

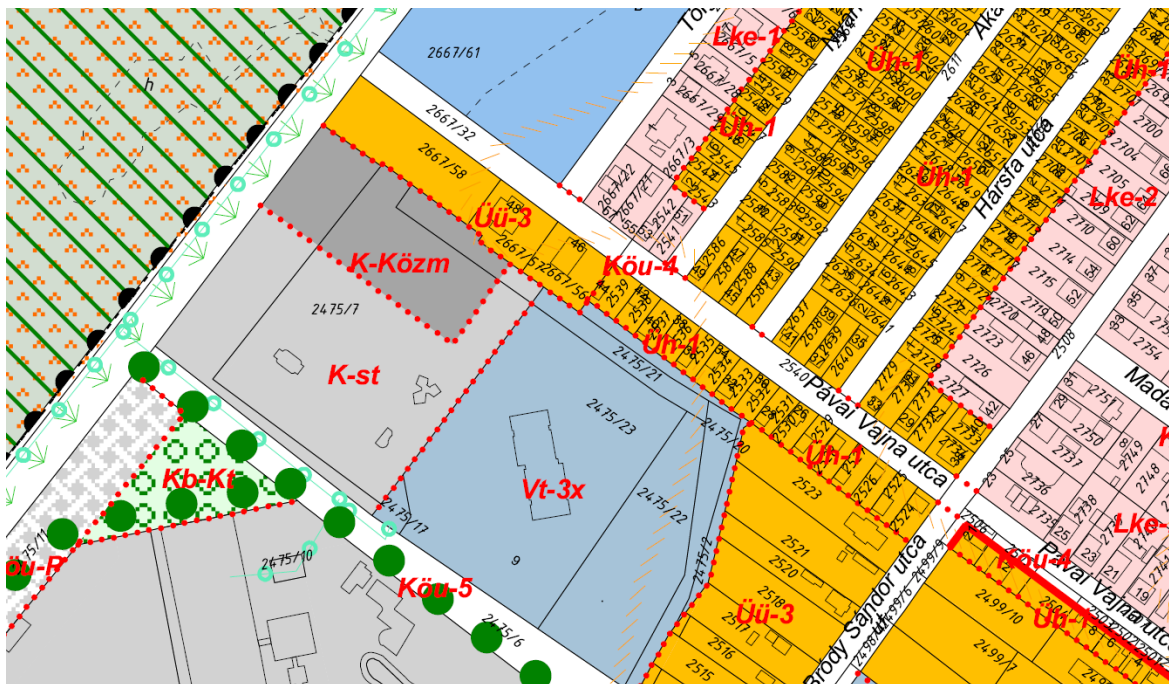
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

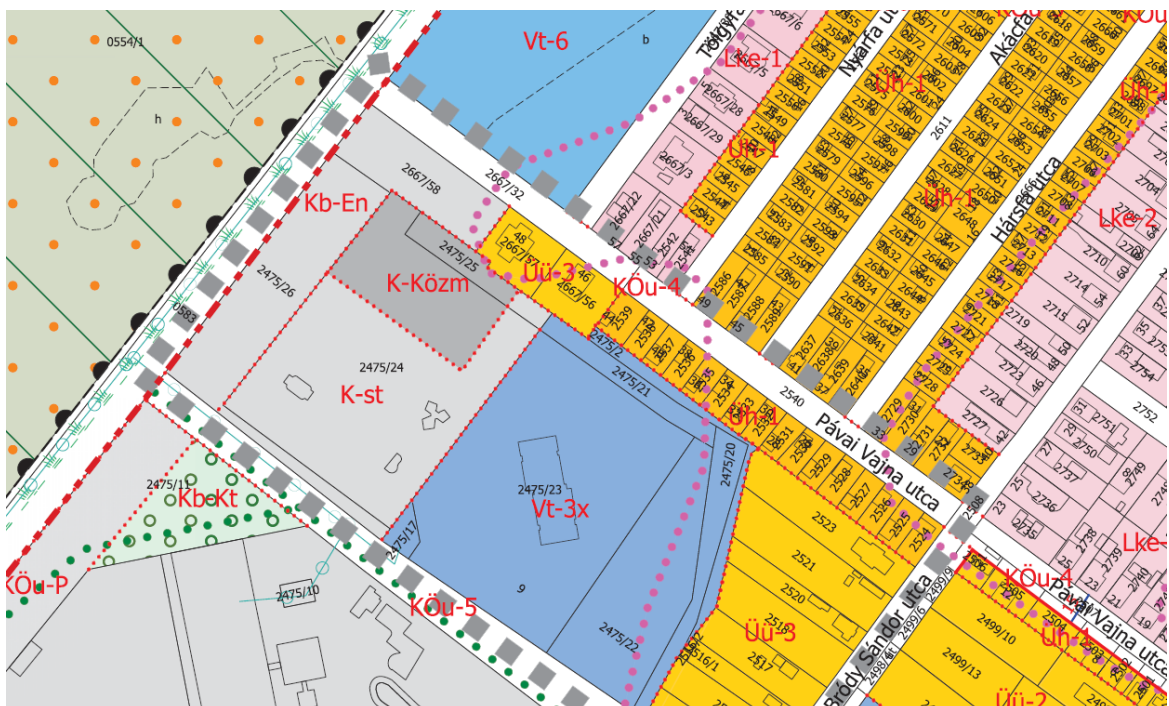
Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen 2025. évi M13.- számú módosításra négy területegységet érintően, valamint a város területeit általánosan érintő Hész. vonatkozásában kerül sor.

- 1.) A Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és Szabályozási tervének) módosítása, napelemes kierőmű létesítésének érdekében, a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. kezdeményezésére, napelemes kierőmű létesítésének érdekében.

A hatályos településrendezési eszközökben „Ü-3” jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 Hrsz-ú és „K-Közm” (közmű különleges) valamint „K-st” (strandfürdő különleges) építési övezetekbe sorolt 2475/26 hrsz-ú ingatlanok átsorolása „Kb-En” megújuló energia hasznosítását szolgáló különleges övezetbe.



Hatályos szabályozási terv részlete

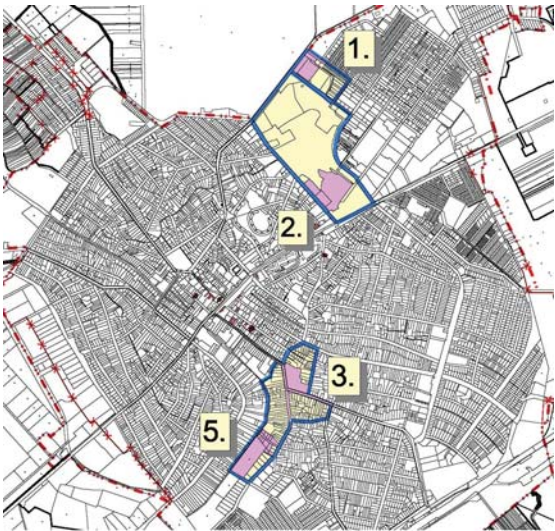


A szabályozási terv tervezett módosítása

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2025. évi M13 sz. módosítása



M13/1 területegység szabályozási terve
Jelmagyarázat külön lapon



M13. sz. módosítással érintett ingatlan
M13. sz. módosítással érintett területegység

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2025.05. Lépték: M=1:2000
Munkarész:	2025. ÉVI "M13" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M13/1
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT-1-09-0016	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TL-09-0285	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TE-T-09-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TV-T-09-0408	
GEINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

- 2.) Az építési övezethatár Strandfürdő 2475/13, 2475/27 hrsz-ú ingatlanok meglévő telekhathatárhoz történő hozzáigazítása. Kezdeményező a Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt.



Hatályos szabályozási terv részlete

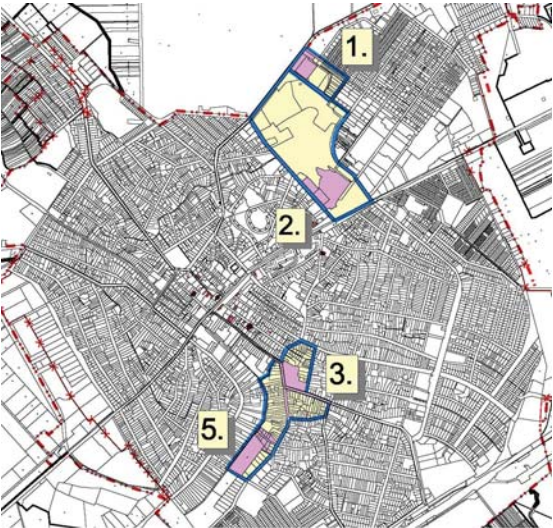


A szabályozási terv tervezett módosítása

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK
2025. évi M13 sz. módosítása



M13/2 területegység szabályozási terve
Jelmagyarázat külön lapon



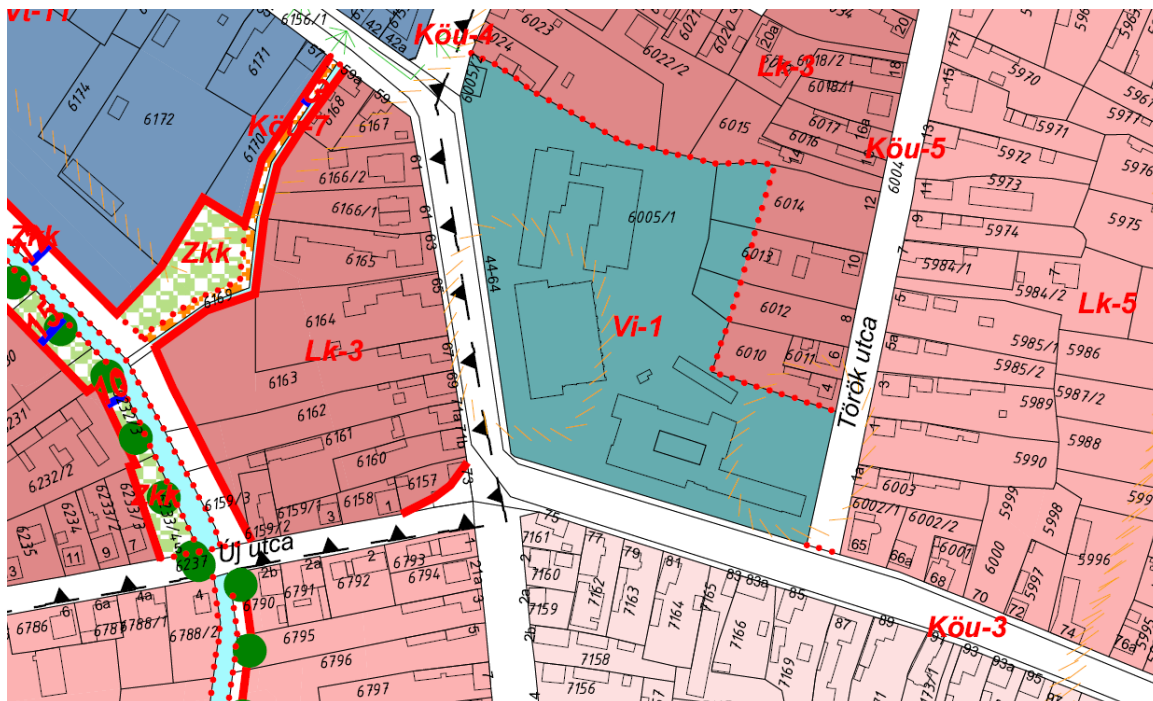
M13. sz. módosítással érintett ingatlan
M13. sz. módosítással érintett területegység

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

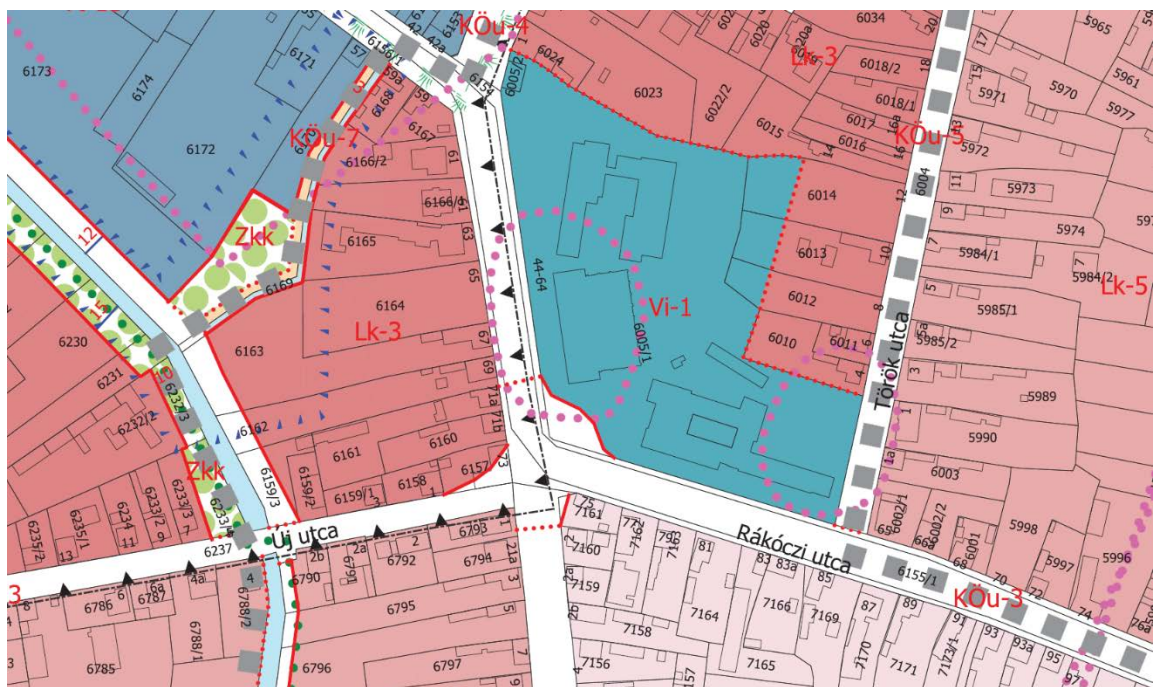
Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Annai József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2025.05. Lépték: M=1:4000
Munkarész:	2025. ÉVI "M13" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M13/2
ÖGYVEZTŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TLA/09-0285	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408	
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

3.) Az építési Hajdúszoboszló, Rákóczi u. – Tokay u. – Új u. körforgalmi csomópont kialakítása érdekében, történő szabályozási tervmódosítás. (Önkormányzat kezdeményezése)

A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz.) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útépítési helyszínrajzában foglaltak szerint.



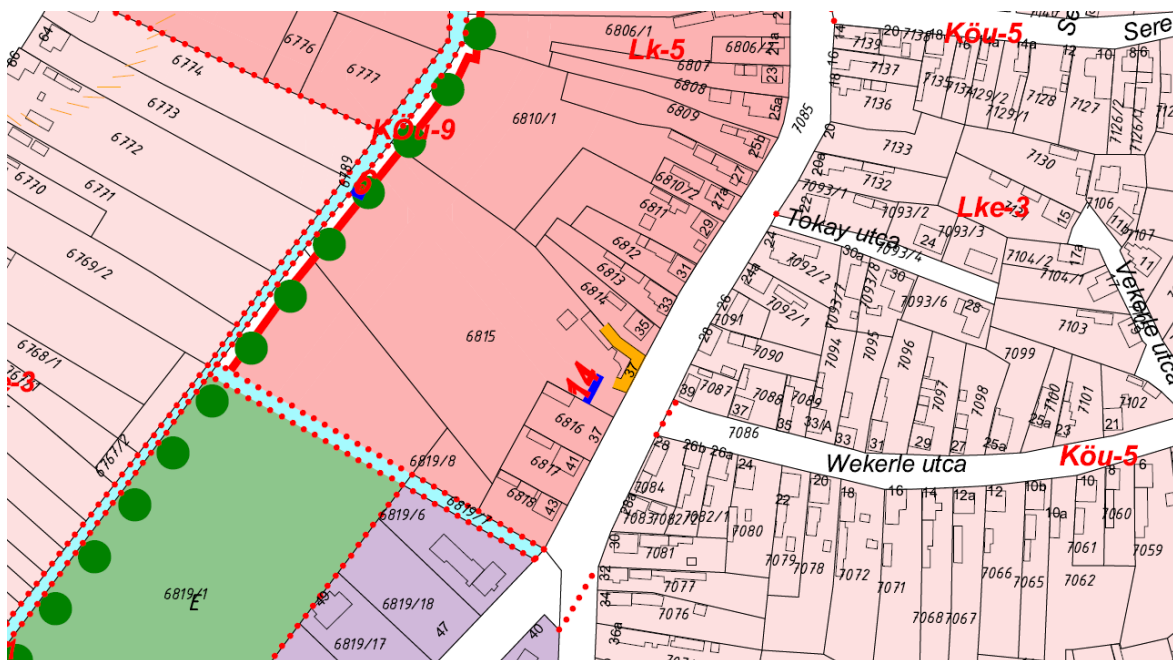
Hatályos szabályozási terv részlete



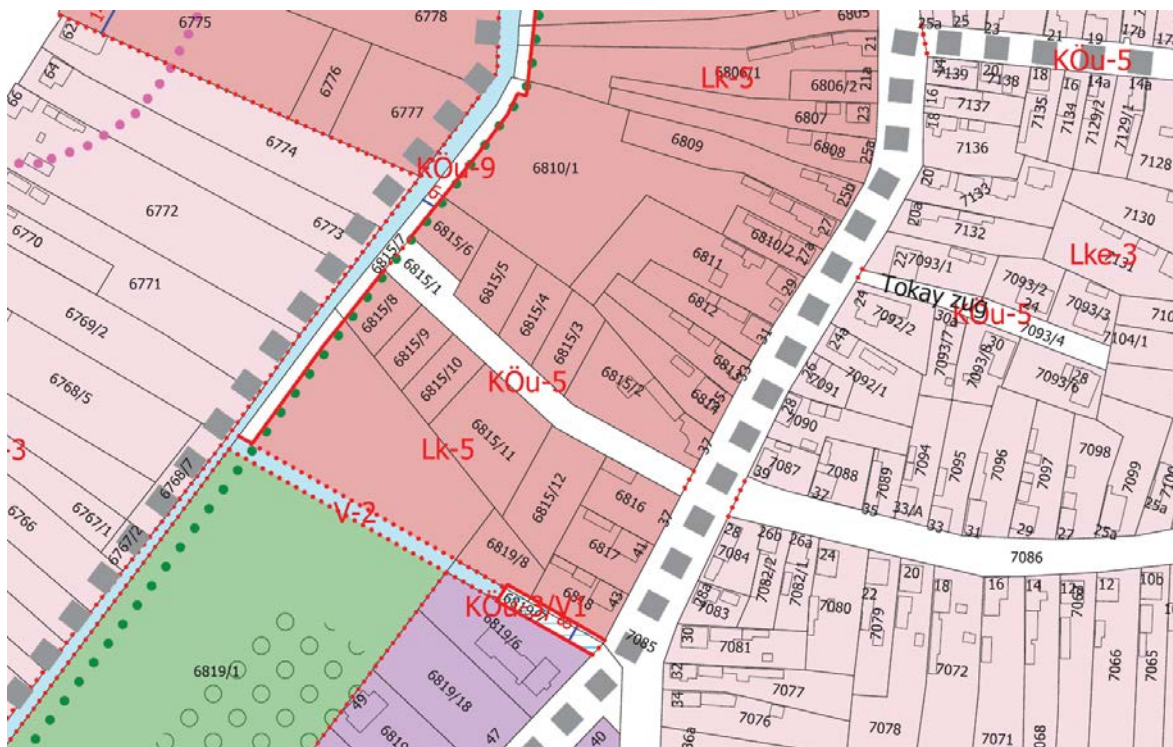
A szabályozási terv tervezett módosítása

5.) Hajdúszoboszló, Tokay út 6815 Hrsz ingatlan felosztásához kialakított magánút közterületi útként történő kiszabályozása a Camponia Kft. kezdeményezése alapján.

A lakó tömbbelső feltárását, új telkek alakítását magánút kialakításával oldották meg az építetők. E magánút közterületként történő szabályozására, a tulajdonosok kérésére, az önkormányzat előzetes hozzájárulásával lehetőség volt, az út közterületi úthoz való csatlakozása is megfelelő. Környezetalakítás szempontjából probléma volt, hogy a kiosztott ingatlanok déli szomszédságában lévő, önkormányzati tulajdonú tervezett lakóterület megközelítése nem volt megoldott. A szabályozási terv a 68197 Hrsz-ú csatorna keleti (bevezető) szakaszának lefedésével, illetve ott kiszolgáló út szabályozásával, lehetőséget a belső terület megközelítésére, lakótelekekre való felosztására.



Hatályos szabályozási terv részlete

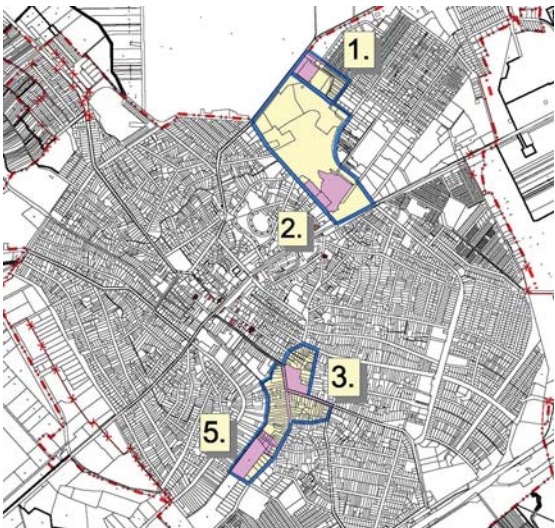


A szabályozási terv tervezett módosítása

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2025. évi M13 sz. módosítása



M13/3-5 területi egység szabályozási terve
Jelmagyarázat külön lapon



M13. sz. módosítással érintett ingatlan
M13. sz. módosítással érintett területi egység

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2025.05. Lépték: M=1:4000
Munkarész:	2025. ÉVI "M13" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETI EGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M13/3-5
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT-1/09-0016	
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TL-09-0285	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TE-T09-0408	
VÍZI KÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TV-T09-0408	
GEONFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

Jelmagyarázat

+	Kunhalmok
	Belterület határ - meglévő
	Belterület határ - tervezett
*****	Belterület határ - megszűnő
	Kötelező építési vonal
	Kötelező építési vonal - választható előkerthez
	Kötelező hátsó építési vonal
	
	Módosuló területegység határa
	Szabályozási vonal
	Építési övezet/Övezet határa
	Szabályozási szélesség
	Védőtávolság
	Zajvédő fal
	MOL veszélyességi övezet
	Belső zóna
	Középső zóna
	Külső zóna
	Kerékpárút
	Sétány gyalogúttal, kerékpárúttal
	Villamos energia átviteli hálózat 750 kV
	Villamos átviteli hálózat távvezeték 400 kV
	Villamos energia főelosztó hálózat 132 kV
	Villamos energia elosztó hálózat
	Nagynyomású földgázszállító vezeték
	Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
	Natura 2000 különleges természetmegőrző terület határa (ktt)
	Magánút
	Erdők övezete
	Telken belüli kötelező fásítás
	Exlege védett terület
	Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
	Építési telek be nem építhető része
	Kiegészítő településképi övezeti szabály alkalmazása
	Elővásárlási joggal érintett terület
	Műemléki környezet határa
	HNP Világörökségi Helyszin határa
	Korlátozott használatú telekrész
	Országos ökológiai hálózat
	Magterület térségi övezete
	Ökológiai folyosó térségi övezete
	Pufferterület térségi övezete
	Régészeti lelőhely határa
	Bányászati terület határa
	Történeti rekonstrukciós terület
	Településképvédelmi terület határa
	Gyógyhely határa
	Vízminőség-védelmi terület
	Alrészlet vonal
	Védett épületek
	Műemlék
	Helyi védelmre érdemes
	Helyi értéket képviselő
	Épületek
	Alaptérkép

	Területfelhasználás
	Ln-1 nagyvárosias lakóterület
	Ln-G nagyvárosias lakóterület övezete
	- garázsépületek elhelyezésére
	Ln-K1 közlekedési terület
	- nagyvárosias lakóterületen belül
	Ln-K2 közlekedési terület
	- nagyvárosias lakóterületen belüli gyalogút
	Ln-KK közkert
	- nagyvárosias lakóterületen belüli zöldterület
	Ln-P parkoló
	- nagyvárosias lakóterületen belüli parkoló terület
	Lk-1 kisvárosias lakóterület
	Lk-2 kisvárosias lakóterület
	Lk-3 kisvárosias lakóterület
	Lk-4 kisvárosias lakóterület
	Lk-5 kisvárosias lakóterület
	Lk-5x kisvárosias lakóterület
	Lke-1 kertvárosias lakóterület övezete
	Lke-2 kertvárosias lakóterület övezete
	Lke-3 kertvárosias lakóterület övezete
	Vt-1 településközpont vegyes övezete
	Vt-2 településközpont vegyes övezete
	Vt-2x településközpont vegyes övezete
	Vt-2xx településközpont vegyes övezete
	Vt-3 településközpont vegyes övezete
	Vt-3x településközpont vegyes övezete
	Vt-4 településközpont vegyes övezete
	Vt-5 településközpont vegyes övezete
	Vt-6 településközpont vegyes övezete
	Vt-7 településközpont vegyes övezete
	Vt-8 településközpont vegyes övezete
	Vt-9 településközpont vegyes övezete
	Vt-10 településközpont vegyes övezete
	Vt-11 településközpont vegyes övezete
	Vi-1 Vegyes terület - intézményterület
	Vi-2 Vegyes terület - intézményterület
	Gá-1 gazdasági terület - általános
	Gksz-1 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
	Gksz-2 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
	Gksz-2x gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
	Gksz-3 gazdasági terület - kereskedelmi szolgáltató
	Gip-1 gazdasági terület - ipari
	Gip-2 gazdasági terület - ipari
	Üh-1 hétvégiházás üdülőterület övezete
	Üh-2 hétvégiházás üdülőterület övezete
	Üh-3 hétvégiházás üdülőterület övezete
	Üü-1 üdülőházas üdülőterület övezete
	Üü-2 üdülőházas üdülőterület övezete
	Üü-3 üdülőházas üdülőterület övezete
	K-id/1 különleges terület - idegenforgalmi
	K-id/1x különleges terület - idegenforgalmi/ökoturisztika
	K-id/2 különleges terület - idegenforgalmi/ökoturisztika
	K-id/3x különleges terület - idegenforgalmi
	K-id/4 különleges terület - idegenforgalmi
	K-id/L különleges terület - idegenforgalmi
	K-id/Lx különleges terület - idegenforgalmi

	K-bpu különleges terület - buszpályaudvar
	K-En különleges terület - napelempark
	K-Közl különleges terület
	- közlekedési üzemi
	K-Közm különleges terület - közmű
	K-Tem különleges terület - temető
	K-Sz különleges terület - szennyvíztelep
	K-Vkt különleges terület - vasúti kiszolgáló terület
	K-St különleges terület - strand és gyógyfürdő
	K-Rept különleges terület - sportrepülőter övezete
	K-Sp különleges terület - sport és szabadidő
	K-Rek különleges terület
	- Rekreációs és rendezvény célú terület
	K-Mű különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	K-Mű/VH különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	Kb-Hull különleges terület - reaktívalandó szeméttelep
	Kb-id különleges terület -
	sport szabadidő idegenforgalom
	Kb-En beépítésre nem szánt különleges terület
	- napelempark
	Kb-Rept különleges terület - sportrepülőter
	Kb-Kt/korzo Különleges beépítésre nem szánt terület
	- burkolt fásított köztér/korzó

	Kb/Kt Különleges beépítésre nem szánt terület
	- burkolt fásított köztér
	K-Htny különleges terület - horgásztanyák
	Kb-Htó különleges terület - horgásztó
	KÖk-1 közlekedési terület - kötöttpálys (vasúti)
	KÖu-1 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (gyorsforgalmi út)
	KÖu-2 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
	KÖu-3 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
	KÖu-3/V1 Közlekedési és Vizgazdakodási övezet
	KÖu-3/Z közlekedési terület - zöldterület
	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 - gyalogút
	KÖu-8 közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
	KÖu-9 közlekedési terület - kerékpárút
	KÖu-P közlekedési terület - parkoló övezet
	Zkp közpark
	Zkk közkert
	Eg erdőterület - gazdasági
	Ek erdőterület - közjóléti
	Ev erdőterület - védelmi célú
	Má -1 általános mezőgazdasági terület - szántó
	Má -2 általános mezőgazdasági terület - gyp
	Mák-1 korlátozott felhasználású Mg terület - szántó
	Mák-2 korlátozott felhasználású Mg terület - gyp
	Mák-V korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - VH védőövezetében
	Mák-VH korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - Világörökségi Helyszinen
	Mk-1 kertes mezőgazdasági terület - általános
	Mk-2 kertes mezőgazdasági terület - gyümölcsös
	Tk-1 természetközeli terület
	V-1 élővízfolyások medre és partja
	V-2 közcélú nyílt csatornák medre és partja
	V-3 állóvizek medre és partja
	V-4 halastavak

4) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építésügyi- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében, valamint „elírás javítások”.

- a) Az új jogszabályok a Helyi építési előírásokban, az alakítható telkek legkisebb területét, és települési elhatárolás esetén annak legkisebb egyéb méretét, szélességét vagy mélységét is meghatározhatják. Hajdúszoboszló korábban (2016. évben) elfogadott Helyi építési előírása ezzel szemben, még az építési telekre és nem az alakítható telekre határozzák ezt meg. Ebből adódóan, a meglévő, de előírásnál kisebb ingatlanok vagy a tervezett utcanyitászélesítés miatt tulajdonosi szándék nélkül, kisajátítással lecsökkenő nagyságú- méretű ingatlanok beépítését, az építés hatóság az utóbbi időben, több alkalommal megtagadta. Szükséges emiatt a Hész-ben egyértelműsíteni, hogy az övezeti előírásoknál kisebb területű- méretű, meglévő ingatlanok, ha minden egyéb követelménynek megfelelnek, építési teleknek minősülnek. Hasonló képen, a tervezett szabályozási vonal megvalósításával lecsökkenő területű- méretű telkekhez.

Hész 6.§

Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

- (1) *Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető, kivéve az alagsori vagy pinceszint megközelítését szolgáló lépcső, vagy lejtő és annak támfala.*
- (2) *Tűzrakó hely, filagória és kültéri medence esetében a telekhatártól legalább 3 méteres védőtávolságot kell tartani.*
- (3) *Elő és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem helyezhetők el az Oték. 35.§.(6) bekezdés szerinti melléképítmények.*
- (4) *A hátsókertben kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhetőek:*
 - a) *gáztároló tartály (a megfelelő biztonsági védőzónák betartásával),*
 - b) *megújuló energiaforrás 6 m-t meg nem haladó magasságú létesítményei az övezeti besorolásra előírt homlokzatmagasság, telepítési távolság, illetve tűztávolság figyelembevételével és biztosításával.*
- (5) *Szabadlépcső csak legfeljebb 1,5 m szintkülönbségig alkalmazható, kivéve a meglévő szabadlépcsők felújítását, cseréjét.*
- (6) *Az építési telek, amennyiben a mellette lévő közlekedési területtől vízgazdálkodási övezet választja el, a vízgazdálkodási területen átívelő hídon keresztül is megközelíthető.*
- (7) *Az építési övezetek előírásaiban szereplő kialakítható legkisebb telekterület méretnél, legkisebb szélességnél, legkisebb mélységnél kisebb méretű meglévő telkek is beépíthetők az egyéb építési övezeti paraméterek és telepítési, valamint védőtávolságok megtartásával.*

Hész 9.§

Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

- (1) *Előkertek*
 - a) *Az építési hely értelmezését és lehatárolását, továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a Hész. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:*
 - aa) *előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal*

- ab) előkert nélküli beépítés, választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkertes beépítés, kisméretű (1-3 méter közötti méretű előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)
- ad) előkertes beépítés, normálméretű (3-5 méteres előkerttel, , mely egyben kötelező építési vonal is)
- af) előkertes beépítés – egyedi/ kialakult „sakktáblaszerű” üdülőterületen.

b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.

c) A a) pont szerint meghatározható építési helyen belül, de nem az ott meghatározott kötelező építési vonalon, hanem attól hátrébb elhelyezkedő meglévő épület elhelyezkedése is megfelelőnek számít, valamennyi építési övezetben megengedett építési tevékenység folytatható rajta, építési helyen belül bővíthető is. Ha a meglévő épület elé új épület/ **épületrész**-épül, vagy a meglévő épület lebontásra kerül, az új épület elhelyezésekor már azt a kötelező építési vonalon kell elhelyezni.

Az épületrész kifejezés törlése szükséges az előírásból, mert sok esetben olyan bővítést tenne szükségessé, ami meghaladja az építtető lehetőségeit/ szándékát. Új épület (rendeltetés) létesül, akkor településképi szempontból már elvárható, hogy az előírt utca felőli építési vonalra kerüljön az új épület.

Hész 10.§

8. Telekalakítás általános előírásai

(1) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

- a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,
- b) a visszamaradó telek mérete a megengedett legkisebb telekméret alá csökken,
- c) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

(1/A) Az (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt esetben a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.

(2) Nyúlványos telek csak abban az esetben alakítható ki, ha a meglévő beépített telek nem rendelkezik közterületi kapcsolattal és megközelítése csak szolgalmi joggal biztosított.

(3) Az új magánutak létesítésének szabályai:

- a) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom elől el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélességet az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közműigények egységes figyelembevételével kell meghatározni.
- b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú városüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- c) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja,

amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magúntak megszűntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elvezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

Hész 11.§

- (1) Telekalakítás során az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség - utcai homlokvonal - mérete 15 %-kal csökkenthető.
- (2) Kertvárosias lakóövezetben lévő sarok vagy átmenő telek akkor is megosztható, ha az építési övezeti szabályozásban meghatározott legkisebb telekterület méret értéke nem biztosítható, de a kialakuló és megmaradó telek legalább 350 m² területű.
- (3) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de továbbra is beépíthető marad.
- (4) Azon ingatlanok esetében, ahol a szabályozási terv a telek végének leválasztásával új telekalakítási lehetőséget jelöl, (pl. tömbbelső feltárások, hosszú telkek új utcanyitással történő hasznosítása.) a telek beépítésekor a következő szabályokat is be kell tartani:
 - a) A meglévő telken a beépítés mélységét a távlatban kialakítható új telek megóvása érdekében, az új alakítható telek övezetben előírt minimális mélységét és a kötelezően megtartandó 6 méteres hátsókertet figyelembe véve kell meghatározni.
 - b) A telek beépítettségét, az övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb, leválasztható új telek területének figyelembevétele nélkül kell kiszámítani.
- b) A Hész. módosítás igényeként merült fel, azon beépített ingatlanok problémája, ahol korábbi előírások betartásával, jogszerűen valósultak meg épületek és lettek a földhivatali térképen feltüntetve, de a jelenleg hatályos Hész. előírások szerint lehatárolható építési helyről, vagy az előkert irányába, vagy az oldalkert irányába, valamelyest „kilógnak”. Ennek oka vagy az építési előírások oldalkert méretét növelő, előkert méretét megváltoztató szabályainak változása, tervezett szabályozási vonal –utcanyitás, szélesítés végrehajtása- vagy térképi- kitűzési pontatlanság lehetett. Az előírás igényelt kiegészítése nem hivatott a szabálytalanul, teljes egészében építési helyen kívül megvalósult épületek számára új jogszabályi lehetőséget biztosítani, de a „vétnen” jogkövető esetekben igen.

Hész 9.§

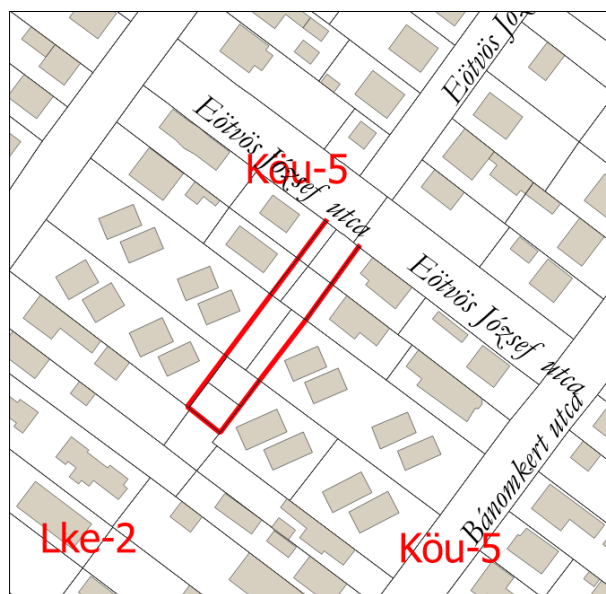
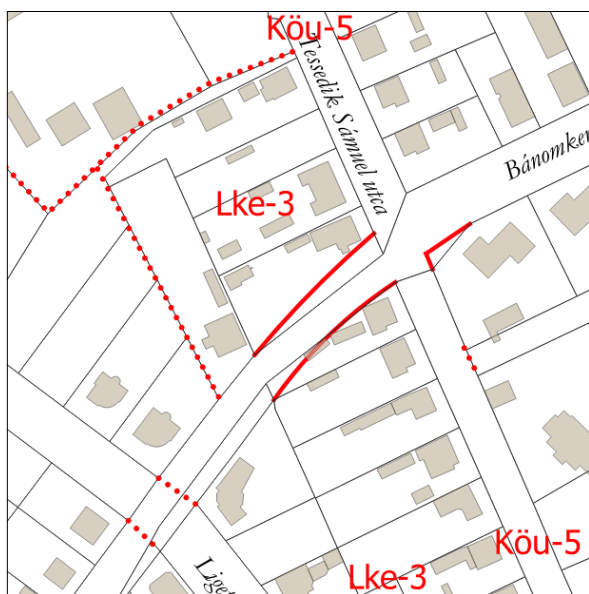
Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

- c) Találhatóak olyan beépített ingatlanok a városban, ahol a korábbi jogszabályok szerint szabályosan beépült ingatlanok megengedett legnagyobb beépítési %-a (beépítettsége) a jelenlegi előírásokat alapul véve, meghaladja a megengedett mértéket. Ennek oka legtöbb esetben, jogszabályi változás, vagy tervezett szabályozási vonal –utcanyitás- utcaszélesítés- megvalósítása miatti telekalakítás lehetett. Az ilyen „túlépített” ingatlanok beépítettségét tovább emelni természetesen nem célja a módosításnak, de az igen, hogy az ilyen épületek esetében is lehessen az építési övezet egyéb előírásait betartva felújítani, korszerűsíteni, vertikális irányba bővíteni, ezekre építési lehetőséget kapni. (Emeletráépítés, tetőtérbeépítés, rendeltetésmódosítás, ha az egyéb előírások ezt egyébként lehetővé teszik.)

Hész 6.§

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

- (8) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettségi mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki és a beépítettség mértéke, sem a homlokzatmagasság nem növelhető, azonban a tetőtér beépíthető.



- d) A Hész. előírásainak kiegészítése szükséges, a gazdasági területeken egyébként megengedett raktározási, tárolási rendeltetésekre vonatkozóan, annak érdekében, hogy a környezetre veszélyt jelentő anyagok, nyersanyagok, termékek raktározására ne nyíljon lehetőség. Még azokban az esetekben sem, amikor a hatályos környezetvédelmi előírások betartása ugyan igazolható, de a környezeti kockázat veszélye ennek ellenére fennállna. Ennek értelmében, az alábbi Hész. kiegészítés javasolt.

HÉSZ 76. § (3)

a) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

- ia) 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.
- ib) Országos vízminőségvédelmi területen különlegesen veszélyes tevékenység végzéséhez szükséges építmények, továbbá ilyen létesítményekben előállított tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes anyagok tárolására szolgáló építmények nem helyezhetők el.

HÉSZ 28. §

HÉSZ 28. §-a [24. Épületelhelyezés és kialakítás különös szabályai] a következő (3) bekezdéssel egészülne ki:

- (3) Azokban az építési övezetekben, ahol raktározási vagy termelő üzemi tevékenység az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak megfelelően megengedett, ott az elektromos energia raktározására alkalmas energiatároló eszköz:

a) alkatrészei előállítására, összeszerelésére, javítására, használt állapotban történő szétszerelésére szolgáló, továbbá tűz- és robbanásveszélyes építmény nem helyezhető el.

b) 300 m²-nél nagyobb területen történő raktározására szolgáló építmény nem helyezhető el.

- e) Azon városközponti övezetben található sarok ingatlanokra, amelyek telekméretük miatt jelentős beépítéshez jutnak a +30 % -os lehetőséggel az oldalhatáron álló- és szabadonálló beépítési módra szabályozott ingatlanok esetében, településképi indokok (túlépítés veszélye miatt) a beépítési százalék korlátozása indokolt.

A városközponti övezetben az ingatlanok és építmények méretei, elhelyezkedése, valamint az utcák arculata kiemelkedően fontos a településképi fenntartása szempontjából. Az olyan saroktelkek, amelyek területe jelentősen meghaladja az átlagos telekméretet, vizuálisan dominálhatják az adott városi teret, ha a beépítési százalékot nem korlátozzuk. A max. 80 %-os jelenleg megengedett beépíthetőségnél kevesebb beépíthetőség biztosíthatja, hogy az építmények léptéke és tömege arányos maradjon a környező épületekkel, ezzel megőrizve a városközpont harmóniáját és karakterét. Különösen fontos, hogy az építmények ne zárják le, ne nyomják össze a városi tér vizuális és fizikai összeköttetéseit. Ha az ilyen nagyméretű saroktelkek 50- 60 %-nál nagyobb mértékben beépíthetők lennének, az az utcakép túlzott lezártságát és a közterületek túlterhelését eredményezné. A városközpont élhetősége kulcsfontosságú az ott lakók és dolgozók számára. A túlzott beépítés zsúfoltságot és környezeti nyomást okoz, amely rontja a városközpont által nyújtott életminőséget. A kevesebb beépítési korlátozás egyensúlyt teremt a fejlesztések, építmények és közösségi terek között, biztosítva, hogy a települési tér jól használható maradjon, és kellemes, élhető környezetet biztosítson.

HÉSZ 3. melléklet 2. táblázat

A Hész 3. melléklet 2. táblázat (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) alatti „*” szöveges megjegyzés helyére, az alábbi kiegészített megjegyzés lép.

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

- *zárt sorú beépítési mód esetén, valamint a Vt-4 jelű építési övezet esetében, minden esetben megengedett*
- *oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezetben előírt legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében megengedett*
- *szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben (a Vt-4 építési övezet kivételével) az előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó telek esetében megengedett*

- f) A szabályozási terv és Hész. mellékletét képező, építési paramétereket meghatározó, egymással összhangban álló, de a Hész. részletes megfogalmazásában hibásan szereplő elírások javítása.

Hész 32.§ (1) e) A Hész. „Kisvárosias lakóterület” előírásai (1) bekezdés e) pont által meghatározott 4,5 m helyére, a szabályozási tervvel és Hész. 3. mellékletével összhangban 6,5 m érték kerül. (hibajavítás)

(1) A szabályozási terven **Lk** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület építhető.

- a) **Lk-1** (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)
- b) **Lk-2** (zárt sorú, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)

- c) **Lk-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasság)
- d) **Lk-4** (zárt sorú, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)
- e) **Lk-5** (oldalhatáron álló, legfeljebb ~~4,5~~ 6,5 m homlokzatmagasság)

9.§.

Hész 33.§ (1), (2) A Hész. „Kisvárosias lakóterület” előírásai (1) bekezdései c) pont által meghatározott 4,5 m helyére, a szabályozási tervvel és Hész. 3. mellékletével összhangban 5,0 m érték kerül, továbbá a (2) a) pont szerinti „településközpont” meghatározás helyére „kisvárosias lakó” meghatározás kerül. (hibajavítás)

(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-2** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)
- c) **Lke-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb ~~4,5~~ 5,0 m homlokzatmagasság)

(2) a) A ~~településközpont~~ **kisvárosias lakó** területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-