek mellett a HÉSZ 1.mellékletének 15.2 és a 15. tervlapja kerül módosításra.

Jelen módosítás a hatályos helyi építési szabályzat 1. számú és 2. számú mellékletét érinti.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdésének c.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének záró szakmai véleménye figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§

Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§. (3)

aa.) pontja szerinti 1.1 melléklet: központi és egyéb belterület tervlapjai a 15.2 tervlap helyébe az 1. melléklet szerinti tervlap lép,

az ab.) pontja szerinti 1.2 melléklet: közigazgatási terület tervlapjai a 15 tervlap helyébe a 2. melléklet szerinti tervlap lép.

2.§

A R. 3.§ (3) g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

g) *Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül*

*gb) növénykert különleges területe **Kb-Nö***

3.§

A R. 55.§ (1) b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

55. § [Különleges beépítésre nem szánt terület]

(1) *Ezen belül:*

*b) növénykert (intenzív kertészet) területe **Kb-Nö***

4.§

A R. 57.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

57. § [Növénykert, intenzív kertészeti területek **Kb-Nö**

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

5.§

A R. 57.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

6.§

A R. 57.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

7. §

A R. 2 melléklet 4. pontjában foglalt táblázat (Településközpont terület építési övezetei táblázat)

a.) B:3 mezőjében a „10.000” szövegrész helyébe az „1.000” szöveg lép.

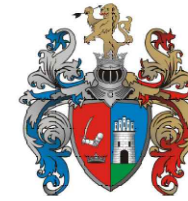
8. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

dr Szaniszló Tamás sk.
jegyző

Csáfordi Dénes sk.
polgármester

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



HAJDÚHADHÁZ VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV

ÁTTEKINTŐ NÉZET

Készült: az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező: PALOTÁS Számítástechnikai és területrendezési Bt.

Palotás Lajos

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

Tervező: Nagyhaju Attila egyéni vállalkozó

Nagyhaju Attila

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

dr. Kiss-Kaszuk Katalin
jegyző



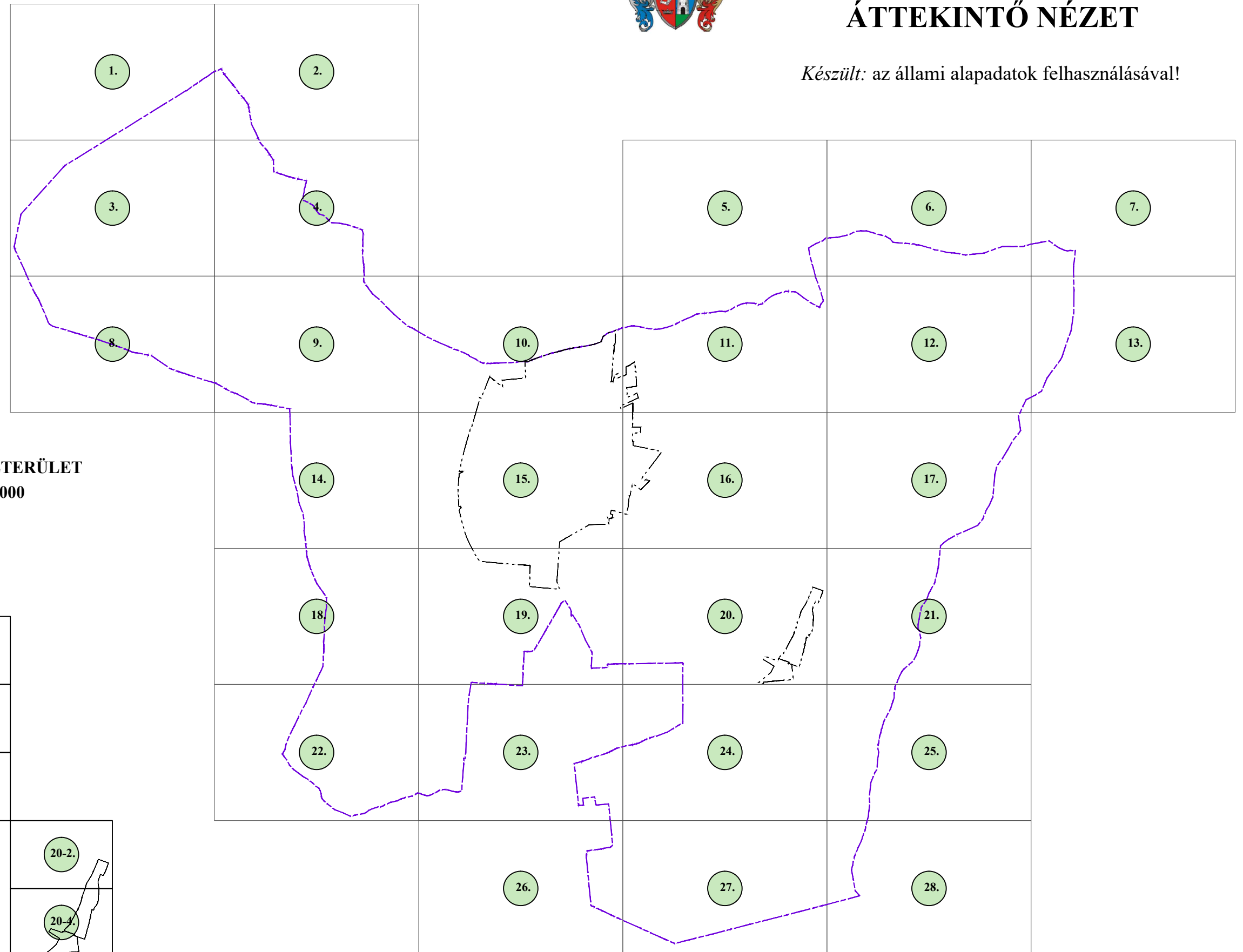
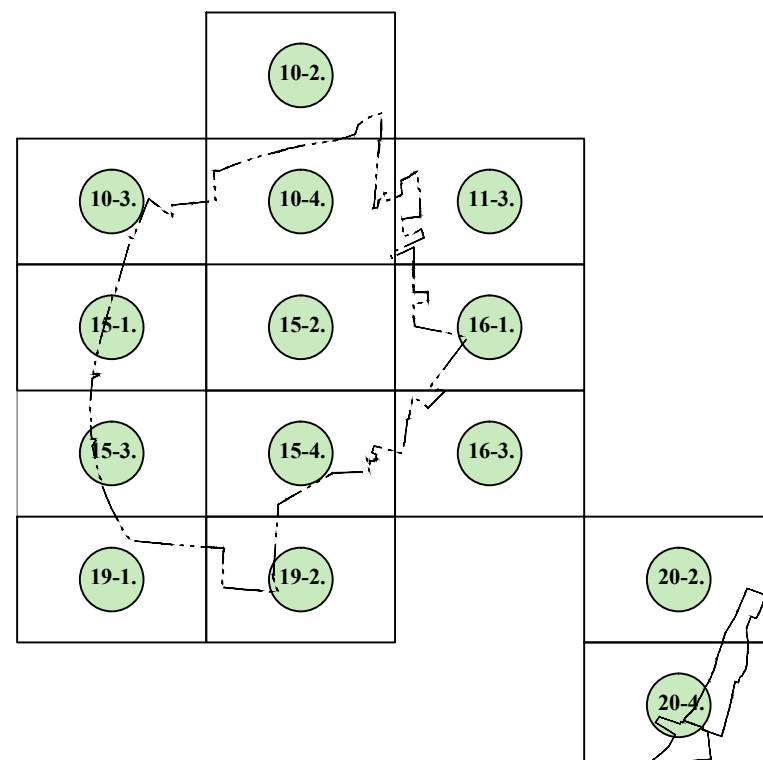
Csáfordi Dénes
polgármester

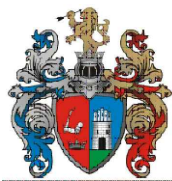
Záradék:
Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel
kihirdetve.

Hajdúhadház, 2022. augusztus 25.

dr. Kiss-Kaszuk Katalin
jegyző

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





HAJDÚHADHÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JELMAGYARÁZATA

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

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

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Műemlék és telke
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi védelemre javasolt érték
	Telekesoport újraosztás jogintézményével érintett terület

	Natura 2000 terület
	Természetvédelmi terület határa
	Ökológiai magterület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai puffer terület
	Tájképvédelmi terület határa
	Egyedi tájérték - védett fa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Adattári erdőterület
	Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evt. 24.§ (4) előírása szerint)
	Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek
	Rét, legelő, gyepek területek
	Vízbázis hidrogeológiai védőövezet határa
	Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)

	Szennyvízátemelő
	Szennyvíztisztítómu
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Tervezett villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	20 kV-os vilamosenergia elosztó hálózat (lég-, és földkábel)
	Meglévő transzforátor
	Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

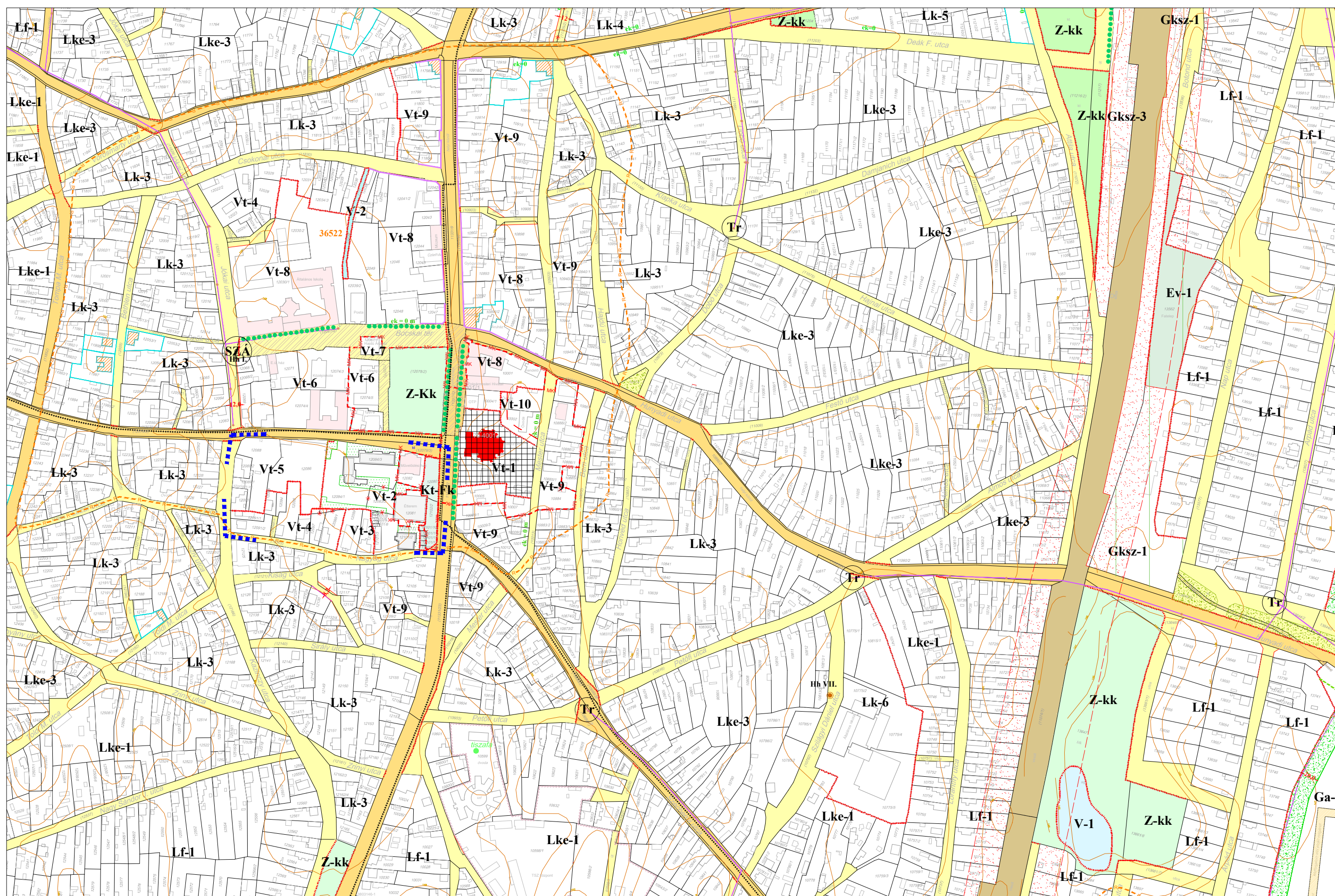
ALAPTÉRKÉP ELEMEI

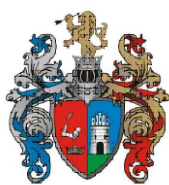
	Település közigazgatási határa
	Belterületi határ
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal



M = 1 : 4 000

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





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

1.2. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez



2023. évi módosítás tervezési területe

15. TERVLAP

M = 1 : 8 000

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

