

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

- a) Az új jogszabályok a Helyi építési előírásokban, az alakítható telkek legkisebb területét, és települési elhatározás 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 utcanyitáshoz szükséges terület 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 elhelyezhetők:*
 - 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 előtt 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 magánutak megszüntetése 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 „vétlen” jogkövető esetekben igen.

Hész 9.§

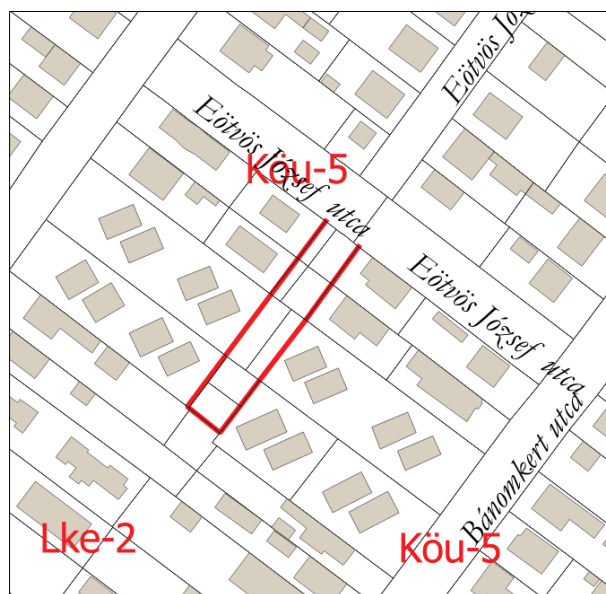
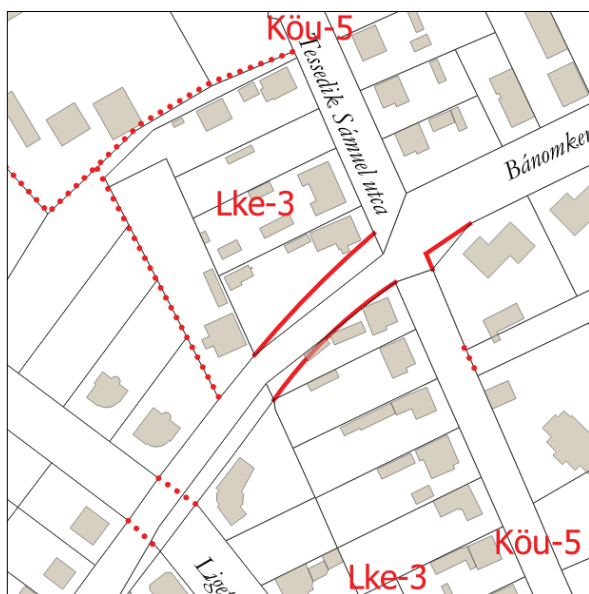
Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása, építési vonal

- 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:-

III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2025.(.....) sz. rendelete a 14/2016.(V.26.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

[1] Hajdúszoboszló Város Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja, a rendezett településfejlődés biztosítása, a Strandfürdőt kiszolgáló napelemes kiserőmű megvalósításához, új körforgalmú közlekedési csomópont létesítéséhez, kialakított magánút közterületi úttá nyilvánításához szükséges szabályozási környezet megteremtése. A Helyi építési szabályzat általános előírásainak fejlesztéseket elősegítő kiegészítése/ módosítása.

[2] Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLX-XXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében 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 Vármegyei 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 M13 számú módosítás területegységeire kidolgozott, jelen rendelet 1., 2. és 3. mellékleti normatartalmával módosul.

1. melléklet: M13/1 1-jelű terület szabályozási terve
2. melléklet: M13/2 2-jelű terület szabályozási terve
3. melléklet: M13/3 3-5-jelű területek szabályozási terve
4. melléklet: Jelmagyarázat

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m13” –jelű belterület szabályozási tervlap kerül.

A Hész. 2.§ (3) pont 2. sor helyére az alábbi lép.

„2. melléklete: Sz-2/m13 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 500);”

2.§.

Hész 1.§ A Helyi építési szabályzat (a továbbiakban Hész értelmező rendelkezések kiegészül az alábbi „l” ponttal)

l) Telekhányad: A kisvárosias lakóterület és Településközponti vegyes építési övezetekben előírt, rendeltetési egységekhez biztosítandó legkisebb telekrész, mely az elhelyezhető rendeltetési egységek számát hivatott korlátozni.

3.§.

Hész 6.§ (7) (8) A Hész. „Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások” kiegészül az alábbi (7) és (8) bekezdésekkel

- (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.*
- (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 beépíttség mértéke, sem a homlokzatmagasság nem növelhető, azonban a tetőtér beépíthető.*

4.§.

Hész 9.§ (1) c) A Hész. „Előkertek”-re vonatkozó előírás c) pontja helyére az alábbi pont lép.

- 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 ~~épület~~^{rész} épül, vagy a meglévő épület lebontásra kerül, az új épület elhelyezésekor már azt a kötelező építési vonalon kell elhelyezni.*

5.§.

Hész 10.§ (1) A Hész. „Telekalakítás általános előírásai” (1) bekezdés helyére az alábbi bekezdés lép.

- (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.*

6.§.

Hész 28.§ (3) A Hész. „Építéshelyezés és kialakítás különös szabályai” a következő (3) bekezdéssel egészül 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.*

7.§.

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.

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

- f) Lk-1 (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)*
- g) Lk-2 (zárt sorú, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)*
- h) Lk-3 (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasság)*
- i) Lk-4 (zárt sorú, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)*
- j) Lk-5 (oldalhatáron álló, legfeljebb ~~4,5~~ 6,5 m homlokzatmagasság)*

8.§.

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.

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

- d) Lke-1 (szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)*
- e) Lke-2 (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,0 m homlokzatmagasság)*
- f) Lke-3 (oldalhatáron álló, legfeljebb ~~4,5~~ 5,0 m homlokzatmagasság)*

(4) a) A ~~településközpont~~ kisvárosias 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.

9.§.

Hész 76.§ (3) A Hész. „Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások” a) pontja helyére az alábbi lép.

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.

10.§.

A Hész 3. melléklet 2. táblázat (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) alatti „*” szöveges megjegyzés kiegészül, így a 2. táblázat helyére az előterjesztés 5. melléklete lép.

13.§.

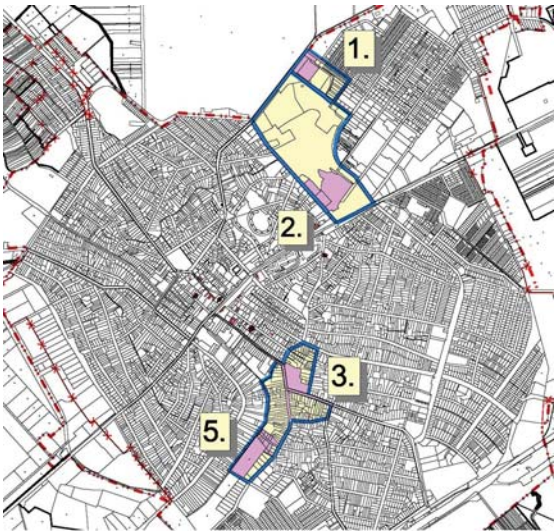
- (1) Ez a rendelet a jóváhagyását követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a már benyújtott, folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók.

Hajdúszoboszló, 2025.

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

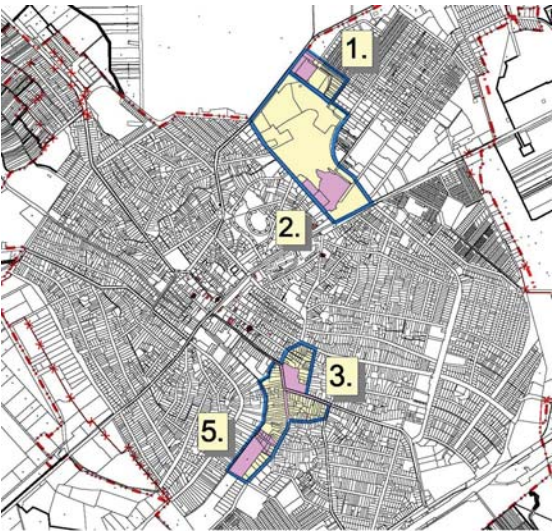
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVISTERV 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	TT-1-09-0016 
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583-06 
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TL-09-0285 
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TE-T-09-0408 
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T-09-0408 
VÍZI KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	
GEONFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK	

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		

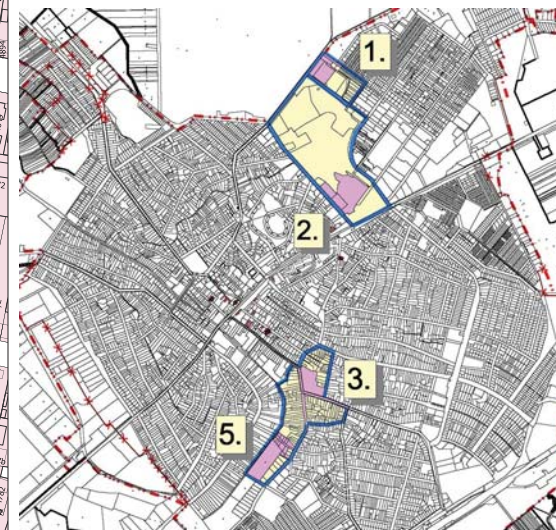
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

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
x x x x x	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 Helyszín 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
	Alrézlet 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	hétvégházias üdülőterület övezete
Üh-2	hétvégházias üdülőterület övezete
Üh-3	hétvégházias üdülőterület övezete
Üü-1	üdülőházias üdülőterület övezete
Üü-2	üdülőházias üdülőterület övezete
Üü-3	üdülőházias 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 - sportrepülőtér övezete
	K-Sp	különleges terület - sport és szabadidő
	K-Rek	különleges terület - Rekreációs és rendezvény célú terület
	K-Mü	különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	K-Mü/VH	különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	Kb-Hull	különleges terület - rekultiválandó szemételep
	Kb-id	különleges terület - sport szabadidő idegenforgalom
	Kb-En	beépítésre nem szánt különleges terület - napelempark
	Kb-Rept	különleges terület - sportrepülőtér
	Kb-Kt/korzo	Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér/korzo

	Kb/Kt	Különleges beépítésre nem szánt terület
	-	burkolt fásított közter
	K-Htny	különleges terület - horgásztanyák
	Kb-Htő	különleges terület - horgásztó
	KÖk-1	közlekedési terület - kötőtpályás (vasúti)
	KÖu-1	közüti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (gyorsforgalmi út)
	KÖu-2	közüti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
	KÖu-3	közüti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
	KÖu-3/V1	Közlekedési és Vizgazdálkodási övezet
	KÖu-3/Z	közlekedési terület - zöldterület
	KÖu-4	közüti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
	KÖu-5	közüti 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 - gye
	Mák-1	korlátozott felhasználású Mg terület - szántó
	Mák-2	korlátozott felhasználású Mg terület - gye
	Mák-V	korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület VH védőövezetében
	Mák-VH	korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - Világörökségi Helyszínen
	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

2. táblázat:
Vegyes 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							legnagyobb homlokzat- magasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	1000	20	-	40	30	< 15
5	Vt-2	Z	1500	30	-	40	30	< 12,5
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 12,5
6/A	Vt-2xx	Z	3 000	30	-	50	30	< 9,5
7	Vt-3	SZ	600	20	-	80	10	< 12,5
7/A	Vt-3x	SZ	3 500	50	-	50	30	< 15
8	Vt-4	SZ	1500	30	-	40	30	< 12,5
9	Vt-5	Z	800	20	-	40	30	< 10,5
10	Vt-6	SZ	800	20	-	40	40	< 10
11	Vt-7	Z	1500	-	-	80	10	< 9,0
12	Vt-8	Z	450	15	-	40 45**	30	< 7,5
13	Vt-9	O	600	15	-	40	30	< 7,5
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
15	Vt-11	Z	560	16	-	40	30	< 5,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5
18	Vi-2	SZ	1500	50	-	75	§	< 12,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-a

* „Vt” övezetek esetében a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek 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

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

***A meglévő és újonnan épülő hitéleti rendeltetésű – templom - épületének részét képező, annak tömegéből kiálló technológiai építmények - templomtorony, óratorony, kilátó - magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek

3.1 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, JOGSZABÁLYT FIGYELEMBE VÉVE

- a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;
Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.
- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.
- c) az országhatáron áttérjednek;
Az országhatáron áttérjedő hatással nem jelentkezik.
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
Emberi egészségre, valamint környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
Területi kiterjedés a lehatárolt területegységre terjed ki.
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
A módosítások a településen található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben.
Nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.
- g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;
A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása, nem várható.
- h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.
Ilyen hatás nem várható.

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

- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
A módosítással érintett területek kulturális örökség szempontjából nem különlegesek.
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
Intenzitás növekedés nem várható.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áttérjedően.

3.2. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, MÓDOSULÓ TERÜLETRÉSZENKÉNT

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

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



A Hungarospa Hajdúszoboszlói Zrt. megbízásából a VRG Optimum Kft. a Hajdúszoboszló 2474/19, 2474/26, 2477/4, 2667/58 hrsz-ú ingatlanokra napelempark (730 kW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű) engedélyezési eljárást folytatott le, mely arra való hivatkozással, hogy „az Üü-3 jelű üdülőházas építési övezetbe sorolt 2667/58 hrsz-ú telken tervezett napelemes kiserőmű nem helyezhető el, ezért a településrendezési előírásoknak való megfelelés e fejlesztés tekintetében nem biztosított” elutasításra került. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatása alapján, amennyiben a 2667/58 hrsz-ú terület besorolása megegyező a 2475/26 hrsz-ú terület besorolásával, akkor engedélyezhető az építés. Hétvégi házaspár üdülőövezetben azonban a fejlesztés nem lehetséges, így a 2667/58 hrsz-ú ingatlan esetében, mindenképpen övezetváltásra van szükség.

A tervezett módosításnak a környezetre vonatkozóan negatív hatásai nem valószínűsíthetők. Az engedélyezés során, bár fenti ok miatt egyelőre engedélyt nem kapott a beruházás, a szakhatóságok megadták feltételeiket, melyek közül a környezet védelmével kapcsolatosak is voltak.

Örökségvédelem:

Régészeti lelőhely a módosuló területeket a 2667/58 hrsz-ú ingatlan délkeleti szélétől eltekintve, nem érinti. A kiserőmű fejlesztés a rendezési tervmódosítással nem érintett, strandfürdő területén is megvalósításra kerül, melyhez az örökségvédelmi hatóság az engedélyezés során feltételeket támasztott. Ez azonban jelen rendezési tervmódosítás vonatkozásában nem releváns.

Környezetvédelem, Természetvédelem, Hulladékkezelés:

A kivitelezés és a majdani üzemelés során biztosítani kell a zaj- és rezgésvédelemre vonatkozó előírások, paraméterek betartását.

Fentiekén kívül, tekintettel arra, hogy a napelempark közvetlen szomszédságában strandfürdő különleges építési övezet, azon belül csúzdapark és Üdülőházaspár üdülőterület helyezkedik el, tükröződésmentes napelemek alkalmazása javasolt. Ezt a zaj kibocsátással rendelkező műszaki berendezések elhelyezésénél is figyelembe kell venni.

4.) Helyi építési szabályzat általános előírásainak kiegészítése, a 319/2024.(X.17.) önkormányzati határozatban felsorolt célok elérése, illetve építéshatósági- építési engedélyezési konfliktusok elkerülése érdekében. (Önkormányzat kezdeményezése)

- a) Szükséges volt 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.

A helyi rendelkezés ilyen jellegű kiegészítése, szakmai véleményünk szerint az országos jogszabályokból, azok alkalmazásának szabályaiból is következne, de a tapasztalt problémák elkerülése érdekében, a helyi előírásokban is helyet kap ez a rendelkezés. negatív környezeti hatásokkal nem jár a módosítás, a jogszabályok korrekt alkalmazását teszik lehetővé.

- 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 „kilóg-nak”.

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 „vétlen” jogkövető esetekben igen.

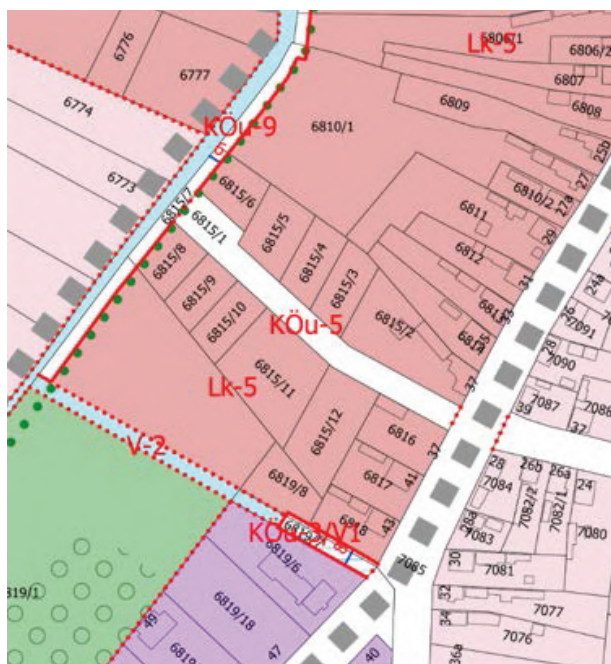
A szabálytalan helyen lévő épületek megtartását elősegítő intézkedések, illetve bizonyos jogok megadása, látszólag negatívan hathat a településképre, nehezítheti annak egységessé alakítását, illetve a jogkövető magatartásra sem ösztönöz eléggé. A bevezetni javasolt intézkedések a jogszabályok betartásával megvalósult olyan épületek, esetét különböztetik meg, azoktól melyek szabálytalan építés következtében nem felelnek meg a hatályos építési előírásoknak. Véleményünk szerint e megengedő szabályok nem eredményezik a településképet, települési környezet romlását. Az érintett épületek egyébként is megmaradnának, de a tulajdonosaikat érintő korlátozások mértéke, a megváltozott jogszabályok miatt, a lehetőségek függvényében, csökkenne.

- 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.)

A tervezett rendelet módosítás, a településképet, épített környezetet nem érinti károsan, de csökkenti az előírások változása miatt, vétlenül hátrányba került ingatlanok tulajdonosainak terheit, addig a mértékig, a mi a településképet, környezet számára még nem eredményezne káros hatásokat.

- d) A Hész. előírásainak kiegészítése történik, 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 Hész. úgy kerül kiegészítésre, hogy a jellemzően az akkumulátor gyárakra, azokat kiszolgáló üzemekre, tároló telepek létesítésére jelentsen korlátozást. Hajdúszoboszló idegenforgalmi jelentősége ezt még inkább indokoltá teszi. A tervezett előírás módosításnak kifejezetten környezetvédelmi jelentősége, szerepe van.
- 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. Környezeti hatás szempontjából kedvező módosítási szándék.
- f) Elírás javítások, melyeknek környezeti hatása nincs.

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, lakótelkekre való felosztására.

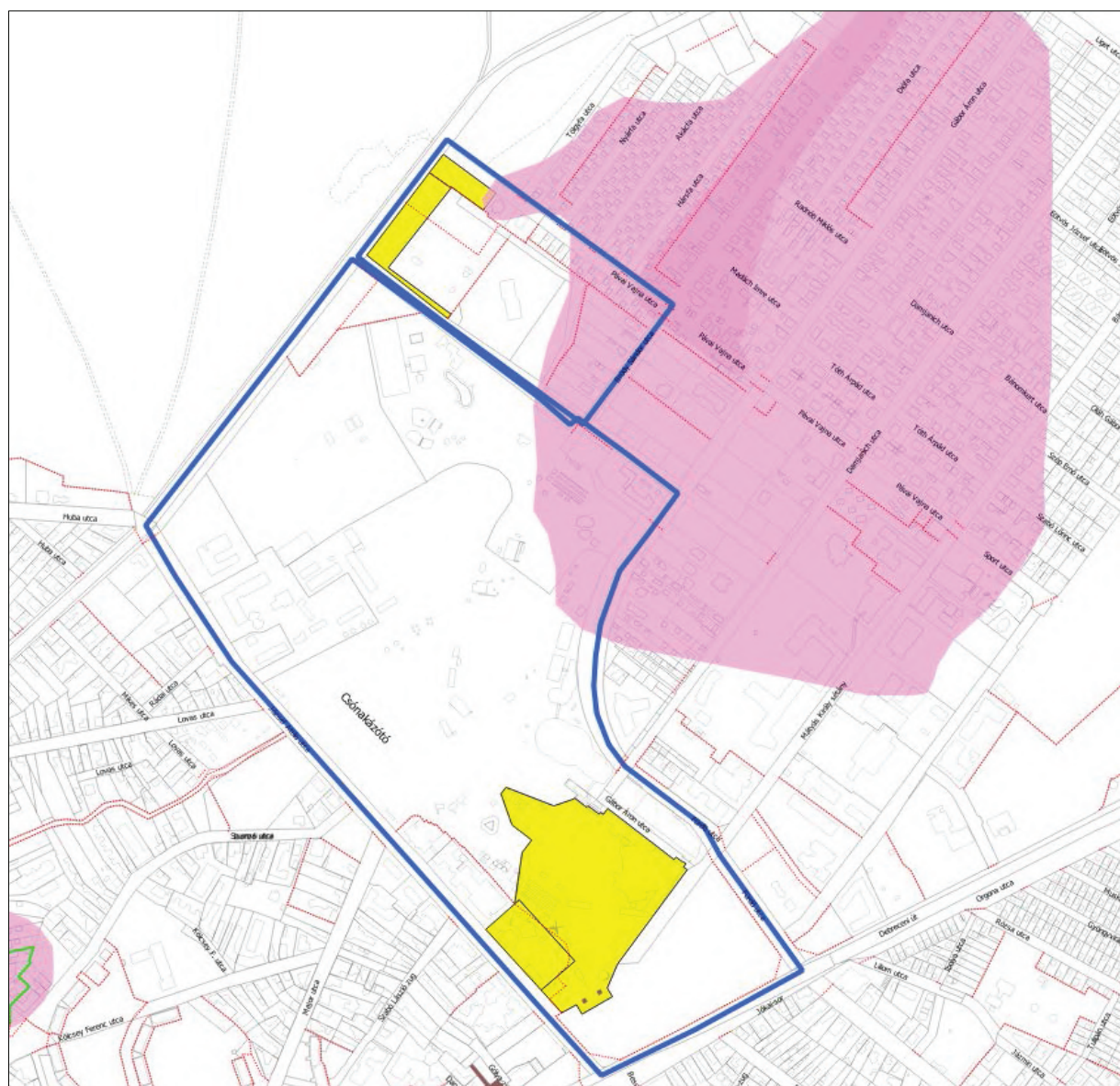
A szabályozási terv tervezett módosítása



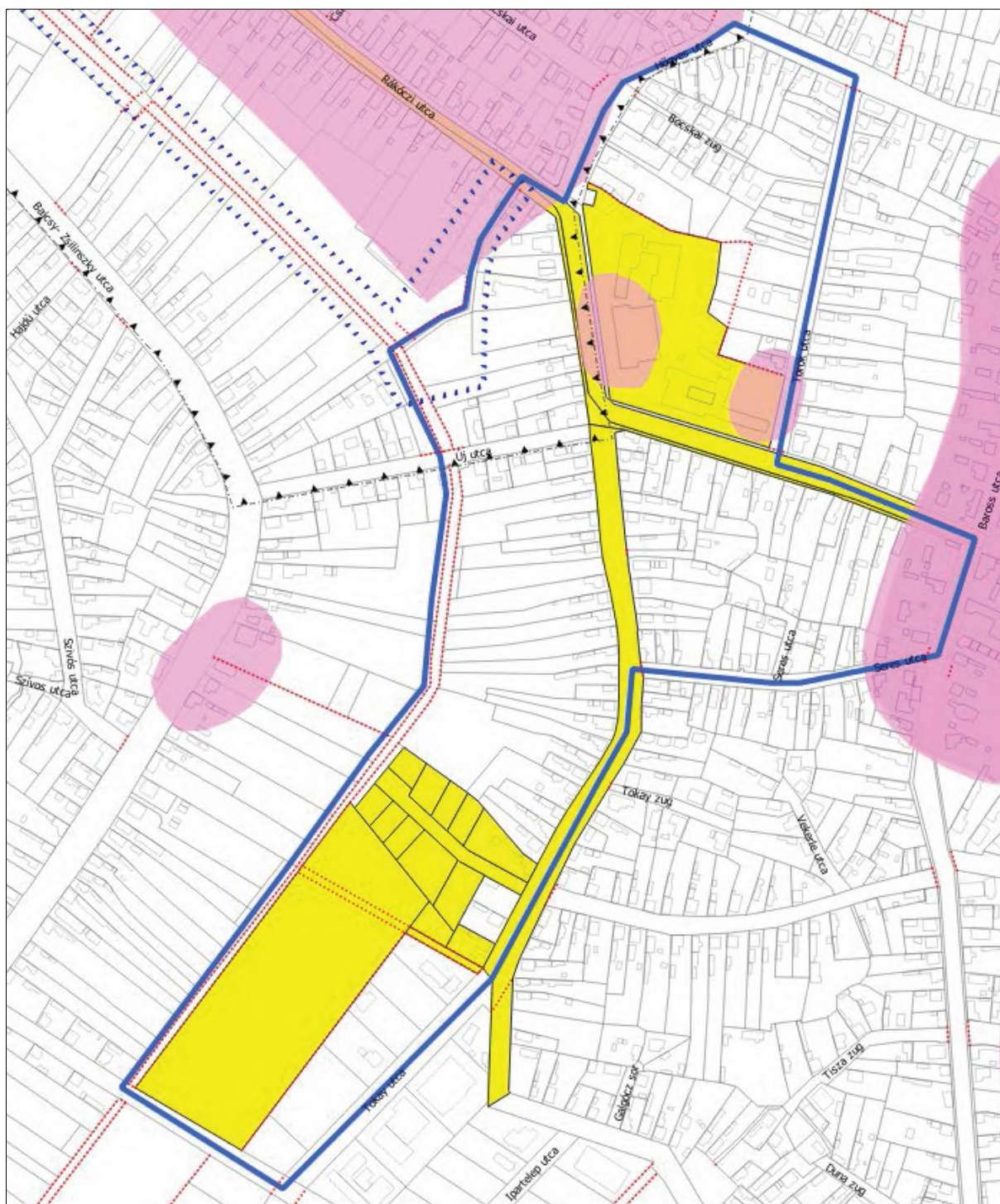
A terület megvalósult és javasolt további felosztása.

IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség

Hajdúszoboszló 2025. évi, meghatározott területekre tervezett „M13”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait védett természeti érték nem érinti. Régészeti lelőhely a módosuló területeket a 2667/58 hrsz-ú ingatlan délkeleti szélétől eltekintve, nem érinti. A kiselemes naperőmű fejlesztés a rendezési tervmódosítással nem érintett, strandfürdő területén is megvalósításra kerül, melyhez az örökségvédelmi hatóság az engedélyezés során feltételeket támasztott. Ez azonban jelen rendezési tervmódosítás vonatkozásában nem releváns.



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



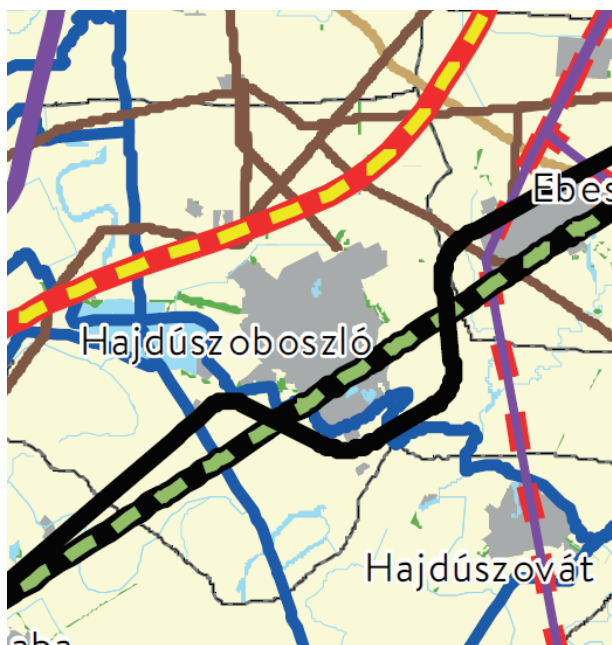
IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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 2025. évi „M13”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A hatályos OTrT-vel való összefüggések:



OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete

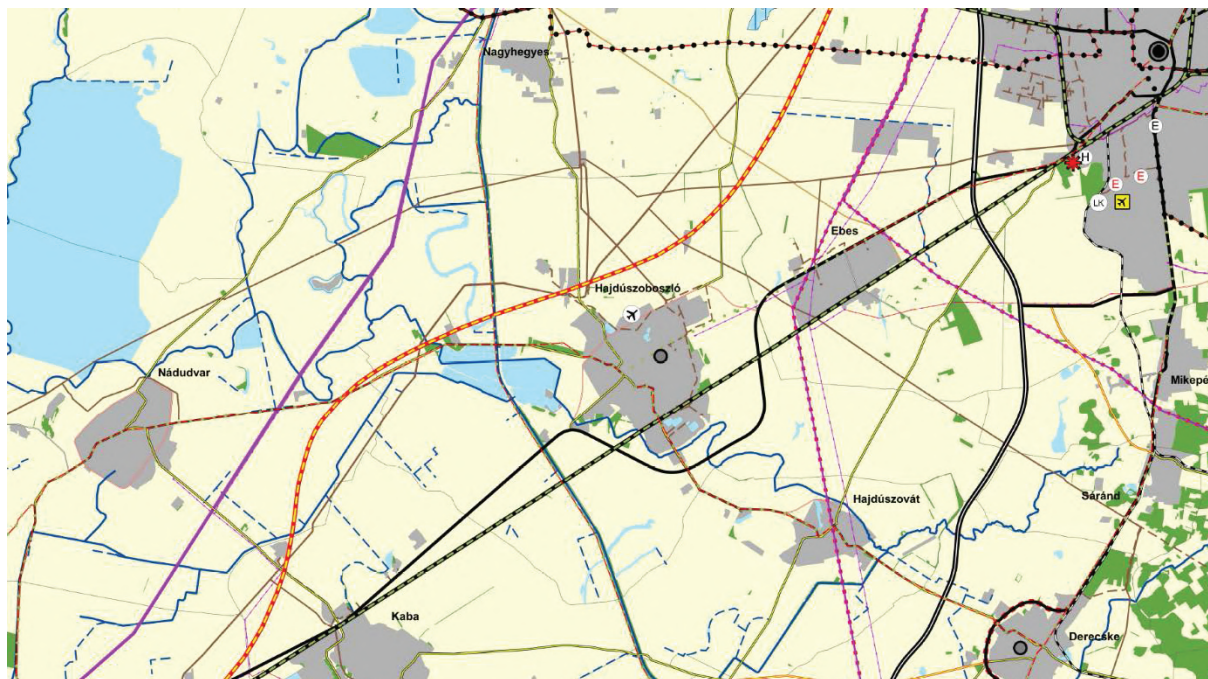


A tervezett településszerkezeti módosítás települési térséget érint. (Strandfürdő különleges és Üdülőház üdülőterület beépítésre szánt különleges terület kerül átsorolásra, megújuló energia (napelempark) számára szolgáló beépítésre nem szánt különleges övezetbe, a belterületet északnyugati szélén.

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 M13 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
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő
- Tervezett
- Tervezett

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- E Meglévő
- E Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- E 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

Átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Vízi létesítmények

- Meglévő

Közüti határátkelő

- ◆ Meglévő

- ◆ Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő

- Tervezett

- Tervezett

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

Elsőrendű árvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatoma

- Meglévő

Térségi csatoma

- Meglévő

- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

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

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Országhatár

- Meglévő

Település közigazgatási határa

- Meglévő

Megyehatár

- Meglévő

Térségi repülőtér

- Meglévő

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

- Tervezett

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

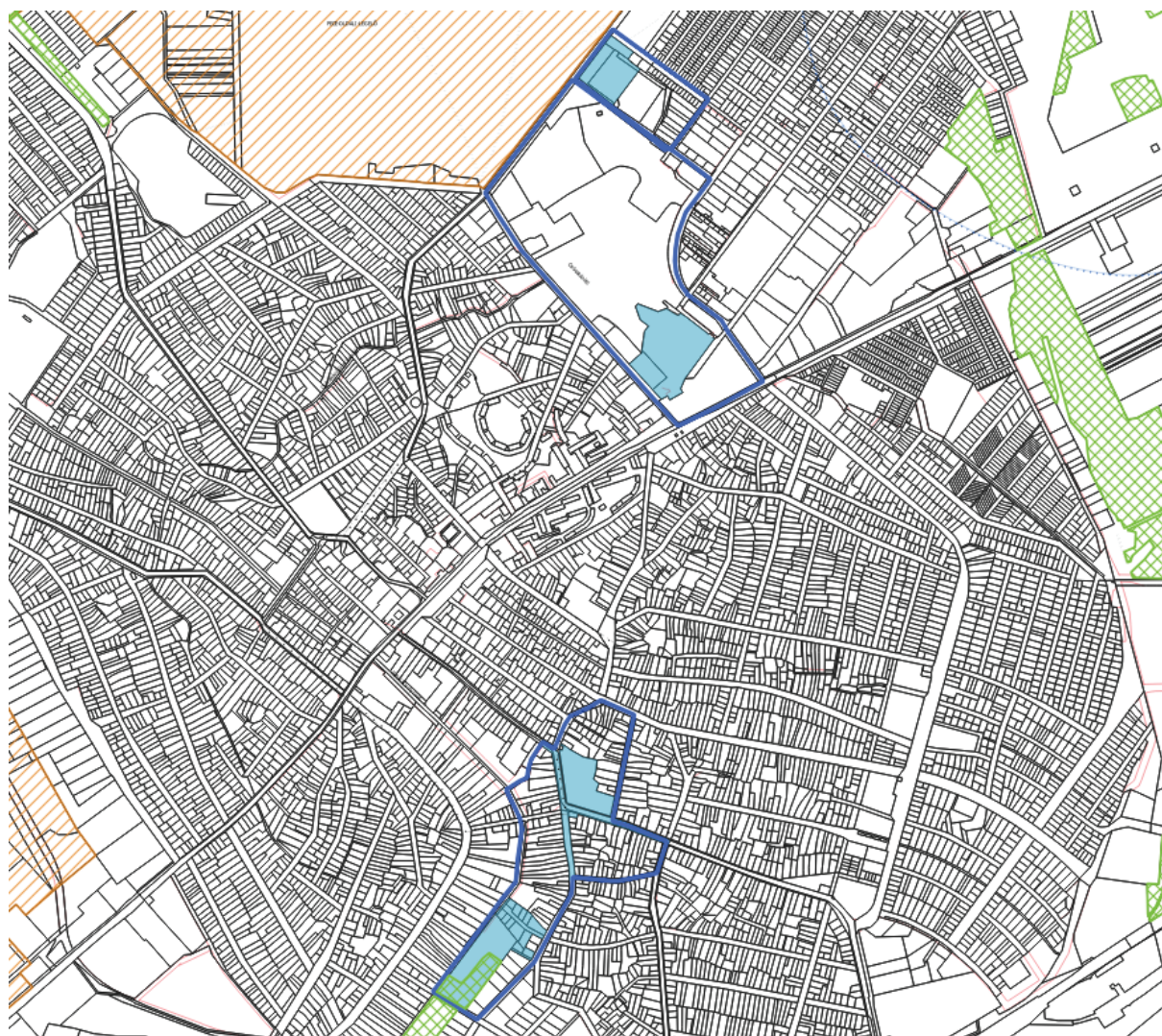
A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében intézkedni nem kell, hiszen a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

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

Hajdúszoboszló 2025. évi, meghatározott területekre tervezett „M13”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait, egy kivétellel, egyetlen országos- vagy térségi övezet sem érinti! Azok az övezetek, melyek az egész közigazgatási területre vannak meghatározva, természetesen érintik a módosításra jelölt ingatlanokat, de azokkal a tervezett módosítások nem ellentétesek.

- A városkörnyéki településegységek övezete
- A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- Klímaváltozással fokozottan érintett mezőgazdasági térség övezete



- Erdők övezete
- Vízminőség-védelmi terület
- Országos ökológiai hálózat
- Magterület térségi övezete
- Ökológiai folyosó térségi övezete
- Pufferterület térségi övezete
- "M13" sz. módosítással érintett területegység határa
- "M13" számú módosítással érintett ingatlan

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

Aa 5.-jelű-jelű változó terület egy ingatlanát az „erdők övezete” érinti. E területet a településrendezési terv továbbra is erdő övezetbe sorolja.

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 érintenek. A megfelelőséget, 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 Konceptióval, 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.)

Erdők övezete:

Övezeti előírások

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Megfelelőség igazolása:

Aa 5.-jelű–jelű változó terület egy ingatlanát az „erdők övezete” érinti. E területet a településrendezési terv továbbra is erdő övezetbe sorolja.

Nemzeti ökológiai hálózat övezetei



Jó- és kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület

övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Vízminőségvédelmi terület övezete



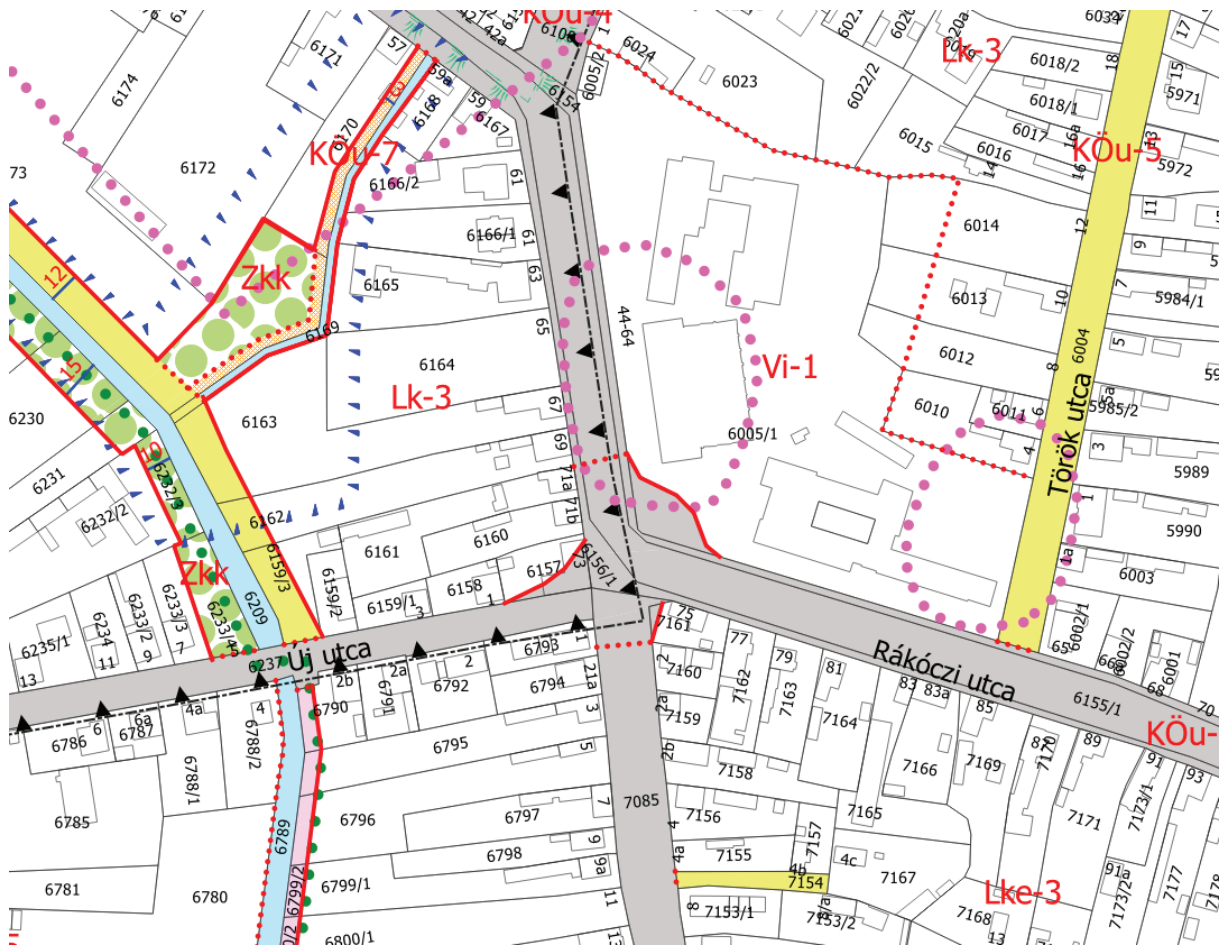
Fenti országos és térségi övezetek a 2020. évi M5- számú módosítás területeit nem érintik.

IV/4. Közlekedés fejlesztés

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek 2025. évi „M13” számú módosítása, a közlekedési infrastruktúra vonatkozásában, a város Településszerkezeti tervet nem érinti.

A tervezett módosítások közül, a 3. számú és az 5. számú terület egységekben tervezett változások a szabályozási tervet, a közlekedési területek vonatkozásában érinti.

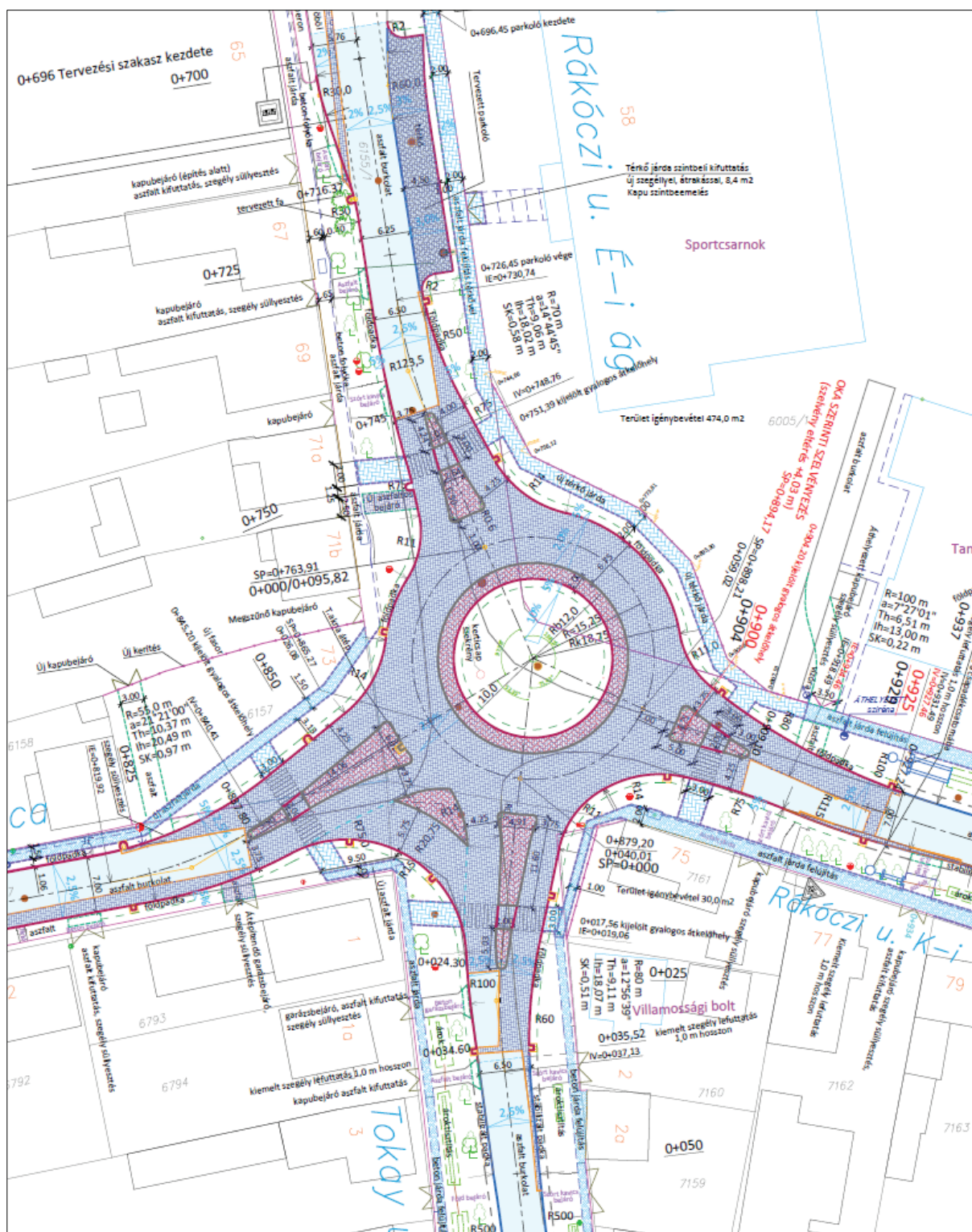
- 3) A Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 75. szám (7161. hrsz.) alatti és a Rákóczi u. 44-64. szám (6005/1. hrsz) alatti ingatlant érintően a Szabályozási terv módosítása a körforgalom útéptéti helyszínrajzában foglaltak szerint.



A szabályozási terv tervezett módosítása, egy körforgalmú csomópont létesítés szabályozási tervi feltételeinek megteremtését szolgálja. A szükséges közlekedési területbővítéshez a szabályozási terv biztosítja a kisajátítás jogi feltételeit.

A körforgalmú csomópont a közlekedési fogalom gyorsabb átvezetését teszi lehetővé, így a környezet terhelése (zaj és légszennyezés vonatkozásában is) csökkenni fog.

A csomópont északnyugati oldalán lévő 6157 hrsz-ú lakó ingatlan olyan mértékben érintett, hogy a visszamaradó, lakóövezetben elhelyezkedő ingatlan önálló hasznosítása, nehezen képzelhető el. Javasolt valamelyik szomszédos ingatlanhoz történő hozzácsatolása.

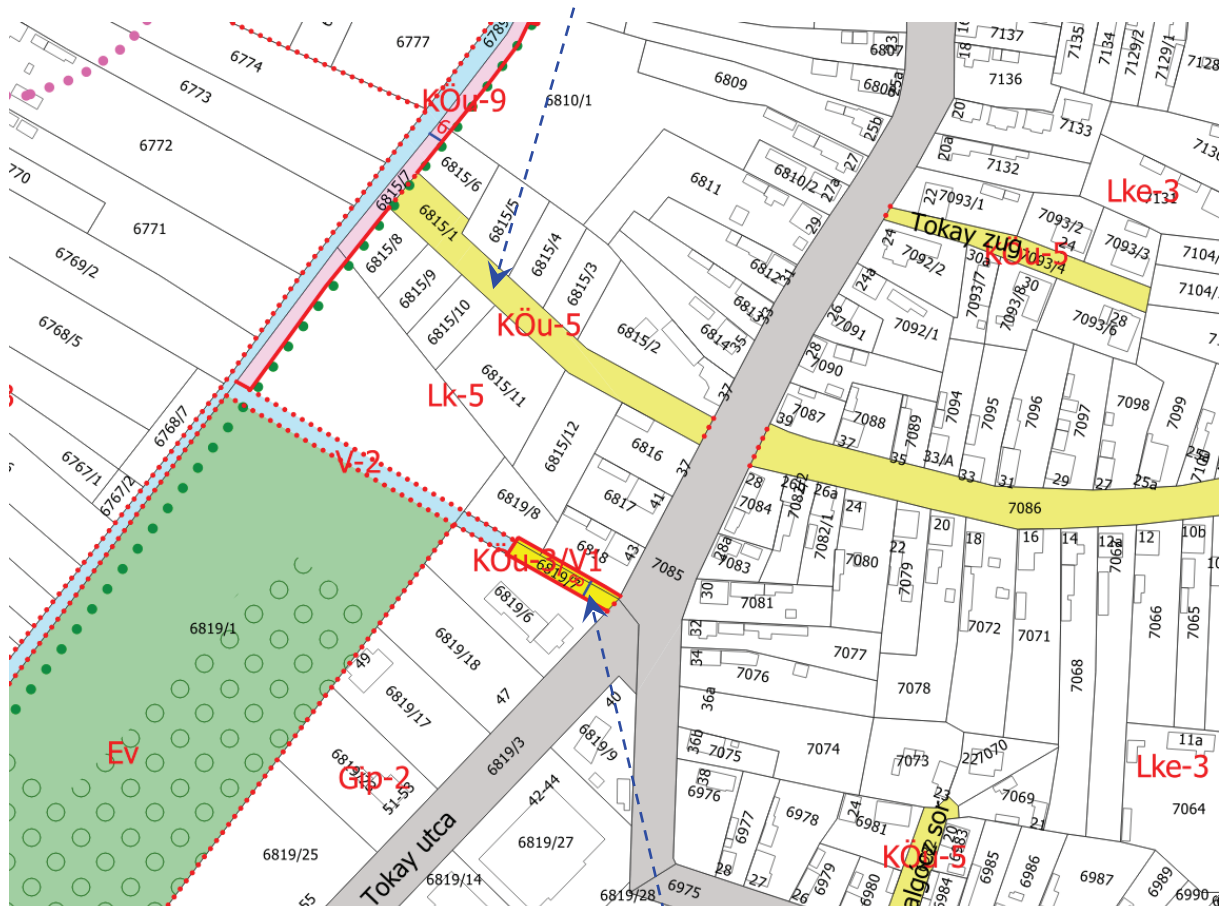


Részlet az az útépítési engedélyezési/ kiviteli tervből

Forrás: Hajdúszoboszló, Rákóczi utca- Új utca- Tokay utca- körforgalmi csomópont építés engedélyezési/ kiviteli terve – Felelős tervező: Libella 84 Mélyépítő Tervező Kft. Csige Sándor (KÉ-K-09-0050)

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 12 m szabályozási szélességű magánút közterületként történő szabályozására, a tulajdonosok kérésére, az önkormányzat előzetes hozzájárulásával lehetőség volt. az út közterületi úthoz való csatlakozása is megfelelő, szabályos négyágú útkereszteződés alakul ki.



A szabályozási terv tervezett módosítása, magánút kiszolgáló úttá történő átminősítése.



A terület megvalósult és javasolt további felosztása.

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 egy 8 m szabályozási szélességű kiszolgáló út szabályozásával, lehetőséget a belső terület megközelítésére, lakótelekekre való felosztására.

A szabályozási terv a 68197 Hrsz-ú csatorna keleti (bevezető) szakaszának lefedésével, kialakítani tervezett 8 m szabályozási szélességű, kétirányú- vegyes használatú út.

