

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

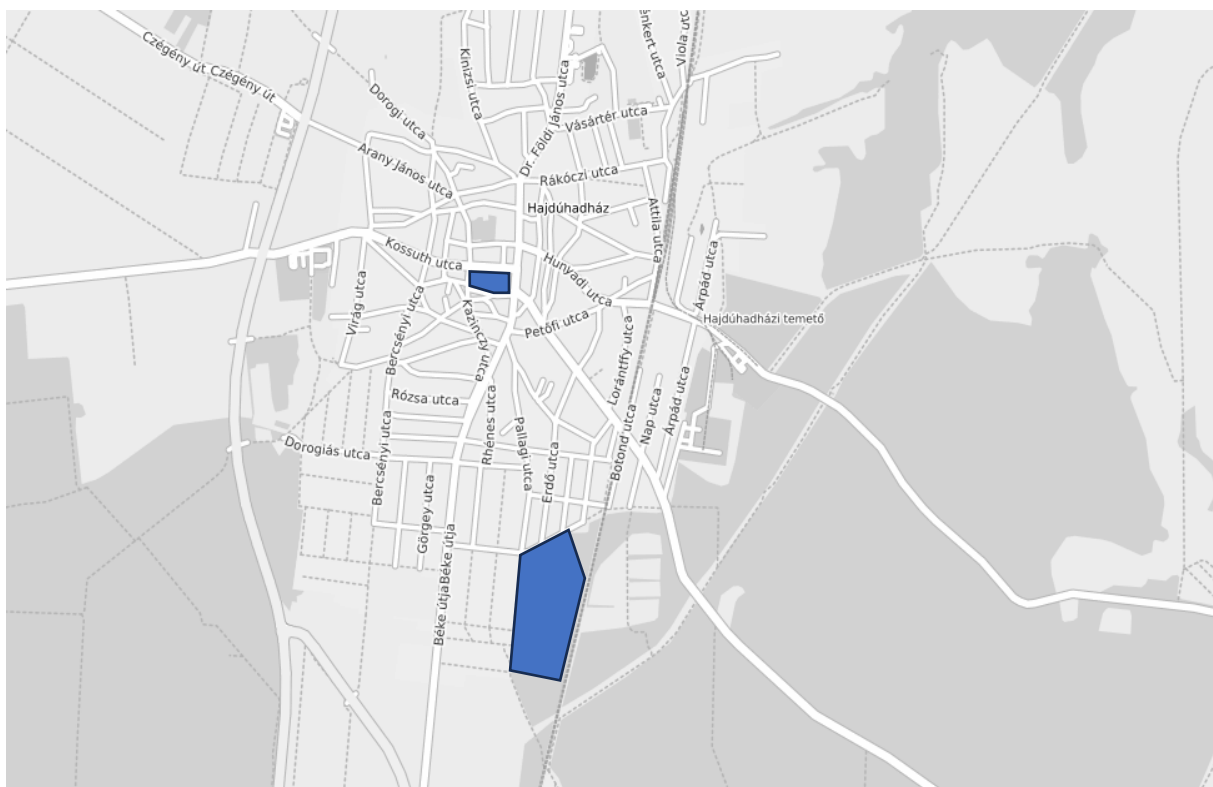
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

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

V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat
szükségességének eldöntéséhez

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök, településtervező TT 09-0637

2023. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	3
1.1.	A megbízás tárgya.....	3
1.2.	Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok.....	3
1.3.	Adatszolgáltatások.....	4
1.4.	Helyszíni bejárás	4
1.5.	Az eljárás típusa.....	4
1.6.	A hatályos településrendezési eszközök	4
1.7.	A hatályos településképvédelmi dokumentumok.....	4
2.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK - HATÁSTERÜLET	5
2.1.	A városközponttól dél-keletre lévő területrészt (Növénykert övezeti jel elírás javítása).....	5
2.2.	Településközpont területén belüli módosítások – településközponti vegyes (Vt) építési övezet).....	7
3.	A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖRNYEZETI HATÁSA ...	11
4.	A FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL.....	12
5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT – A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA.....	14
5.1.	Településszerkezeti terv (TSZT)	14
5.2.	Helyi építési szabályzat (HÉSZ)	14
6.	A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI	20
6.1.	Tájékoztatás Hajdúhadház Város a helyi építési szabályzat és szabályozási termódosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez	20
6.2.	Környezeti hatások táblázatos összefoglalója	23
7.	AZ Étv. 7 § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA.....	24
8.	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT	26
9.	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA.....	26
10.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	27
11.	A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	31
12.	RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	32
13.	MELLÉKLETEK	34

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát. (továbbiakban: HÉSZ)

A Képviselő-testület az alábbi esetekben döntött a HÉSZ módosításáról

1. elírás javítása – A.) a különleges beépítésre nem szánt **növénykert övezete** esetében a szabályozási **terv**lapon rögzített övezeti jelének és a **HÉSZ szöveges** munkarésze szerinti övezeti jel **közötti összhang megteremtése** érdekében.

B.) a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték javítása

A településközpont vegyes Vt-2 építési övezet esetében az újonnan kialakítható telek legkisebb területét érintő hibajavítás.

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 – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása

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 építési övezet határának pontosítása indokolt.

1.2. 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 figyelembe véve 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 övezetként 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.

1.3. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszköz (HÉSZ) javaslata a tervezési alaptérkép, mint az állami alapadatok felhasználásával készült, mely a tervező részére az E-TÉR felületén az adatszolgáltatás kezdeményezését követően tervezői hozzáférés révén megkapott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya.

A dokumentáció készítése során az alábbi Önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra.

- A település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei
- a hatályban lévő településképvédelmi dokumentumok
- a változási vázrajz az érintett terület rész esetében (településközponti vegyes építési övezet - belvárosi terület rész)

1.4. Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2023. július hónapban történt, az érintett területek esetében állapotfotók készültek. A megbízott főépítész tájékoztatást adott a módosítás céljáról.

1.5. Az eljárás típusa

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 69.(1) d) pontja értelmében **a településrendezési eszközt érintő módosítás véleményezési eljárásának lefolytatása rövid eljárás keretén belül történik.**

A 419/2021. Korm. rendelet 69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás

a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik;

*b) **elírás javítása**, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,

*cb) 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;***

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik, vagy

f) a fejlesztési tervben meghatározott fejlesztési céladatokra terjed ki.

A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás rövid eljárásként lefolytatható.

1.6. A hatályos településrendezési eszközök

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

a 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti terve, valamint a

a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzata

1.7 A hatályos településképvédelmi dokumentumok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve és

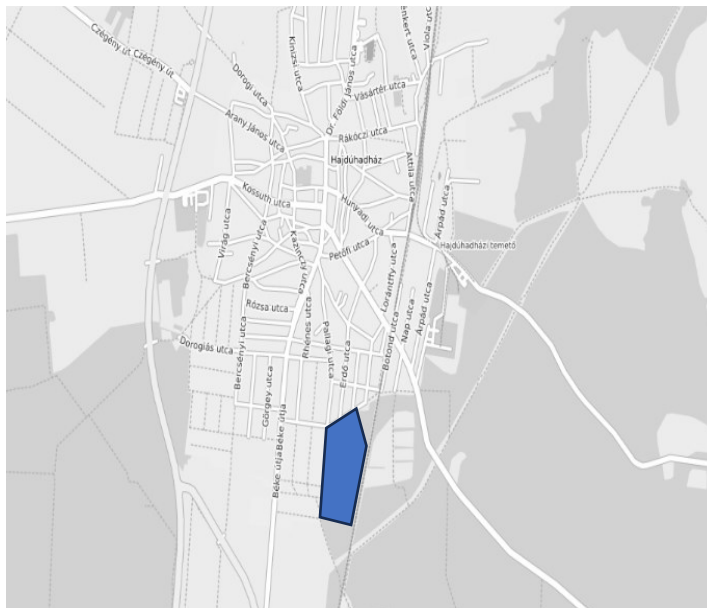
a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképvédelmi rendelete

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK - HATÁSTERÜLET

2.1 A városközponttól dél-keletre lévő terület rész (Növénykert övezeti jel elírás javítása)

A Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt növénykert terület a település belterületének dél-keleti területén található, mely magában foglalja az erdei iskola épületét is.

A Nyírerdő Zrt. Hajdúhadházi Erdészete az iskolarendszerű oktatás mellett, annak szerves részeként vesz részt a felnövekvő nemzedék formálásában. Erdei iskola programjuk összeállításánál az általános iskolai tananyag tanmenetét és a természet éves periódusait, a négy évszakot vették alapul.



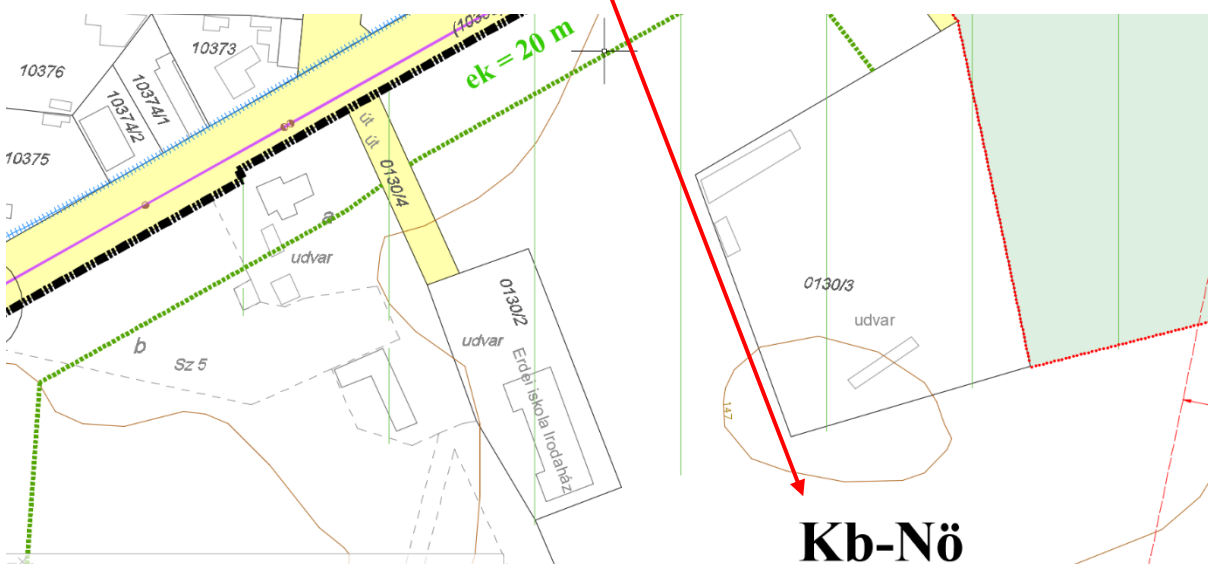
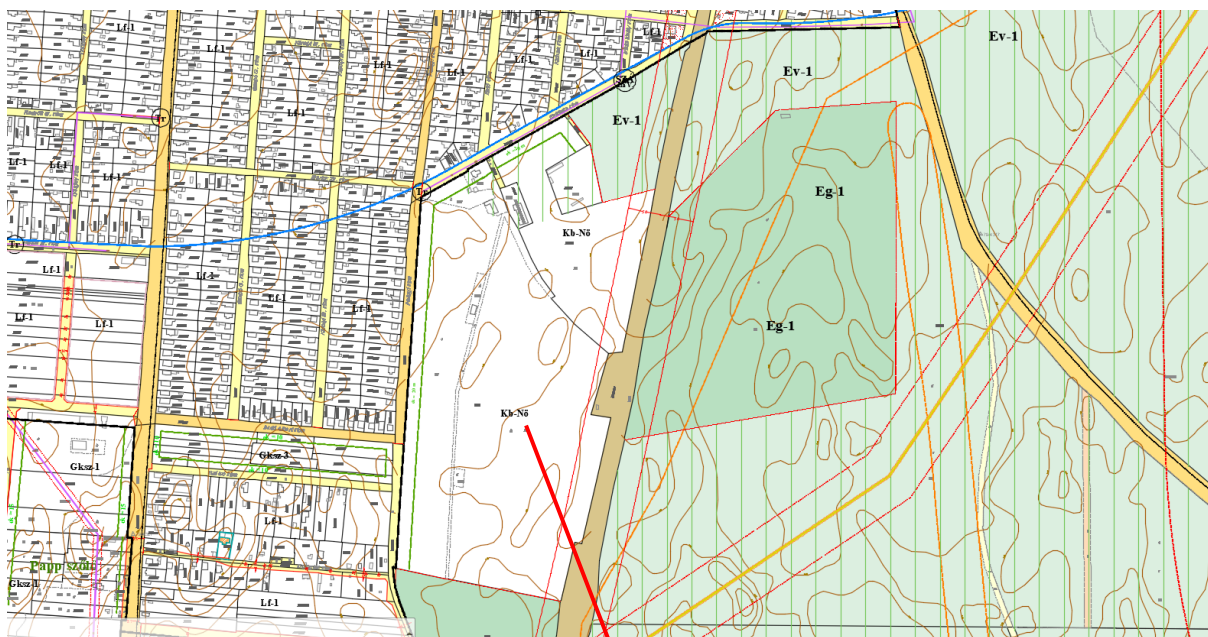
Teljes iskolai tanórákat tudnak megtartani a gyerekeknek elsőől nyolcadik osztályig, képzett szakemberek közreműködésével, több tantárgycsoportban (természetismeret, környezetismeret, biológia, környezetvédelem, természetvédelem). Az órákat az időjárás és az igények szerint a szabadban tanösvényen, filagóriában, illetve minősített tanteremben szervezik.



a különleges növénykert területe



Az övezetek jelölése közötti összhang biztosításával - a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javításával – a 0130/1, 0130/2, 0130/3 és a 0131 hrsz-ú ingatlanok érintettek. A központi és egyéb belterület tervlapjai nem módosulnak. Az érintett területet a 19-2 tervlapon és a 19 tervlapon található.



Kb-Nö

a hatályos szabályozási terv részlete a növénykert területrészt érintően forrás: Önkormányzat

Az OTÉK 30/B. § * (1) * A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,

b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy

c) **településrendezési adottságuk a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi,** azzal, hogy a beépítésre nem szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervezésben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) * Különleges beépítésre nem szánt területként határozható meg

i) **az egyéb,** a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területként határozható meg.

A növénykert területe egyedi sajátosságot hordozó terület és a korábban hatályos szabályozási terv szerinti felhasználás biztosítása érdekében került ezen besorolás rögzítésre a jogfolytonosság biztosítására is figyelemmel.

Hatásterület:

Jelen módosításhoz kapcsolódóan nem kerül sor a különleges beépítésre nem szánt növénykert terület övezete esetében az előírások, a szabályozási határértékek, illetve az övezet területének módosítására, csak az övezeti jel tervlap (Kb-Nö) és a HÉSZ-ben rögzített övezeti jel (Kb-Nk) megnevezés közötti összhang megteremtése történik. Ezen esetben hatásterület nem merül fel.

2.2 Településközpont területén belüli módosítások – településközponti vegyes (Vt) építési övezet)

A településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül történik meg az építési övezetek (Vt-2, Vt-4, Vt-5) határának pontosítása, mely telektömbön belül található a Vt-2 építési övezet, melynek területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték pontosítása indokolt. A Vt-2 építési övezet csak ezen a területen található meg.

A hatályos HÉSZ 4.§ (3) bekezdése az alábbiakat rögzíti: *A Szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt építési övezethatár a Szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de pontosítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem építési övezet váltás. Ennek megfelelően az építési övezethatár úgy pontosítható, hogy az így kialakuló telekterület nem csökkenhet az adott építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területe alá.*

A Vt-2 építési övezet esetén a legkisebb alakítható telekméretre vonatkozó 10.000 m² javítása elírás a telekméret 1000 m²-re kerül pontosításra.

A meghatározott önkormányzati célok eléréséhez szükséges a helyi építési szabályzat módosítása.

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.

A tömbbelsőben néhány éve parkolóterület került kialakításra.



a tömbbelső jelenlegi állapota



a telekhatárrendezéssel érintett telkek („hátsókerti” területrészei) a tömbbelső felé



a telekhatárrendezéssel érintett telkek a Nagyg útca felől



A Kossuth u. Kazinczy u. sarok jelenlegi beépítése

Kossuth u. utcakép a műemléki templom irányába

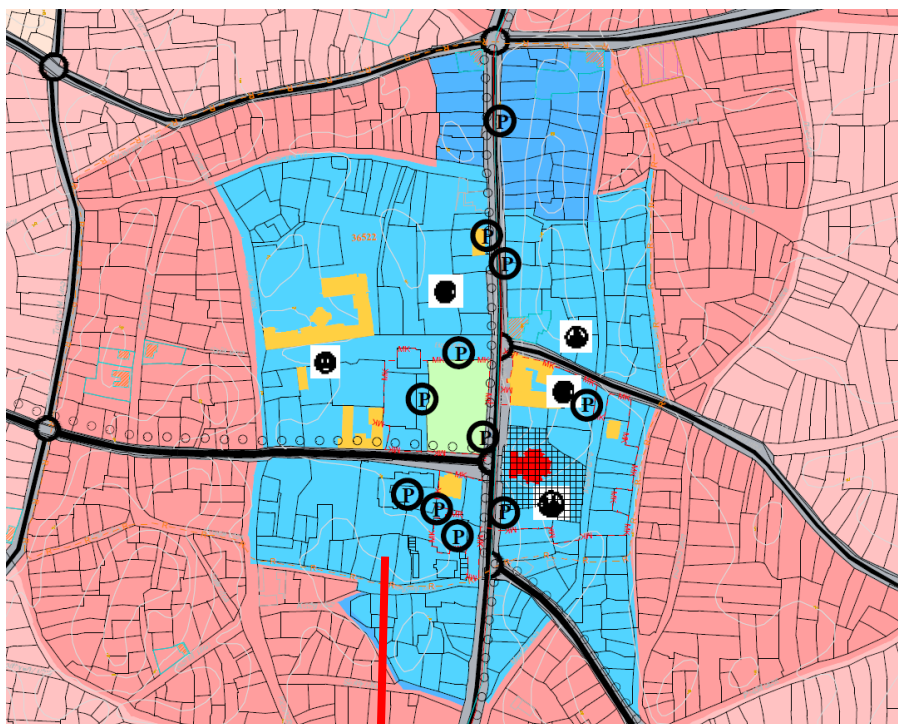


a tömbbelső az új társasház udvara felől alsó kép: a Nagyg utcai 12101/2 hrsz-ú úszótelkes beépítésű társasház

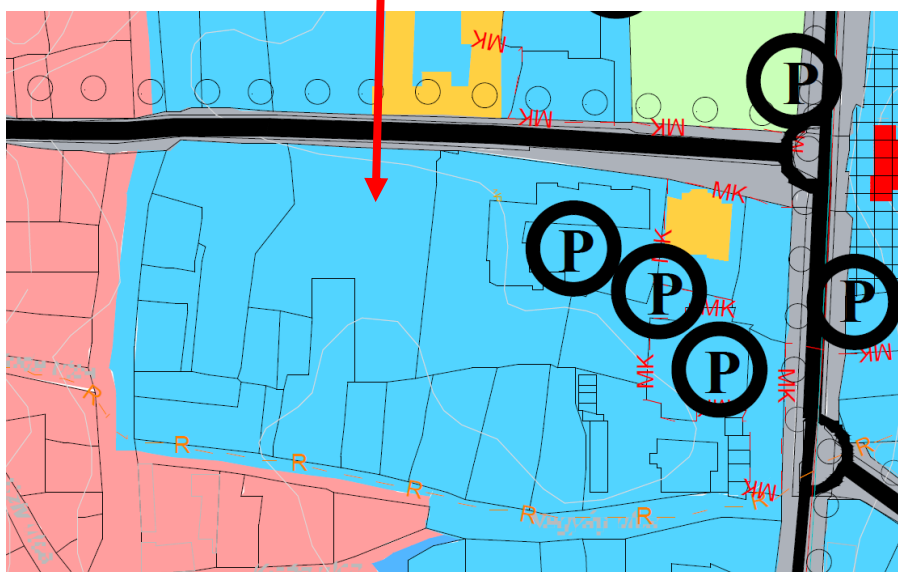




a Nagygát utca sarki beépítés a tömbbelső megközelítését biztosító közterületként működő területrészt menti garázssorral



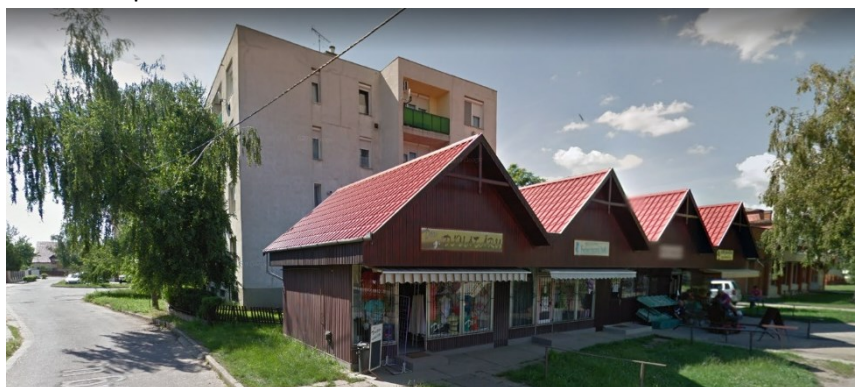
A település közigazgatási területén belüli településközpont vegyes területek (Vt)



A módosítással érintett telektömb

A HÉSZ módosítással a településközponti vegyes terület Vt-2, Vt-4, Vt-5 építési övezetei érintettek. Az érintett területrészt a településközponti területen helyezkedik el. A Településkép-védelmi rendelet szerint a központi településrész – településképi szempontból meghatározó terület részét képezi. A környezetében lévő szomszédos telektömbökben műemléki védettségű épületek és város igazgatási, művelődési és oktatási intézményi funkciójú épületei találhatóak.

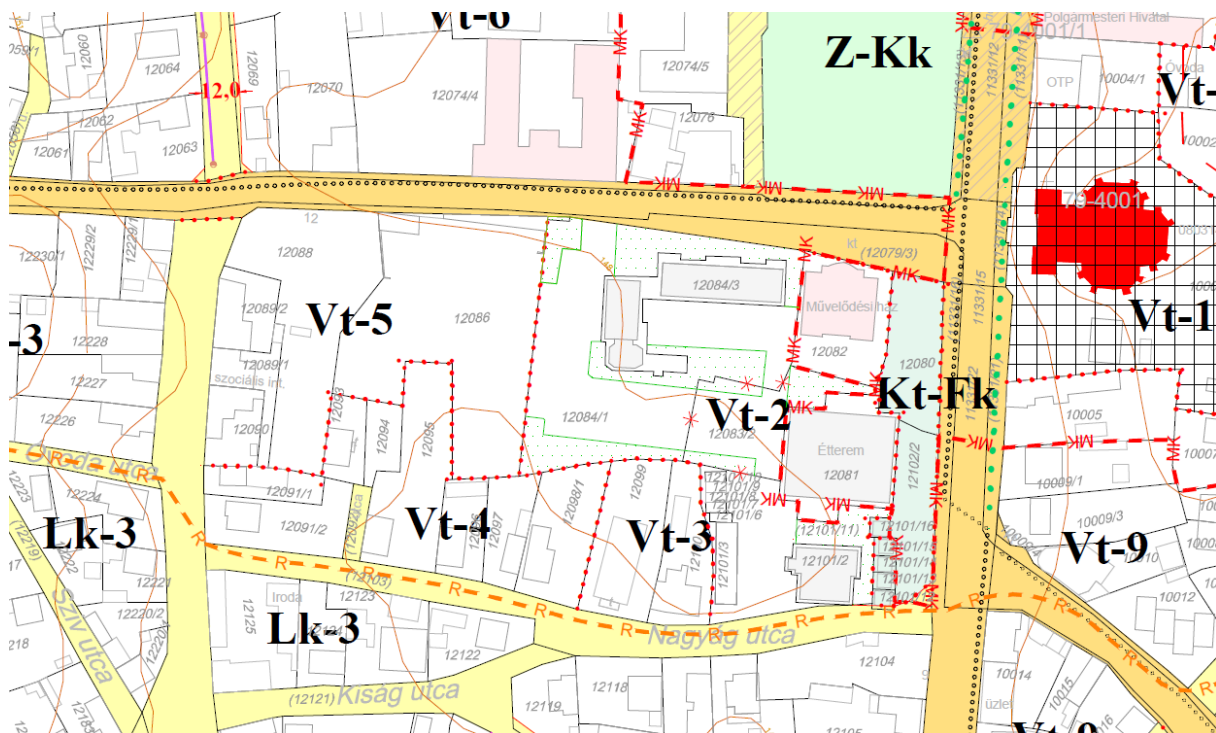
A Nagygát utca mentén a Kazinczy u. irányába családiházas beépítések vannak, a telektömböt északról határoló Kossuth u. mentén társasház beépítés és a szabadtéri színpad, a Béke útja felől a telektömböt a művelődési ház épülete, a volt étterem épülete, és egy társasház zárja. A telektömb ezen keleti területét érinti a református templom műemléki környezete, melynek nem képezi részét az építési övezet határának változásával érintett terület.



a telektömb a Béke útja felől
Béke u. – Nagygát u. sarok

Hatásterület:

A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a telektömbön belüli építési övezet határának pontosításával érintett lakótelkek. (12097, 12098/1, 12084/1 hrsz) **Az építési övezet határának változása a valós telekhatárokhoz történő igazítást jelent.** A telektömbön belüli helyi védett épületre a módosítás nem gyakorol negatív hatást. Épített környezeti szempontból a hatás semleges. **A műemléki környezetre és az azon belüli épületek megjelenésére nincs negatív hatással a telekméret és az építési övezet határának változása.** A településközponti elhelyezkedése révén természetvédelmi szempontból a hatások elemzése nem releváns. Egyedi védett természeti értékről nincs tudomás.



a Kossuth u. – Béke útja – Nagygát u. – Kazinczy u. által határolt telektömb – településközponti vegyes terület
építési övezete

3. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI, KÖRNYEZETI HATÁSA

A területrész beépült, új építés nem várható. A 12097 hrsz-ú telek beépítésekor kezdeményezte a tulajdonos a telekhatár pontos kimérését, mely során derült ki, hogy a valóságban lévő telekhatár nem egyezik meg az alaptérkép szerinti telekhatárral, mely során kezdeményezte az változási vázrajz elkészítését követően az építési övezeti határok pontosítását az önkormányzatnál, mely pontosítással kapcsolatos módosítási igényt a képviselő-testület támogatta.

A telektömb belső része a lakótelepekre jellemző módon közterületként működik ott helyezkednek el a parkolók. A szabadtéri színpad, a meglévő panel technológiás lakóépület az új társasház a helyi védett műemléki épület és a tömbön belüli meglévő társasházak és a néhány családi ház beépítése kialakulnak tekintendő és ezek egyben konzerváló hatással is bírnak a területrészt érintően. A jövőben esetleg a régi étterem átalakítása várható, de jelentősebb a telekszerkezet jelentős mértékű átalakításával járó beavatkozás nem várható.

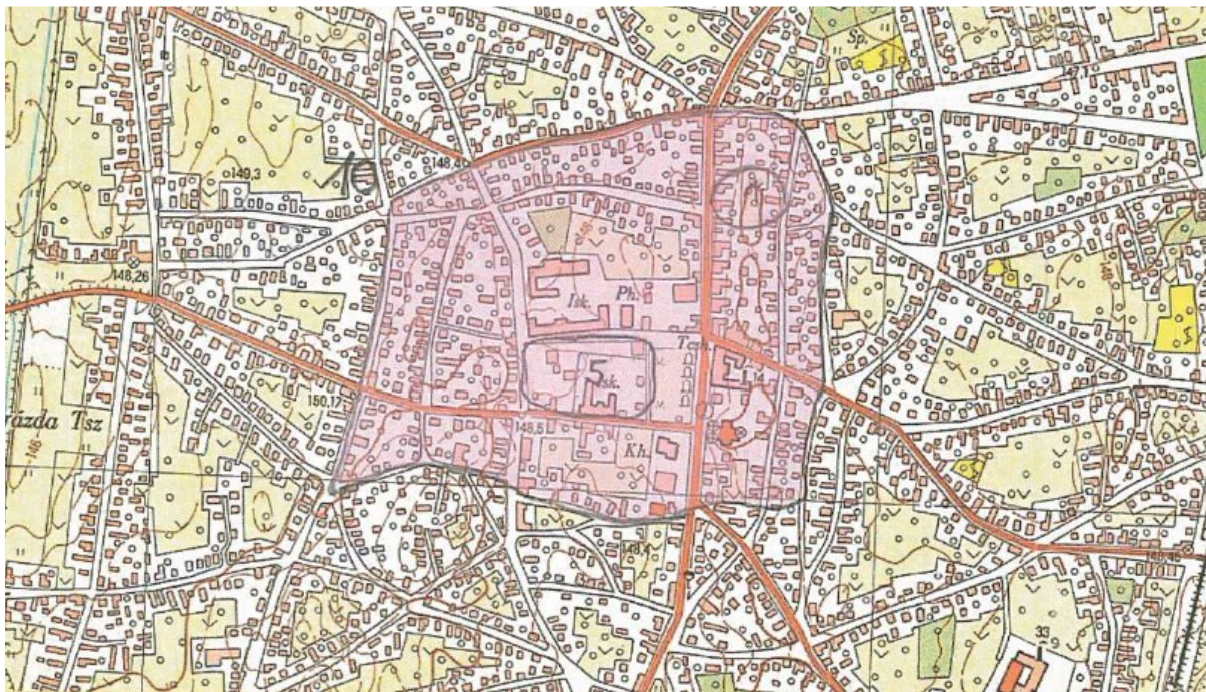
A valóságnak megfelelő telekhatáron kerül rögzítésre az építési övezetek határa a HÉSZ-ben. A tervezési terület közműellátása biztosított a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással. A módosítással a környezeti hatás nem változik. Településképi szempontból sem jelentős a módosítás, tekintettel arra, hogy a jelenlegi telek nem üres telek, de nem jelenik meg egy új intenzív beépítés sem, hiszen a meglévő telekhatárok valós állapothoz történő igazítása történik meg.

Az Étv. 7.§ szerinti fenntartható fejlődést biztosító előírások közül a népesség lakásszükségletére nincs hatással a módosítás. a megépült családi ház telekhatára a valós állapot szerint fog szerepelni az alaptérképen és a HÉSZ tervlapon is, mely telekhatárokon kerülnek rögzítésre az építési övezethatárok is.

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 poligont a szabályozási tervlap rögzíti.



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 hrsz-ú ingatlanok.

4. A FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Hivatkozás: a 419/2021.(VII.15) Korm. rendelet

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településterv módosítása

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, vagy jogszabályi harmonizáció miatti rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy
- c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás – megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató – növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településterv módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelését és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

Főépítési feljegyzés kivonata

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A HÉSZ általános előírását érintő módosítások tekintetében **nem indokolt** a megalapozó vizsgálat kiegészítése.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának általános előírást érintő módosítás tekintetében **nem indokolt** az alátámasztó munkarész kiegészítése.

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.

Hajdúhadház, 2023. augusztus 03.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

Tervezői szakmai összefoglaló a módosítás szakmai alátámasztására

Jelen településközponti vegyes terület építési övezeteinek határát érintő pontosítás, illetve a telekméret pontosítására irányuló módosítás, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert területének övezeti jelének a tervlap és a HÉSZ vonatkozó előírásokat érintő pontosítása a szakágak esetében nem igényel vizsgálati munkarész készítést.

A módosítások során a beépítési paraméterek által rögzített zöldfelület kötelező mértéke nem változik, továbbra is biztosított. A tájhasználat, tájszerkezet nem változik, természetvédelmi szempontok nem jelennek meg a módosítással érintett területrészen, a biológiai aktivitásérték nem változik. Fentiekre figyelemmel a módosítások nem igénylik tájrendezési szakági munkarész készítését.

A várható környezeti hatások környezetterhelés, a települési környezet védelme szempontjából a jelenlegihez képest nem hoz változást, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.

Jelen módosítás szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot nem érint. Közlekedési alátámasztó munkarész készítése nem indokolt. A módosítás nem befolyásolja a területrészek feltárását és közlekedési rendszerét. A telektömböket határoló gyűjtő funkciójú és kiszolgáló utak építési területe nem változik.

Vízi-, és energia közmű: közműhálózatok tekintetében nem történik változás.

A módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

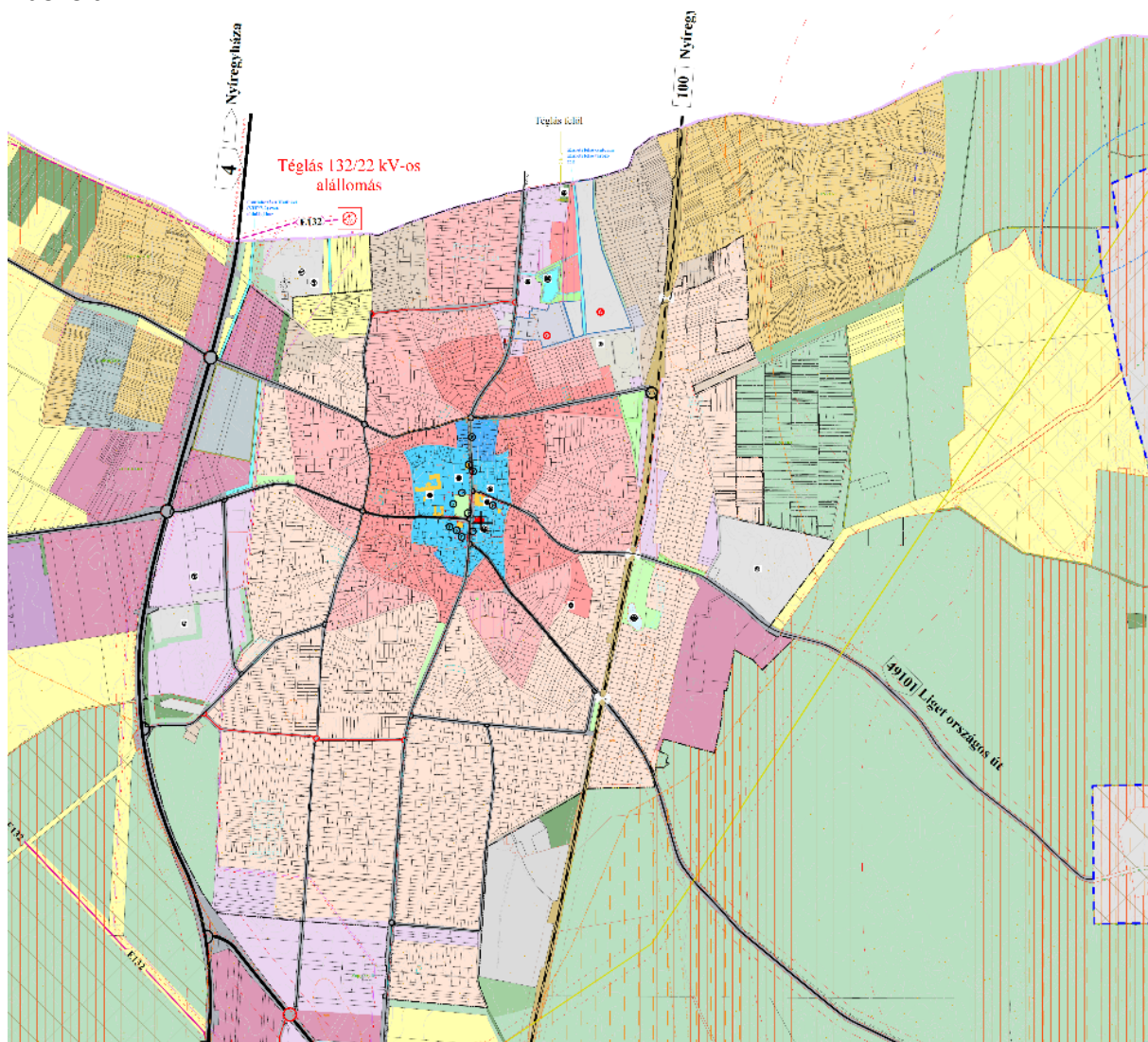
A módosítás a zöldfelületi rendszert nem változtatja meg, a településökológia nem sérül. A hibajavítás és az építési övezetek határának pontosítása negatív környezeti hatást nem eredményez.

Összegzés: a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre a műszaki infrastruktúra hálózat nem változik. Természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból negatív hatás nem jelenik meg.

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS A MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT – A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

5.1 Településszerkezeti terv (TSZT)

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének módosítása egyik módosítási pont esetében sem indokolt.



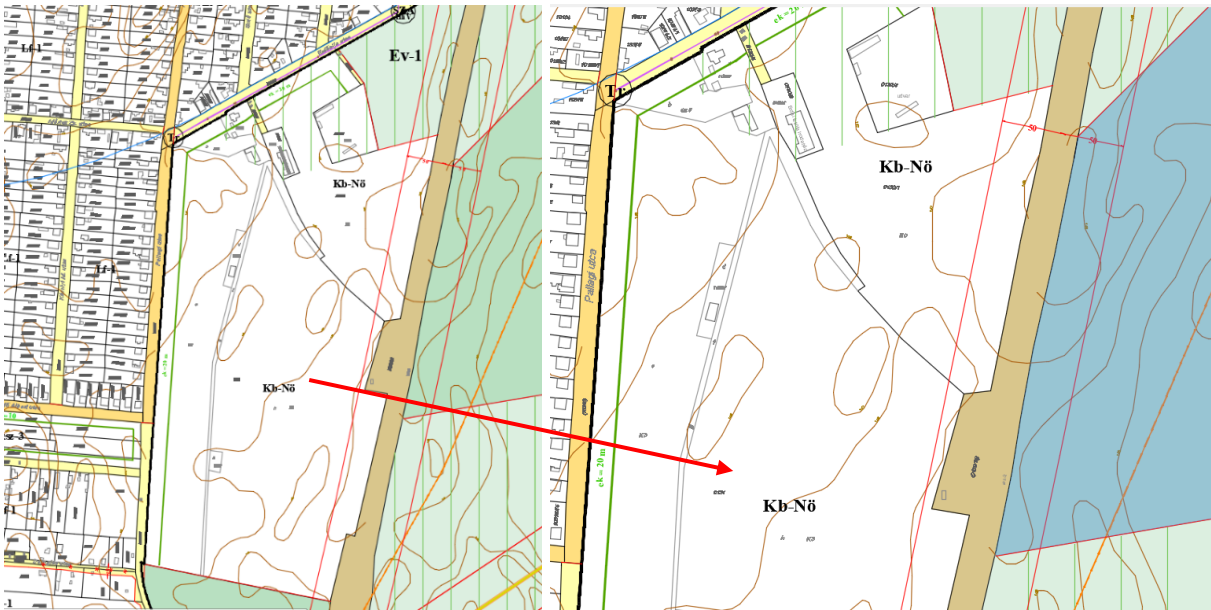
a hatályos településszerkezeti terv részlete

5.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatát (HÉSZ) Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. augusztusában állapította meg a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel.

Jelen módosítások keretei között csak a HÉSZ kerül módosításra, és a hozzá tartozó szabályozási terv.

1. A szabályozási tervlap és a HÉSZ szöveges előírása közötti összhang megteremtése érdekében történő hibajavítás:



a szabályozási tervlap érintett részlete és annak nagyítása

HÉSZ-ben 3 helyen szerepel a növénykert terület övezetének hivatkozása, melyek a következők:

3.§ (3) g) gb) pont - növénykert különleges területe (Kb-Nk) az 55.§ b.) pont és az 57.§. rögzíti a Kb-Nk övezeti jelet.

Ezen szöveges hivatkozások (Kb-Nk) és a tervlapon jelezett (Kb-Nö) összhangjának megteremtésére irányul a hibajavítás.

A pontosítási előírások normatívak, a település valamennyi különleges beépítésre nem szánt növénykert különleges terület (Kb-Nk) övezetére kiterjednek és így az itt lévő valamennyi telket érinti változás. **A város területén a dél-kelti területrészen található egyedül ilyen övezet.**

A HÉSZ aktuális hivatkozásai:

3.§

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

g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül

ga) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**

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

55. § [Különleges beépítésre nem szánt terület]

(1) Ezen belül:

a) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**

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

57. § [Növénykert, intenzív kertészeti területek (Kb-Nk)]

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

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

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

a) növénykert létesítéséhez, kertészethez kapcsolódó és a fenntartáshoz szükséges építmények

b) kereskedelmi

- c) oktatási, kutatási és ezeket kiszolgáló építmények (iroda funkció)
 - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel 1 db lakó rendeltetés és annak működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
 - e) a tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)
 - f) a tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi épületek
 - g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.) építményei helyezhetők el.
- (4) Közműpótló műtárgyként hatóság által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés, különösen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is elhelyezhető.
- (5) A **Kb-Nk övezet** területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 méter.

A HÉSZ módosítási javaslata:

Pontosításra kerül a

3.§

- (3) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
- gb) növénykert különleges területe ~~Kb-Nk~~ **Kb-Nö**

55. § [Különleges beépítésre nem szánt terület]

(1) Ezen belül:

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

57. § [Növénykert, intenzív kertészeti területek (~~Kb-Nk~~) **Kb-Nö**

- (1) A ~~Kb-Nk~~ **Kb-Nö** övezetbe elsősorban növénykertek és a kertészeti célú területek területei tartoznak.
- (2) Az övezet növénykertek és az azt kiszolgáló, és fenntartást biztosító rendeltetéseket tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A ~~Kb-Nk~~ **Kb-Nö** övezet területén a fő rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések, különösen....
- (5) A ~~Kb-Nk~~ **Kb-Nö** övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 méter.

2. A telekméret pontosítás normatív így valamennyi településközponti vegyes Vt-2 építési övezetet érinti mely csak a településközpontban található.

A tervezett telekalakítás végrehajthatósága érdekében az építési övezetek határának változása a Vt-2, Vt-4, és Vt-5 építési övezeteket érinti, illetve azon belül a telekhatárrendezéssel érintett 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokat.

A hatályos HÉSZ szerint a településközpont terület építési övezeteinek szabályozási határértékei:

4. Településközpont terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Vt-1	6000	szabadonálló	30	-	7,5*	50
3	Vt-2	10000	telepszerű (úszótelkes)	70	-	12,5	KÉ
3	Vt-3	750	KÉ	60	-	12,5	20
4	Vt-4	400	oldalhatáronálló	50	-	6,0	35
5	Vt-5	450	zárt sorú	75	-	9,5	10
6	Vt-6	450	KÉ	70	-	9,5	20
7	Vt-7	450	KÉ	KÉ	-	9,5	KÉ
8	Vt-8	400	zárt sorú	70	-	9,5	20
9	Vt-9	400	zárt sorú	70	-	7,5	20
10	Vt-10	450	zárt sorú	75	-	7,5**	10

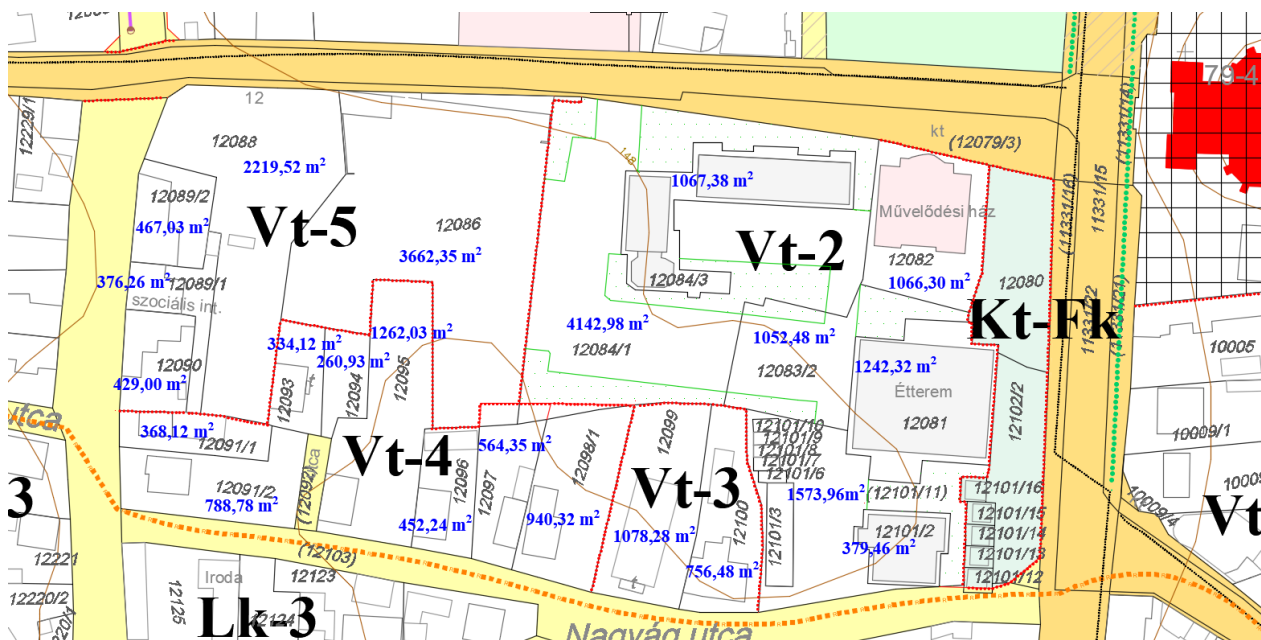
* = kivétel a templom épülete ** a HÉSZ 29.§. (6) bekezdése szerint
KÉ: kialakult érték

A HÉSZ 2. mellékletét érintő hibajavítás

HÉSZ 2. melléklet Beépítésre szánt területek - Építési övezetek szabályozási határértékei
Településközpont terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
3	Vt-2	10000 1000	telepszerű (úszótelkes)	70	-	12,5	KÉ
4	Vt-4	400	oldalhatáronálló	50	-	6,0	35
5	Vt-5	450	zárt sorú	75	-	9,5	10

KÉ: kialakult érték



Hatályos HÉSZ előírása:

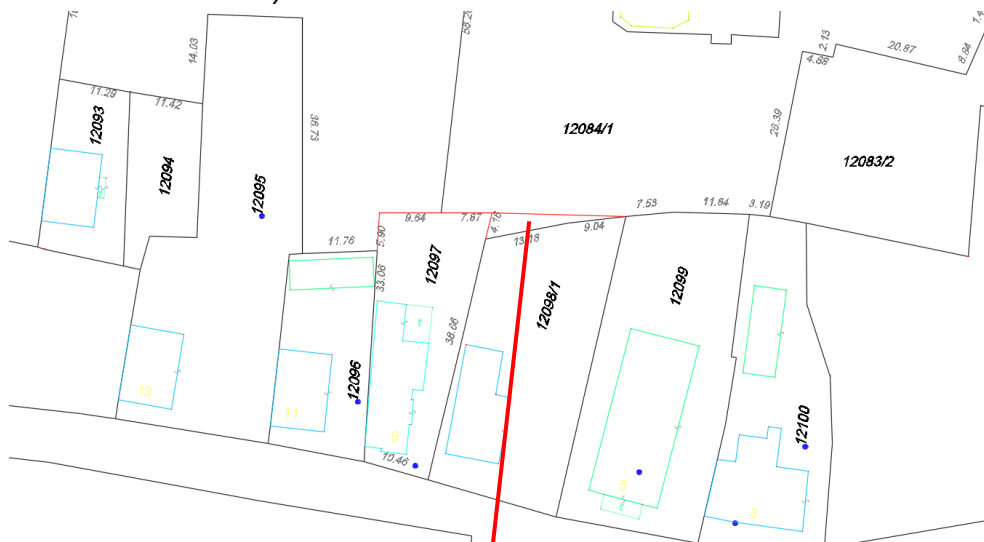
29. § [Településközpont területek (Vt) általános előírásai]

- (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- a) A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető az alábbi rendeltetést tartalmazó épületek:
 - b) aa) lakó,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ad) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - ae) igazgatási, iroda,
 - af) sport,
 - ag) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.
- (5) Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 3 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek nyílás nélküli határfalas kialakításúak legyenek.
- (6) A Mester utcai Vt-10 építési övezet területén belül a templom telekhatárától az arra néző épületmagasság értékével megegyező oldalkert biztosítása mellett is elhelyezhető az épület, mely esetben az épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

A Mester utca és a műemléki védettségű templom felőli homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagassági értéket, míg az ezen kívüli homlokzatok esetén a teljes építményszint kialakítása érdekében az épületmagasság értéke növelhető, úgy, hogy ezen homlokzatok magassága legfeljebb 9,5 méter lehet.
- (7) A Vt-8 építési övezetben saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 százalékponttal növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határérték növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke legfeljebb 10 százalékponttal csökkenthető.
- (8) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.
- (9) Az új építményeket a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületnek nyílás nélküli határfalas kialakításúnak kell lenni.
- (10) A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.
- (11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

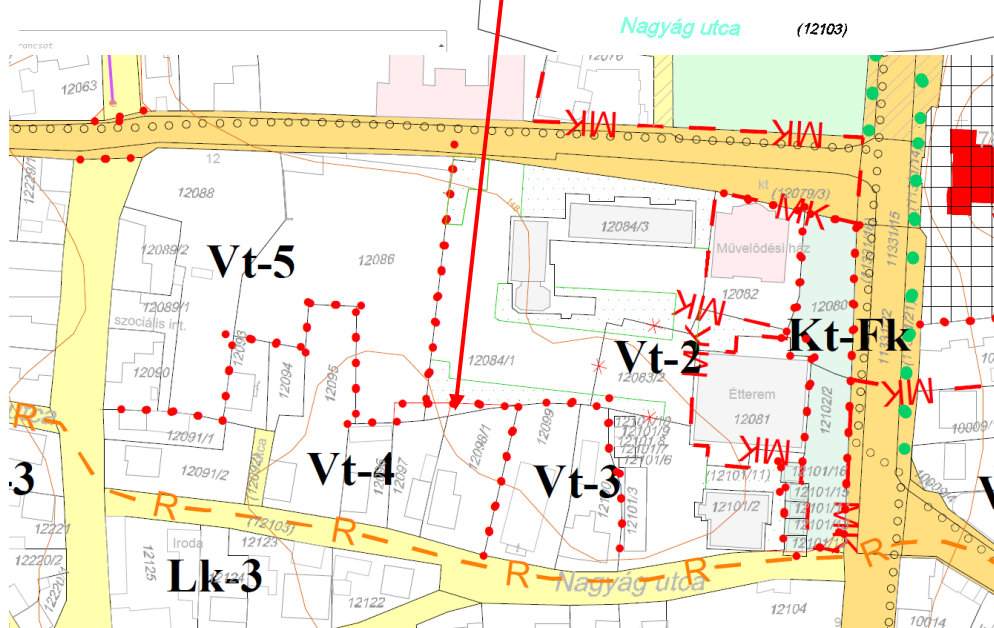
A Vt-2, Vt-4, Vt-5 építési övezetek határainak pontosítása:

a módosított terv részlete



a vázrajz részlete

**A HÉSZ építési
övezet
határának
pontosítása a
vázrajz alapján
történik.**



A módosítás a HÉSZ a 15-2. és a 15. sorszámú szelvényt érinti. lsd. rendelettervezet melléklete.

a HÉSZ javaslat
részlete

6. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

Közlekedés:

A Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt **növénykert terület övezeti jelének hibajavítása** esetén nem releváns a környezeti hatások elemzése és nem merül fel infrastrukturális fejlesztési igény sem.

A Vt-2 építési övezet telekméretének pontosítása (hibajavítás) esetén szintén nem jelenik meg infrastruktúra fejlesztési igény. A telekméret pontosítás nem okoz negatív környezeti hatást.

Mindkét esetben elmondható, hogy településképi szempontból nem jelentős a változás és negatív településképi megjelentést nem eredményez a pontosítás.

A településközponti telektömbön belüli építési övezetek (Vt-5, Vt-4, Vt-2) határainak határvonal pontosítása révén a keleti határoló Béke útja és az északi Kossuth utca a településen belüli gyűjtőút funkciójú (Köu), míg a Nagygát utca és a Kazinczy utca mellékúthálózat elemét (Kt-Kk) képezi.

Ezen hálózati elemek nem változnak a módosítással. Csomópont fejlesztési igény nem jelenik meg a területrészt környezetében.

Forgalom: a telekméret és az építési övezet határának változásából eredően többlet forgalommal nem kell számolni.

Közösségi közlekedés: A módosítás a közösségi közlekedés járatait nem érinti.

Parkolás: A módosítást követően parkoló igény nem jelentkezik.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés: A vizsgált területen önálló kerékpárút nincs kiépítve. Gyalogjárda van a telektömb környezetében. A jelenlegi a gyalogutak és kerékpárutak fejlesztése a terület környezetében nem indokolt.

Közművesítés:

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást.** A terület teljes közművel ellátott. Elektromos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés, gázellátás, távközlési ellátás biztosított. A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett közterületek forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy az ingatlan korábban is beépített volt és lakóterületi használatlal rendelkezett. **A terület közművel ellátott a módosítás révén közműfejlesztés nem indokolt.**

Településképi szempontból – a közterületről látható elemek tekintetében - jelentősebb a módosítás, a városközponti tömbbelső – parkoló terület – irányából, ahol a telekvégeken a telekhatárrendezéséből adódóan új kerítések jelenhetnek meg. **A jelenlegi beépítési jelleget nem váltja fel a meglévő beépítési jellegtől eltérő beépítés.**

Humán infrastruktúra, Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A megvalósuló fejlesztés nem igényel humán erőforrás fejlesztést. A módosítás az Önkormányzat számára nem jár sem személyi sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változásával.

6.1 Tájékoztatás Hajdúhadház Város a helyi építési szabályzat és szabályozási tervmódosítás kapcsán a várható környezeti hatás eldöntéséhez

1. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének a) pontjában foglaltak szerint a tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

1. **Hibajavítás** a különleges beépítésre nem szánt **növénykert terület övezeti jelének pontosításához kapcsolódóan** a HÉSZ szöveges munkarészét érintően.

A Kossuth u. – Béke útja – Nagygát u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a **Vt-2 építési övezet szabályozási határértékének pontosítása - legkisebb alakítható telekterület méretének hibajavítása** - és a telektömbön belül az **építési övezetek (Vt-5, Vt-4, Vt-2) határának pontosítása.**

2. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint a terv, illetve a program célja:

A hibajavítás esetében a terv célja a tervlap és a HÉSZ szöveges előírása közötti összhang megteremtése az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében.

A telekméret pontosítás esetén az adottságokra alapozott telekméret rögzítése.

Az építési övezetek határainak pontosítása esetén a meglévő adottságoknak a valós állapotnak megfelelő telekhatár figyelembevételével kerül pontosításra az építési övezet határa. A fejlesztési elképzelésekkel való összhang megteremtése érdekében történő HÉSZ és szabályozási terv módosítás.

3. Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének c) pontjában foglaltak szerint a módosítás esetén annak lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A különleges beépítésre nem szánt növénykert esetén biztosítottá válik az összhang a tervlap és az előírásokban szereplő övezeti jel között. A telekméret esetében a telektömb adottságaira figyelemmel kerül rögzítésre javításra a telekméret. Az építési övezet határának pontosításával, a jelenlegi beépített területen belül a meglévő telekhatárok szerint kerülnek módosításra az építési övezeti határok a szabályozás koncepciója szerint.

Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésének d) pontjában foglaltak szerint a rendelet 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló és adható információ:

1. a terv

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- *kijelöli a tervezet fejlesztés telepítési helyét a meglévő épületállomány és az üzemelési szempontok figyelembevételével. Természeti erőforrás felhasználására, méretére és elosztására nincs hatással,*

b) befolyásol más tervet vagy programot - ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik -, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- *a módosítás más tervet, programot nem befolyásol*

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- *Nem jelentős.*

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- *Nem vonatkozik.*

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- *Nem releváns.*

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- *Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.*

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- *Nem várható egymással összeadódó, és felerősítő hatások.*

c) az országhatáron áterjednek;

- *Országhatáron áterjedő hatásokkal nem kel számolni.*

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- Területi kiterjedés a tervezési területre, illetve szűkebb értelemben a módosítással érintett építési övezetre tehető ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettségnek élveznek;

A módosítás a város természeti értékeiben a közeli ökológiai folyosóban, a védett területekben nem okoz változást.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézi elő;

A tervezett módosításnak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) * miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

- Ilyen hatás nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek * vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

- Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- Intenzitás növekedése nem várható.

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni.

A településközponti terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent. A HÉSZ módosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel.

A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. (települési térségen és a központi belterületen belüli módosítás) Az, hogy az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns.

(a HÉSZ módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, és erdőterület megszüntetése nem történik).

A HÉSZ módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A HÉSZ módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.

A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik. A környezeti elemek rendszereit, folyamatait, szerkezetét, figyelemmel a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra, nem érintik hátrányosan.

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

A rendelkezésre álló adatok alapján új régészeti lelőhely nem érinti az érintett telektömböket.

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a HÉSZ építési helyet pontosító módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns.

6.2 Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	A módosítás tárgya
	A Kb-Nk különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jel javítása A Vt-2, Vt-4, Vt-5 építési övezetek határának pontosítása, a Vt-2 építési övezet telekméretre vonatkozó előírásának – szabályozási határértékének pontosítása és
Zaj, rezgés	0/0
levegő	0/0
víz	0/0
föld	0/0
ézővilág	0/0
táj	0/0
Ember, társadalom	+1/0
település	+1/0
településökológia	0/0

Jelmagyarázat:

+2 igen kedvező környezeti hatás, változás
+1 kedvező környezeti hatás, változás
0 nincs környezeti hatás, változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A Kb-Nk különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jel javítása	A HÉSZ-ben Kb-Nk tervlapon Kb-Nö jelölés közötti összhang megteremtése az egyértelmű jogalkalmazást segíti.
A Vt-2, Vt-4, Vt-5 építési övezetek határának pontosítása,	Az építési övezet határ pontosítása a valós telekhatárok figyelembevételével kerül rögzítésre, mely révén egyértelművé válik az egyes telkekre vonatkozó építési övezeti szabályok alkalmazhatósága. A településkép nem változik.
és a Vt-2 építési övezet telekméretre vonatkozó előírásának – szabályozási határértékének pontosítása	A Vt-2 építési övezetre vonatkozó telekméret pontosítás nem jelent jelentős változást. A telektömbön belüli telekméretnek figyelembevételével és az eredeti településrendezési elvek érvényesítésének figyelembevételével kerül pontosításra. Korábbi elv volt az önálló garázssor hosszú távú felszámolása és a terület értékén történő használatának biztosítása. A zöldfelületi rendszert nem változtatja meg, a településökológia nem sérül. Az építési övezet határának és a telekméretnek a pontosítása negatív környezeti hatást nem eredményez. Az épület elhelyezést befolyásoló építési övezet határ és telekméret pontosítása az építésügyi hatósági munka és a telekhez fűződő építési jogok egyértelműsítése miatt szükséges.

7. AZ Étv. 7 § SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A Kb-Nk különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jel javítása. A Vt-2 építési övezetben alakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték pontosítása a HÉSz-ben, valamint az építési övezetek (Vt-5, Vt-4, Vt-2) határának pontosítása az Étv. vonatkozó előírásaival nincs közvetlen érintettségben.

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat az Étv. 7.§. (2)-(3) bekezdés részletezi.

A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények	Módosítások összessége	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
<i>„...(2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni...”</i>		
<i>a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,</i>	0	-
<i>b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,</i>	0	-
<i>c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,</i>	1	Az Önkormányzat támogató hozzáállásával erősödik a népesség identitástudata.
<i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,</i>	0	-
<i>e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,</i>	0	-
<i>f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,</i>	0	-
<i>g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,</i>	0	-
<i>h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,</i>	1	A telekhatár rendezésével az azt követően megvalósuló kerítésépítéssel a tömbbelső felől a településképi szempontjából előnyös változás következik be.

i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,	0	-
j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	-
k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	Nem érintenek a módosítások termőföldet.
l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	-
m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	-
n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	-
o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	0	-
p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	Nem csökkennek a módosítással érintett területeken belüli zöldfelületek.
A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények		
„...(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:...”	Módosítások összessége	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	-
b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,	0	A biológiai aktivitásérték a településen nem csökken.
c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	-
d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	Új beépítésre szánt területi kijelöléshez köthető termőföld igénybevétele nem történik.
e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.	0	Önkormányzati döntés nem szükséges.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

8. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának előírása

*„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs megfelelő terület**, és ezt a **települési önkormányzat képviselő-testülete** - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - **külön döntéssel igazolja.**”*

Igazolni kell, hogy a terv megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeivel.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, így a 2018. évi. CXXXIX. 12.§ előírásának teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem indokolt.

9. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja rögzíti, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Jelen településrendezési eszköz módosítása során a Város területén újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. A fenti rendelkezés értelmében jelen esetben nem szükséges a település területére biológiai aktivitás érték változását számítással igazolni.

Mindezek mellett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírására figyelemmel az 1 ha-t meghaladó beépítésre szánt területi kijelölés esetén kell az aktivitásérték változását számítással igazolni.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint:

78.§. (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

*b) * a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.*

18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

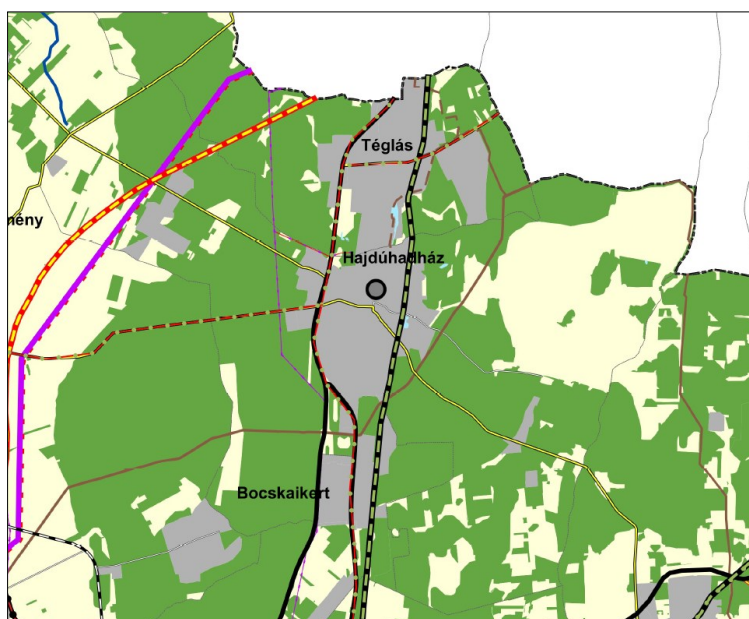
10. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési területek a települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak.**

A tervezési területek a belterület, a települési térségen belüli településrész részei, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTrT - ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik.

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



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

Közeledési 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

Közüti 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

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

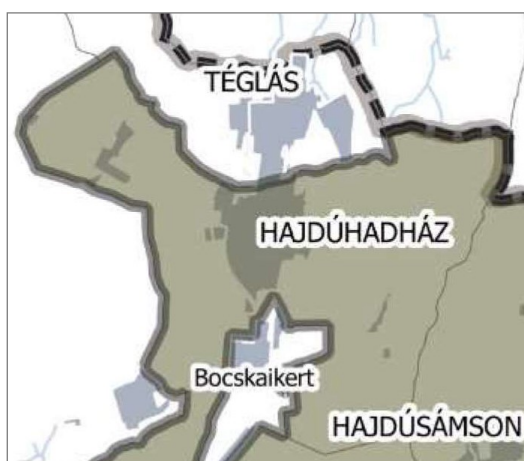
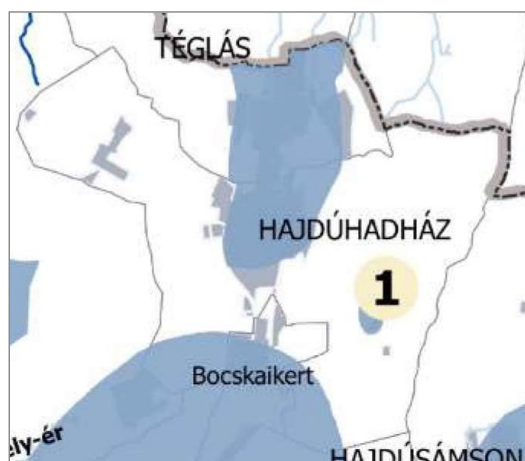
Az ország szerkezeti tervén ábrázolt és az OTTrT 4/1.- 4/11 számú mellékleteiben meghatározott országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei, az országos jelentőségű építmények, az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek,

a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-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 szénhidrogénszállító-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 pufferterületének 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.”

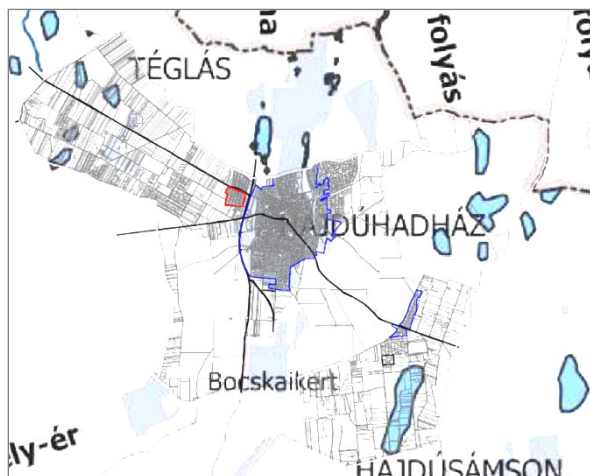
MTTrT előírása „5. §. (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira 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.

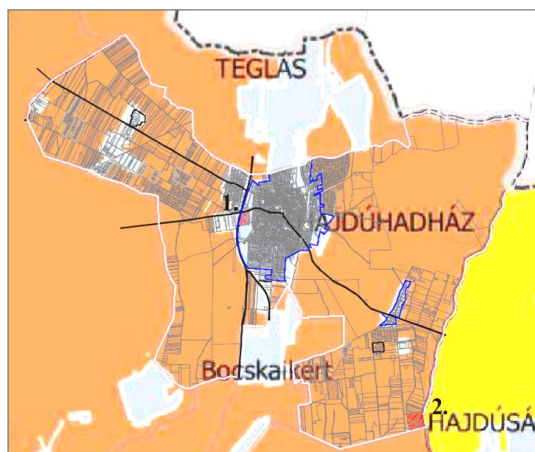
A rendszeresen belvízjárta terület övezete

(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



erősen aszályos

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 területek a központi belterület területén belül helyezkednek el, melyek jelenleg is beépítettek, jelen módosítással a beépítés intenzitás mértéke nem változik.

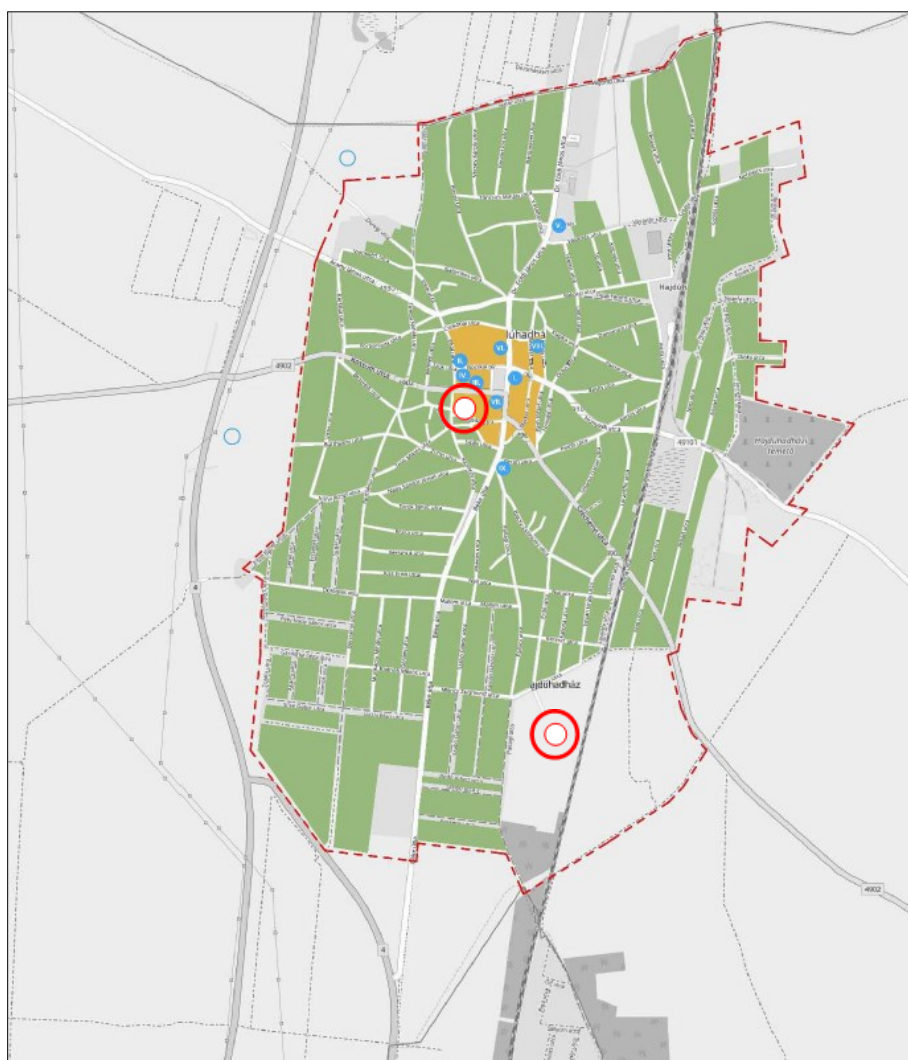
11. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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 Településképének védelmét**.

A tervezési területek a **központi településrész részét képezik, településképi szempontból meghatározó terület**.

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

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



- Központi településrész - Településképi szempontból meghatározó terület
- Lakó funkciójú településrész - Településképi szempontból egyéb terület
- Külsőterület és egyéb terület - Településképi szempontból egyéb terület
- Helyi védetség
- Sajátos építmények elhelyezésére nem alkalmas terület


**a módosítások
helyszíne**

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 Főépítészre 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.

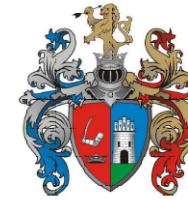
8. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

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 építészakadémia tagja
TT 09-0637

dr. Kiss-Kaszuk Katalin
jegyző



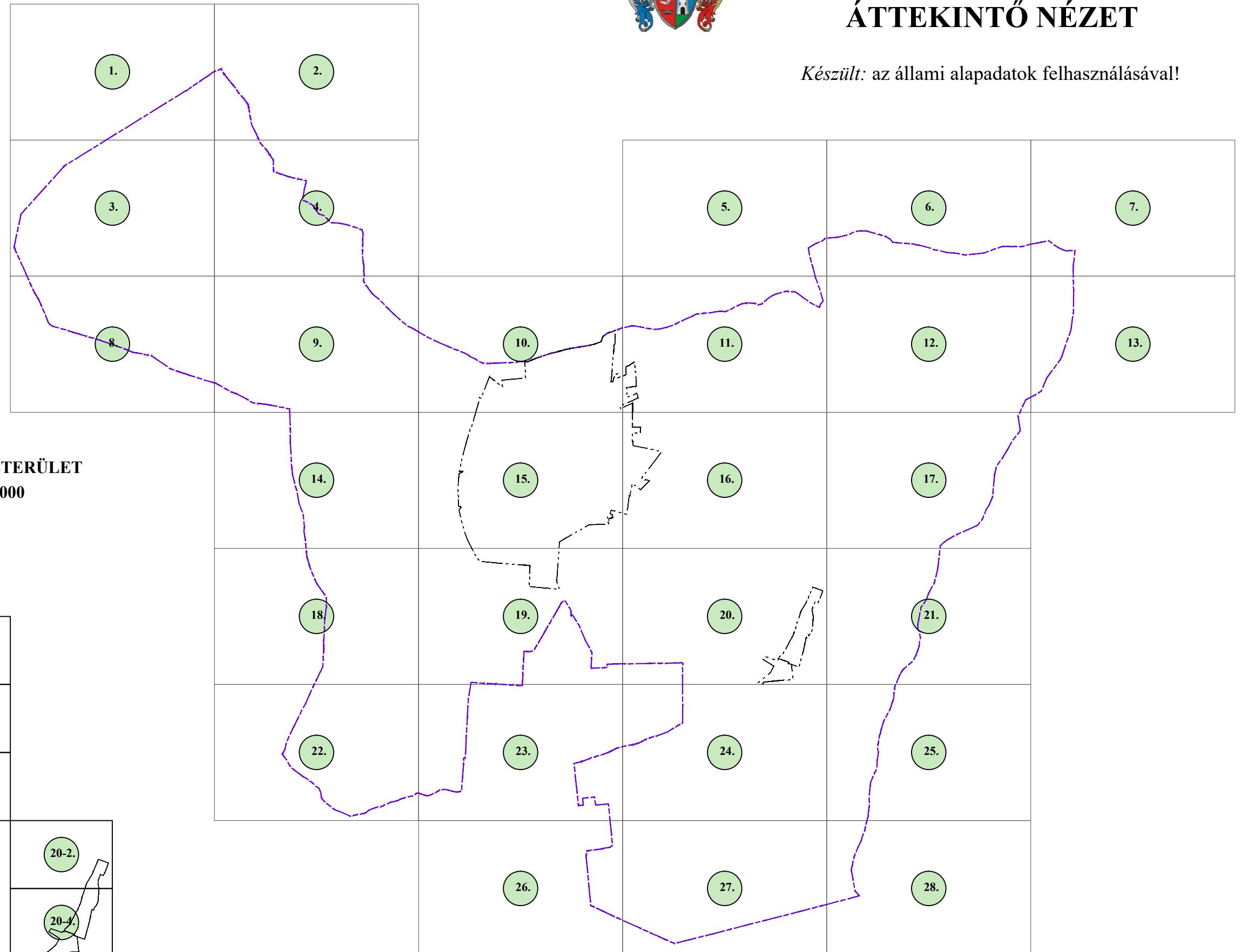
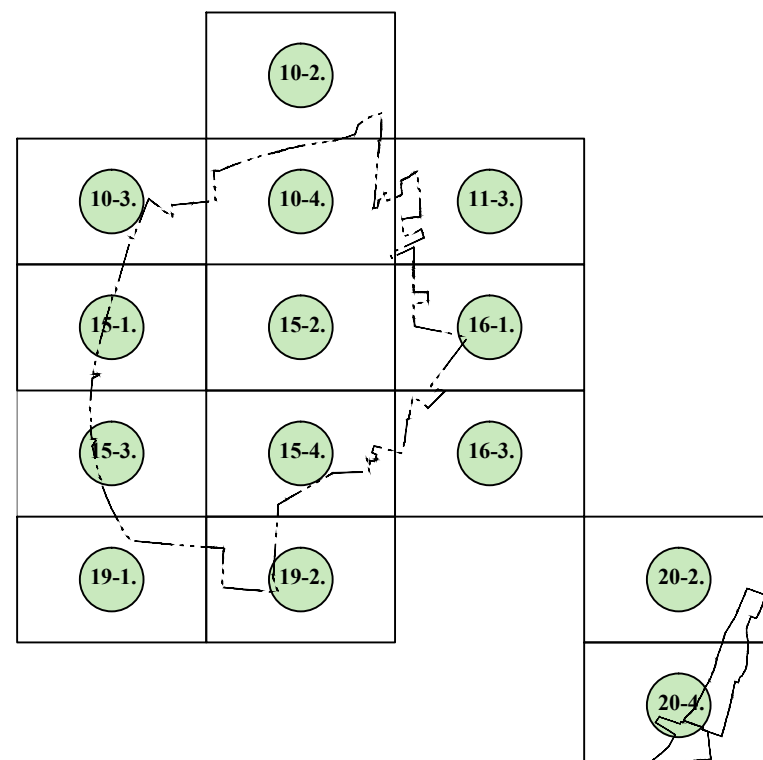
Csáfordi Dénes
polgármester

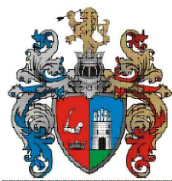
Záradék:
Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel
kihirdetve.

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

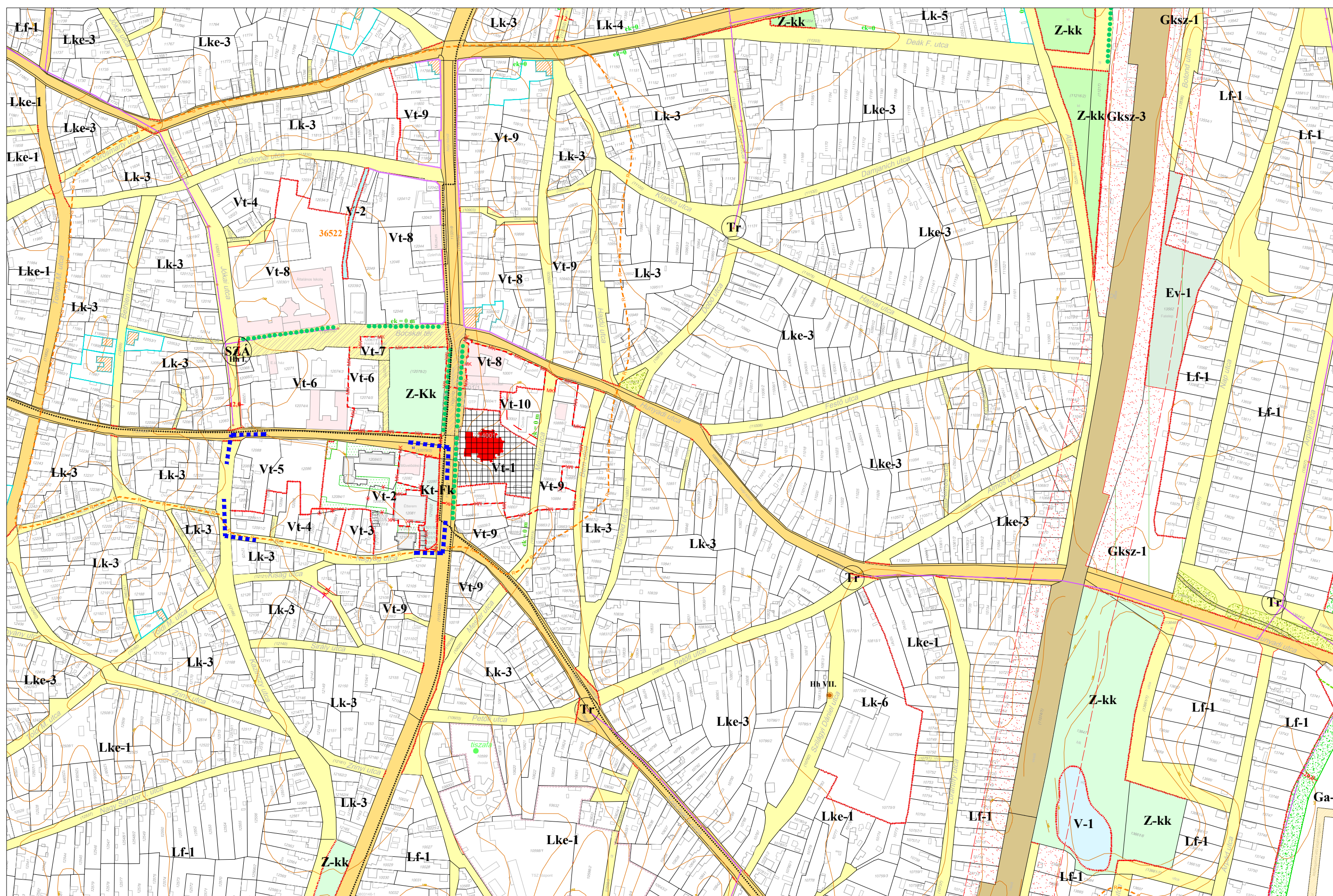
	Település közigazgatási határa
	Belterületi határ
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal

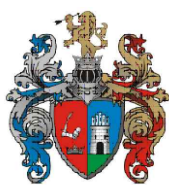


1.1. melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez 2023. évi módosítás tervezési terület határa

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.	





HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

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

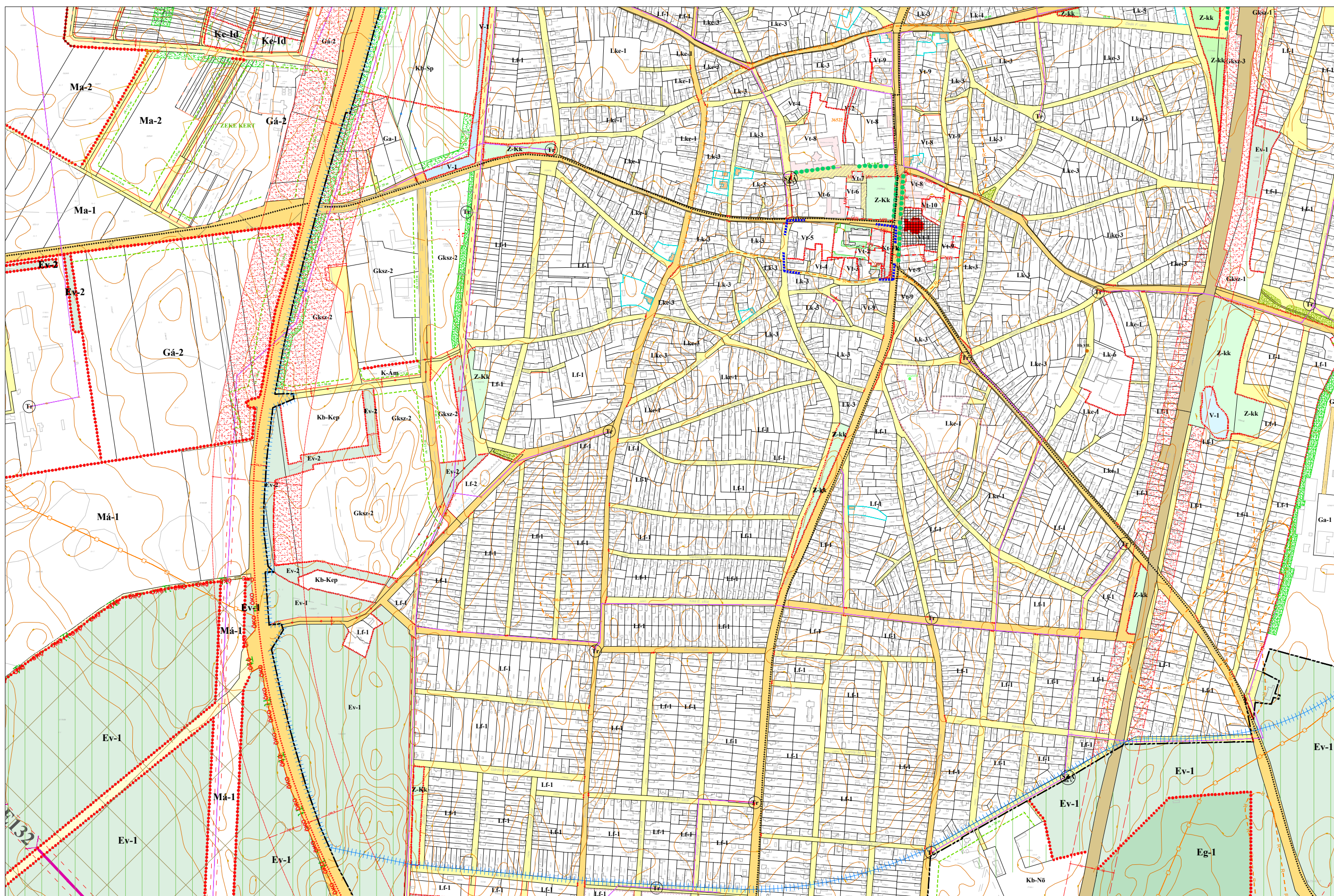


2023. évi módosítás tervezési területe

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.				



13. MELLÉKLETEK

K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
157/2023.(VIII.15.) határozata**

Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása - a településközpont területén a Kossuth u. – Béke útja – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül az építési övezet határának pontosítása és a Vt-2 építési övezet területén a kialakítható legkisebb telekméretre vonatkozó szabályozási határérték, valamint a különleges beépítésre nem szánt növénykert övezeti jelét érintő elírás javítása kapcsán együttes döntés meghozatala

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdés a) pontja, 7. § (7) és (8) bekezdése, 59. § (2) bekezdése alapján

1./ Módosítani kívánja Hajdúhadház város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét Hajdúhadház Város központi belterületén a Kossuth u – Bocskai tér – Nagyg u. – Kazinczy u. által határolt telektömbön belül a 12097, 12086, 12084/1 és a 12098/1 hrsz-ú ingatlanokra, továbbá a Pallagi utca, Erdőalja utca mentén lévő különleges beépítésre nem szánt növénykert terület szabályozási tervlapon rögzített övezeti jelének (Kb-Nö) és a HÉSZ 3.§ (3) g) gb) pontban meghatározott növénykert különleges területe (Kb-Nk) övezeti megnevezés és az 55.§ b.) pontja és az 57.§ összhangjának megteremtésére vonatkozóan.

2./ A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.

3./ A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

4./ Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt, az 1. pontban meghatározott területrészekre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz rövid egyeztetési eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelül: 2023. augusztus 15.

Ki' h's

