

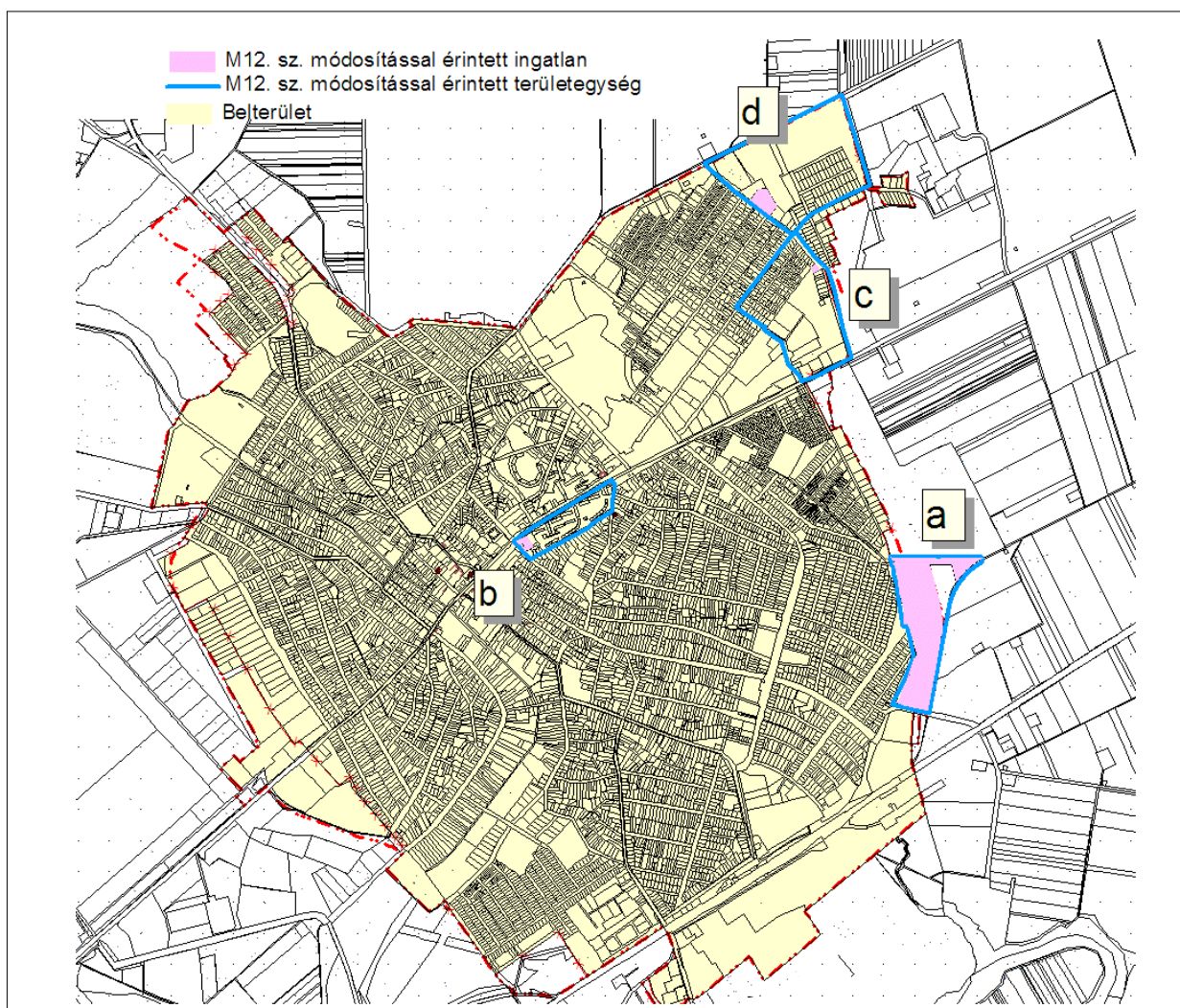
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M12”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz- utca által határolt terület szabályozásának módosítása.
- b) A Szilfákalja utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.
- c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.
- d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3.
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28. l.em. 4.
Email: civisterv@civisterv.hu
Tel:(30) 9818-172

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

2024. ÉVI „M12”- SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

- a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz- utca által határolt terület szabályozásának módosítása.
- b) A Szilfákajla utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.
- c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.
- d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2024. december hó

Zsemberi István
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	19
Határozati javaslat:	22
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	23
III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása	23
III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	31
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	34
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek	34
IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség	39
IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	40
IV/4. A településképi rendelettel való összhang igazolása	48
IV/5. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés igazolása	53

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

0. BEVEZETÉS:

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2024. évi M12- számú módosításra négy témakörben kerül sor.

- a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz-utca által határolt terület szabályozásának módosítása.
- b) A Szilfákajla utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.
- c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.
- d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

Az a)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat és a Helyi építési szabályzat módosítására van igény. Az itt szabályozott „Lke-1” kertvárosias lakóövezet jelenlegi Hész. előírás adta lehetőségek maximális kihasználása esetén bekövetkező önkormányzat által nem kívánt „túlépítés” elkerülése érdekében olyan egyedi kertvárosias lakóövezet bevezetése a cél, ahol a jövőben csak „nagyobb alapterületű telkeken, elegánsabb, alacsonyabb beépítettségi szintű városrész alakulhasson ki.” További feladat, a területegységet északon határoló út szabályozott nyomvonalának, meglévő közművek figyelembe vételével történő szabályozása, a területet nyugati oldalon határoló, tervezett kiszolgáló út elhagyása.

A b)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A Kérelmező az ingatlant a Vt-8 as övezetből, Vt-2x jelű, településközponti vegyes övezetbe kéri átsorolni. A kérelmező indokaként leírja, hogy a meglévő épület jelenlegi homlokzatmagassági értéke már eleve nagyobb, mint a jelenleg megengedett 7,50 m, így a Tüdőgondozó épületét a tulajdonosi igényeknek megfelelően bővíteni és a másik meglévő Egészség Centrum épületével összekötni a jelenlegi övezet előírásai szerint nem lehetséges.

A c)-jelű módosítás a szabályozási terv módosítását igényli, mely egy meghatározott tömböt érint. A településszerkezeti terv módosítására is szükség van. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A d)-jelű módosítás a szabályozási terv és a Településszerkezeti terv módosítását is igényli. A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására.

Tekintettel arra, hogy az a)-jelű módosítás esetében a hatályos szabályozási terven kijelölt beépítésre szánt terület 1810 m²-el csökkentésre kerül, ez, mint „cseretelek” felhasználható a c) módosítás esetében kijelölésre kerülő, 1250 m² nagyságú új beépítésre szánt terület, jogszabályban előírt kompenzálására.

1. Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Terv címe:

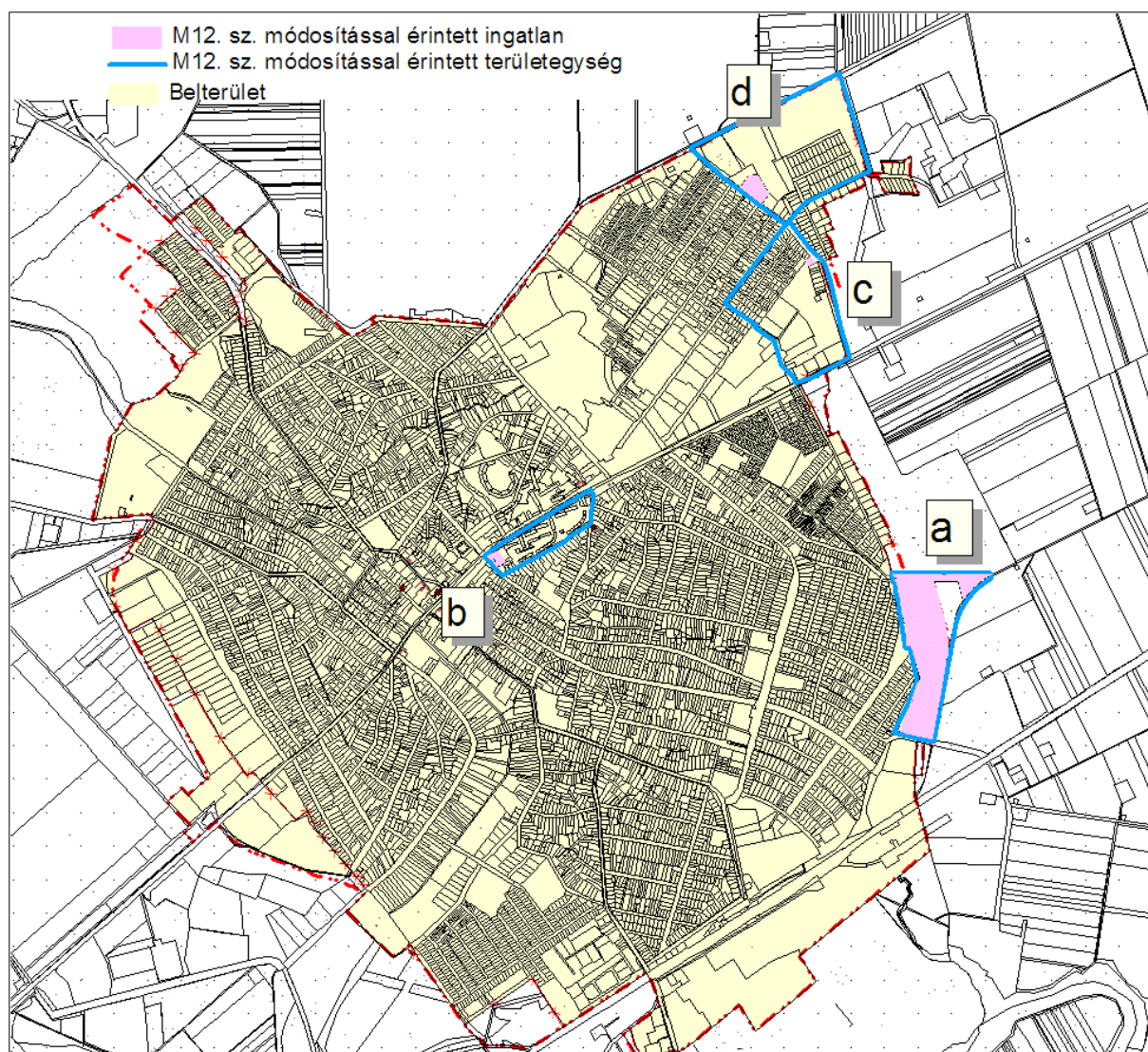
Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközeinek meghatározott területre vonatkozó 2024. évi M12 számú módosítása.

Terv típusa:

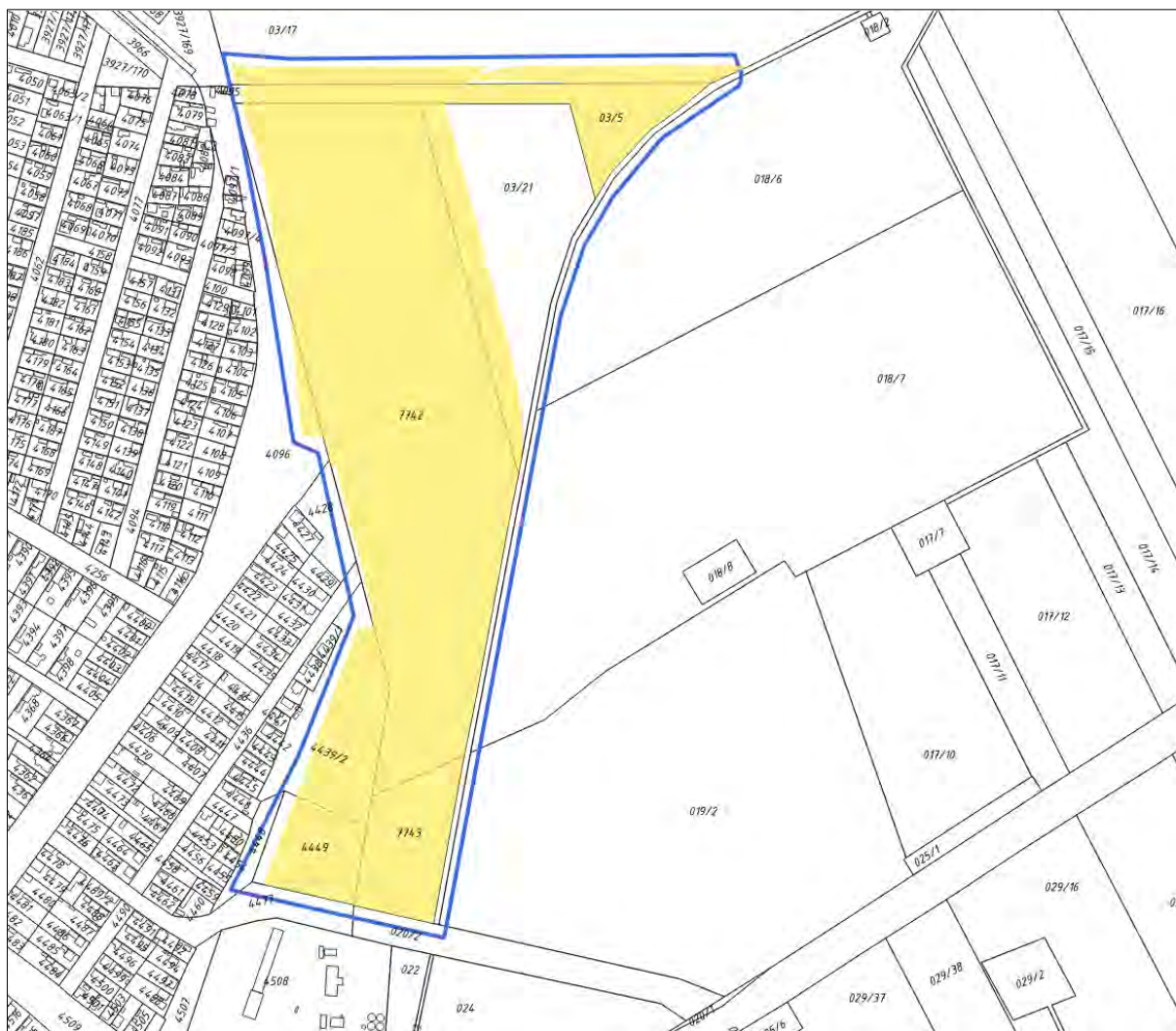
a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti általános eljárás (Erre, az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt van szükség.)

Tervezési terület:

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény, a módosítással érintett terület lehatárolása:



- a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz-ú utca által határolt terület szabályozásának módosítása.



A szabályozási terv módosításával érintett:

7742, 4439/2, 4449, 7743, 03/5 Hrsz-ú ingatlanok. (Érintett továbbá, a terület egység északi oldalához csatlakozó 03/17 nagyterjedésű ingatlan déli szélé, melyet a hatályos szabályozási tervben szereplő, tervezett út érint, a módosítás után azonban az érintettség megszűnik.)

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

03/5 ingatlanon tervezett út- 015/2 Hrsz-ú dűlőút- 4477- 020/2 Hrsz-ú utak- 4448 Hrsz-ú utca- 4439/2 Hrsz-ú ingatlan nyugati szélén tervezett kiszolgáló út- Csontos utca- Hóvirág utca által határolt terület.

Településrendezési tervmódosítási igény

A módosítás a Szabályozási terv és a Helyi építési szabályzatot érinti. Az itt szabályozott „Lke-1” kertvárosias lakóövezet jelenlegi Hész. előírás adta lehetőségek maximális kihasználása esetén bekövetkező, önkormányzat által nem kívánt „túlépítés” elkerülése érdekében olyan egyedi kertvárosias lakóövezet bevezetése a cél, ahol a jövőben csak „nagyobb alapterületű telkeken, elegánsabb, alacsonyabb beépítettségű városrész alakulhasson ki.” További feladat, a terület egységet északon határoló út szabályozott nyomvonalának, meglévő közművek figyelembe vételével történő szabályozása, a területet nyugati oldalon határoló, tervezett kiszolgáló út elhagyása.

b) A Szilfákálja utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.



A szabályozási terv módosításával érintett: 5793/34 Hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Luther utca- Bányász utca- Arany János utca- Szilfákálja útja által határolt tömb.

Településrendezési tervmódosítási igény

A b)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A Kérelmező az ingatlant a Vt-8 as övezetből, Vt-2x jelű, településközponti vegyes övezetbe kéri átsorolni. A kérelmező indokaként leírja, hogy a meglévő épület jelenlegi homlokzatmagassági értéke már eleve nagyobb, mint a jelenleg megengedett 7,50 m, így a Tüdőgondozó épületét a tulajdonosi igényeknek megfelelően bővíteni és a másik meglévő Egészség Centrum épületével összekötni a jelenlegi övezet előírásai szerint nem lehetséges.

c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.



A szabályozási terv módosításával érintett: 3337/16 Hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Liget utca- Debreceni út- Szép Ernő utca- Liget utca Szép Ernő utca között tervezett sétány által határolt tömb.

Településrendezési tervmódosítási igény:

A Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása. A módosítás a szabályozási terv módosítását igényli, mely egy meghatározott tömböt érint. A településszerkezeti terv módosítására is szükség van. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.



A szabályozási terv módosításával érintett: 3258/6 Hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Liget utca- Bánomkert utca- 0635 Hrsz-ú utca- Nagyhegyesi út által határolt terület.

Településrendezési tervmódosítási igény:

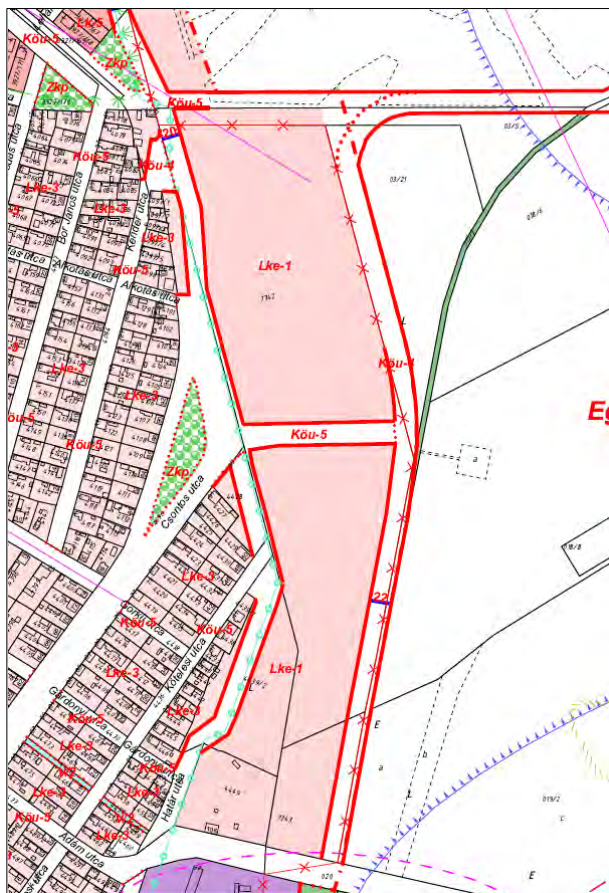
A d)-jelű módosítás a szabályozási terv és a Településszerkezeti terv módosítását is igényli.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására.

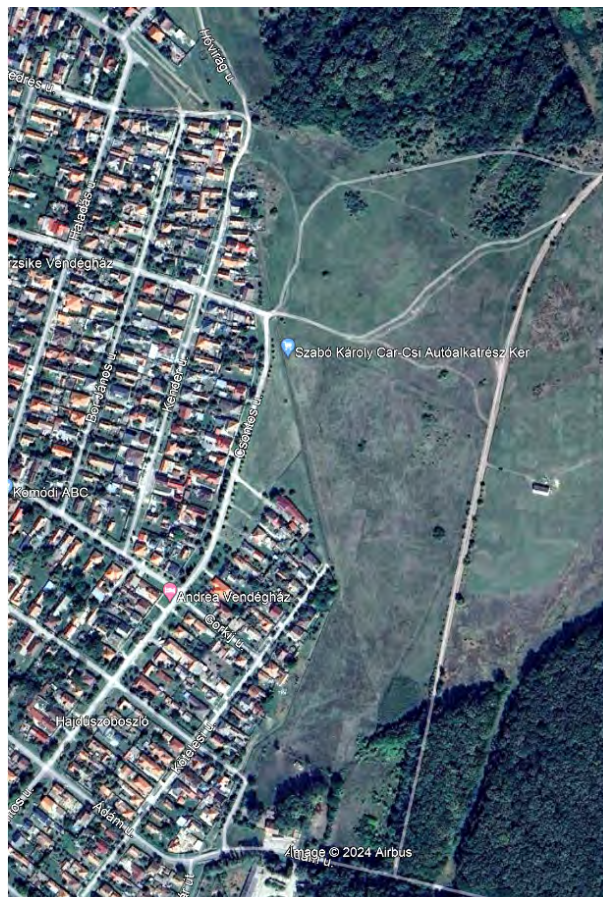
.

2. A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása

a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz-ú utca által határolt terület szabályozásának módosítása.



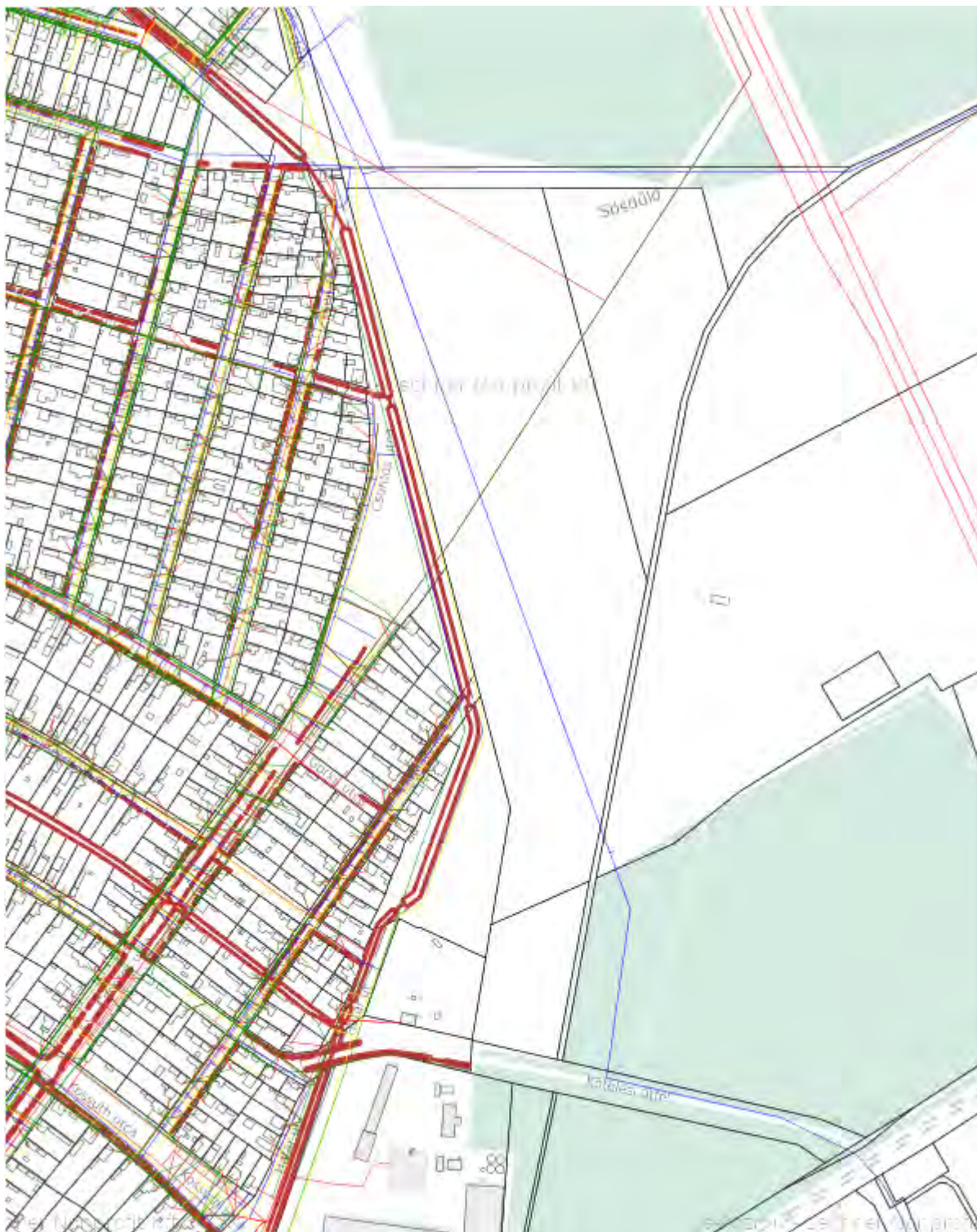
A hatályos szabályozási terv részlete



Orto fotó Forrás: Google Earth

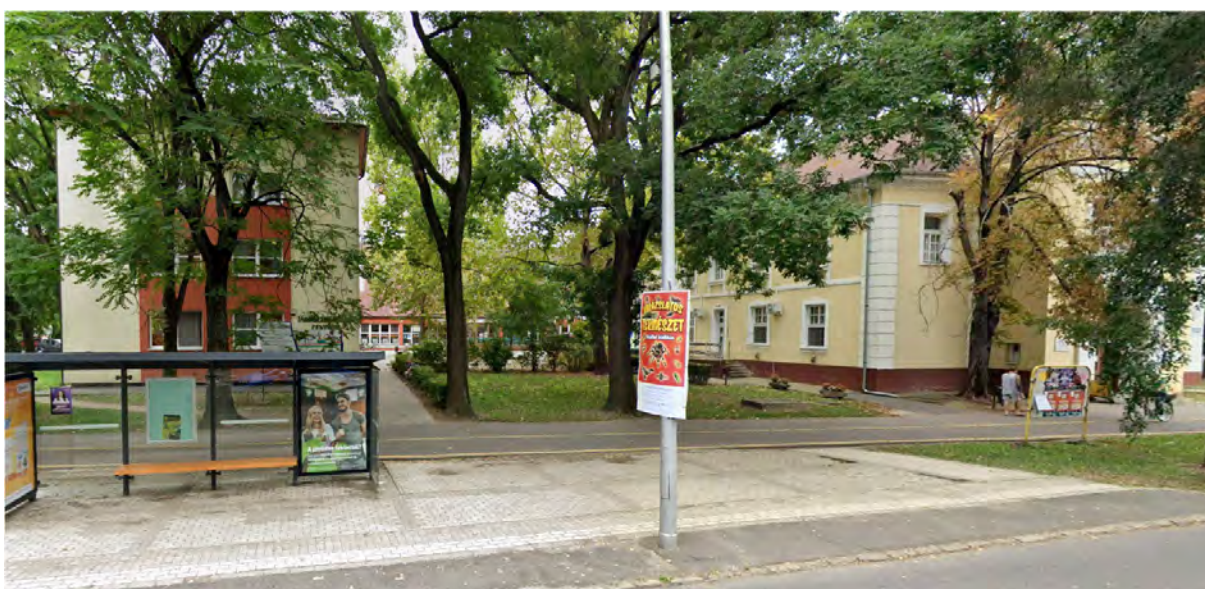


A módosítással érintett tömb északi irányból.

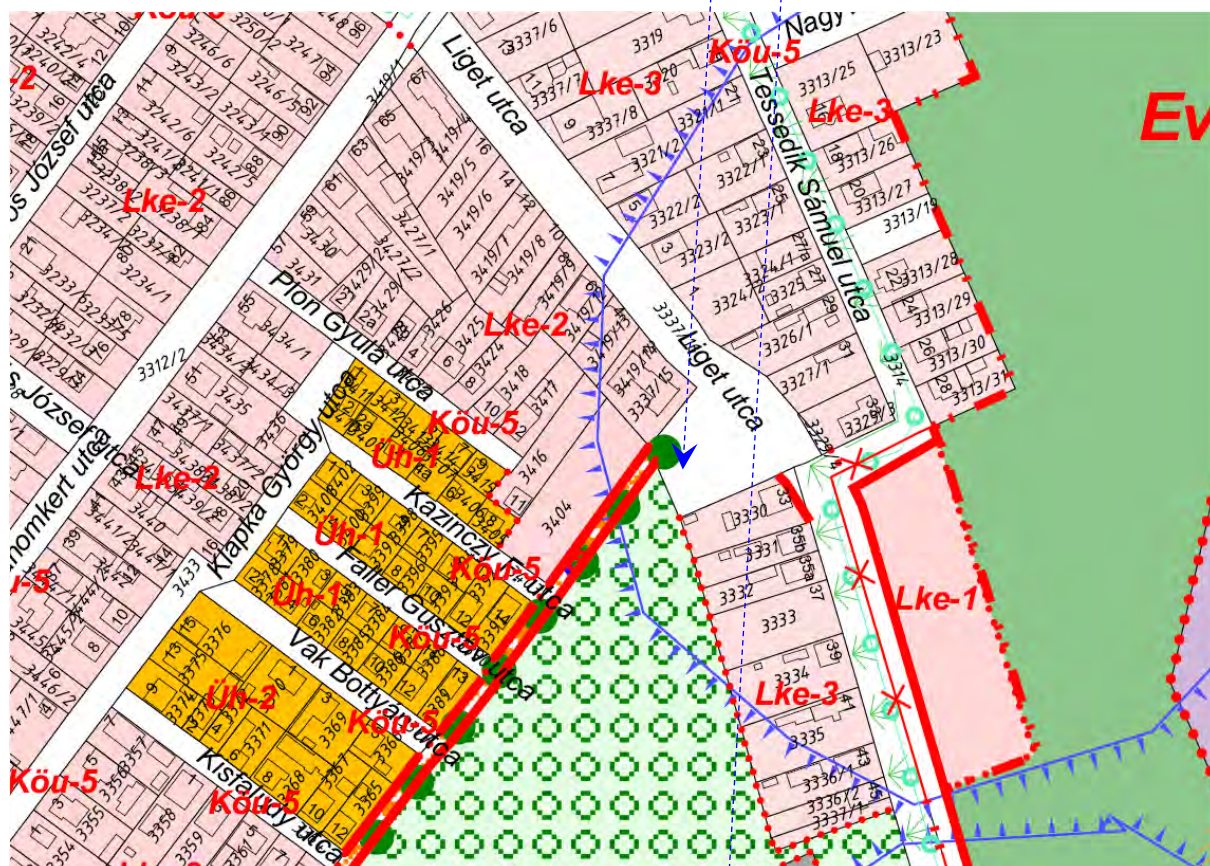


Közmű térkép: Forrás E-Közmű

- Villamos energia – légvezeték
- Vízellátás - vízvezeték
- Hírközlés – légvezeték
- Szénhidrogén – gázvezeték
- = Felszíni vízelvezetés (árok)



c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.



A hatályos szabályozási terv részlete



Orto fotó Forrás: Google Earth



A Liget utca kiszélesedő része, északi irányból nézve.



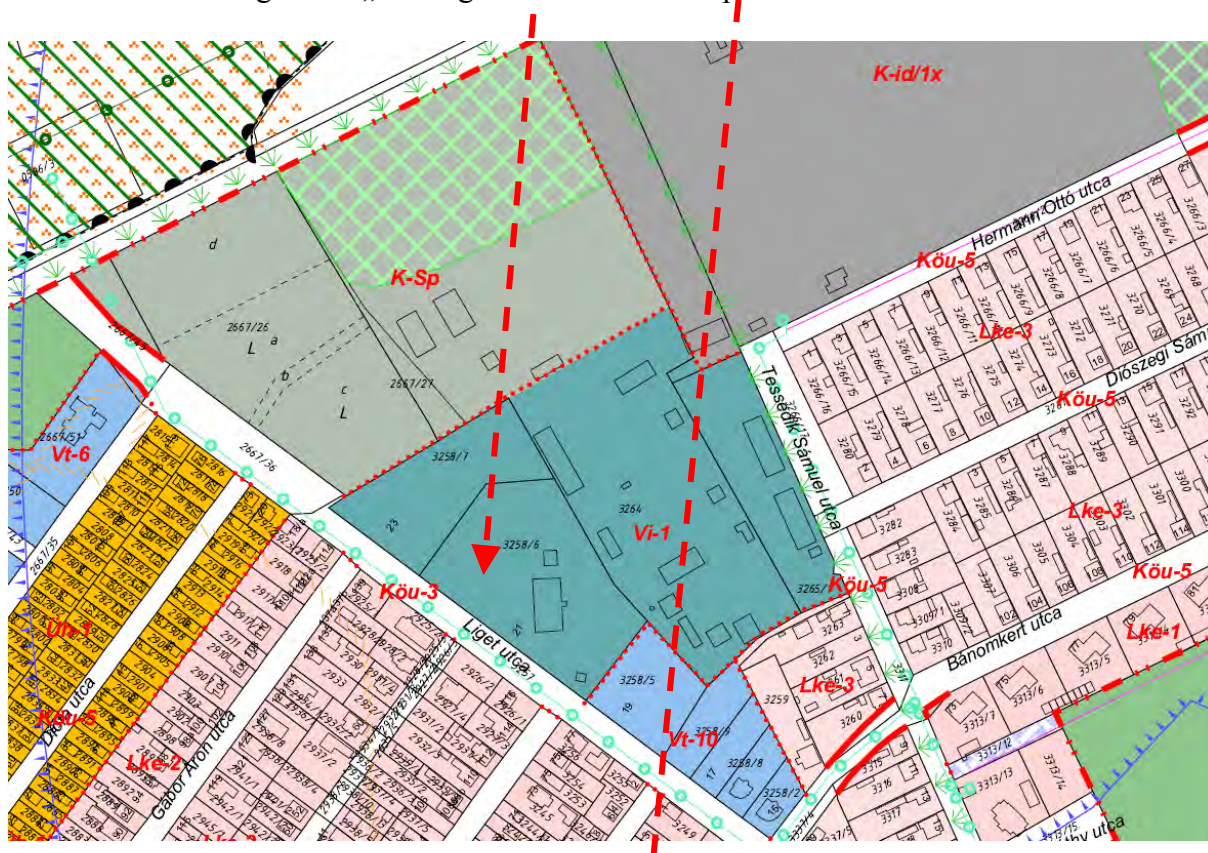
A Liget utca kiszélesedő része, déli irányból nézve. Az utca ezen a szakaszon nincs kiépítve.



A Liget utca déli végének csatlakozása a Ressedik Sámuel utcához

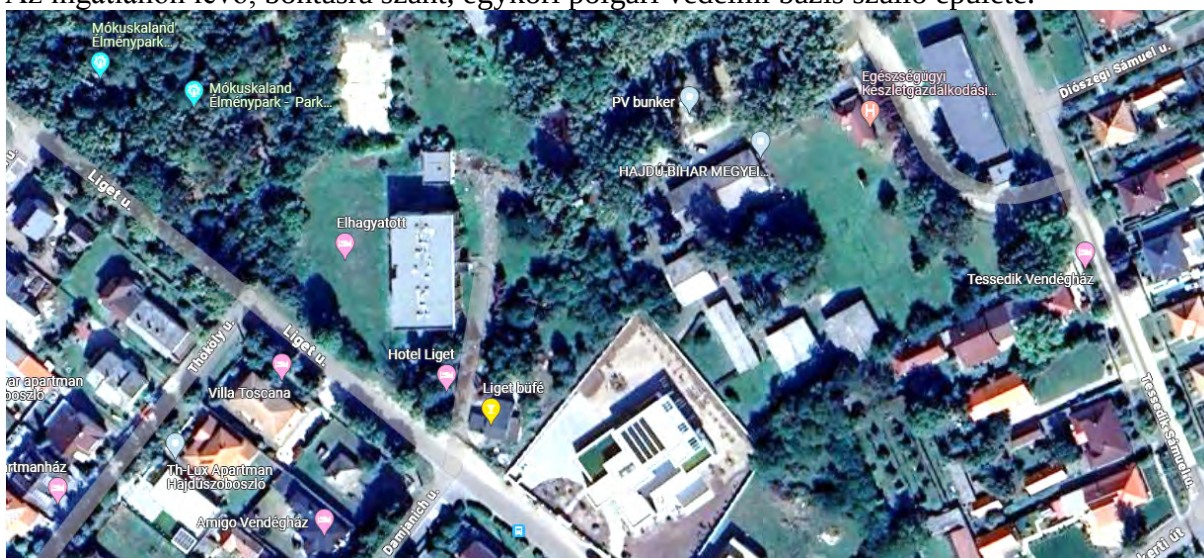
d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására.





Az ingatlanon lévő, bontásra szánt, egykori polgári védelmi bázis szálló épülete.

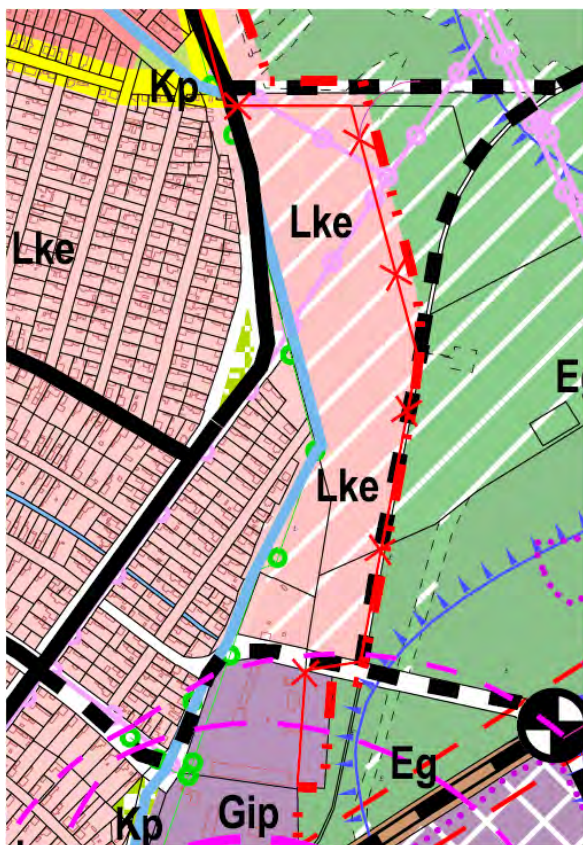


II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő testülete Hajdúszoboszló Város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve alábbiak szerint módosul:

a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz-utca által határolt területet érintő módosítás.

- A területet északi oldalon határoló, tervezett gyűjtőút, a meglévő ivóvízvezeték nyomvonalát alapul véve, déli irányban elmozdításra kerül.
- A gyűjtőút korábbi, északi oldalon igénybevett területe, a hozzá északi oldalon csatlakozó gazdasági erdő felhasználásba kerül. A többletként kijelölt erdőterület nagysága: 10830 m². A déli irányú elmozdítás miatt megszűnő, tervezett erdőterület 7830 m²-el csökken. Így összesen 3000 m²-el növekszik az erdőterület nagysága.



Hatályos Településszerkezeti terv részletei



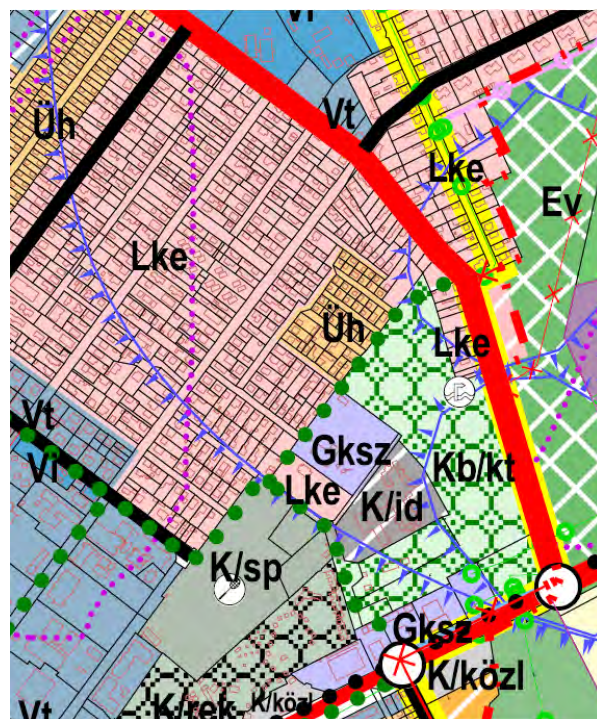
Településszerkezeti terv javasolt módosítása

c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba történő átsorolása.

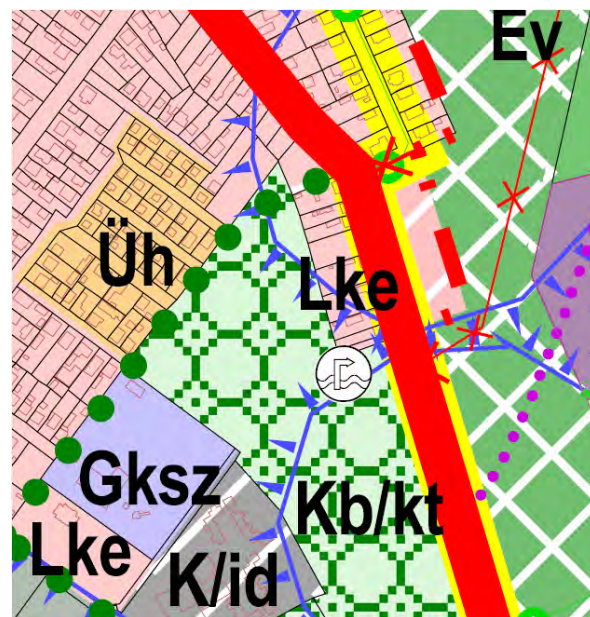
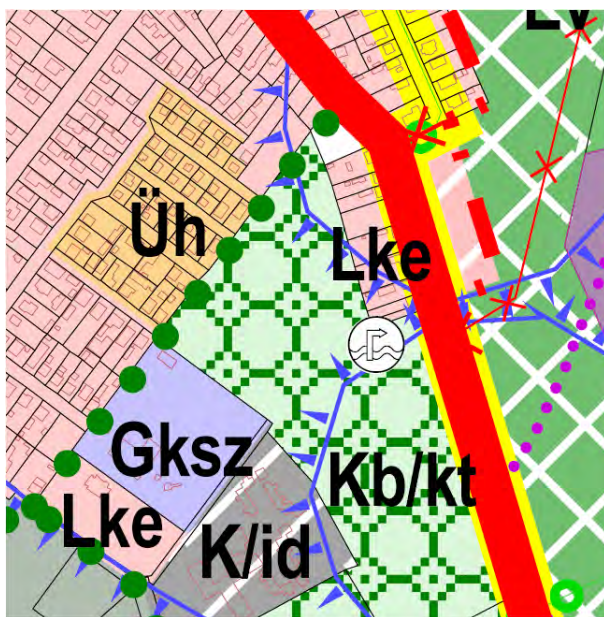
A Liget utca déli (Tessedik Sámuel utca felőli) végén lévő kiteresedés, jelenleg hasznosítatlan önkormányzati tulajdonú terület. A területtel északi oldalon szomszédos 3337/15 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területet meg kívánja vásárolni. kezdeményezésére a településszerkezeti terv módosítása, „Lke” –jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba sorolja át.

A terület északnyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt, tervezett, gyalogos-kerékpáros sétány is érintett a módosítással.

A terv módosítása, a sétányt az újonnan beépítésre szánt területté minősülő ingatlan déli oldalára helyezi át.

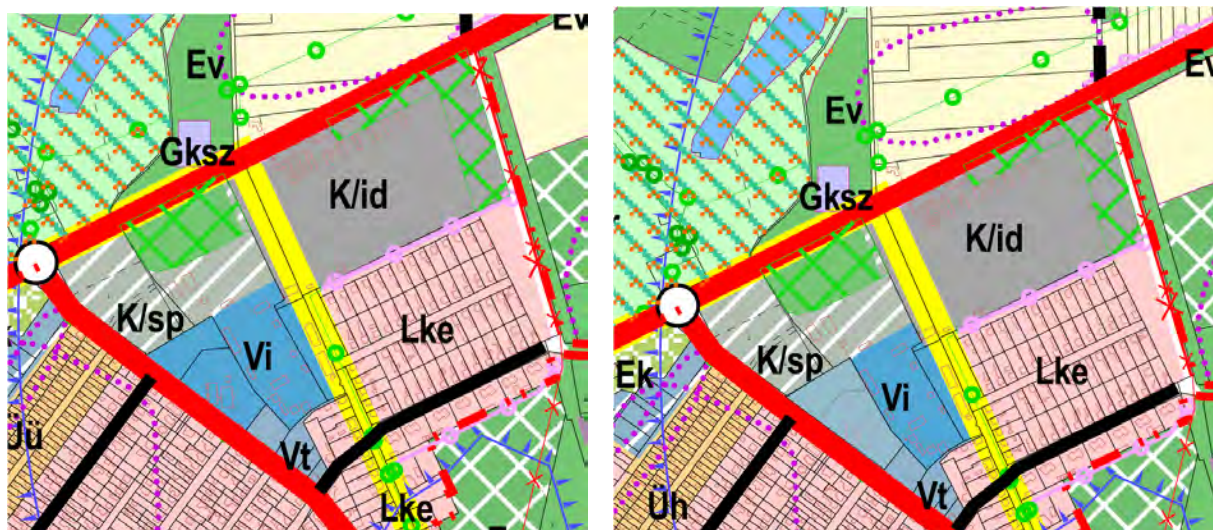


Hatályos Településszerkezeti terv részletei Településszerkezeti terv javasolt módosítása



d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 és 3258/7 Hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Vi”-jelű (intézményi) területfelhasználásból „Vt”-jelű településközpont vegyes felhasználásba.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását. A területfelhasználásban történő változtatás lehetőséget ad a szabályozási terv módosítására, melynek során lehetőség nyílik a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására.



Hatályos Településszerkezeti terv részletei Településszerkezeti terv javasolt módosítása

KÖZLEKEDÉS

- Autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- országos mellékút - tervezett
- Kiemelt gyűjtőút
- Kiemelt gyűjtőút - tervezett
- Települési gyűjtőút
- Kiemelt külterületi kiszolgáló út
- Települési gyűjtőút - tervezett
- gyűjtőút javaslat
- vasút
- Gyűjtőút - javaslat megszüntés
- Nagysebességű vasútvonal - OTRT távlati nyomvonala
- Korzó
- Sétány- gyalogúttal, kerékpárral
- Kerékpárút

Területhasználat szerkezet

- Ek Erdőterület - közjóléti
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő
- Eg Erdőterület - gazdasági erdő - tervezett
- Ev Erdőterület - védőerdő
- Ev Erdőterület - védőerdő - tervezett
- Mk Kertes mezőgazdasági terület
- Mk-gy Kertes mezőgazdasági terület- gyümölcsös
- Tk Természközel terület
- Má-r Általános mezőgazdasági terület - gyep
- Má-sz Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Mák-r Korlátozott mezőgazdasági terület - gyep
- Mák-sz Korlátozott mezőgazdasági terület - szántó
- Gip Ipari gazdasági övezet
- Gip Ipari gazdasági övezet - tervezett
- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - tervezett
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
- Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi - tervezett
- Kp Közpark
- Kp Közpark - tervezett
- KÖk Közlekedési terület - kötőpályás (vasúti)
- KÖu Közúti Közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű
- V Vízgazdálkodási terület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Vt Településközpont vegyes Terület - tervezett

VEDETTSEGEK

- Műemléki környezet határa
- Gyógyhely / Üdülőhely határa
- Műemléki védettségű épület ingatlanja
- Kunhalmok
- KÖZMŰ
- Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
- Villamosenergia főelosztó hálózat 132
- Villamosenergia elosztó hálózat
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Gázfogadó , gázátadó állomás

- Ln nagyvárosias lakóterület
- Lk Kisvárosias lakóterület
- Lke Kertvárosias lakóterület
- Vi Vegyes terület - intézményterület
- Lke Kertvárosias lakóterület - tervezett
- Üü Üdülőházas üdülőterület
- Üü Üdülőházas üdülőterület - tervezett
- Üh Hétvégi házas üdülőterület
- Üh Hétvégi házas üdülőterület - tervezett
- Kb/hó Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő
- Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő - tervezett
- Kt Különleges terület - temető terület
- Kt Különleges terület - temető terület - tervezett
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
- Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület
- K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület tervezett
- K/rek Különleges terület - Rekreációs és rendezvény terület tervezett
- K/ko Különleges terület - nagyterjedésű közű terület
- K/köz Különleges terület - közlekedési üzemi
- K-en Különleges terület - naplempark-tervezett
- Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület
- Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás-tervezett
- Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe
- KÖk Különleges terület - ökoturisztika
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
- Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó
- K-bpu Különleges terület - buszpályaudvar
- Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőtér

HATÁROZATI JAVASLAT:

.. /2024. (.....) számú önkormányzati határozat
Hajdúszoboszló város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv 2024. évi M12. sz. módosításának elfogadásáról

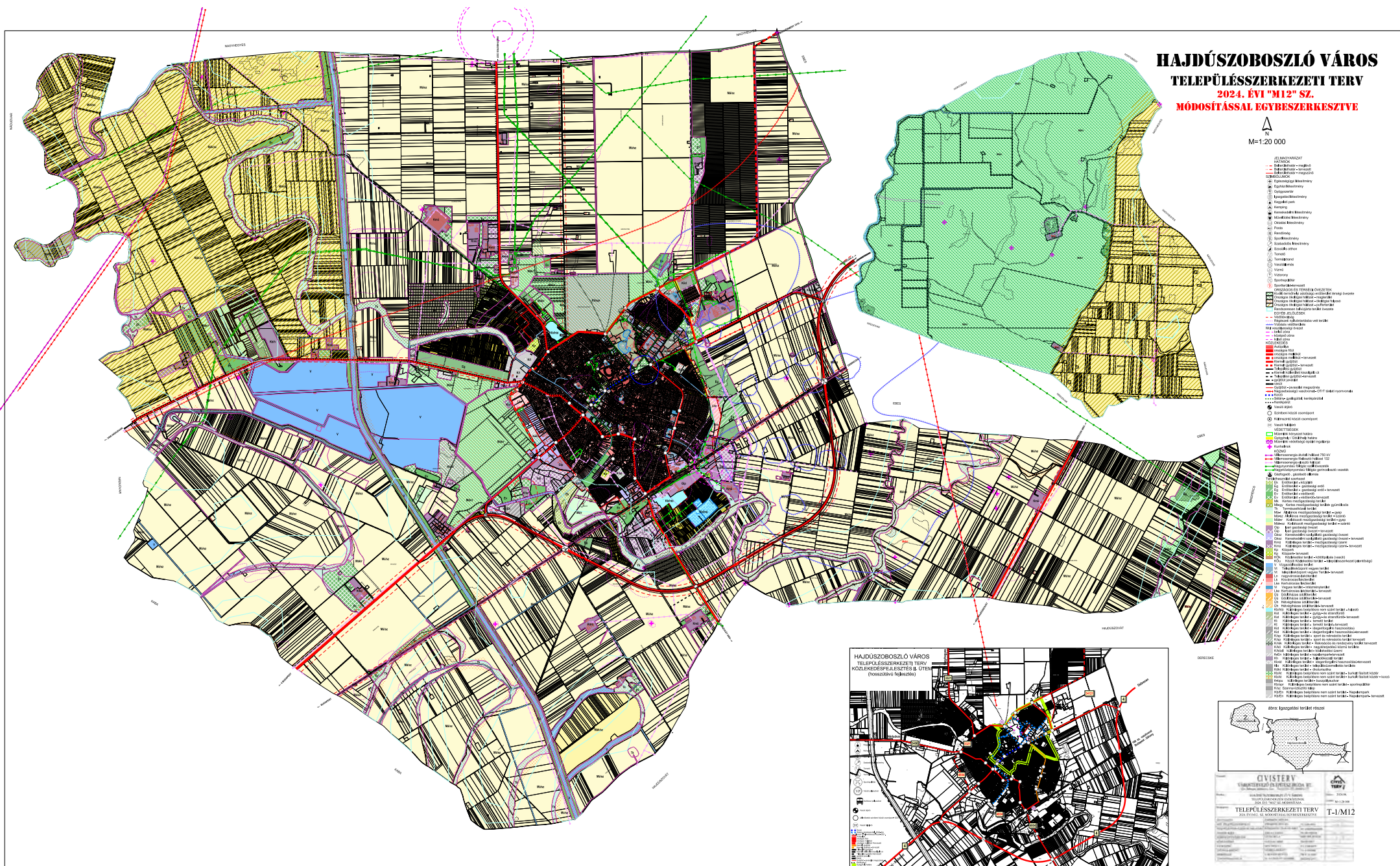
- (1) Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő testülete Hajdúszoboszló Város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2024. évi M12 sz. módosítását, a határozat melléklete szerint fogadja el. A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező településszerkezeti tervlapon helyére, jelen határozat 1. melléklete , „T-1/m12”-jelű településszerkezeti tervlap lép.

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Erről értesül:

1.



III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2024. évi M12- számú módosításra négy területegységet érintően kerül sor.

a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz- utca által határolt terület szabályozásának módosítása.

Az itt szabályozott „Lke-1” kertvárosias lakóövezet jelenlegi Hész. előírás adta lehetőségek maximális kihasználása esetén bekövetkező önkormányzat által nem kívánt „túlépítés” elkerülése érdekében olyan egyedi kertvárosias lakóövezet bevezetése a cél, ahol a jövőben csak „nagyobb alapterületű telkeken, elegánsabb, alacsonyabb beépítettségű városrész alakulhaszon ki.”

Szabályozási koncepció:

Fentiek értelmében egy új „Lke-1x” kertvárosias lakóövezet bevezetése, ahol a jelenleg szabályozott 800 m² legkisebb alakítható telekterület helyett 1500 m², a legkisebb alakítható telekszélesség a jelenleg előírt 20 m helyett, 30 m, míg a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,0 m helyett, 6,0 m értékben lesz meghatározva.

Egy telken, a jelenleg megengedett legfeljebb 4 lakás helyett, csak 2 lakás elhelyezése lesz megengedve, Emellett az 1 lakásra jutó legkisebb telekhányad 400 m² értékben lesz meghatározva.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb-legnagyobb homlokzat-magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	35	45	< 7,0
12/A	Lke-1x	SZ	1500	30	-	35	45	< 6,0
13	Lke-2	O	350	14	-	35	45	< 6,0
14	Lke-3	O	500	14	-	35	45	< 5,0

Kertvárosias lakóterületek

33.§

(1) A szabályozási terven **Lke** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.

- a) **Lke-1** (szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
- b) **Lke-1x** (szabadon álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- c) **Lke-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- d) **Lke-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m homlokzatmagasság)

(2) a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül-:

aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

ac) kulturális,

ad) szállás jellegű,

ae) sport

rendeltetést is tartalmazhat

b) Elhelyezhető továbbá: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) a) Az **Lke-1, Lke-2, Lke-3 építési övezetekben** egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület nem lehet kisebb, mint 250 m².

b) Az **Lke-1x építési övezetben** egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület - telekhányad- nem lehet kisebb, mint 400 m².

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket a HÉSZ 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

Példa a tervezett módosítás hatására, a terület északi tömbjét alapul véve: (46991 m²)

a) A jelenleg szabályozott legkisebb telekterület alapján:

a hatályos szabályozás alapján: 58 új lakóingatlan alakítható

az új javaslat figyelembe vételével: 31 új lakóingatlan lesz alakítható

b) Az egy lakásra előírt minimális telekhányad figyelembe vételével:

a hatályos szabályozás alapján: 187 db lakás helyezhető el

az új javaslat figyelembe vételével: 117 db lakás lenne elhelyezhető

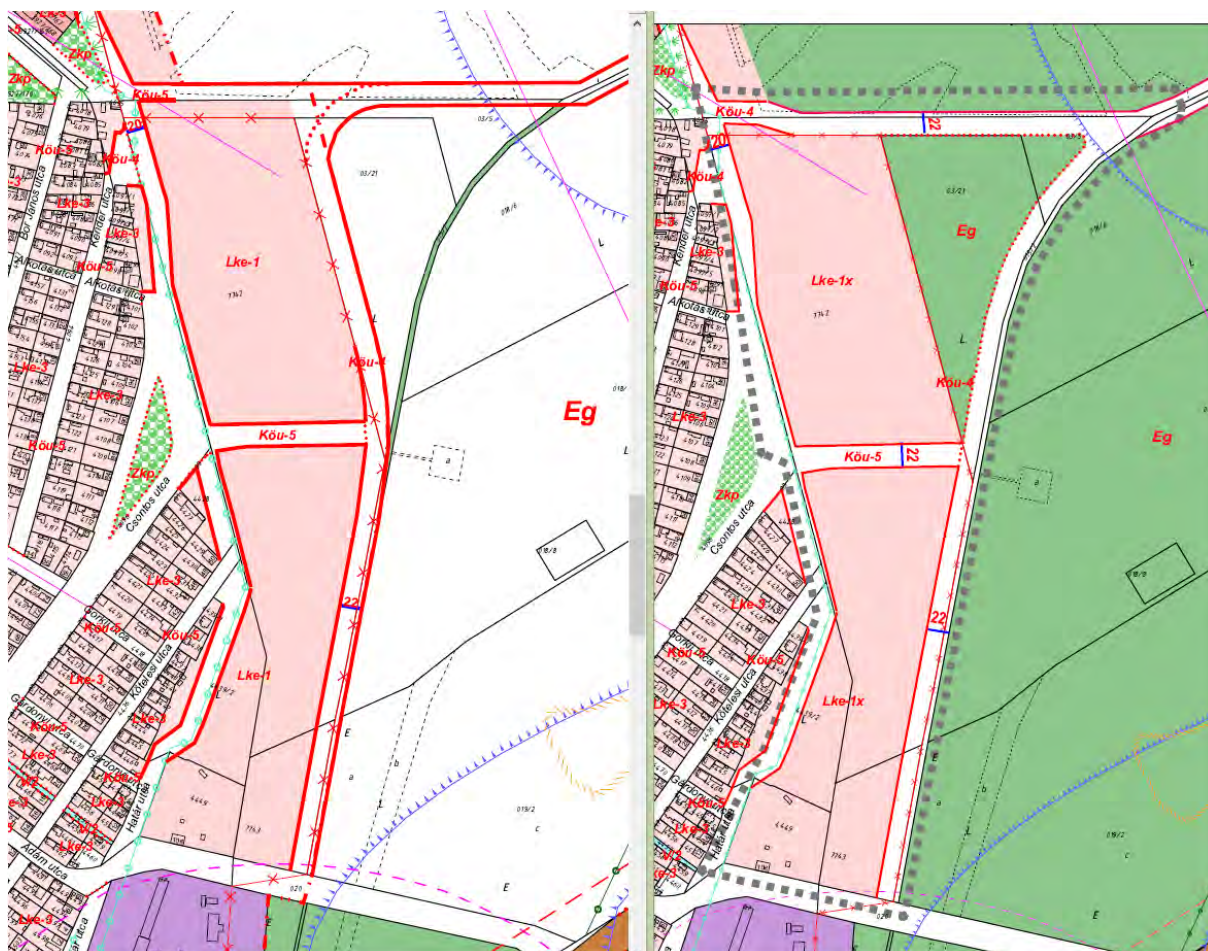
c) Az alakítható legkisebb telekterület figyelembe vételével, és az egy telken elhelyezhető lakások számának szabályozás alapján:

d) a hatályos szabályozás alapján: 58 új lakóingatlan x 4 = 232 db lakás

e) az új javaslat figyelembe vételével: 31 új lakóingatlan x 4 = 124 db lakás

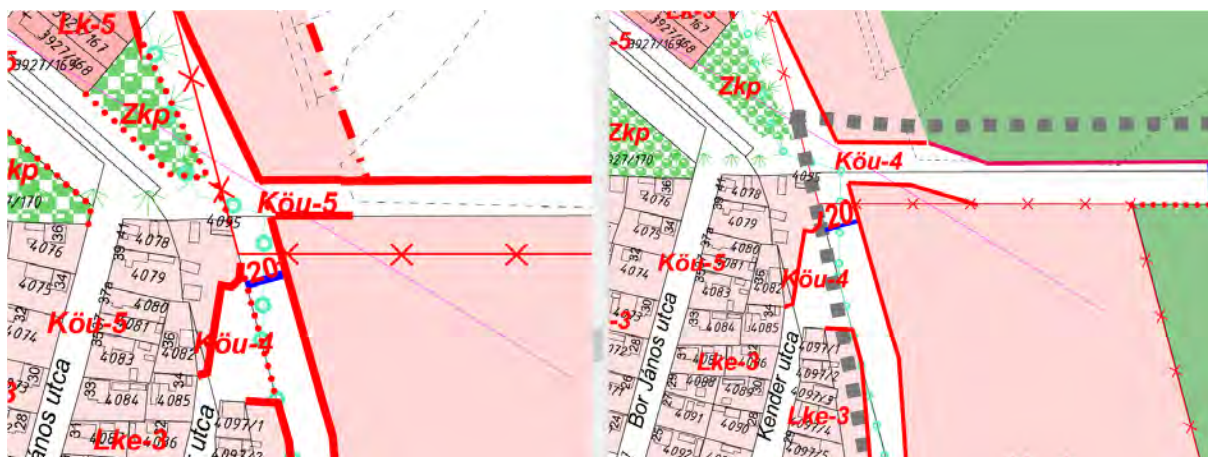
A szabályozási terv területegységet érintő, további módosítása:

- A területet északi oldalon határoló, tervezett gyűjtőút, a meglévő ivóvízvezeték nyomvonalát alapul véve, déli irányban elmozdításra kerül.
- A terület nyugati oldalán tervezett gyűjtőút, a külterületen meglévő dűlőút nyomvonalára kerül áthelyezésre.



Hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

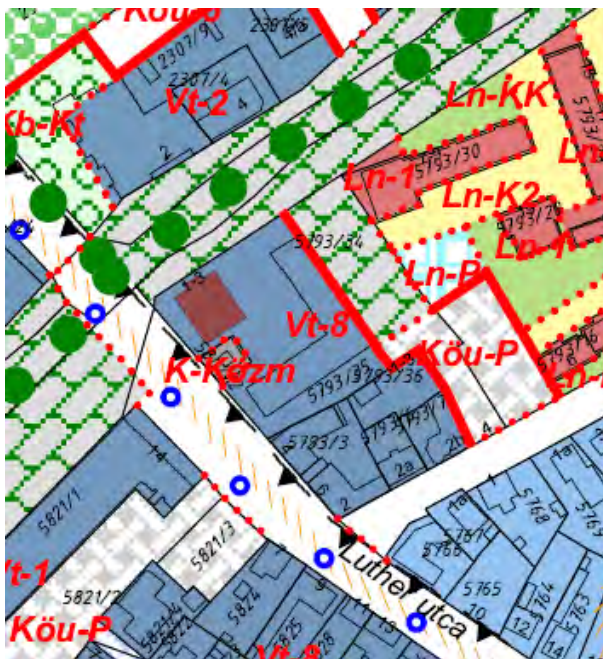




Orto fotó, a tervezett szabályozással

b) A Szilfákajla utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.

A b)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A Kérelmező az ingatlant a Vt-8 as övezetből, Vt-2x jelű, településközponti vegyes övezetbe kéri átsorolni. A kérelmező indokaként leírja, hogy a meglévő épület jelenlegi homlokzatmagassági értéke már eleve nagyobb, mint a jelenleg megengedett 7,50 m, így a Tüdőgondozó épületét a tulajdonosi igényeknek megfelelően bővíteni és a másik meglévő Egészség Centrum épületével összekötni a jelenlegi övezet előírásai szerint nem lehetséges.



Hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozott építési paraméterek változását, mely a Vt-8 jelű építési övezet „Vt-2x”-re történő módosításából adódik, az alábbi táblázat mutatja. Jelen, módosítással érintett ingatlan esetében, ez az előírt legkisebb zöldfelület arányának csökkenését, és a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság növekedését jelenti. A módosítást ez utóbbi tette szükségessé.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 12,5
12	Vt-8	Z	450	15	-	40 45**	30	< 7,5

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

** A meglévő hitéleti rendeltetésű – templom telkének megengedett legnagyobb beépíthetősége 45%-ra növelhető.

c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.

A Liget utca déli (Tessedik Sámuel utca felőli) végén lévő kiteresedés, jelenleg hasznosítatlan önkormányzati tulajdonú terület. A területtel északi oldalon szomszédos 3337/15 Hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a területet meg kívánja vásárolni. kezdeményezésére a szabályozási terv módosítása, „Lke.2” –jelű kertvárosias lakóövezetbe sorolja.

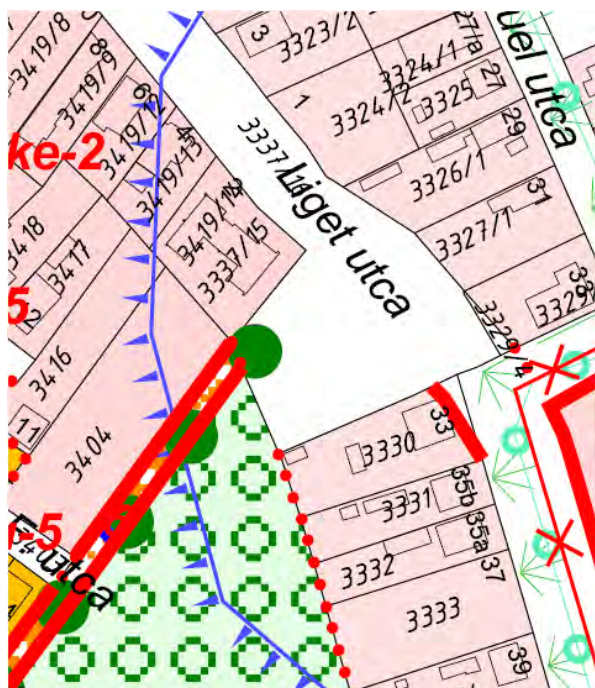
A terület északnyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt, tervezett, gyalogos-kerékpáros sétány is érintett a módosítással.

A szabályozási terv módosítása, a sétányt az újonnan beépítésre szánt területté minősülő ingatlan déli oldalára helyezi át.

1250 m² új beépítésre szánt terület kerül ezáltal kijelölésre. A vonatkozó jogszabály az beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő nagyságú zöldterület (312 m²) kijelölését írja elő.

Az „a”-jelű módosuló terület egységen belül 3000 m² többlet erdőterület kerül kijelölésre, ami biztosítja a „c”-jelű és „d”-jelű terület egységen belül tervezett új beépítésre szánt terület miatt szükséges új zöldterület kijelölési kötelezettséget.

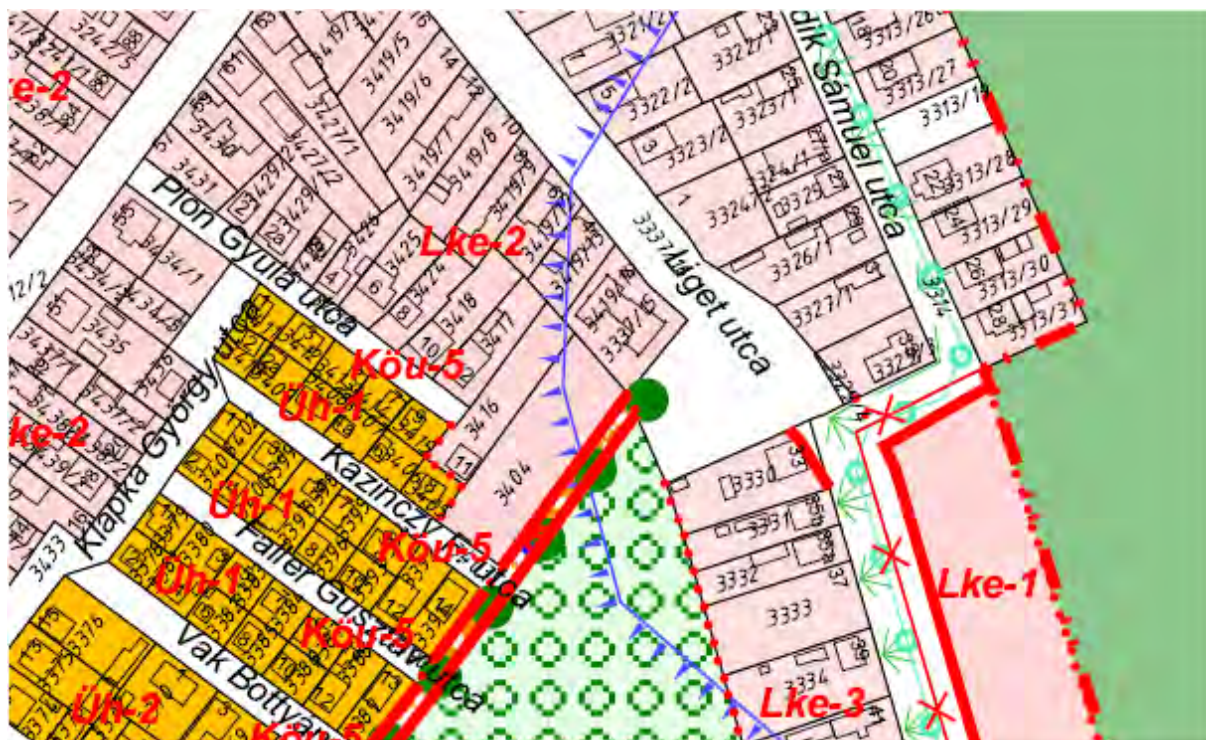
Az új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló jogszabályoknak való megfelelést bemutató fejezetben ez részletesen bemutatásra kerül.



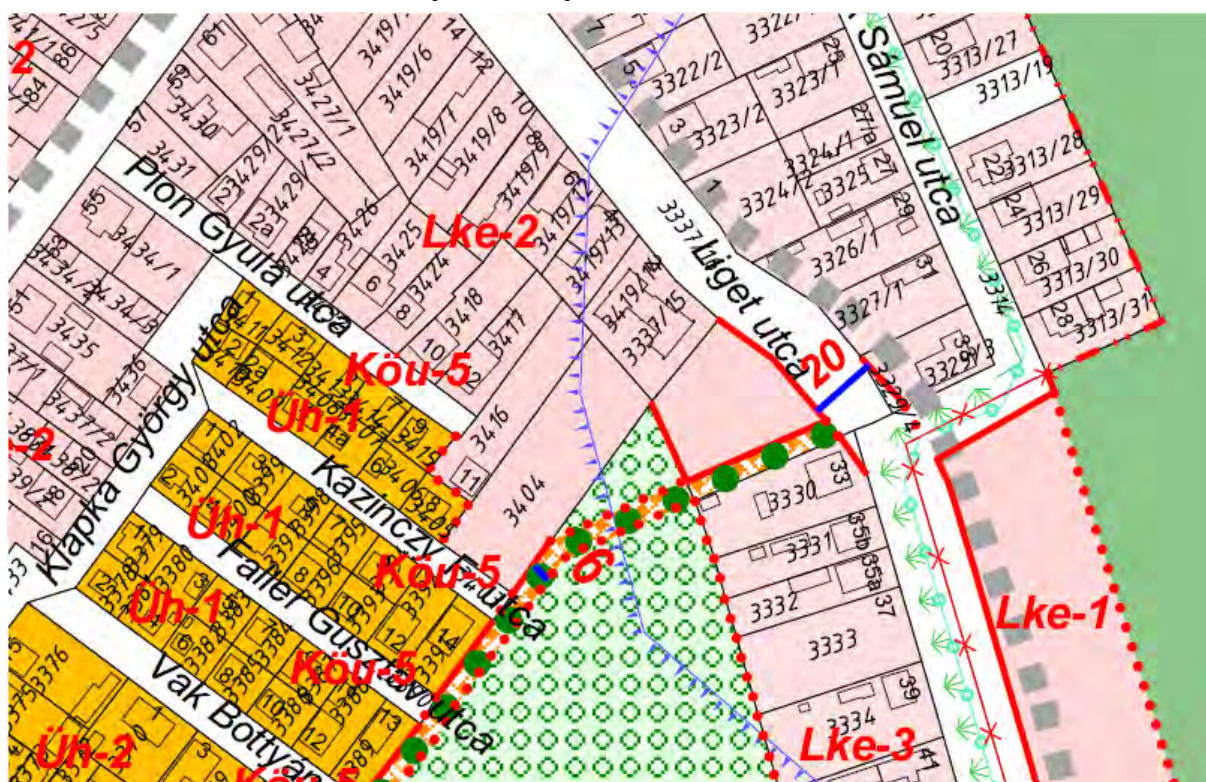
Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



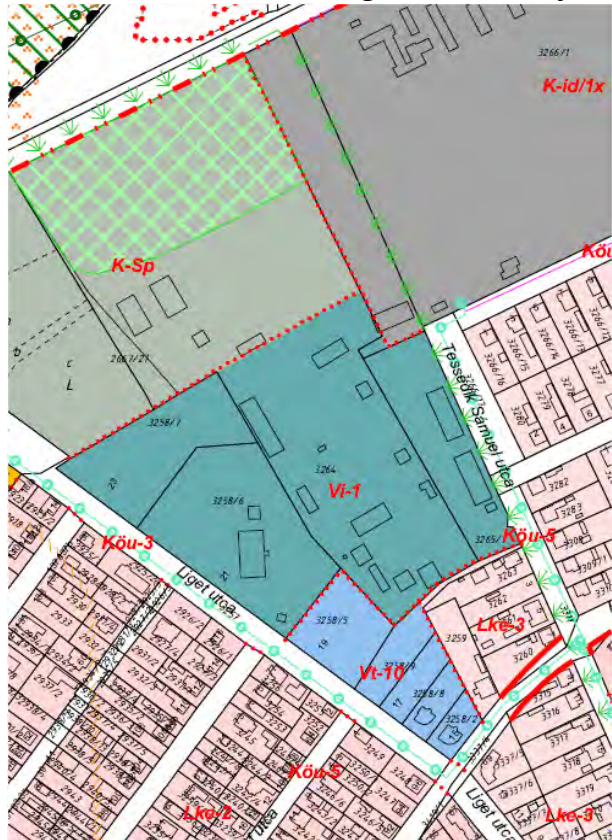
Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására. A módosítás a liget utca mellett csatlakozó 3258/7 hrsz-ú ingatlanra is kiterjed, az egységes településkép alakítása miatt.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozott építési paraméterek „Vi-1” építési övezetből „Vt-10” építési övezetbe történő átsorolásból adódó változását, az alábbi táblázat mutatja be.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépíthetősége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-a

* „Vi” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén + 30 %-al növelhető, de az Orék-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2024.(.....) sz. rendelete a 14/2016.(V.26.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúszoboszló 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) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

A Hajdúszoboszló Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 2. melléklete (Belterület szabályozási terve), az M12 számú módosítás „a-b-c-d”-jelű területegységekre vonatkozóan kidolgozott, jelen rendelet 1-2-3-4. mellékletei szerint változik.

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1. melléklet: SZ-2/M12/a | a-jelű terület szabályozási terve |
| 2. melléklet: SZ-2/M12/b | a-jelű terület szabályozási terve |
| 3. melléklet: SZ-2/M12/c | a-jelű terület szabályozási terve |
| 4. melléklet: SZ-2/M12/d | a-jelű terület szabályozási terve |

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m12” –jelű belterület szabályozási tervlap kerül. Az egybeszerkesztést követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak.

Fentiek alapján a Hész. 2.§ (3) pont 2. sor helyére az alábbi lép.

„2. melléklete: Sz-2/m12 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 500);”

2.§.

Hész 33.§ (1), (3) bekezdés: A Hész. 33.§ (1) és (3) bekezdései helyére, az alábbi bekezdések lépnek.

(1) *A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.*

- e) **Lke-1** (szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
- f) **Lke-1x** (szabadon álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- g) **Lke-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- h) **Lke-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 5,0 m homlokzatmagasság)

(3) *a) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3 építési övezetekben egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület nem lehet kisebb, mint 250 m².*

b) Az Lke-1x építési övezetben egy telken legfeljebb 4 db lakás helyezhető el, de az egy lakásra jutó telekterület - telekhányad- nem lehet kisebb, mint 400 m².

c) Az „Lke-1x”-jelű (tervezett kertvárosias lakóterület) építési övezetben, a terület természeti értékeinek előzetes (az építést megelőzően már az építési engedélyezési eljárás során) vizsgálata, feltárása, szükség esetén a természet védelméről szóló törvényben foglaltaknak megfelelő intézkedések betervezése szükséges.

3.§.

Hész 33.§ (5) bekezdés (A) Helyi építési szabályzat Építési övezetek beépítésének szabályait tartalmazó 3. melléklet „Lakó övezetek beépítésének előírásait meghatározó 1. táblázat helyére, jelen rendelet 5. melléklete lép.

4.§.

Hész 5. melléklet (Előkertek szabályozása) helyére jelen rendelet 6. melléklete lép.

5.§.

(1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

Hajdúszoboszló, 2024.

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2024.ÉVI "M12" SZÁMÚ
MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA



2024/12B -JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Belterület-határ - meglévő
- Belterület-határ - megszűnő
- Belterület-határ - tervezett
- Érvényes szabályozási terv határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Kötelező építési vonal
- Kötelező építési vonal - választható előkerthez

Mól veszélyességi övezet

- belső zóna
- középső zóna
- külső zóna
- Sétány - gyalogúttal és kerékpárúttal
- Kerékpárút

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó térségi övezete
- Országos ökológiai hálózat - magterület térségi övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület - térségi övezet
- Exilege

TÁJÉKOZTATÓ JELELÉSEK

- Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
- Villamosenergia felosztó hálózat 132 kV
- Villamosenergia elosztó hálózat
- Nagyvízszállító földgáz szállítóvezeték
- Nagy-közepnyomású földgáz gerincelvezető vezeték
- Régészeti lelőhely határa
- Kunhalmok
- Bányászati terület határa
- Rendszeresen belvizjárta terület övezete
- Történelmi rekonstrukciós terület
- Településvédelmi terület határa
- Gyógyhely határa
- Vízbazis védőterülete
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt) határa
- Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Területhasználat szabályozás

- K-Közi különleges terület - közlekedési üzemi
- Zkk közpark
- Zkp közpark
- Má-1 általános mezőgazdasági terület - szántó
- Köu-2 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos fűt)
- Köu-3 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
- Köu-4 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
- Köu-5 közúti közlekedési terület - általános (helyi kiszolgáló út)
- Köu-6 közlekedési terület - általános (vegyeshasználatú út)
- Köu-7 közlekedési terület - sétány/gyalogos-kerékpáros közlekedés
- Köu-8 közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
- Köu-9 közlekedési terület - kerékpárút
- Ev erdőterület - védelmi célú
- Eg erdőterület - gazdasági
- Ek erdőterület - közlekedési
- V-2 közúti nyílt csatornák medre és partja
- Vi-2x településszervező közterület övezete
- Vi-5 településszervező közterület övezete
- Vi-8 településszervező közterület övezete
- Ln-1 nagyvárosias lakóterület
- Ln-G nagyvárosias lakóterület övezete - garázsépületek elhelyezésére
- Ln-K1 közlekedési terület - nagyvárosias lakóterületen belüli gyalogút
- Ln-K2 közlekedési terület - nagyvárosias lakóterületen belüli gyalogút
- Ln-KK közpark - nagyvárosias lakóterületen belüli zöldterület
- Ln-P parkoló - nagyvárosias lakóterületen belüli parkoló terület
- K-Közi különleges terület - közmű

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Hódmezővásárhely, Szent István utca 12. Tel: 06-70-321-1234	CIVIS- Terv
Műve:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	Dátum: 2024. 06.
Munka:	"M12B" TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE 2024. ÉVI M12-JELŰ MÓDOSÍTÁS	Létszám: 1
ELŐZETTES:	ELŐZETTES	ELŐZETTES
ELŐZETTES:	ELŐZETTES	ELŐZETTES
ELŐZETTES:	ELŐZETTES	ELŐZETTES
KÖLTSÉGTARTÓ:	VASAS KÁROLY	Tel: 06-99-0255

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2024.ÉVI "M12" SZÁMÚ
MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA



2024/12D -JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE

JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett
- Ervényes szabályozási terv határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Kötelező építési vonal
- Kötelező építési vonal - választható előkerthez

Mol veszélyességi övezet

- belső zóna
- középső zóna
- külső zóna
- Sétány - gyalogúttal és kerékpárúttal
- Kerékpárút
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó térségi övezete
- Országos ökológiai hálózat - magterület térségi övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület - térségi övezet
- Exlege

TÁJÉKOZTATÓ JELELÉSEK

- Villamosenergia átviteli hálózat 750 kV
- Villamosenergia felosztó hálózat 132 kV
- Villamosenergia elosztó hálózat
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Régészeti lelőhely határa
- Kunhalmok
- Bányászati terület határa
- Rendszeresen belvizjárta terület övezete
- Történelmi rekonstrukciós terület
- Településkövételmi terület határa
- Gyógyhely határa
- Vízbazis védőterülete
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt) határa
- Fásított terület-beépítésre szánt területen belül

Területhasználat szabályozás

- K-Közl. különleges terület - közlekedési üzemi
- Zkk. közpark
- Zkp. közpark
- Má-1. általános mezőgazdasági terület - szántó
- KÖU-2. közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
- KÖU-3. közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
- KÖU-4. közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
- KÖU-5. közúti közlekedési terület - általános (helyi kiszolgáló út)
- KÖU-6. közlekedési terület - általános (vegyeshasználatú út)
- KÖU-7. közlekedési terület - sétány/gyalogos-kerékpáros közlekedés
- KÖU-8. közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
- KÖU-9. közlekedési terület - kerékpárút
- Ev. erdőterület - védelmi célú
- Eg. erdőterület - gazdasági
- Ek. erdőterület - közlekedési
- V-2. közlekedési csatornák medre és partja
- Lke-1. kertvárosias lakóterület övezete
- Lke-1x. kertvárosias lakóterület övezete
- Lke-2. kertvárosias lakóterület övezete
- Lke-2x. kertvárosias lakóterület övezete
- Lke-3. kertvárosias lakóterület övezete
- Lke-4. kertvárosias lakóterület övezete
- Vi-1. Vegyes terület - intézményterület
- Vi-10. településközpont vegyes övezete
- K-Közm. különleges terület - közmű terület
- Kb-Kt. beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt vagy fásított köztér
- K-id/1x. különleges terület - idegenforgalmi/októrisztika
- Üh-1. héthégházhasz terület övezete
- K-Sp. különleges terület - sport és szabadidős

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Hódmezővásárhely, Szent István utca 12. Tel: 06 70 521 750, 06 70 521 752	
Műve:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	Dátum: 2024. 12.
Munkák:	"M12D" TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE 2024. ÉVI M12-JELŰ MÓDOSÍTÁS	Lélek: SZ-2/M12d
ELŐTERVEZŐ:	FEJÉRMESEI SZIVAN	Értékelő:
FEJÉRMESEI SZIVAN	FEJÉRMESEI SZIVAN	Értékelő:
FAJTERVEZŐ:	ZSILA LÁSZLÓ	FAJTERVEZŐ:
KÖZLEKEDÉS:	VASAS KÁROLY	Tel: 06 70 425

3. melléklet : Építési övezetek beépítésének előírásai**1. táblázat****Lakó övezetek beépítésének előírásai**

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
3	Nagyvárosias lakó övezetek							
4	Ln-1	SZ	600	20	-	60	20	< 15
5	Kisvárosias lakó övezetek							
6	Lk-1	SZ	1500	30	-	40	20	< 12,5
7	Lk-2	Z	160	8	-	40	20	< 7,0
8	Lk-3	O	400	12	-	40	20	< 6,5
9	Lk-4	Z	200	10	-	40	20	< 4,5
10	Lk-5x	O	250	12	-	60***	20	< 6,5
10	Lk-5	O	500	14	-	40	20	< 6,5
11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	35	45	< 7,0
12A	Lke-1x	SZ	1500	30	-	35	45	< 6,0
13	Lke-2	O	350	14	-	35	45	< 6,0
14	Lke-3	O	500	14	-	35	45	< 5,0

* „Lk” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége, zárt sorú beépítési módú saroktelek, valamint az övezetben előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó, oldalhatáron és szabadonálló beépítési módú saroktelek esetén, max. 60 % lehet.

**szabályozási tervlap az előírt legkisebb homlokzatmagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot, vagy párkánymagasságot is meghatározhat!

***Az Lk-5x építési övezetben meghatározott 60%-os legnagyobb beépíthetőség a tömb belsejében lévő csónakázó tó vízelvezető árok mellett tervezett gyalogos- kerékpáros út megvalósulását követően alkalmazható, addig az övezetre meghatározott legnagyobb beépíthetőség az Lk-5 övezettel azonosan, 40%!

§A legkisebb homlokzatmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, MÓDOSULÓ TERÜLETRÉSZENKÉNT

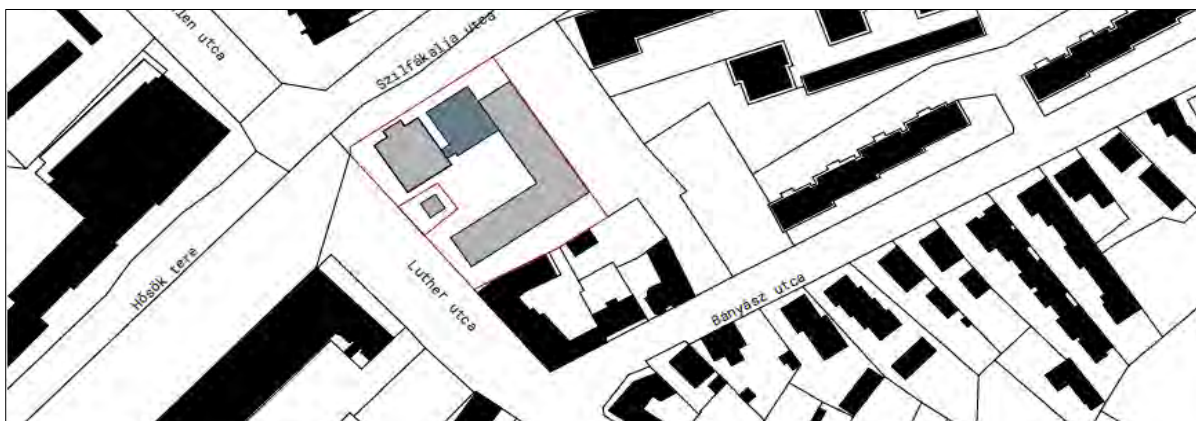
a) A Hóvirág utca- Szedres utca keleti irányú folytatásában tervezett utca – a 7742 és 4439/2 hrsz-ú tervezett kertvárosias lakóterületet keleti oldalon határoló tervezett utca – 020 hrsz-utca által határolt terület szabályozásának módosítása.

Az a)-jelű módosítás során, a Helyi építési szabályzat és a szabályozási terv is módosul. Az itt szabályozott „Lke-1” kertvárosias lakóövezet jelenlegi Hész. előírás adta lehetőségek maximális kihasználása esetén bekövetkező önkormányzat által nem kívánt „túlépítés” elkerülése érdekében olyan egyedi kertvárosias lakóövezet bevezetése történik, ahol a jövőben csak „nagyobb alapterületű telkeken, elegánsabb, alacsonyabb beépítettségi szintű városrész alakulhat csak ki.” További módosítás a területegységet északon határoló út szabályozott nyomvonalának, meglévő közművek figyelembe vételével történő szabályozása, valamint a területet nyugati oldalon határoló, tervezett kiszolgáló út elhagyása.

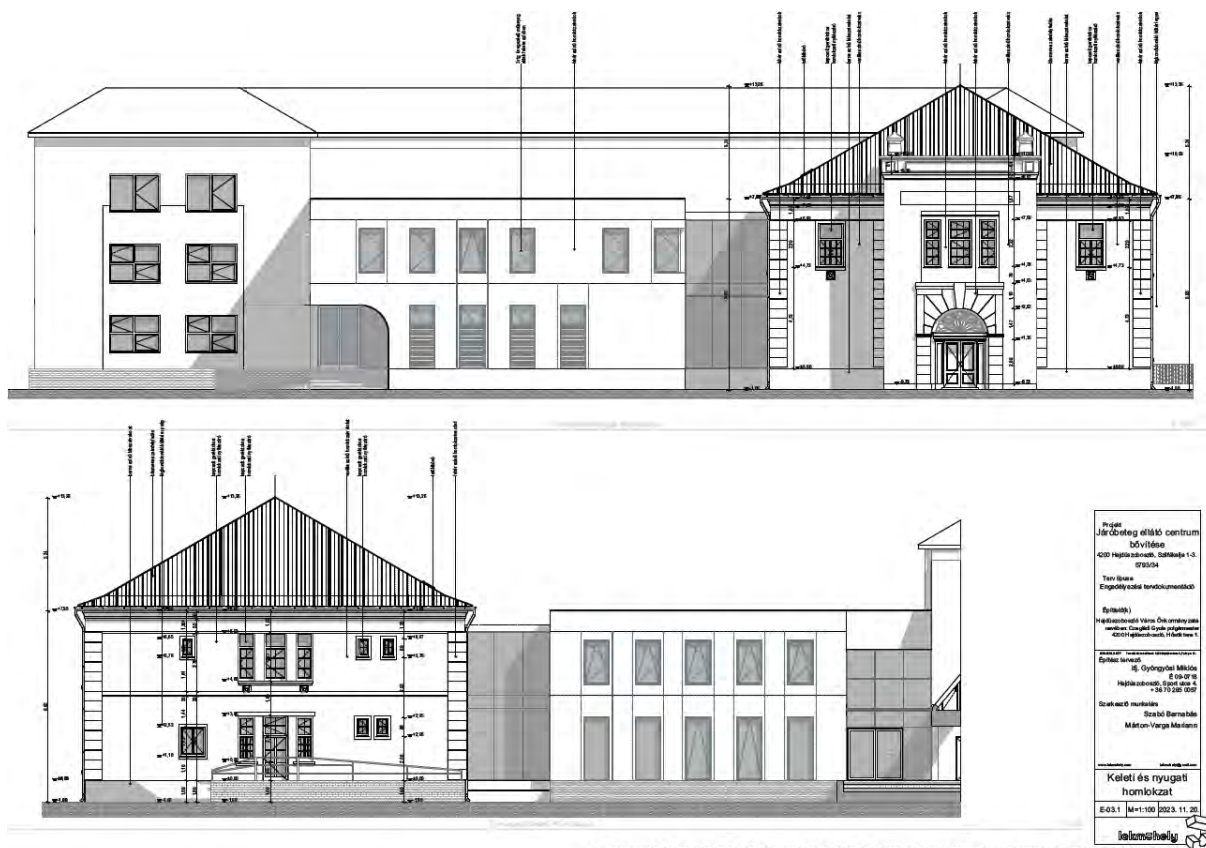
A szabályozási terv tervezett módosításának egyértelműen kedvező környezeti hatásai vannak. A meglévő ivóvíz vezeték megőrizhetővé válik. A területegység északi tömbjét keleti oldalon határoló út meglévő dűlőútra történő áthelyezése a valódi területhasználathoz jobban igazodik. A lakóterület fejlesztést szolgáló tömb belső feltárása feltehetően belső magánutak kijelölésével fog történni, ami a hasznosítás számára rugalmasabb lehetőségeket jelent.

b) A Szilfákajla utca 1-3. Hrsz.: 5793/34 ingatlan övezeti besorolásának megváltoztatása, az itt lévő egészségügyi létesítmény bővítésének kívánt megvalósítása érdekében.

A b)-jelű módosítás a Helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A Kérelmező az ingatlant a Vt-8 as övezetből, Vt-2x jelű, településközponti vegyes övezetbe kérte átsorolni. A kérelmező indoka, hogy a meglévő épület jelenlegi homlokzatmagassági értéke már eleve nagyobb, mint a jelenleg megengedett 7,50 m, így a Tüdőgondozó épületét a tulajdonosi igényeknek megfelelően bővíteni és a másik meglévő Egészség Centrum épületével összekötni a jelenlegi övezet előírásai szerint nem lehetséges. Az új építési övezet jobban megfelel a kialakult állapotnak és a tervezett beruházás számára is kedvezőbb. Tekintettel arra, hogy a meglévő állapothoz is jobban igazodik az előírás, a településképet a változás nem érinti károsan.



Helyszínrajz (kék színnel a Hész módosítást igénylő tervezett új épületszárny)



Homlokzatok: Járóbeteg ellátó centrum bővítése E. engedélyezési terv (tervező: Axis-Szolg Kft. ifj. Gyöngyösi Miklós építész)

A meglévő épület párkánymagassága a terepszinttől mérve 8,95 cm, ami a hatályos építési övezeti előírásokban szereplő 7,5 méter meghaladja. Az épület ugyan fsz+1 emeletes magastetős épület, de középület révén, illetve a megemelt padlómagasság miatt, a jelenleg szabályozott, megengedett legnagyobb 7,5 méteres homlokzatmagasság az intézmény igényeknek megfelelő bővítését nem teszi lehetővé. A Szilfákfalja utca felőli oldalon, a két meglévő épülettömeg közé tervezett új épület is Fsz+1 emeletes. A meglévő párkánymagassághoz, településképhez illeszkedő.



c) Liget utca déli végén (a 3337/15 és 3330 hrsz-ú ingatlanok között) lévő teresedés „Lke-2” jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása.

A c)-jelű módosítás a szabályozási terv módosítását igényli, mely egy meghatározott tömböt érint. Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A terület északnyugati oldalán, hatályos településrendezési tervben kijelölt, tervezett, gyalogos-kerékpáros sétány is érintett a módosítással. A szabályozási terv módosítása, a sétányt az újonnan beépítésre szánt területté minősülő ingatlan déli oldalára helyezi át. E vonatkozásban a módosításnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs.

1250 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A vonatkozó jogszabály az beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő nagyságú zöldterület (312 m²) kijelölését írja elő.

Az „a”-jelű módosuló terület egységen belül 3000 m² többlet erdőterület kerül kijelölésre, ami biztosítja a „c”-jelű és „d”-jelű terület egységen belül tervezett új beépítésre szánt terület miatt szükséges új zöldterület kijelölési kötelezettséget. A beépítésre szánt területté váló közterület teresedés jelenleg hasznosítatlan. A közlekedés lehetőségeit, a terület beépítése nem csökkenti.

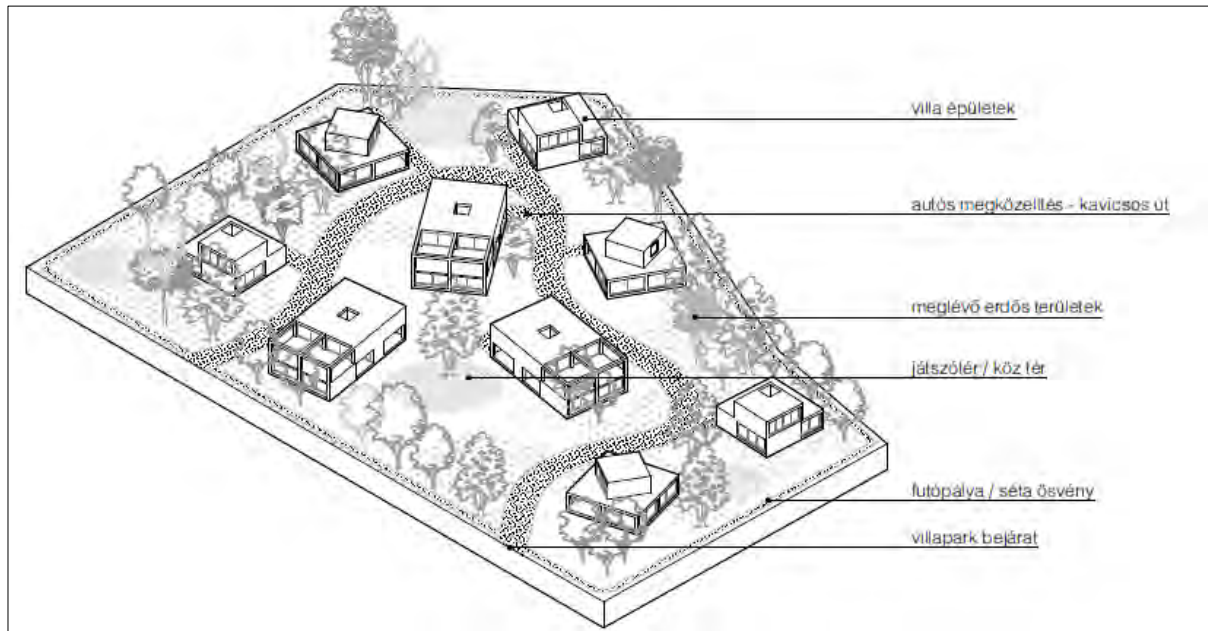


Orto fotó a szabályozás tervezetével

d) Hajdúszoboszló, Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolása Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe.

A tulajdonos kezdeményezte a Liget utca 3258/6 Hrsz-ú ingatlan átsorolását Vi-1 építési övezetből Vt-10-jelű építési övezetbe. Az előírt alakítható telekterület 2000m²-ről 500 m²-re, a legnagyobb beépíthetőség 40%-ról 60%-ra történő módosítása, lehetőséget teremt a beruházó által elgondolt „Villaliget” elnevezésű lakópark kialakítására.

A tervezett módosításnak kedvezőtlen környezeti hatása nincs. A meglévő infrastruktúra optimális kihasználása miatt, a módosítás gazdaságos, és indokolt.



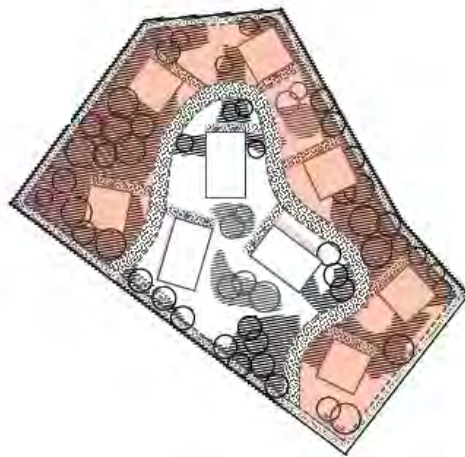
TÁRSASAHÁZAK (3 DB)

telek területe: 3250 m²
beépítés: max.: 30%
épületmagasság: 6m



VILLAÉPÜLETEK (6 DB)

telek területe: 7x700 m²
beépítés: max.: 30 %
épületmagasság: 6m



IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség

Hajdúszoboszló 2024. évi, meghatározott területekre tervezett „M12”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait védett természeti érték nem érinti. Régészeti lelőhely a módosuló területeket nem érinti.

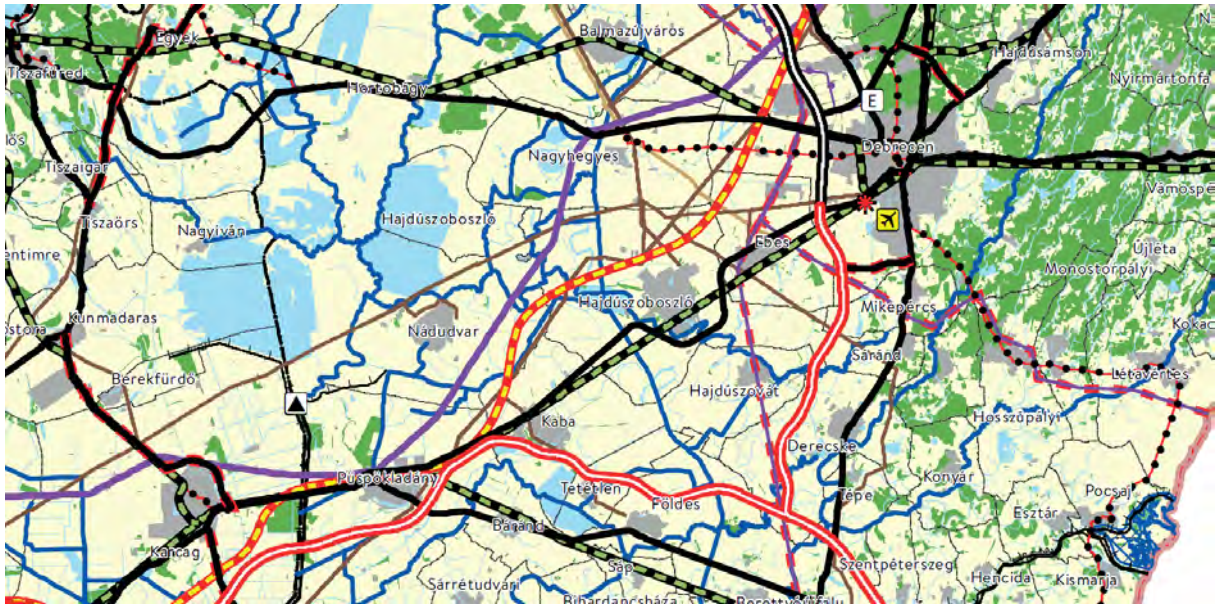


- ★ Műemlék
- Műemléki környezet
- Módosítással érintett ingatlanok
- Változással érintett területegység határa
- Földrészletek
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Hajdúszoboszló Város településrendezési tervének 2016. évben jóváhagyott új településrendezési tervének részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési termódosítás során a 2024. évi „M12”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A hatályos OTrT-vel való összefüggések:



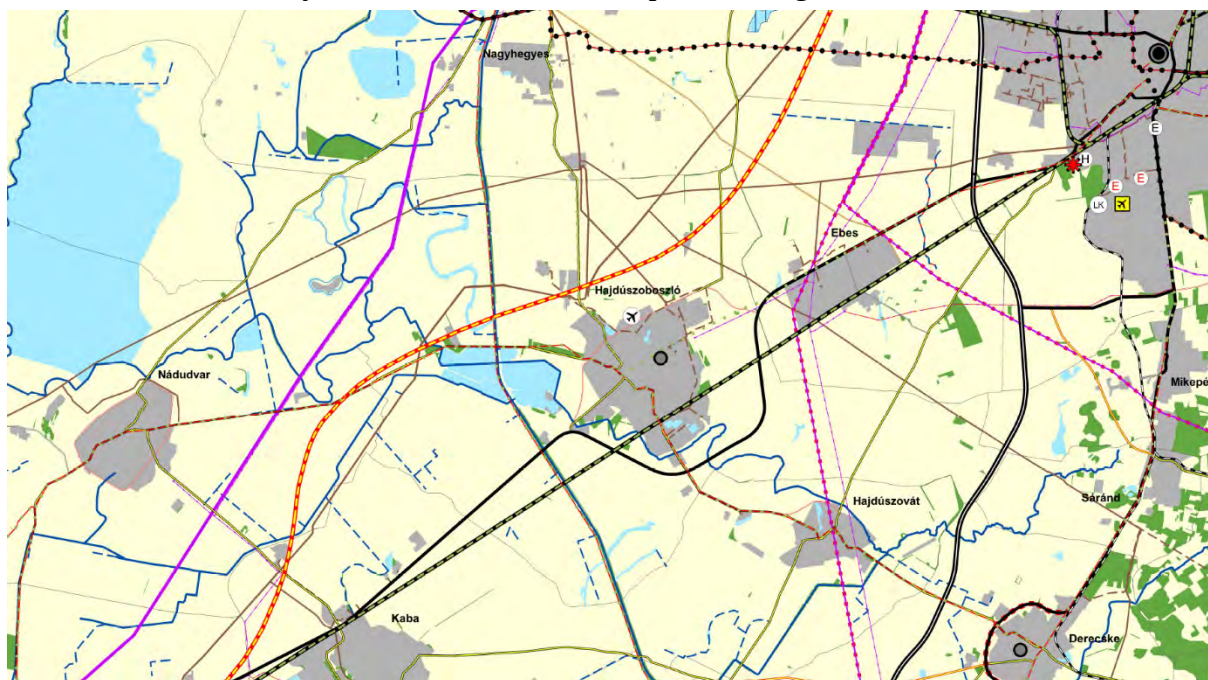
OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete



A tervezett településszerkezeti módosítás települési térséget érint.
Országos infrastruktúra a területeket nem érinti.

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv 2024. évi M12 számú módosítása során tervezett változások, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek. A módosításra települési térségen belül kerül sor.



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

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
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Vízi létesítmények

Közüi határátkelő

- Meglévő

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Tervezett térségi logisztikai központ

- Tervezett térségi logisztikai központ

Elsőrendű árvízvédelmi fővonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Meglévő

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

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

Országhatár

- Meglévő

Település közigazgatási határa

- Meglévő

Megyehatár

- Meglévő

Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér

Tervezett térségi repülőtér

- Tervezett térségi repülőtér

Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv” c. tervlapjából

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében intézkedni nem kell, hiszen a módosítás során 1 hektárnál nagyobb, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

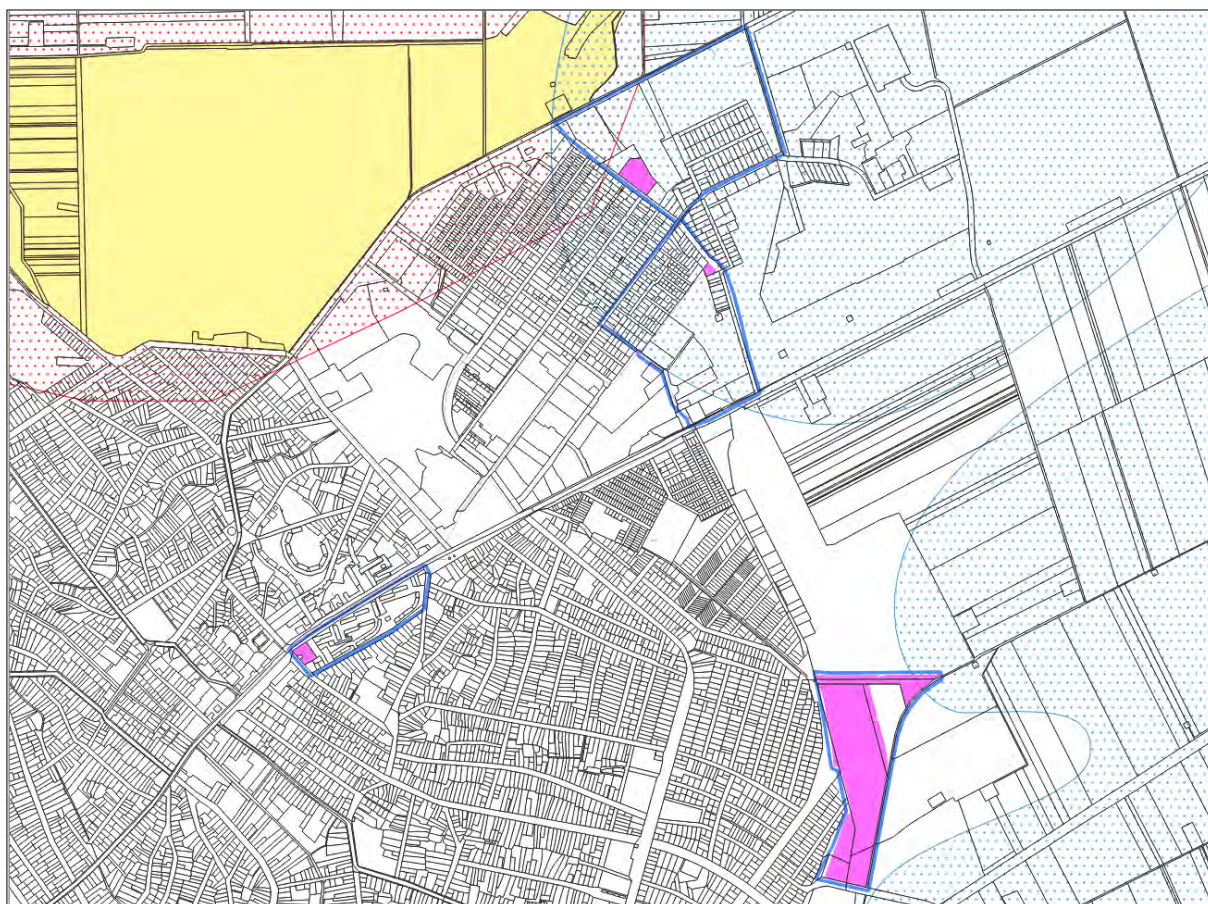
A módosításra tervezett területeket országos- vagy térségi infrastruktúra nem érinti.

c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:

Hajdúszoboszló 2024. évi, meghatározott területekre tervezett „M12”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait, egy kivétellel, egyetlen országos- vagy térségi övezet sem érinti!

Az alábbi ábra, A Hész. Országos – és térségi övezetek lehatárolását tartalmazó mellékletén mutatja be, az érintett terület egységeket és a módosítással érintett ingatlanokat.

Aa a)- c)- d) –jelű változó területek a vízminőségvédelmi terület övezetébe tartoznak. A hatályos Településrendezési eszközök készítésekor a vonatkozó előírások betartásra kerültek.



- Módosítással érintett ingatlanok**
- Változással érintett terület egység határa**
- Vízminőségvédelmi terület övezete**
- Ökológiai hálózat - magterület övezete**
- Ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete**
- Ökológiai hálózat - pufferterület övezete**
- Tájképvédelmi terület övezete**

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. Erdők övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. Tájképvédelmi terület övezet
- 3/5. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
- 3/6. Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. Nagyvízi meder övezete
- 3/7. VTT-tározók övezete
- 3/8. Honvédelmi- és katonai célú terület övezete

Megyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete

új Megyei övezetek

- 3/12. A városkörnyéki településegységek övezete
- 3/13. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/14. Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete („Nagyon erősen aszályos”)
- 3/15. Csillagos égbolt park övezete

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Hajdúszoboszló igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintenének, de jelen esetben ilyen nincs. A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A három „új” térségi övezet az igazgatási területre általános érvénnyel vonatkozik, konkrét területlehatárolás nélkül.

A városkörnyéki településegységek övezete

Az övezeti előírások a Településfejlesztési Konceptcióval, az Integrált Településfejlesztési Stratégiával kapcsolatosan tartalmaznak előírásokat, a Településszerkezeti tervvel, Helyi építési szabályzattal kapcsolatban nem!

A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

Övezeti előírások:

„A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltatató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltatató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.”

Jelen módosítás során e térségi előírás adta kedvezmény kihasználása célként nem került megfogalmazásra.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

Övezeti előírások: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

8.§ „(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A Településrendezési terv módosítása a részterületeket érintő módosítás lehetőségeit figyelembe véve eleget tesz az övezeti előírásoknak. (Lelőhely az igazgatási terület északi részén van nyilvántartva, mint földgázkészlet.)

Vízminőség-védelmi terület övezete:

„a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;”

Övezeti előírások: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

Az előírásoknak való megfelelés igazolása:

Hajdúszoboszló 2016. évben készített Településrendezési eszközeiben, a vízvédellemmel érintett területek kijelölésre kerültek. A Hész. az alábbi előírást tartalmazza:

Hész. 76.§ (3) i)

i) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

A Hész. a vonatkozó előírást tartalmazza. A változással érintett területeken az előírások alkalmazhatóak. Bányászati tevékenység e területeken nem folytatható.



Tájképvédelmi terület övezete

Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



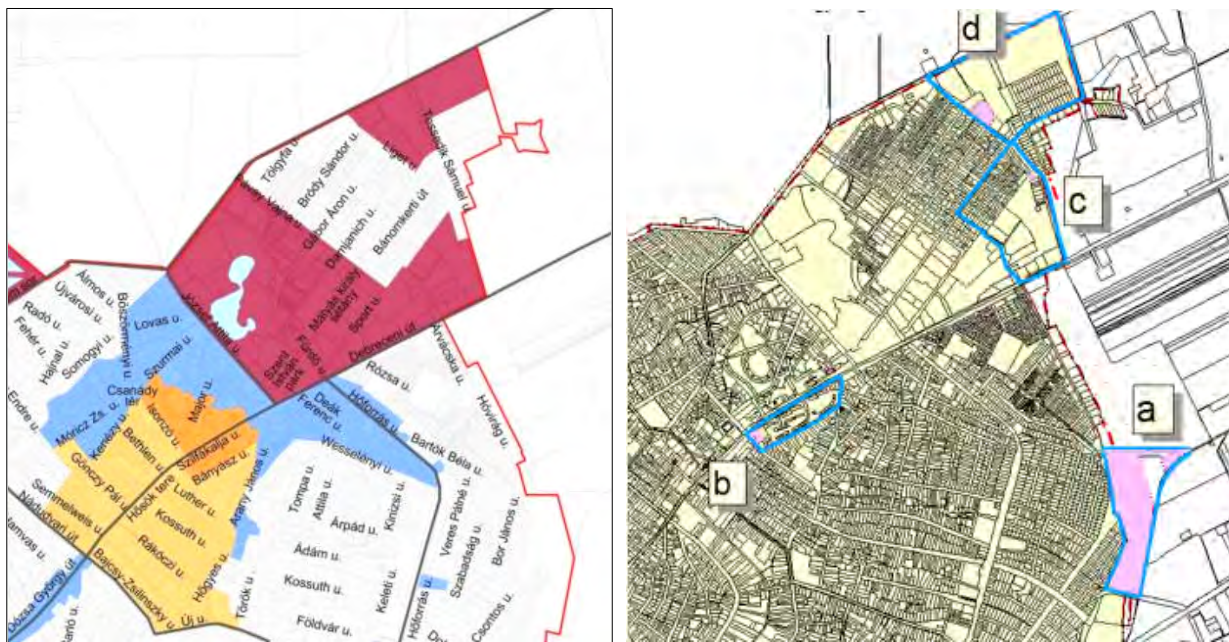
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Vízminőségvédelmi terület övezete



Fenti országos és térségi övezetek a 2020. évi M5- számú módosítás területeit nem érintik.

IV/4. A településképi rendelettel való összhang igazolása



- Városközponti településrész vegyes karakterrel (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Városközponti településrész telepszerű beépítéssel (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Kisvárosias és egyéb lakóterületi településrészek (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Idegenforgalmi, sport és rekreációs területek (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- Településképi szempontból egyéb területnek minősülő településrészek

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök „M12” számú módosításai közül az „a” és „c”-jelű tervezett módosítások „Településképi szempontból egyéb területnek minősülő” településrészeken történnek. Az a)-jelű területen a hatályos szabályozási terv is kertvárosias lakóterületet tartalmaz. A módosítás a beépítés lehetséges intenzitását csökkenti. A településképet ez inkább kedvezően érinti, károsan semmiképp.

11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	35	45	< 7,0
12A	Lke-1x	SZ	1500	30	-	35	45	< 6,0

Az érintett területek övezeti előírásainak változása szerint, a beépítés módja változatlanul szabadonálló, az elhelyezhető épületek továbbra is legfeljebb fsz+ 1 emeletesek lehetnek. Kevésbé sűrű telekosztást lehet kialakítani.

A „c”-jelű területen kertvárosias lakóterületté váló közterület kiteresedés, jelenleg hasznosítatlan. A meglévő családiházas beépítés kiegészítése a településképre nem lesz kedvezőtlen hatással. Az itt tervezett sétány, mely a belső zöldterület megközelítését is szolgálja, a beépülő terület rész másik, déli oldalára kerül áthelyezésre, ami a környezeti kapcsolatokat tekintve, kedvezőbb hely.

A „b”-jelű terület Településképileg meghatározó terület. „Városközponti településrész vegyes karakterrel”.

Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítás a meglévő, kialakult karakterhez igazodik, a településképre vonatkozó elvárások nem változnak meg. A jelenlegi előírásoknál jelenleg is magasabb beépítés illeszkedik a településképhez. Az egészségügyi létesítmény bővítése csak a tervezett módosítással után valósítható meg.

A „d”-jelű terület szintén Településképileg meghatározó terület. „Idegenforgalmi, sport és rekreációs terület”.

A tervezett szabályozási terv az érintett ingatlan szomszédságában jelenleg is szabályozott építési övezetre történő módosítást jelenti. Ez a településképi egységét is szolgálja. A jelenlegi építési övezeti besorolás a korábbi, polgári védelmi bázis miatti előírás. A tulajdonos váltás lehetőséget teremtett, a terület lakó- üdülő célú hasznosítására.

Az itt tervezett lakópark figyelembe veszi a terület értékes erdős- fásított jellegét, és az szomszédságában már megvalósult építészeti arculatot is. A tervezett módosítás a településképi elvárásoknak megfelel.

A Településképi rendelet Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírásai és azokhoz történő igazodás:

TKR. 21.§

18. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. § (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.

(2) Rönkház gerendaház, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.

(3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(4) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképi beillesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,

d) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.

(5) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját.”



Kialakult beépítés az módosítással érintett ingatlan mellett



A módosítással érintett ingatlan tervezett építészeti arculatát meghatározó épületek

„Ebből következően:

a) az illeszkedés érdekében a településrészben jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), a homlokzaton megjelenő takart épületgépészeti berendezések anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében arányosan illeszkedjenek a homlokzat tagolásához, a nyílászárók méretéhez és arányrendszeréhez, illetve illeszkedő legyen a környezetéhez is.

d) A területen faház, faház jellegű építmény (pavilon) - az alkalmazott építőanyagtól függetlenül - nem helyezhető el.

(6)¹⁷ Meglevő többlakásos, több szintes épületek homlokzat felújításánál homlokzatképző elemeket – különösen az előtetőket, zárt és nyitott erkélyeket, loggiákat, nyílászáró redőnytokokat – egységes, a környezetet is figyelembe vevő anyaghasználattal és színvilággal kell kialakítani.

(7)¹⁸ A közterületi utcai kerítés kialakítására vonatkozó előírások:

a) áttört kerítés esetén oszlopos-lábazatos, fa vagy fém (vagy ilyen hatású) betétmezős kerítés építése szükséges, jellemzően 1/3 lábazat és 2/3 áttört betétmező résszel,

b) tömör és részben áttört kerítés esetén a kerítés kapu és gépkocsi bejárat kapu áttört kialakítású kivitelben kell készüljön. Ettől eltérni csak vagyonbiztonsági okból lehetséges,

c) tömör kerítés esetén lábazat kialakítása, továbbá a lábazat anyagától eltérő kerítés betét szakasz beépítése szükséges a kerítés hosszának legalább a felén,

d) színezésében és anyaghasználatában a fő rendeltetésű épület homlokzati megjelenéséhez illeszkedő kialakítás, ettől eltérő esetben a lábazaton kívüli vakolat színezéséhez föld- és pasztell színek alkalmazandók. Kovácsolt vas kerítés esetén a föld színeken túl sötétszürke és fekete színek is alkalmazhatók. A fa kerítésbetét föld színekre festhető, pácolható,

e) kerítésbetétként nem alkalmazható előre gyártott beton elem és műanyag lemez.

22. § (1) Közterületi vendéglátóipari terasz egyedi építészeti követelményei: árnyékoló szerkezeteként az épület homlokzati síkjára rögzítve vagy önálló tartószerkezetre szerelten:

a) a falsíkból kiálló esetben, kitekerhető kialakítással, a homlokzat tagolásához igazodóan,

b) az épület színezéséhez illeszkedő homogén színvilágú vászon borítással,

c) cég felírat, reklám csak a lelógó szegélyen megjelenve,

d) szélfogóval, össze nem építve, létesíthető.

(2) Téliesített terasz kiosk-jellegűen, áttetsző, merev lehatárolással, épülethez közvetlenül csatlakozva, vagy önálló, épülettől független elhelyezéssel. alakítható ki.

(3) Csak egységes arculatú növényültető ládák kerülhetnek elhelyezésre. Műnövényeket térelhatárolásra, dekorációs célra használni nem lehet.

(4) A teraszon csak egységes arculatú, a környezetében már meglévők stílusához igazodó asztalok és székek helyezhetők el.

(5) A terasz területén legfeljebb két darab egyedi tájékoztató - ajánló tábla helyezhető el.

(6) Dobogót kialakítani legfeljebb 30 cm magassággal lehet.

23. § (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:

a) az épület telken kialakult ill. HÉSZ által meghatározott telepítéstől nem eltérő telepítésével,

b) a táj és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fásszárú növények telepítésével.

(2) A zöldfelület kialakítása során

a) nem ültethető: allergén, nem őshonos növényzet, különösen fehér akác, amerikai kőris, mirigyes bálványfa, cserjés gyalogakác, kései meggy, zöld juhar fajok,

b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon. A telepítési távolságokra a 18/2003. (X. 16.) Ör rendelet 7. melléklete előírásai az irányadók.

c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület - a helyi építési szabályzat keretein belül - mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet köztertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

24. § (1) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el. Elhelyezésük módjára a 21. §. (5) c) előírásai alkalmazandók.

(2) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés kültéri egysége az utcai homlokzaton és az oldalkerti homlokzat első 5 méterén közvetlenül, elsősorban épületrész általi takarás nélkül nem helyezhető el. Elhelyezésük módjára a 21. §. (5) c) előírásai alkalmazandók. Az épületrész általi takarás előírása alól kivétel, ha az épület homlokzata nem rendelkezik olyan épületelemmel, épületrésszel, vagy tagozattal, ami a takart elhelyezést lehetővé tenné. A látványban történő takarás - ha műszakilag megoldható - ekkor is biztosítandó.

(3) Épületek utcai homlokzatán antenna, hírközlési berendezés nem helyezhető el. Az épület oldalkerti homlokzatán az utcai homlokzattól számított 5 méteren túl helyezhetők el.

(4) A bejárat előlépcsőt, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámpát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt és az utcai kerítést nem lehet úgy kialakítani, hogy

a) az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

b) a rámpa az utcaképben - előkert nélküli épület elhelyezést biztosító helyi építési szabályzati előírás esetén - részben takarást biztosító építészeti kialakítás nélkül jelenjen meg.

c) rámpa, előlépcső lefedésére az épületen alkalmazott homlokzatképző anyagokhoz, színekhez nem alkalmazkodó kialakítású legyen.

(5) Magastetős épületen utcaképben megjelenő siktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő siktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül 7,5 m magasság alatt nem helyezhető el."

IV/5. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jogszabályoknak való megfelelés igazolása

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezete, 12.§ alapján szükséges.

12. § (1) *Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

Hajdúszoboszló 2024.évi „M12”- számú módosítása során az alábbi új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre:

- Az „a”-jelű területen tervezett módosítás során, a terület északi szélén tervezett gyűjtőút déli irányba történő eltolása, a meglévő vízvezeték közterületen tartása érdekében, alapjában a tervezett lakóterület 2065 m²-el történő csökkentését eredményezi. A Terület keleti oldalán szabályozott kiszolgáló út elhagyása eredményez olyan kisebb korrekciót, mely a tervezett lakóterület 255 m²-el történő kiegészítésével (új beépítésre szánt terület kijelölésével) jár.
 - Új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, a „c”-jelű területen tervezett módosítás, ahol egy hasznosítatlan 1250 m² közterület „bővület” kerül átsorolásra, kertvárosias lakóterület felhasználásba.
- Összességében: $-2065 \text{ m}^2 + 255 \text{ m}^2 + 1250 \text{ m}^2 = - 560 \text{ m}^2$, azaz a beépítésre szánt területek nagysága az „M12” számú módosítás során 560 m²-el csökken.
- Így a jogszabályos szerinti zöldterület kompenzálásra nincs szükség.
- 1) Az új beépítésre szánt területek a közigazgatási területtől 250 méternél távolabb helyezkednek el.

Étv. 7.§ (A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei (3) bekezdés „új beépítésre szánt terület” kijelölésére vonatkozó előírásainak betartása:

„ (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:

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,
- 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,
- 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,
- d) a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,
- 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.”

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök „M12” sz. módosítása során kijelölésre kerülő „új beépítésre szánt területek” jogszabálynak való megfelelése:

- b) Az új beépítésre szánt területek egyike sem haladja meg az 1,0 ha nagyságot, így a jogszabályok alapján, a biológiai aktivitásérték változást nem kell vizsgálni.
- c) Az új beépítésre szánt területek elhelyezkedése miatt, a szomszédos települések „összenövése” nem releváns kérdés.

Hajdúszoboszló 2024.évi „M12”- számú módosítása során az alábbi új beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre:

- Az „a”-jelű területen tervezett módosítás során, a terület északi szélén tervezett gyűjtőút déli irányba történő eltolása, a meglévő vízvezeték közterületen tartása érdekében, alapjában a tervezett lakóterület 2065 m²-el történő csökkentését eredményezi. A Terület keleti oldalán szabályozott kiszolgáló út elhagyása eredményez olyan kisebb korrekciót, mely a tervezett lakóterület 255 m²-el történő kiegészítésével (új beépítésre szánt terület kijelölésével) jár. Bár a szabályozási terv módosítása kisebb új beépítésre szánt terület „keletkezésével” is jár, annak területe elhanyagolható méretű és módosítás célja nem ez. A beépítésre szánt terület növekménye, lényegesen kisebb, mint a csökkenés.
- Új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, a „c”-jelű területen tervezett módosítás, ahol egy hasznosítatlan 1250 m² közterület „bővület” kerül átsorolásra, kertvárosias lakóterület felhasználásba. Összességében, a készülő módosítás során a beépítésre szánt területek nagysága csökken!
$$-2065+255+1250 \text{ m}^2 = - 560 \text{ m}^2$$
$$-,a1'' + ,a2'' + ,c'' = - 560 \text{ m}^2$$

A fentiek alapján, a vonatkozó előírások betartásra kerültek!