

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI

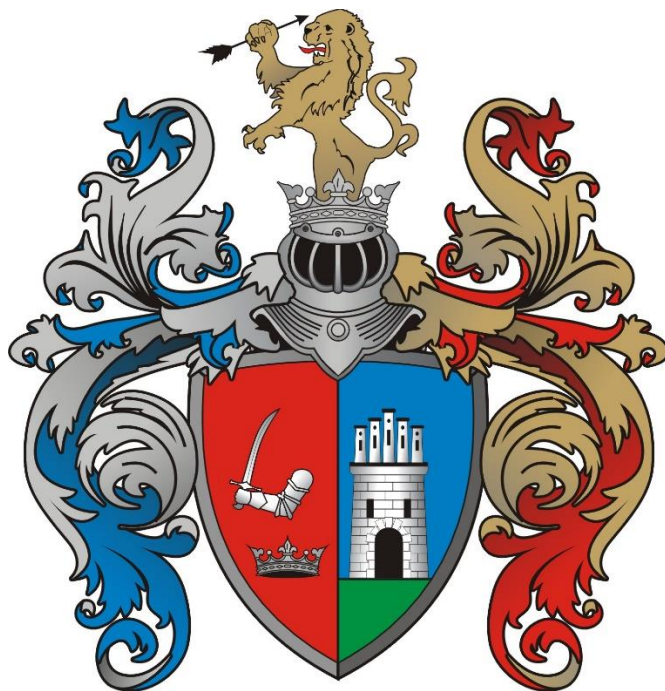
ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁSHOZ KÉSZÍTETT

DOKUMENTÁCIÓ

/ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD/

(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021.

(VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)



DEBRECEN, 2023. NOVEMBER HÓ

HAJDÚHADHÁZVÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KŐSZEGHYART BT.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50



e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 2597084-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

FELELŐS TERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

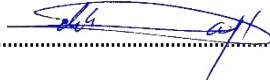

.....

.....

TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS FÜZESI ATTILA

KÖZLEKEDÉS SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

VIDA ZOLTÁN ÁKOS

TKö-05-1619


.....

TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat	7
Módosítási pontok ismertetése, módosítások bemutatása, tervezési területek vizsgálata 9	
1. Módosítási pont.....	9
Jóváhagyandó munkarészek.....	23
Településszerkezeti terv módosítása – Határozati javaslat.....	23
1. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. K.t. határozathoz.....	24
2. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. K.t. határozathoz.....	25
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	26
1. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	29
2. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	30
3. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	31
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal jelölve a változó rendelkezéseket	32
Alátámasztó munkarészek.....	65
Környezetalakítás terve	65
Településrendezési javaslatok	66
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	66
Beépítésre szánt területek	66
Beépítésre nem szánt területek.....	67
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	67
Védelmi és korlátozó elemek.....	67

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	68
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	80
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások	80
Szakági javaslatok.....	82
Tájrendezési javaslatok	82
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	82
Közlekedési javaslatok.....	83
Közművesítési javaslatok	85
Hírközlési javaslatok.....	86
Környezeti hatások és feltételek	86
Képviselő-testületi döntések.....	104
Határozatok a módosítás megindításáról.....	104
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet.....	107
Önkormányzati főépítész feljegyzés	112
Tervlapok.....	114

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök). Az önkormányzati főépítési feladatokat Bíró-Balogh Anikó látja el megbízásos jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 182/2022. (VIII.25.) ÖKT határozat
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 23/2022. (VIII.25.) ÖKT rendelet
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 118/2023. (V.25.) Önk. határozatában döntött a telepítési tanulmányterv elfogadásáról és a településrendezési szerződés megkötéséről. A képviselő-testület a 181/2023. (X.5.) K.t. határozatában elfogadta a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) szerint előírtak alapján a főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését. Ugyanezen határozatban döntött az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdése e) pontja szerint az új beépítésre szánt terület kijelöléséről és a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. A képviselő-testület a telepítési tanulmánytervben előirányzott tervezett belterületbe vonás határának kiterjesztését nem támogatta a külterületi ingatlanokra vonatkozóan a 183/2023. (X.5.) sz. K.t. határozatában.

A tervezett változtatások miatt a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása is szükségessé válik. A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. Hajdúhadház belterületének határában elhelyezkedő Dakar Ring motoros sportpálya területét és annak fejlesztésével érintett területeket különleges sportolási célú terület

területfelhasználásba (KSp) történő módosítása nagyjából kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból.

2. A HÉSZ szöveges módosítása amennyiben szükséges, a megrendelővel egyeztetve.

A módosításokhoz készült telepítési tanulmánytervet a képviselő-testület jóváhagyta – az abban foglalt belterülethatár módosítás kivételével. A képviselő-testület a 0173/7, 0173/20 és 0173/25 hrsz-ú földrészletek belterületbe vonásához nem járult hozzá. Ahhoz a tervezett módosítás elérje a célját – ami szerint a meglévő építmények fennmaradásának engedélyezéséhez a terület rendezése szükséges a jelenlegi belterületi 11908/25-27 hrsz-ú földrészletek külterületté válnak – s ezáltal a tervezett belterületi határ módosítása továbbra is szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

A város településrendezési eszközeinek módosítása megindításával az E-TÉR felületén elérhető adatok elérhetősége biztosítottá válik, melyek felhasználásra kerülnek a tervezési folyamat során.

A módosítások témáját tekintve nem tartoznak a kötelezően környezeti vizsgálat esetkörébe tartozó tervek közé, ezért a város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik meg az egyeztetési folyamat. Az önkormányzat a Korm.rendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezést követően a vélemények ismeretében a képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia, melyet indokolnia kell, hogy készített-e környezeti vizsgálatot a tervmódosítás kapcsán. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel vagy a döntésre jogosulttal ismertetni szükséges, s azok ismeretében születhet meg a döntés. Az eljárásra adott határidő jelen dokumentáció készítése idejében még nem járt le.


A Korm.rendelet szerinti partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén és a Hajdúhadház Város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (IV.27.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) szabályai szerint lehetséges, figyelembe véve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-át.

Az eddig meghozott döntések a tervdokumentáció részét képezik.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Hajdúhadház város településrendezési eszközének módosítása Korm.rendelet 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint eljárási szabályainak betartásával, azon belül is a Korm. rendelet VIII. és XI. fejezetének eljárási rendelkezései alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek

betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően készült.

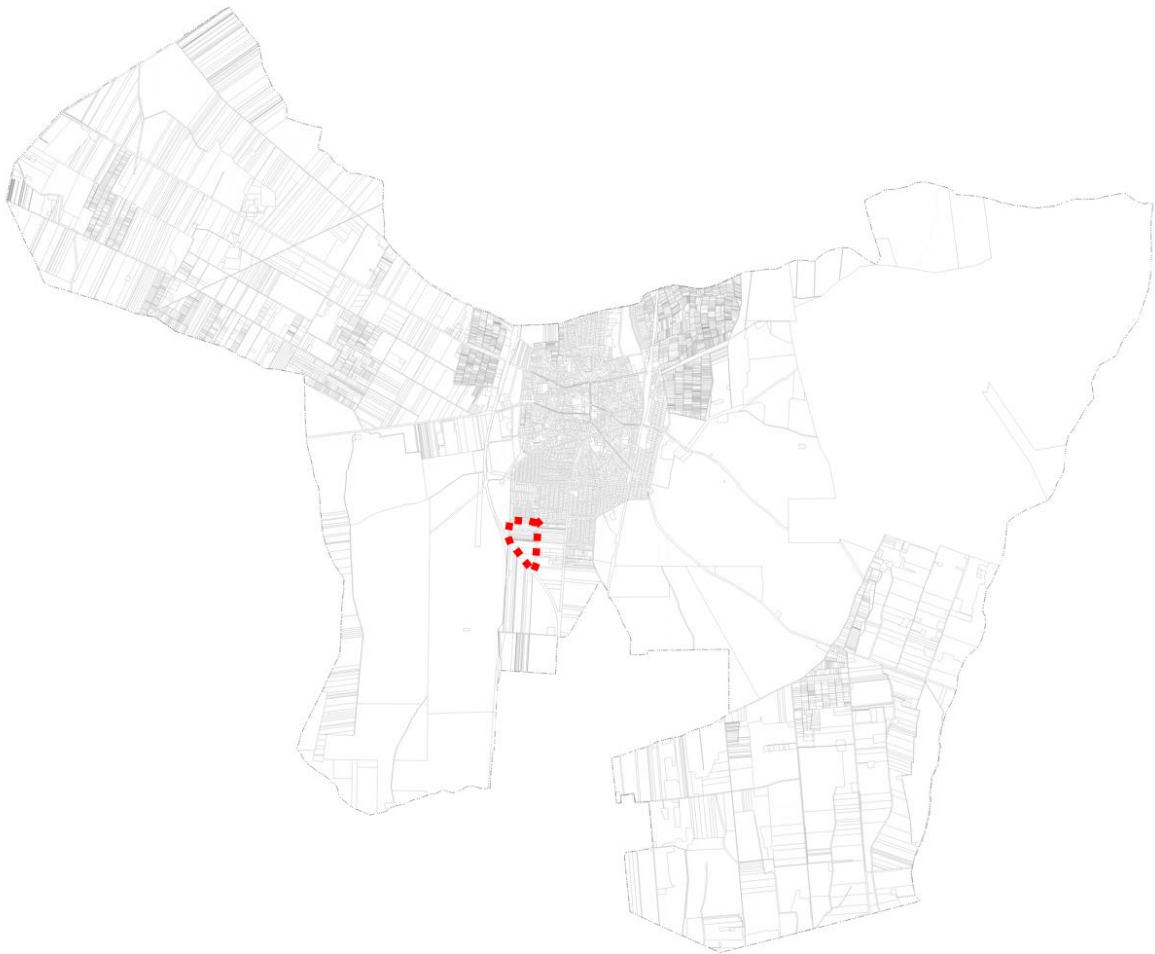


Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
településrendezési szakértő
TT 09-0655
SZTT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK ISMERTETÉSE, MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

1. MÓDOSÍTÁSI PONT

Hajdúhadház belterületének határában elhelyezkedő Dakar Ring motoros sportpálya területét és annak fejlesztésével érintett területeket különleges sportolási célú terület területfelhasználásba (KSp) történő módosítása nagyobb részét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból.



1. ábra A tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási határán belül

A tervezési terület:

Alapvetően Étv. által meghatározott telektömb fogalma szerint szükséges a tervezési területet lehatárolni – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet együtt tervezendő terület meghatározása alapján.

A Kormány egy korábbi kormányrendelettel (525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet) módosított az Étv. normaszövegében – mely a törvénybe nem tud beépülni – s a telektömb fogalmát újraszabályozta. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet 2.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,

a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,

b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy

c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.

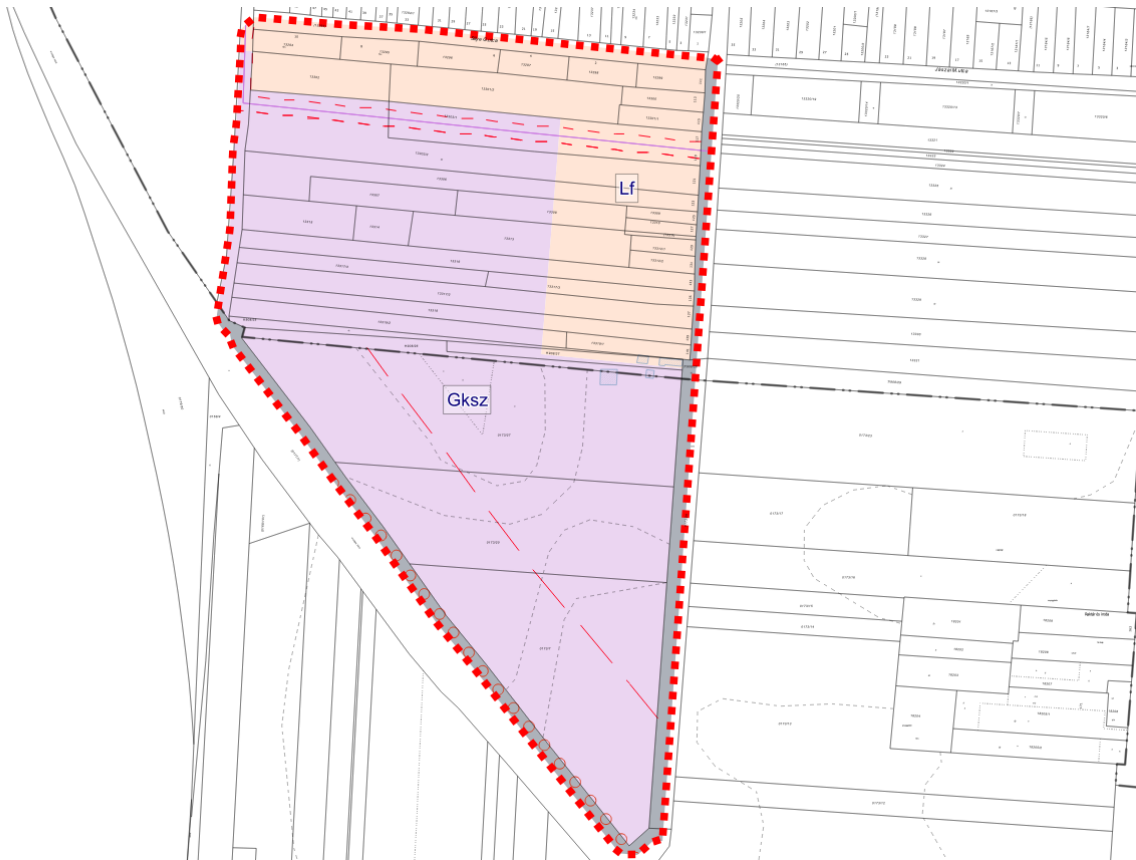
(2) Az (1) bekezdés szerinti tömbteleknek minősül az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek.”

Ezáltal a Hajdúhadházon tervezett településrendezési eszközök módosítása során a következő tervezési terület kerül lehatárolásra:

Silye Gábor utca – 11908/32 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt telektömb.

A tervezési területen belül a területfelhasználás változások által a telektömbön belüli szabályozás több módon is megváltozik. A hatályos településrendezési eszközök a telektömbre vonatkozóan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület területfelhasználást és falusias lakóterület (Lf) területfelhasználást állapítanak meg, melyeket közúti közlekedési terület területfelhasználások (Köá) vesznek körül dél és keleti

irányból (mivel ezen oldalak felől meglévő gyűjtőút illetve főút határolja a tervezési területet).

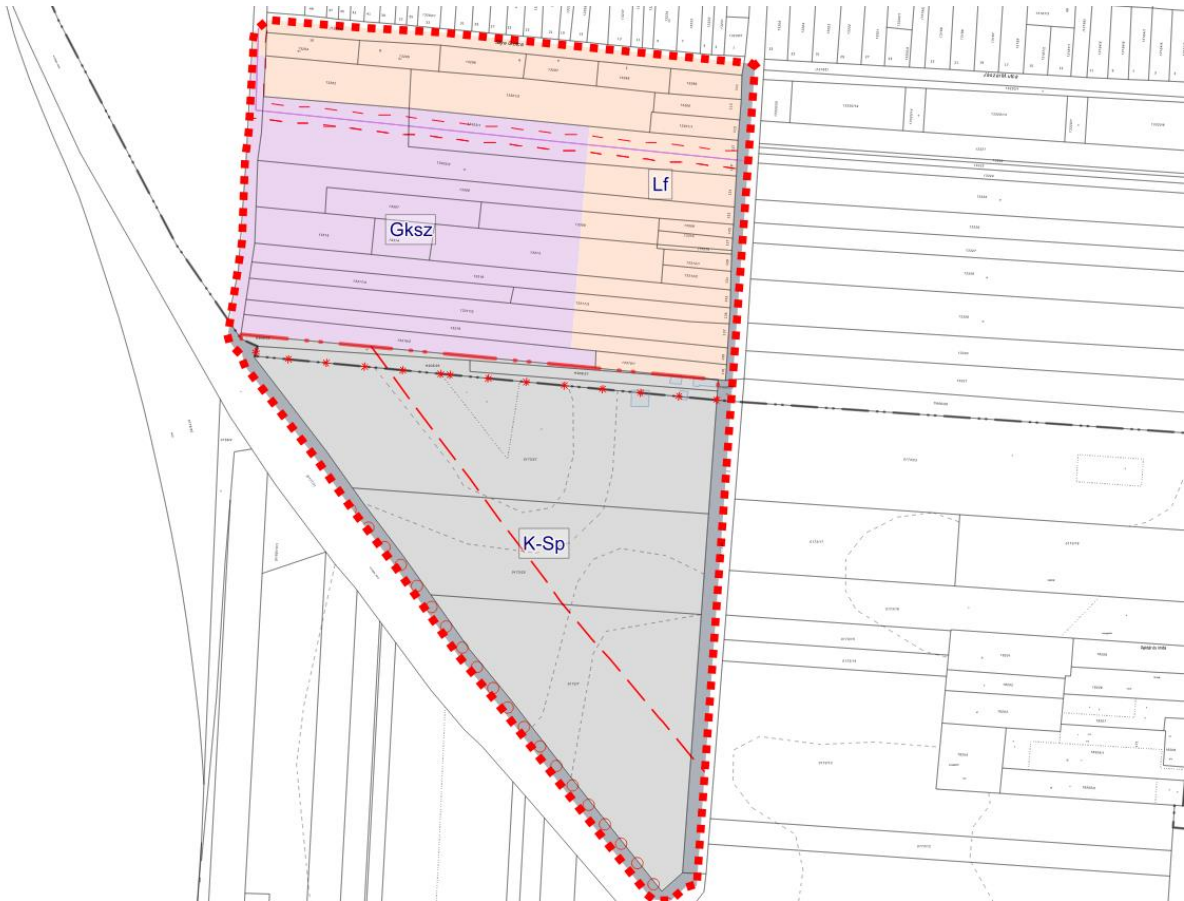


2. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

A motoros sportpálya fejlesztésével összefüggésben a tervezési területen belül a 0173/7, 0173/27, 0173/20, 11908/25-27 hrsz-ú földrészletek érintettek területfelhasználás változással. E területek jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználásban helyezkednek el a hatályos településszerkezeti terv szerint. Kisebb részt falusias lakóterület is érintett – mely a nem szerkezeti jelentőségű közlekedési terület a szomszédos területfelhasználások színével való kitöltése miatt van jelenleg falusias lakóterület területfelhasználásban. Ugyanis a szabályozási terv a jelenleg belterületi 11908/25-27 hrsz-ú földrészletekre közlekedési terület határoz meg.

A módosítás során a motoros sportpálya teljes területe K-Sp jelű különleges beépítésre szánt nagy kiterjedésű sportolási célú terület területfelhasználásba kerül. A településszerkezeti tervlapon a belterület határának vonala is módosításra tervezett. Az

önkormányzat képviselő-testülete a teljes sportpálya belterületbe vonását nem támogatta, azonban a meglévő kiszolgáló épületek a belterület meglévő határvonalán átépült ezért a telekrendezéshez mindenképpen szükséges a területek egységes kezelése. Ezért a terv arra tesz javaslatot, hogy a belterületi 11908/25-27 hrsz-ú földrészletek váljanak külterületté. A településszerkezeti terv változásait tekintve új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



3. ábra Tervezett településszerkezeti tervlap

A tervezett módosítás során a szabályozási terven a tervezett közlekedési terület megszűnik, illetve északi irányba tolódik el, mivel ezen a Célmegvalósító által megépített építmények helyezkednek el. Az építmények a hatályos szabályozásnak nem felelnek meg, és fennmaradási engedély sem adható rájuk ezért a tervezett szabályozás az építmények fennmaradásának jogszabályi háttérét is meg kívánja teremteni.



4. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet

A tervezett közlekedési terület északi irányban áthelyezésre kerül, mely által a hatályos szabályozási terven kijelölt Gksz-2 és Lf-1 építési övezetek telektömbjének mérete csökkenni fog. A közlekedési terület áthelyezésével a telektömbre előírt telekcsoport újraosztás határa vonal és a hatályos szabályozási terven meghatározott előkert határvonal is értelem szerint az új telektömb vonalának megfelelően módosul. A hatályos HÉSZ normaszövege egyes belterületi telekcsoport újraosztásokat tartalmazott, azonban a tervezési terület által érintettet nem. A HÉSZ normaszövegébe így beemelésre kerül a tervezett állapotnak megfelelően.

A tervezett szabályozási tervlapon a környezetvédelmi hatóság által előírt zajvédelmi intézkedések is megjelennek a zajvédő fal megjelenítésével.

A hatályos szabályozás szerint a motoros sportpálya területére vonatkozóan Gksz-2 építési övezeti előírás vonatkozik, valamint a meglévő kiszolgáló építmények a Kt-Kk jelű övezetbe,

azaz a mellékúthálózat (kiszolgáló út) nevű övezetbe tartoznak. A Gksz-2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályok a helyi építési szabályzat szerint a következők:

„32. § [Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)]

(1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl üzemanyagtöltő, valamint iroda, szociális, oktatási, sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület használatát nem korlátozza.

(4) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg

(6) A Gksz építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.”

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
3	Gksz-2	2000	szabadonálló	50	-	9,0	25

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-2	Teljes

A módosítás során a közlekedési területként szabályozott belterületi 11908/25-27 hrsz-ú földrészletek is K-sp illetve K-sp-1 építési övezetekben kerülnek. Alapvetően ez új beépítésre szánt terület kijelölésnek tekintendő az Étv. 2.§ 3a. pontja alapján:

„Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

Azonban a Korm.rendelet 2023. július 1-én hatályosult módosítása a közlekedési területből történő építési övezet kijelölés nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek. Hiv.:

Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pont:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A tervezett K-Sp jelű építési övezet a jelenlegi használat szerinti funkciónak jobban megfeleltethető. A (nagy kiterjedésű) sportolási célú különleges építési övezet a meglévő szabályozásba beilleszthető, a rá vonatkozó szabályok kiegészítés nélkül teljesíthetők.

„34. § [Különleges nagyterjedésű sportolási célú területek (K-Sp)]

(1) A K-Sp építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésen kívül a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Sp építési övezetek területén sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg

(4) A K-Sp építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

1. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1					Épületmagasság		

	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Sp	10000	szabadonálló	20	-	9,5	60

sorszám	A	B	C
		Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele
9.	Különleges sportolási célú	K-Sp	Teljes

A tervezett szabályozás tekintetében a beépíthetőség a Gksz-2 építési övezethez képest 30%-al csökken, a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 0,5 méterre növekszik, míg a zöldfelület legkisebb mértéke is 35%-al lesz nagyobb.

A meglévő kiszolgáló építmények és szolgálati lakás a Bercsényi utca felé eső területen helyezkedik el összesen 4 már meglévő építménnyel. A meglévő építmények több telken átépülve, némelyik egyszerre kül- és belterületen átnyúlik. A tervezet szerint a telken álló építmények egy telekre rendezendők és építési hely is meghatározásra kerül. Az így előirányzott telekméret egy cca 96x34 méteres téglalapba foglalható. A kialakításra kerülő telek K-Sp-1 jelű új építési övezetként szabályozandó a helyi építési szabályzatban.

A tervezett szabályozás szerint a legkisebb telekméret 3000 m², a beépítettség legnagyobb mértéke szintén 20%, míg a zöldfelület legkisebb mértéke 40%. A meglévő építmények az 5,5 méteres épületmagassági korlátot nem haladják meg, így annak mértéke ebben az értékben határozandó meg.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
3	K-Sp-1	3000	kialakult	20	-	5,5	40

A HÉSZ kiegészítése a K-Sp-1 jelű építési övezetre a következővel szükséges:

A HÉSZ 35.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„A K-Sp-1 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakon túl a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.”

A közlekedési terület északabbra tolódásával a 13319/2 hrsz-ú földrészlet teljes egészében a Gksz-2 építési övezetbe kerül – mivel a cca 173m²-es telekrész önállóan nem képezhet beépítésre szánt lakótelket – melynek így a megközelíthetősége is megszűnne.



5. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terven nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, továbbá a szabályozási terven történő beépítésre szánt területbe sorolás sem számít új beépítésre szánt terület kijelölésnek a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló

2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban OTrT) előírásainak megfelelő zöldterület kijelölés sem szükséges, és a biológiai aktivitásérték pótlásáról sem szükséges rendelkezni.

A tervezési terület természetvédelmi érintettsége:

A területen nemzetközi-, országos-, vagy helyi természetvédelmi érték nem található.

Környezetvédelmi érintettség:

A terület környezetvédelmi szempontból a vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett. Az övezet a tervezési terület északi határáig tart. A tervezési területet határozattal kijelölt vagy ki nem jelölt hidrogeológiai védőidom védőterület nem érinti. A tervezési területen halad keresztül egy 22 kV-os elektromos légvezeték melynek nyomvonalát a tervek ábrázolják annak védőtávolságával együtt. További korlátozó elem a 4. sz. főút 100 méteres védőtávolsága a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§-a alapján külterületi szakaszon. A védőtávolságot a tervlapok feltüntetik – a belterületi határvonal változása miatt a védőtávolság is kibővül északnyugati irányba az érintett telkekkel. Egyéb környezetvédelmi érintettségről nincs tudomásunk.

Örökségvédelmi érintettség:

A módosítással érintett területen országosan védett műemlék, műemléki érték nem található. A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett. A legközelebbi nyilvántartott régészeti lelőhely 200 méteres pufferzónája érinti a tervezési területet. A legközelebbi ponton 82 méterre kezdődő nyilvántartott régészeti lelőhely a 72019 azonosítószámú Hajdúhadház – Béke utca megnevezésű lelőhely. A pufferterülettel érintett területen a tervezett változtatások során nem várható földmunka.



6. ábra Régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a tervezési terület vonatkozásában

Tájképvédelmi érintettség

A tervezési terület nyugati oldala kis mértékben érintett a tájképvédelmi terület övezetével. Az övezetre vonatkozó országos szabályokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4.§ -a határozza meg az alábbiak szerint:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

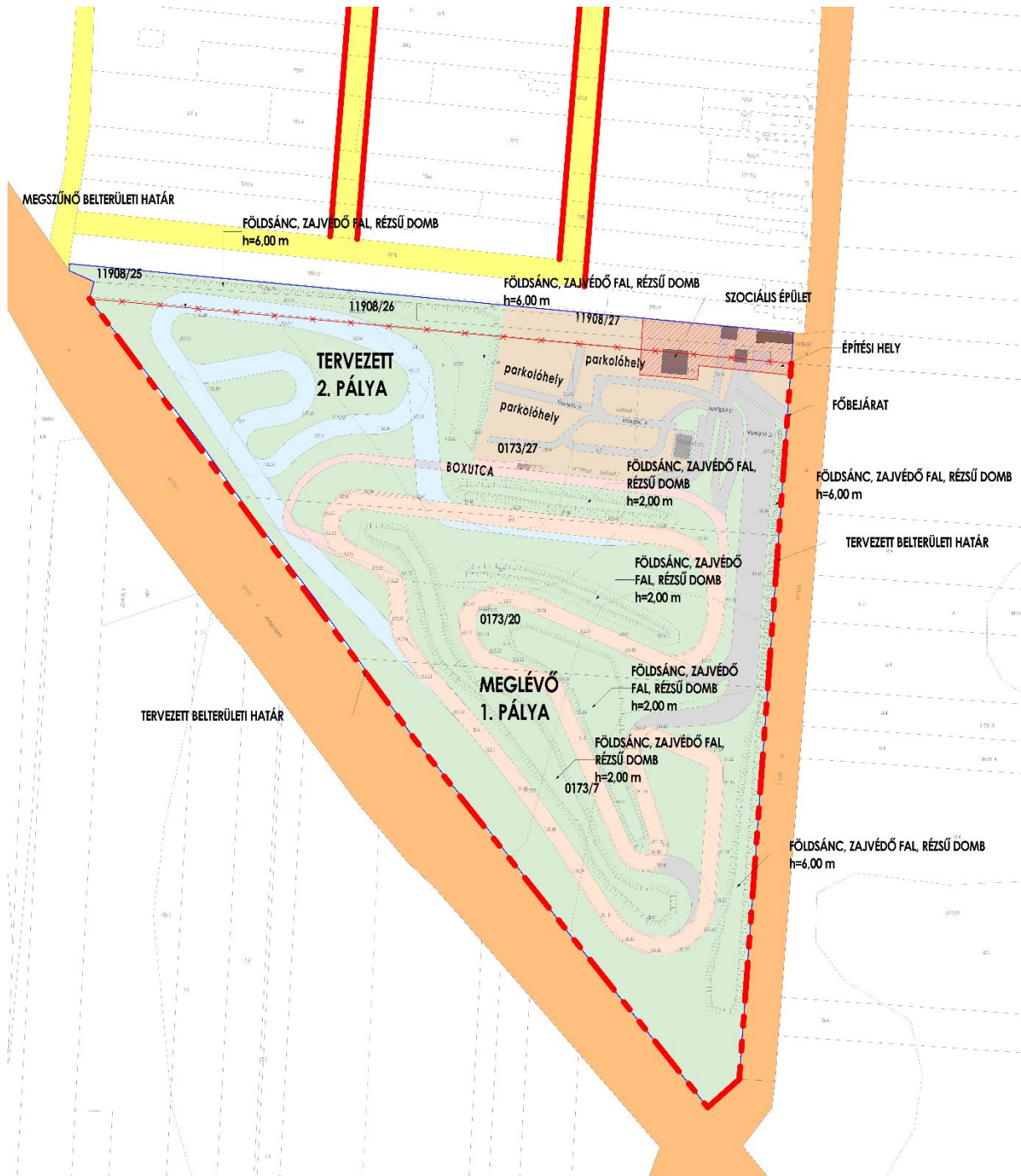
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."



7. ábra A tervezési terület tájképvédelmi terület övezetével való érintettsége


A tervezett módosítás a megfogalmazott előírásokkal nem ellentétes. A tervlapokon feltüntetésre kerül a tájképvédelmi terület övezetének jelölése. Az érintett terület előkert területbe esik, melyben építményelhelyezés nem megengedett. A helyi településképi rendelet a település különböző karaktereire meghatározza a tájba illesztés feltételeit. A Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város

településképének védelméről szóló 28/2017. (X.26.) sz. rendeletének 4. és 5. melléklete szerint a tervezési terület településképi szempontból általános besorolású településrész. A rendeletben előírtak a tervezett fejlesztés során betarthatók, azok módosítása nem válik szükségessé. Az övezetben bányászati tevékenység nem tervezett. Az övezetben közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózat létesítése nem tervezett.



8. ábra Beépítési terv

A meglévő motoros sportpálya üzemeltetéséhez és a 2. pályaszakasz megvalósításához környezetvédelmi működési engedélyt adott a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály a HB/17-JHNY/00507-29/2022 számú határozatában. A szükséges természetvédelmi korlátozásokat megtették, melyeket az üzemeltetés és tevékenységek végzése során figyelembe kell venni. A környezetvédelmi engedélyt határozatlan időre kapta meg a Célmegvalósító.



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
településrendezési szakértő
TT 09-0655
SZTT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – HATÁROZATI JAVASLAT

.../2023. (.....) számú határozat a Hajdúhadház Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 182/2022. (VIII.25.) ÖH számú határozat módosításáról

1./ Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 182/2022. (VIII. 25.) számú önkormányzati határozatának 1. pontjában szereplő, a határozat 1. mellékletét képező „TR/tszt” jelű „Településszerkezeti Terv Szerkezeti Tervlap” elnevezésű tervlap az 1. melléklet szerint módosul.

Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-1T” jelű „Településszerkezeti tervlap” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

2./ Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 182/2022. (VIII. 25.) számú önkormányzati határozatának 4. pontjában szereplő „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE” táblázat helyébe a 2. melléklet lép.

Jelen határozat 2. mellékletét képezi a „A település területi mérlege 2023.” elnevezésű táblázat.

Határidő: azonnal

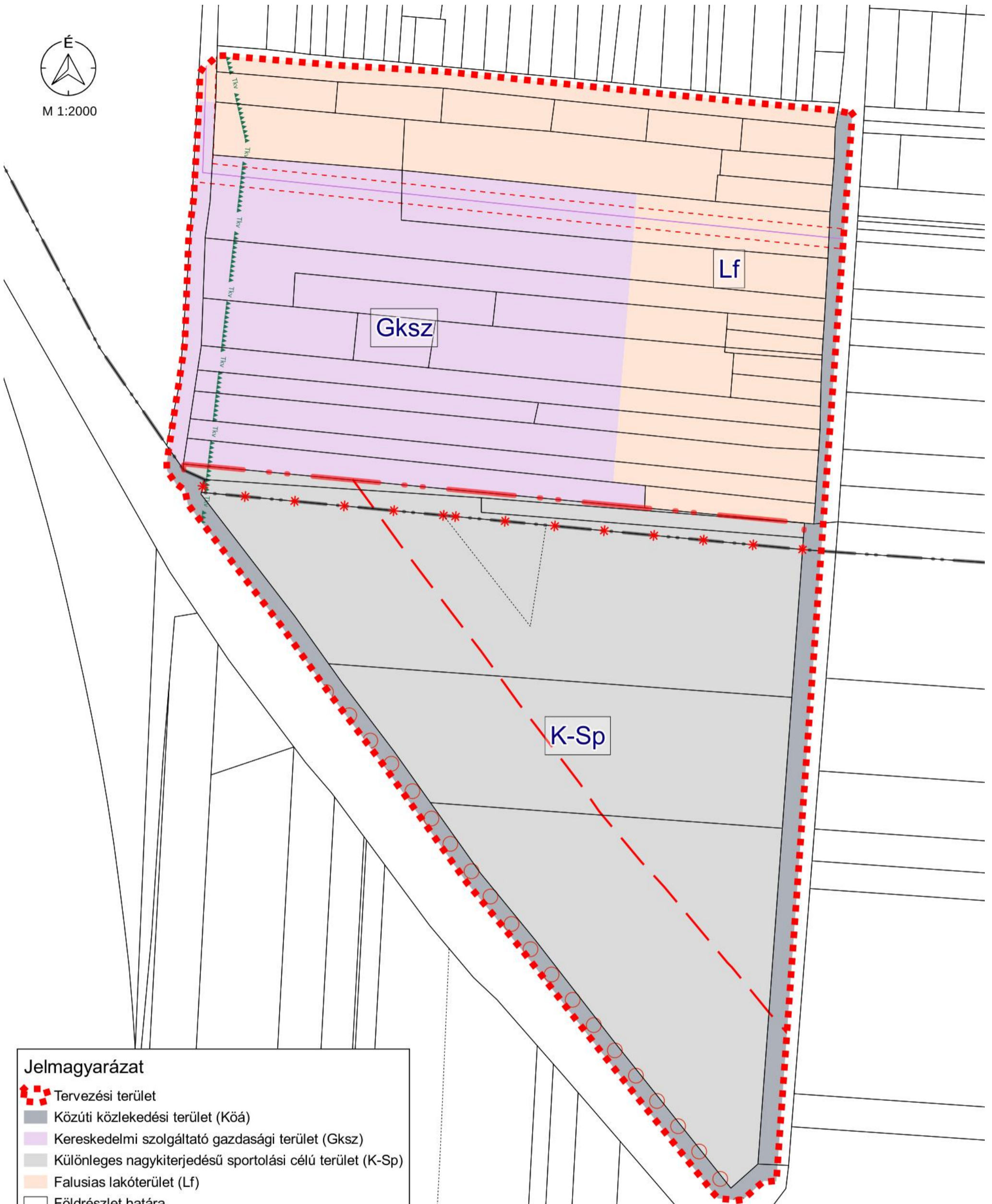
Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Bíró-Balogh Anikó főépítész

dr. Juhász Marica
jegyző



M 1:2000



Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Közúti közlekedési terület (Köa)
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Földrészlet határa
- Alrészlet határa
- Belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Tervezett belterülethatár
- Elektromos vezeték védőtávolsága
- 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat légkábel
- Megyei kerékpárúthálózat eleme
- Tájképvédelmi terület határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2023.10	Tm-1T	
terv: HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
főtervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		

2. MELLÉKLET A(z) .../2023. (.....) SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

A település területi mérlege 2023.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
Sorszám	Területfelhasználási egységek	Terület (Ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	52,63
2.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	99,30
3.	Falusias lakóterület (Lf)	349,08 348,97
4.	Településközpont vegyes terület (Vt)	20,06
5.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	94,46 86,54
6.	Általános gazdasági terület (Gá)	109,86
7.	Ipari gazdasági terület (Gip)	10,83
8.	Üdülõházas üdülõterület (Üü)	1,32
9.	Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	4,01 12,04
10.	Különleges mezõgazdasági üzemi terület (K-mü)	43,91
11.	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (Ke-Id)	11,23
12.	Különleges egyéb, kulturális és rekreációs célú terület (Ke-K,Rek)	13,03
13.	Különleges egyéb, állatmenhely terület (K-Ám)	0,57
ÖSSZESEN		810,29
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
1.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,37
2.	Kötõttpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)	14,07
3.	Zöldterületek (Z)	8,17
4.	Erdõterületek (E)	3123,95
5.	Természetközeli területek (Tk)	16,55
6.	Kertes mezõgazdasági terület (Mk)	385,59
7.	Általános mezõgazdasági terület (Má)	2586,50
8.	Vízgazdálkodási területek (V)	27,09
9.	Nagykiterjedésû sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,74
10.	Növénykert (kertészeti célú) különleges terület (Kb-Nk)	19,84
11.	Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület (Kb-Vü)	6,47
12.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1631,72
13.	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	13,19
14.	Temetõ terület (Kb-T)	14,35
15.	Kegyeleti park terület (Kb-Kp)	3,23
ÖSSZESEN		7969,83

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet- és természetvédelmi, közlekedési, talajvédelmi és erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatala, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat továbbá a Hajdúhadház Város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával

kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 13.§-a (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Telekcsoport újraosztással

a) Petőfi Sándor u. – Széchenyi István u. – Bajcsy Zsilinszky u. által határolt területen belül a 10598/1, 10594/2, 10594/3, 10594/4, 10599, 10632 hrsz-ú ingatlanok **és a,**

b) Dr. Földi János u. – Téglási u. – Rákóczi Ferenc utca által határolt területen belül a 11316, 11319/1, 11319/2, 11294/3, 11295 hrsz-ú ingatlanok érintettek,

c) Silye Gábor utca – 11908/32 helyrajzi számú út – meglévő belterület határ – Bercsényi utca által határolt területen belül az 13303/1, 13303/2, 13306, 13307, 13308, 13313, 13314, 13315, 13316, 13317/2, 13317/3, 13317/4, 13318 és 13319/1 helyrajzi számú ingatlanok érintettek."

2.§

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 10.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A szabályozási tervlapon meghatározott tervezett zajvédő fal a jelölt helyen és hosszon kialakítandó zajcsillapító eszköz telepítését írja elő. A jelöléssel érintett földrészleteken a zajvédelmi intézkedések érdekében az építési helyen kívül is végezhető a terepfelszínt megváltoztató földmunka, tereprendezés. Az így megvalósuló terepfelszín-rendezés a szomszédos földrészletek használhatóságát nem befolyásolhatja."

3. §

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 34.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A K-Sp-1 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakon túl a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.”

4.§

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 1.1. melléklete és az 1.2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

5.§

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

6.§

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

Záró rendelkezések

7.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

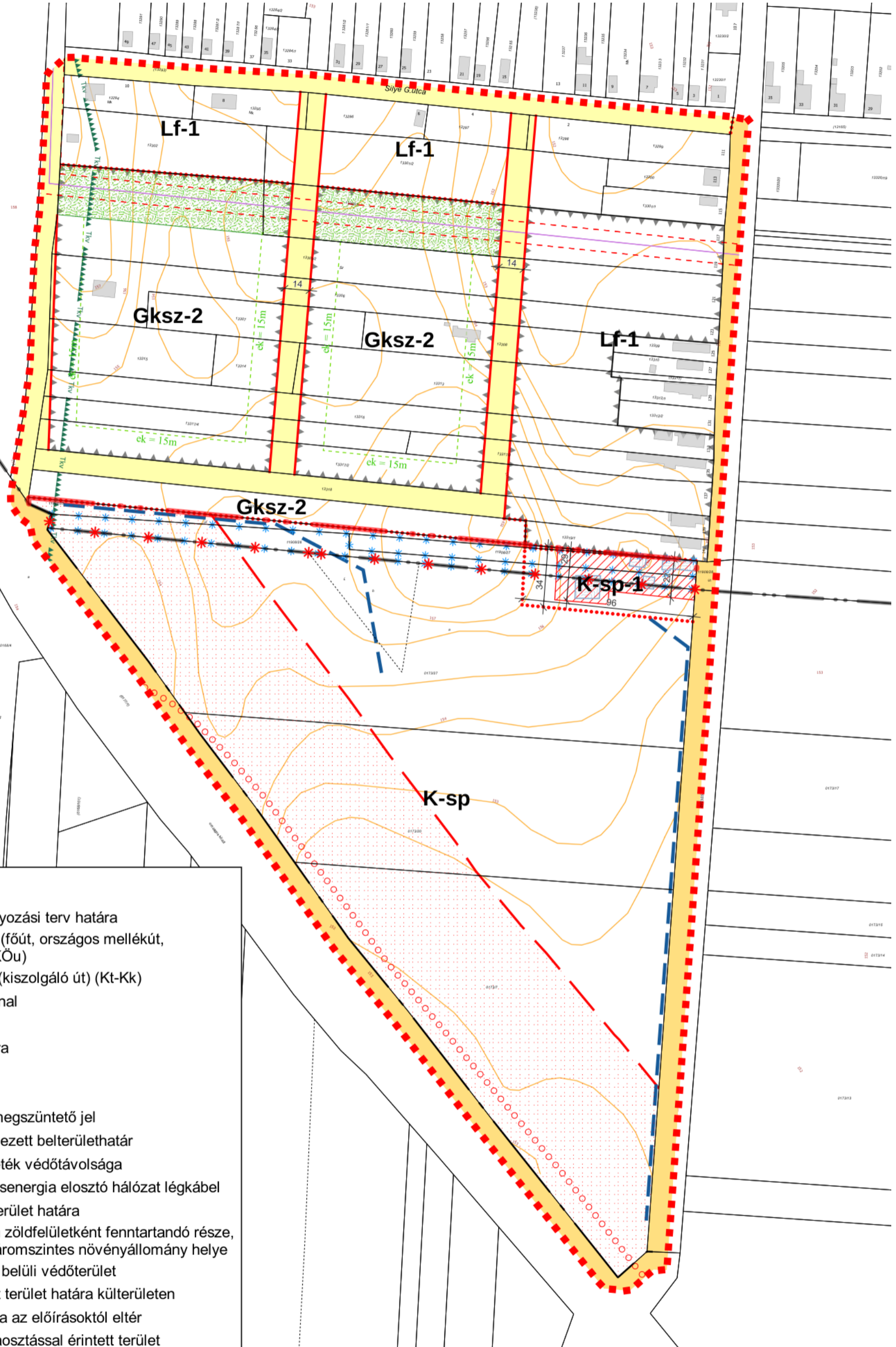
Hajdúhadház, 2023.

Csáfordi Dénes
polgármester

dr. Juhász Marica
jegyző



M 1:2000



Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Közüti főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
- Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Földrészlet határa
- Alrészlet határa
- Belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Tervezett belterülethatár
- Elektromos vezeték védőtávolsága
- 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat légkábel
- Tájképvédelmi terület határa
- Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
- Építési területen belüli védőterület
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Előkert határa, ha az előírásoktól eltér
- Telekcsoport újraosztással érintett terület
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett zajvédő fal
- Építési hely
- Szintvonalak
- Javasolt megszüntető jel
- Épületek - földhivatalnál nem bejegyzett

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ő S Z E G H Y A R T B T .	
4029 DEBRECEN, K I G Y Ó U T C A 4 2 . T E L . : (0 6 2 0) 3 8 4 - 3 8 - 5 0 W W W . K O S Z E G H Y . A R T	
megrendelő:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
dátum:	2023.10
terv:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel
településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

2. MELLÉKLET A(z) .../2023. (.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat a következő 3. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
3	K-Sp-1	3000	kialakult	20	-	5,5	40

3. MELLÉKLET A(z) .../2023. (.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

3. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

Sajátos használathoz tartozó közművesítettség fokára vonatkozó előírás

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Kisvárosias	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
		Lk-4	Teljes
		Lk-5	Teljes
2.	Kertvárosias	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
3.	Falusias	Lf-1	Teljes
		Lf-2	Teljes
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Teljes
		Vt-2	
		Vt-3	
		Vt-4	
		Vt-5	
		Vt-6	
		Vt-7	
		Vt-8	
		Vt-9	
		Vt-10	
5.	Ipari gazdasági	Gip-1	Teljes
6.	Általános gazdasági	Gá-1	Teljes
		Gá-2	Teljes
		Gá-3	Teljes
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
8.	Üdülőtérület	Üü	Teljes
9.	Különleges sportolási célú	K-Sp	Teljes
10.	Különleges sportolási célú	K-Sp-1	Teljes
11	Különleges idegenforgalmi hasznosítású	Ke-Id	Részleges
12.	Különleges szabadidő célú terület	Ke-K,Rek	Teljes
13.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Részleges
		Kmü-2	Részleges
14.	Állatmenhely különleges terület	Ke-Ám	Teljes

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN – PIROSSAL JELÖLVE A VÁLTOZÓ RENDELKEZÉSEKET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelete Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró: állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatala, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, Debrecen Város Önkormányzata, Téglás Város Önkormányzata, Bököny Község Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata, Bocskai kert Község Önkormányzata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítésének záró szakmai véleménye, valamint Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hajdúhadház Város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

Bevezető rendelkezések I. Fejezet

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§ [A rendelet hatálya]

(1) E rendelet területi hatálya Hajdúhadház város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet – Szabályozási terv – áttekintő nézet,
 - aa) 1.1. melléklet: központi és egyéb belterület tervlapjai,
 - ab) 1.2. melléklet: közigazgatási terület tervlapjai,
 - ac) 1.3. melléklet: Szabályozási terv - jelmagyarázat
- b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
- c) 3. melléklet: Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

2.§ [Értelmező rendelkezések]

E rendelet alkalmazásában

1. Átmenő telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos. Nem minősül átmenő teleknek az a telek, mely nem szemközti, hanem egymással szöget bezáró két utcával határos.

2. Kismélységű/lapos telek: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek az utcai homlokvonala nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.

3. Átlagos telekmélység: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga

4. Saroktelek: az a telek, amely a közterülettel, vagy már kialakított magánúttal egynél több, egymással szöget bezáró utcai határvonalal érintkezik.

5. Telekmélység: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

6. Kerti tető: legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.

7. Kézműipari építmény: olyan ipari vagy üzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során megfeleltethető a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek.

8. Kialakult érték (KÉ): az a hiányos építési övezeti szabályozás, amely esetén a 2. mellékletben feltüntetett KÉ jelű övezeti paraméterek a településrendezési illeszkedés építésjogi követelménye érvényesítésével alkalmazandók.

9. Közforgalmú áthajtó: két közlekedési célú közterület vagy közforgalom számára megnyitott magánút összekötésére, vagy építési telek belső részének megközelítésére szolgáló, terepszinten a közlekedés rendszeres forgalma számára kiépített szilárd burkolattal és a közterületre vonatkozó közlekedési szabályokkal rendelkező terület.

10. Haszonállat: e rendelet szempontjából a sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.

11. Nem zavaró hatású rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó

hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

12. Önálló pince: olyan földdel fedett önálló építmény, amely földdel fedve is legfeljebb egy méterrel emelkedik a környező és csatlakozó terepszint fölé és egy bejárata van.

13. Hulladéktartály-tároló: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.

14. Telepszerű beépítés: olyan úszótelkes lakó- és ellátást biztosító épületek összessége, melyek időben és stílusban egységesen épülve, az adott település, településrész egyéb épületeitől megkülönböztethetően alkotnak egységes telepet.

15. Telepszerű beépítés beépítési mód: viszonylag rövid időn belül, egy építészeti – városépítészeti koncepció alapján történő beépítés, az épületek az általuk elfoglaltaktól alig nagyobb úszótelkesen állnak, míg a tömbtelek többi része jellemzően - közlekedési és zöldterület funkciójú - közterület.

16. Telekcsoport újra osztás jogintézménye: az Étv. 24. § (2) bekezdésében rögzítettek szerinti, a telek beépíthetőségi feltétele, ahol a HÉSZ előírja.

17. Oldalhatáron álló épületelhelyezés: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.

18. Szabadonálló épületelhelyezés (oldalhatáron álló beépítési mód esetén): az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Ezen előírás legalább 20 méter telekszélesség esetén alkalmazható.

19. Zártsorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés: a zártsorú általános beépítési módhoz tartozó épületelhelyezés olyan épületelhelyezés, amely esetén a főépítmény telekhatártól telekhatárig végig épített, vagy a szomszédos épülethez a szabályozás terv eltérő jelölése hiányában legalább 4 méter távolság elhagyásával zárt kapuzattal csatlakozik. Az épületet legalább 50%-ban az előkert által meghatározott közterület felőli építési határvonalon kell elhelyezni. Saroktelek esetén az egyik telekhatár mentén történő épületelhelyezés is elégséges.

20. Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye: az. 1. melléklet szerinti tervlapon rögzített terület, melyen építmény a portaépület a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el.

21. Háromszintes növényállomány: ahol a felületi minőség legalább gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m².

22. Várostűrő fa: a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj-, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló fafajta.

II. Fejezet

Általános előírások

3.§ [A város területének felhasználása]

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(2) **Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használata szerint:**

a) Lakóterület, ezen belül

aa) **kisvárosias lakóterület Lk**

- ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
- ac) falusias lakóterület **Lf**
- b) Vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület **Vt**
- c) Gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari gazdasági terület **Gip**
- d) Üdülő terület, ezen belül üdülőházas üdülőterület **Üü**
- e) Különleges terület ezen belül
 - ea) sportolási célú terület **K-Sp**
 - eb) idegenforgalmi hasznosítású terület **Ke-Id**
 - ec) Különleges egyéb kulturális és rekreációs tevékenységek céljára szolgáló kulturális és pihenőközpont területe **Ke-K,Rek**
 - ed) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - ee) állatmenhely területe **Ke-Ám**

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

- a) Közlekedési területek, ezen belül
 - aa) közúti főhálózat elemei közlekedési terület **KÖu**
 - ab) közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület **Kt-Kk**
 - ac) Külterületi dűlőutak **Kt-Kd**
 - ad) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**
- b) Zöldterületek, ezen belül közkert zöldterület **Z-Kk**
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
 - cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
 - cd) honvédelmi területen belüli honvédelmi célú erdőterület **Kb-Hv/Evh**
- d) Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
- e) Vízgazdálkodási terület **V**
- f) Természetközeli terület **Tk**
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - ga) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
 - gb) növénykert különleges területe **Kb-Nk**
 - gc) városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület **Kb-Vü**
 - gd) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület **Kb-Hv**
 - ge) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
 - gf) temető különleges terület **Kb-T**
 - gg) kegyeleti park különleges terület **Kb-Kep**
 - gh) fásított köztér **Kt-Fk**

(4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az 1.melléklet szerinti Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

4. § [Szabályozási elemek]

(1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az 1.melléklet szerinti Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terv kötelező, tájékoztató és egyéb jogszabály által meghatározott kötelező szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek módosításához a Szabályozási terv módosítása szükséges.

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

5. § [A Szabályozási terv tájékoztató elemei]

(1) A Szabályozási terv tájékoztató elemei:

- a) közművezetékek nyomvonalai
- b) alaptérképi jelölések.

6. § [Egyéb más jogszabályok által meghatározott szabályozási elemek]

A Szabályozási terv egyéb jogszabályok által meghatározott kötelező szabályozási elemei:

- a) a védőterület, a védőhatár, a védősáv határa,
- b) a régészeti lelőhely,
- c) az ökológiai hálózat területe (ökológiai folyosó, puffer terület)
- d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- e) természetvédelmi terület határa
- f) a vízminőség-védelmi védőterületek, védőidomok.
- g) belvízzel veszélyeztetett területek
- h) műemléki épület és telke.
- i) helyi védett épület és telke

7.§ [Közterület alakítására vonatkozó előírások]

(1) A közterületi szabad tér egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat, építészetet, kertépítészetet, gyalogos és gépjármű közlekedést, - szükség esetén - közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló, közterület alakítási tervet készíthet.

(2) A közterület alakítási terv kizárólag a Hajdúhadház Város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendeletben lehatárolt területre készíthető.

(3) Közterületen pavilonok csak a képviselő testület által elfogadott közterület alakítási terv alapján, kiosk funkcióval (információs pavilon, hírlap, virág), a közlekedést nem gátolva helyezhetők el.

(4) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

- a) zöldfelületek alakíthatók
- b) köztárgyak elhelyezhetők,
- c) védőtávolságot nem igénylő közmű műtárgyak, csak terepszint alatt valósíthatók meg, (Egyéb esetben építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni.)

(5) A Szabályozási terven jelölt közlekedési védő sávokban épületet, építményt a Hész előírásai és az egyéb vonatkozó jogszabályi feltételek szerint helyezhető el.

(6) Új közterületek kialakításakor, vagy a meglévő közterületek közműveket is érintő átépítéskor - közterület-alakítási tervvel érintett területek kivételével - a legalább 14 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 14 méternél kisebb, de legalább 10 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

(7) Fasor telepítésénél és kiegészítésénél városfűtő fát kell ültetni. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

8.§ [Az épített környezet védelmére és a településképe alakítására vonatkozó előírások]

- (1) Az épített környezet helyi védelmét és a településkép helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
- (2) Régészeti területnek minősülnek a Szabályozási tervlapokon ábrázolt területek.
- (3) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.
- (4) A fákat közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál úgy kell ültetni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább $2\text{m}^2/\text{fa}$ méretűnek kell lennie.
- (5) Kertvárosias és falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m^2 -t.
- (6) Településközponti vegyes építési övezetek esetén az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlójának az utca járdaszintje fölött legalább 0,60 m magasságban helyezhető el.

9.§ [A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások]

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a Szabályozási terv ábrázolja.
- (2) Országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területek állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (3) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási terv szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjon. A kapcsolatot amennyiben műszakilag megoldható terepszinten kell biztosítani.
- (5) A Szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területen belül a Vízfolyások és állóvizek védőzónájának területén új épület nem helyezhető el.
- (6) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (7) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai folyosó és magterület jelkulccsal lehatárolt területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható, meglévő külszíni művelésű bánya nem bővíthető, hírközlési, energetikai célú magasépítmény, környezetszennyező építmények (különösen: szennyvíziszap tároló-, hígtrágyatároló stb.) nem helyezhetők el az övezetek védelme érdekében. Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kijelölt helyekre (bányatelek) vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (8) A Szabályozási tervlapon jelölt erdők övezetében (adattári erdők) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

10.§ [Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások]

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) az országos és a helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi célra szolgáló épületet, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad kialakítani, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

(3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(4) A zaj elleni védelmi zónák tagolása:

a) csendes zóna: a temető és a kegyeleti parkok, a közkertek, és a burkolt fásított köztér

b) átlagos érzékenységgű zóna: minden egyéb az a) ponttól eltérő települési terület.

(5) A szabályozási tervlapon meghatározott tervezett zajvédő fal a jelölt helyen és hosszon kialakítandó zajcsillapító eszköz telepítését írja elő. A jelöléssel érintett földrészleteken a zajvédelmi intézkedések érdekében az építési helyen kívül is végezhető a terepfelszín megváltoztató földmunka, tereprendezés. Az így megvalósuló terepfelszín-rendezés a szomszédos földrészletek használhatóságát nem befolyásolhatja.

11.§ [Környezeti károk elleni védelem]

(1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterületet nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Lakóterületen kizárólag olyan nem zavaró hatású tevékenység folytatására szolgáló épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezettsége, anyagkibocsátása - környezetterhelése – a terület egyéb jogszabályban meghatározott védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti.

12.§ [Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások]

(1) A mély fekvésű, belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartásával lehet:

a) az építési telken talajfeltöltést kell alkalmazni vagy

b) az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül vagy

c) a vízelvezetés, belvízrendezés megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltés területét úgy kell kialakítani, az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, hogy az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel azt meghaladja. Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy az ilyen területeken kizárólag csak talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető. Talajfeltöltés során a felszínét úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kár ne okozzon.

13.§ [Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, körterület-alakítás)]

(1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

(2) 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 beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.
- (3) Az (2) bekezdés a) és b) pontjában foglalt esetben a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.
- (4) Közterületek építési területe szakaszosan is kialakítható.
- (5) Magánút céljára a telekalakítás akkor is megengedett, ha a magánút telekterülete az építési övezetben, övezetben meghatározott értéket nem éri el.
- (6) Az egyes telkeket érintő erdőterület kialakítására vonatkozó szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az övezetben meghatározott érték alá csökken.
- (7) A telekcsoport újraosztással érintett területek esetén a közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha ezen kötelemmel érintett telekcsoport újraosztása ezzel egy időben nem valósul meg. Ez esetben azonban a közterületi határrendezés nem jelenti egyben az építési telek kialakulását.
- (8) Amennyiben a helyi építési szabályzat szerinti közterületi telekhatárrendezéshez köthető telekalakítás során visszamaradó telekrész önállóan nem beépíthető, a telek kialakítható, de az egyéb építésügyi korlátozás tényét az ingatlan tulajdoni lapjára a telekalakítást engedélyező hatóság döntése alapján be kell jegyeztetni.
- (9) A beültetési kötelezettség jogintézménye a közérdekű környezetalakítás érdekében rendelhető el. Ennek értelmében az ingatlan növényzettel történő beültetését rendelheti el a polgármester önkormányzati hatósági döntéssel. Beültetési kötelezettség érinti a Szabályozási terven megjelölt ingatlanokat.
- (10) Közterület alakítás a 7. § -ban meghatározott előírás alapján lehetséges.
- (11) Telekcsoport újraosztással
- a) Petőfi Sándor u. – Széchenyi István u. – Bajcsy Zsilinszky u. által határolt területen belül a 10598/1, 10594/2, 10594/3, 10594/4, 10599, 10632 hrsz-ú ingatlanok ~~és a,~~
- b) Dr. Földi János u. – Téglási u. – Rákóczi Ferenc utca által határolt területen belül a 11316, 11319/1, 11319/2, 11294/3, 11295 hrsz-ú ingatlanok érintettek,
- c) Silye Gábor utca – 11908/32 helyrajzi számú út – meglévő belterület határ – Bercsényi utca által határolt területen belül az 13303/1, 13303/2, 13306, 13307, 13308, 13313, 13314, 13315, 13316, 13317/2, 13317/3, 13317/4, 13318 és 13319/1 helyrajzi számú ingatlanok érintettek.

14. § [Magánutak, és a nyilvános (nyeles) telek kialakításának szabályai]

- (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Gá és Gip, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (3) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.
- (4) Új magánutat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges az alábbi szabályok betartásával: A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 50 m hosszúságig legalább 8,0 m, 50-100 m hosszúság között legalább 10,0 m, 100 m hosszúság felett legalább 14,0 m kell legyen.
- (5) A gazdasági területet kiszolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége egyedi útügyi méretezés hiányában 16 méter.

(6) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonal közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(8) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.

(9) Nyúlványos telket kialakítani, csak az alábbi esetekben és szabályok betartásával lehet:

a) Nyúlványos telek alakítása falusias vagy kertvárosias lakóterületen akkor megengedett, ha a telek homlokvonalának szélessége eléri a legalább 20 métert és a visszamaradó telek esetén az oldal, - és a hátsó kert legkisebb mérete is biztosítható.

b) A két telket elválasztó közös telekhatártól a hátsó kert mérettel megegyező, de legalább 6,0 m távolság betartásával helyezhető el épület. A nyúlvány (nyél) szélessége min. 4 méter.

(10) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható a (9) bekezdés előírásainak betartásával.

15.§ [Közművesítettségi követelmények]

(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettségi követelményeket a 3. melléklet táblázata tartalmazza.

(2) Ahol a 3. melléklet szerinti teljes közművesítettség kötelező, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(3) Ahol a 3. melléklet szerinti részleges közművesítettség kötelező, ott a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

16.§ [Személygépkocsi elhelyezése]

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az OTÉK vonatkozó rendelkezéseire figyelemmel kell biztosítani. Lakó és üdülőépületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezése kötelező.

(2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.

III. Fejezet

Építés általános szabályai

17.§ [Építési telek alakítására vonatkozó követelmények]

(1) Telekalakítás, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatárrendezés) csak a magasabb rendű jogszabályok keretei között, jelen rendelet előírásaival összhangban történhet.

(2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az építési övezetben előírt újonnan kialakítható telkek legkisebb területét.

(3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti területe kiegészítés után is kisebb marad az építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területétől, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) Közműelhelyezés és egyéb műtárgy céljára történő telekalakítás esetén az építési övezetre vonatkozó újonnan kialakítható telek legkisebb terület előírását nem kell figyelembe venni.

(5) 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 építési övezetben előírt újonnan kialakítható telek legkisebb területnél. Amennyiben a visszamaradó telek az építési övezeti előírásoknak megfelelően nem beépíthető akkor a korlátozás tényét az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni. (ez az utolsó pont a telekalakítás általános)

18.§ [Elő-, oldal- és hátsókeretek szabályozása]

(1) Elő-, oldal- és hátsókeret előírt legkisebb méretén belül el helyezhető az OTÉK szerinti valamennyi melléképitmény.

(2) Kisvárosias lakó és vegyes területeken az előkereti építési határvonal egyben kötelező építési vonal, melyen épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkereti építési határvonalon kell állnia.

(3) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkeretes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkeretet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

(4) Előkeretek legkisebb mélységének mérete

a) beépítésre szánt már beépült területeken eltérő rendelkezés vagy a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a kialakult állapotnak megfelelő,

b) az újonnan kialakuló vagy jelentősen átépülő területek esetén eltérő rendelkezés vagy a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában min. 5 méter.

(5) Oldalkeretek legkisebb mérete

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében a szomszédos telkeken meglévő és tervezett az építmények közötti legkisebb épületelhelyezési távolság 4 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett legnagyobb épületmagasságig alkalmazható.

b) szabadonálló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság fele, de legalább 3,00 m.

(6) Hátsókeretek legkisebb mérete

a) A hátsókeret legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókeretre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél.

b) A „kismélységű / lapos” telkekre az a) pont szerinti hátsókereti méret előírása a 22. §- szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

19.§ [Az építési telkek beépítésének általános szabályai]

(1) Építési telken a főépítmény mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény (tároló, és egyéb gazdasági épület) önállóan, főépítmény létesítése nélkül csak úgy és abban az esetben helyezhető el, ha a főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 2. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telkek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 2. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettségi mértéke, sem az épületmagasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. mellékletben meghatározott szabályozási határérték is lehetővé teszi.

(5) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, 16 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épület a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épületelhelyezéssel) is elhelyezhetők.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezetben, 20 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

(8) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.

(9) Zárt sorú beépítési mód esetén a saroktelkek beépítettsége és az átmenő telek beépítettsége további 10 százalékponttal növelhető, de a telekköszvevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelkek részre, vagy az újonnan kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség terhére. Az így megnövelt beépítettségi szint azonban nem haladhatja meg településközponti vegyes terület esetén a 75 %-ot, kisvárosias lakó terület esetén a 60 %-ot.

(10) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelező zöldfelületként fenntartandó része” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen kell megvalósítani. Ezen kötelező zöldfelület a telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából megszakítható, és abban portaépület, fedett kapuépítmény és kerékpártároló elhelyezhető.

(11) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes többi építési övezetei paraméter és védőtávolságok betartásával és a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

20.§ [Tetőterek beépítésére, szintjeire, épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások]

(1) A meglévő és új kialakítású tetőtérben legfeljebb egy hasznos szint alakítható ki, felette üres padlástér lehet.

(2) Az Lf építési övezet területén főépítményt kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 3,5 méter lehet, a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.

(3) Az Lf és Lke építési övezetek területén a már meglévő, de építési helyen kívül eső oktatási, nevelési, szociális funkciójú épületek, vagy épületrészek esetén az épületmagasság értéke 7,5 m-ig növelhető a szabadon álló épületelhelyezés szerint, de legalább 5-5 méter oldalkert méret biztosításával. Az Lf építési övezetek területén legalább 16 méter széles telkek esetében a teljes építményszint megvalósíthatósága érdekében az építési övezetre megállapított épületmagasság 6,0 méterre növelhető. Ez esetben az oldalkert mérete legalább 6,0 méter.

(4) A Kmü-1 építési övezet esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke csak az építési övezet épületeire vonatkozik. A Kmü-1 építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legfeljebb 10,5 méter helyett 25 méter, mely technológiával indokolt esetben további 10% -al túlléphető. A Kmü-2 építési övezet területén az épületmagasság értéke technológiai építmények esetén sem lépheti túl az adott építési övezetre meghatározott épületmagassági értéket.

21.§ [Építési vonal alkalmazásának szabályai]

(1) Az építési vonalat jelen rendelet részletes előírásai határozzák meg, melytől eltérést a Szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.

(2) A kötelező építési vonal

a) Az utcavonalon építési vonallal jelzett esetben az épületnek legalább 50%-ban a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

b) Nyúlványos telkek esetében az épület az építési helyen belül a védőtávolságok megtartásával elhelyezhető.

22.§ [Átmenő és kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai]

(1) Átmenő telkek lakóterületen utólag nem alakítható.

(2) A két utca közötti átmenő telkek esetén a telket egyenlő arányban felező elvi telekhatárt figyelembe vevő építési helyen belül az építési vonal követelménye szerint helyezhető el épület a telkek egyik és másik közterületi vagy magánút határa irányú telekrészén. Átmenő telkek esetén a 19. § (9) szerinti többlet építési jog csak akkor érvényesíthető, ha a két utca közötti telkek homlokvonalai közötti különbség legfeljebb 5 méter.

(3) Amennyiben a kismélységű telkek vége nem a szomszédos telkek építési helyéhez, és nem egy másik kismélységű telkek végéhez csatlakozik, hátsó kert nulla méter, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Amennyiben a szomszédos telken épület található, ahhoz nyílás nélküli határfallal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(4) Amennyiben a kismélységű telkek vége a szomszédos telkek építési oldalához csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti.

23.§ [Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei]

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a II-es katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra.

24.§ [Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú területek védőtávolságán belüli építményelhelyezésre vonatkozó tiltó rendelkezések]

(1) A Szabályozási terven rögzített védőtávolságon belül valamennyi építési övezete és övezetre vonatkozóan az alábbi rendelkezések betartása kötelező: A harcszerű lő- és gyakorlótér környezetében a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete a különleges honvédelmi rendeltetésű terület 1.000 és 1.500 méteres védőterületein az építési engedélyezési eljárások keretén belül, mint szakhatóság egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

a) 1500 m távolságon belül gyúlékony szerkezetű vagy gyúlékony anyagok tárolására szolgáló épület, vagy egyéb építmény,

b) 1000 m távolságon belül lakás és üdülő céljára szolgáló építmény, szociális, egészségügyi, ipari, mezőgazdasági és egyéb üzemi építmény nem helyezhető el.

(2) A korlátozásokat az új beruházások esetében kell alkalmazni.

(3) A lőszerraktár határaitól mért 1500 m-es védőterületen belül bármilyen beruházás csak a HM szakhatósági szervezete – mint az idevonatkozó rendeletben megjelölt, első fokon eljárni illetékes – szakhatósági hozzájárulása alapján valósítható meg.

(4) A védőterületen belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetészerű használatát nem akadályozza, korlátozza.

25.§ [Haszonállat tartó építmények elhelyezése]

(1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, és falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.

(2) Az Lf és Lke-3 építési övezetek területén haszonállat tartó építmény

a) csak a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el,

b) területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a fő rendeltetés bruttó alapterületének 100%-át.

(3) Haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága

a) lakóépülettől 15 méter,

b) ásott kúttól 20 méter,

c) fűrt kúttól 10 méter,

d) közterülettől 15 méter,

e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, sportpálya telekhatárától 50 méter.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

IV. Fejezet

LAKÓTERÜLETEK

26.§ [Kisvárosias lakóterületek (Lk)]

(1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lk) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az Lk építési övezetek területén a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza.

(4) Az Lk építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(5) Az Lk építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(6) Az Lk-1 építési övezetek területén legfeljebb 12 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma maximum 4 lehet.

(7) Az Lk-2 építési övezetek területén legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma maximum 2 lehet.

(8) Az Lk-1 és Lk-2 építési övezet területén új építés esetén a rendeltetési egységenként biztosítandó egy személygépkocsi elhelyezését épületben kell biztosítani.

(9) Az Lk-3, Lk-4, Lk-5 építési övezet területén legfeljebb négylakásos, vagy négy rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Zártosrú beépítési mód saroktelkei esetén a rendeltetési egységek száma 6-ra növelhető az egy rendeltetési egységre jutó 120 m² -es telekhányadra vonatkozó előírás betartása mellett. Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 100 m² nettó alapterület számítható.

(10) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(11) Az Lk építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

27.§ [Kertvárosias lakóterületek (Lke)]

(1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) legfeljebb 6 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az Lke építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(4) Az Lke építési övezetek területén előkertben hulladékartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(5) Az Lke építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 1 db kerti tető helyezhető el.

(6) Az Lke építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(7) Az Lke építési övezetek területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(8) Az Lke építési övezetek területén oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy északnyugati oldalhatárának kell lennie és a már kialakult legalább 9 méter és legfeljebb 14 méter szélességű telkek 4 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és az épületek bővíthetők, korszerűsíthetők, felújíthatóak, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható. A 20,0 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület- elhelyezés alkalmazása is megengedett.

(9) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(10) Az Lke építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

28.§ [Falusias lakóterületek (Lf)]

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül

a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) szállás jellegű,

d) igazgatási, iroda,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális

f) kulturális, közösségi szórakoztató és

g) sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az Lf építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(4) Az Lf építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.

(5) Az Lf építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsókertben helyezhető el.

(6) Az övezet építési telkein belül max. 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Az Lf építési övezet területén a rendeltetészerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés lehetőségét és mezőgazdasági járműtárolókat telken belül kell biztosítani.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(9) Az Lf építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

V. Fejezet

VEGYES TERÜLETEK

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

(1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető az alábbi rendeltetést tartalmazó épületek:

a) lakó,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) sport,
 - g) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfal kialakítással.
- (5) Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 3 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek nyílás nélküli határfal kialakításúak legyenek.
- (6) A Mester utcai Vt-10 építési övezet területén belül a templom telekhatárától az arra néző épületmagasság értékével megegyező oldalkert biztosítása mellett is elhelyezhető az épület, mely esetben az épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat. A Mester utca és a műemléki védettségű templom felőli homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagassági értéket, míg az ezen kívüli homlokzatok esetén a teljes építményszint kialakítása érdekében az épületmagasság értéke növelhető, úgy, hogy ezen homlokzatok magassága legfeljebb 9,5 méter lehet.
- (7) A Vt-8 építési övezetben saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 százalékponttal növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határérték növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke legfeljebb 10 százalékponttal csökkenthető.
- (8) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.
- (9) Az új építményeket a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületnek nyílás nélküli határfal kialakításúnak kell lenni.
- (10) A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.
- (11) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.
- (12) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

VI. Fejezet

GAZDASÁGI TERÜLETEK

30.§ [Ipari (gazdasági) területek (Gip)]

- (1) A Gip építési övezet területe a környezetre jelentős hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajterhelést okozó rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Gip építési övezetek területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények is elhelyezhetők.

(3) A Gip építési övezetek területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

(4) A Gip építési övezetek területén

a) a telek és a telken lévő főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő kiegészítő rendeltetésként olyan oktatási és sportolási célú épületek és építmények is elhelyezhetők, amelyek használatuk során az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozzák,

b) az előkert mérete a Szabályozási tervlapon feltüntetett érték,

c) az előkertben közterületi telekhatártól mért 5 méteres sávban kizárólag porta és fedett kerékpártároló építmények helyezhetők el,

(5) A Gip építési övezetek területén az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet mentén 100 méter széles sávban csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely nem növeli a jelenlegi zajterhelési állapotot a lakóterületen.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(7) A Gip építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

31.§ [Általános gazdasági területek (Gá)]

(1) A Gá építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál a (2) – (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A Gá építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek –

a) igazgatás, iroda,

b) oktatási, egészségügyi, szociális,

c) sport és

d) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) A Gá építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(4) A Gá építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

(5) A Gá építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

(6) Raktározási (hűtőház, logisztikai épület, stb.) rendeltetés esetén a megengedett max. épületmagasság Épületszerkezeti, technológiai szükség esetén 12,0 méterig növelhető, az építési övezeti paraméterektől eltérően.

(7) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(8) A Gá építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

32.§ [Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)]

- (1) Az építési övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
- (3) A (2) bekezdésen meghatározott rendeltetéseken túl üzemanyagtöltő, valamint iroda, szociális, oktatási, sport rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület használatát nem korlátozza.
- (4) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg
- (6) A Gksz építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

VII. Fejezet

ÜDÜLŐTERÜLETEK

33.§ [Üdülőházak üdülőterületek]

- (1) Az építési övezet elsősorban olyan üdülési, táborozási, pihenési célokat szolgáló rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és a melyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) Az építési övezetben a kemping, sport és turisztikai célú ifjúsági üdülőtábor körébe tartozó építmények és a működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet területén elhelyezhetők olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják (pl. helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi épület, sportépítmény, parkoló). Ezek nagyságrendje azonban nem haladhatja meg a beépítettség legnagyobb mértékének 30%-át. A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény legfeljebb összesen nettó 300 m² szintterületű lehet.
- (4) Az üdülőterületen állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg
- (6) Az Üü építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 8. pontja határozza meg.

VIII. Fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

34.§ [Különleges nagyterjedésű sportolási célú területek (K-Sp)]

- (1) A K-Sp építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésen kívül a (2) bekezdés szerinti rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A K-Sp építési övezetek területén sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg

(4) A K-Sp építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

(5) A K-Sp-1 jelű építési övezetben az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakon túl a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.

35.§ [Különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id)]

(1) Az övezet idegenforgalmi és falusi turizmus célú, valamint üdültetési funkciók és ezeket kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők üdülés, szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományörzés a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó, és turisztikai célú építmények. Az építési övezetben önálló lakóépület is elhelyezhető az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

(3) Az új építmények elhelyezése esetén az építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték legalább 50%-át szőlő telepítésével kell biztosítani.

(4) Az építési övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutató és – lovas sportolási céllal állattartó épület.

(5) Oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban szabadon-álló épületelhelyezés is megengedett, mely esetben a beépítési oldallal szemközi oldalon az oldalkert mérete nem csökkenthető, azaz az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke.

(6) Meglévő épület bővítése, felújítása esetén az előkert legkisebb mérete a kialakult állapotnak megfelelő. Új épület építése esetén az előkert legkisebb mérete a tervlapon rögzített mérték.

(7) A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méret biztosítása.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(9) Az építési övezetben a közüzemi közmű kiépítéséig a hiányos közműellátás is megengedett.

(10) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

(11) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(12) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

(13) A Ke-Id építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.

36.§ [Különleges egyéb kulturális és rekreációs tevékenységek céljára szolgáló kulturális és pihenőközpont területe (Ke-K, Rek)]

(1) A Ke-K,Rek építési övezet területe kulturális és pihenőközpont rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Ke-K,Rek építési övezetek területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti valamennyi, a kulturális és pihenőközpont működéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények. Különösen:

a) A kulturális és oktatási célra szolgáló épületek:

aa) nevelési, oktatási épület,

ab) kulturális épület,

ac) művelődési épület.

b) A vendéglátás és egyéb szolgáltatások céljára szolgáló épületek:

- ba) szállás épület,
- bb) vendéglátó épület,
- bc) kereskedelmi, szolgáltató épület.
- bd) kézműipari épület

c) A sport, szabadidő és rekreáció céljára szolgáló épületek:

- ca) sport építmény,
- cb) a rekreáció körébe tartozó rendeltetésű épület,
- cc) közösségi szórakoztató és egyéb rendezvények céljára szolgáló épület,
- cd) egészségügyi épület.

(3) A Ke-K,Rek építési övezetek területén elhelyezhetők a kulturális és pihenőközpont rendeltetésű használatához szükséges melléképítmények.

(4) A Ke-K,Rek építési övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy, kivéve egyedi szennyvíztisztító kisberendezés, zárt szennyvíztároló és szélkerék,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) kerti építmény és
- e) zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(6) A Ke-K,Rek építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 11. pontja határozza meg.

37.§ [Különleges mezőgazdasági üzem területek (K-Mü)]

(1) A K-Mü építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Mü építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) A K-Mü építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetés megtartható.

(4) A K-Mü építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(5) A telekhatáron a közterületi telekhatár kivételével min. 5 méter széles sávban háromszintes növényállomány telepítést kell megvalósítani.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg.

(7) A meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos közművesítettség is megengedett, mely esetben a (6) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható.

(8) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

(9) A szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(10) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetés rendszerének kialakítása során - az OTÉK vonatkozó előírásai mellett - biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

(11) Az K-Mü-1 építési övezet területén magánút kialakítható, melynek szélessége min. 14 méter.

(12) A K-Mü építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 12. pontja határozza meg.

38.§ [Különleges egyéb - állatmenhely területek (Ke-Ám)]

(1) A Ke-ám építési övezet, a gondozást igénylő állatok gyűjtő, átmenti és gondozó építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 3. melléklet határozza meg.

(4) A Ke-Ám építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 13. pontja határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

39.§ [Közúti főhálózat területei (KÖu)]

(1) A KÖu övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbussz megállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló létesítmények, közművek és hírközlési létesítmények.

(3) A KÖu övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A KÖu övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) A KÖu övezet területén épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

40.§ [Melléküthálózat területei (Kt-Kk)]

(1) A Kt-Kk övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kk övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló építmények közművek és hírközlési műtárgyak.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

41.§ [Külterületi dűlőutak (Kt-Kmd)]

Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

42.§ [Kötőtpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)]

(1) A KÖk övezet területe kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖk övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.

(3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

ZÖLDTERÜLETEK

43.§ [Zöldterület-közkert (Z-Kk)]

(1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni. Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Az övezetben pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, terület fenntartásához szükséges építmények, nyilvános illemhelyek helyezhetők el max. 3%-os beépítettséggel.

(2) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%. Az övezet a környezeti terheléstől védendő rendeltetéseknek, különösen a pihenő- és játszóhelyeknek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

ERDŐ- ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

44.§ [Erdőterületek (E) általános előírásai]

(1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint helyezhetők el.

(2) Az övezet területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m²,

b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m² szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre. A 10 ha-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített bruttó szintterülethez legfeljebb azoknál 4-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

(3) Az E-T övezetbe az erdőterületen lévő erdő és mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épülethozzá tartozó és az azonos hrsz alatt hozzá tartozó legfeljebb 6000 m² területű földterületek együttese tartozik. A beépíthetőség mértéke csak a művelésből kivett területet számítva max. 10%, és csak mezőgazdasági, és erdőgazdálkodási rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem helyezhető el. A meglévő lakó rendeltetésű épület átalakítható, bővíthető és korszerűsíthető és egy alkalommal max. 50 m² -el bővíthető. A lakó rendeltetésű épület épületmagassági értéke az 5,5 métert, a gazdasági rendeltetésű épület épületmagassága a 9,0 métert nem haladhatja meg.

45.§ [Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai]

(1) Az Ev övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Ev-1 védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek) Ev-2 védőerdők (mezővédő erdősávok, belterületen lévő védőerdő sáv)

(2) Az Ev-1 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.

(3) Az Ev-2 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

46.§ [Honvédelmi területen belüli Honvédelmi rendeltetésű erdőterületek Kb-Hv/Evh részletes előírásai]

Az övezetbe a honvédelmi és katonai épületek kivételével épületet elhelyezni nem lehet.

47.§ [Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai]

(1) Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

48.§ [Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai]

(1) Az Ek övezetbe a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhetők el a (2) bekezdésben meghatározott építmények.

(2) Az Ek övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:

- a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
- b) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó,
- c) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
- d) közlekedési és közműépítmények

(3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 7,5 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

49.§ [Természetközeli területek (Tk)]

(1) A Tk övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyep- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.

(2) A Tk övezet területén

a) épületet elhelyezni nem lehet,

b) épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el.

(3) A Tk övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) A Tk övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

50.§ [Általános Mezőgazdasági területek (Má) közös előírásai]

(1) Az Má övezetbe jellemzően a zöldség-, gyümölcs- és mezőgazdasági növény- termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és - tárolási, valamint haszonállat- tartási célú nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Má övezet területén – a HÉSZ adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában - a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(3) Má Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a) Má-1 övezet: jellemzően szántó és gyep művelési ágú övezet, alacsony beépíthetőséggel

b) Má-2 övezet: jellemzően szántó és gyep művelési ágú övezet, intenzívebb beépíthetőséggel

c) Má-3 övezet: jellemzően természetvédelemmel érintett övezet

d) Má-T övezet: jellemzően meglévő tanyahelyekkel érintett övezet

(4) Az Má övezetek területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb bruttó 50 m²,

b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m² telekterületen legfeljebb bruttó 200 m² szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

51.§ [Má-1, Má-2, Má-3 övezetek részletes előírásai]

(1) Az Má-1 és az Má-2 övezet területein a művelésből kivett, 1500 m²-nél nagyobb telekterületű földrészleteken a 50. § (2) szerinti építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el.

(2) Az Má övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(3) Az (1) bekezdésen kívüli telkek esetén az Má-1 övezetben a beépíthetőség legnagyobb mértéke 3%, amennyiben a telekterület mérete, eléri, vagy meghaladja gazdasági épület építése

esetén: szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületet, szántó művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületet.

(4) Az Má-1 övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(5) Az Má-1 övezet területén belüli rét, legelő, gyep művelési ágú területeken csak a legeltetési állattartás építményei helyezhetőek el.

(6) Az Má-1 övezet területén lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen, szántó művelési ág és művelés alól kivett terület esetén legalább 5 ha telekterületen helyezhető el.

(7) Az Má-1 övezet területén lakóépület rét, legelő, gyep, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el. Az Má-1 övezet területén önálló lakóépületként egy rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el új tanya nem létesíthető, a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

(8) Az Má-1 és Má-2 övezet területén a művelés alól kivett terület esetén gazdasági épület legalább 1500 m² telekterületen helyezhető el, a beépíthetőség mértéke 10%.

(9) Az Má-2 övezet területén a beépíthetőség mértéke max. 10%. Az Má-2 övezet területén gazdasági épület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen, szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen helyezhető el.

(10) Az Má-2 övezet területén gazdasági épület nádas művelési ág esetén nem helyezhető el.

(11) Az Má-2 övezet területén belüli rét, legelő, gyep művelési ágú területeken csak a legeltetési állattartás építményei helyezhetőek el gazdasági épület elhelyezésének feltételeként meghatározott telekterület esetén. A gazdasági épület legfeljebb 1000 m² alapterülettel építhető be.

(12) Az Má-2 övezet területén lakóépület szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 5 ha telekterületen, szántó művelési ág és művelés alól kivett terület esetén legalább 10 ha telekterületen helyezhető el.

(13) Az Má-2 övezet területén lakóépület rét, legelő, gyep, nádas művelési ág esetén nem helyezhető el. Az Má-2 övezet területén önálló lakóépületként egy rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el legfeljebb 300 m² alapterülettel, új tanya nem létesíthető, a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és üzemi épületek épületmagasságának szabályozott megengedett legnagyobb értéke növelhető a technológia igazolása mellett.

(14) Az Má-3 övezetbe a környezeti, tájvédelmi, valamint ökológiai okból nem beépíthető általános mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet területén kizárólag nyomvonal jellegű építmény, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgy, természetvédelmi fenntartást, kutatást és bemutatást szolgáló épület és legeltetési állattartást szolgáló épület helyezhető el.

(15) A természetvédelemmel részben érintett telek esetén a védelemmel nem érintett telekrészen az Má-1 övezet előírásai szerint lehet épületet elhelyezni.

(16) Az Ma-T övezetbe a mezőgazdasági területen lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó-és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos hrsz alatt hozzá tartozó legfeljebb 6000 m² területű földterületek együttese tartozik. A beépíthetőség mértéke csak a művelésből kivett területet számítva max. 10%, és csak mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetőek el. Önálló lakó rendeltetésű épület újonnan nem helyezhető el. A meglévő lakó rendeltetésű épület átalakítható, bővíthető és korszerűsíthető és egy alkalommal max. 50 m² -el bővíthető. A lakó rendeltetésű épület épületmagassági értéke az 5,5 métert, a gazdasági rendeltetésű épület épületmagassága a 9,0 métert nem haladhatja meg.

52.§ [Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1 és Mk-2) előírásai]

(1) Az Mk-1 övezetbe zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási célú kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mk-2 övezetbe a Gáborkert területén belüli idegenforgalmi építési övezet környezetében lévő kertés mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcs, jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos feldolgozást és -tárolást folytatnak. Az övezetben az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos (bemutató jellegű, hagyományos) termékfeldolgozás és tárolás építményei, és a népi kézműipari tevékenység számára szolgáló építmények helyezhetőek el.

(3) Az Mk-1 övezet területén

a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,

b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.

c) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetesként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,

d) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m² feletti telekterületen, csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken létesíthetők,

e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 3,5 méter lehet,

f) az épület alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t,

g) önálló lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületen létesíthető, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel,

h) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter, max. gerincmagassága 5,5 m lehet.

i) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és

j) az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.

(4) Az Mk/1 övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a beépíthető nettó alapterület 25%-át. Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

(5) Az Mk-2 övezet területén

a) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.

b) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetesként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület

c) Lakóépület csak min. 1500 m²-es telekterület létesíthető a b) pontban meghatározott művelési ágak esetén.

d) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter, max. gerincmagassága 6,0 m lehet.

e) Az övezetben azon tömbökben, ahol az előkert mérete és kötelező építési vonallal nem szabályozott a közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.

(6) Az övezetben állattartó épületek és fóliasátor nem helyezhetőek el.

(7) Növénytermesztés célját szolgáló üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,5 m lehet.

(8) Az övezetben megengedett mezőgazdasági termeléshez elsősorban a szőlő termesztéshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység építményeinek létesítése. (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.)

(9) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

53.§ [Mezőgazdasági birtokközpont kialakítás előírásai]

(1) Az Má és Mk övezetek területén az „Átlagosnál jobb minőségű termőföld”, „Ökológiai hálózat magterületének övezete”, „Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete” -ként jelölt területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó, országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető.

(2) Az Má/3 övezet területén birtokközpont kialakítása nem megengedett.

54.§ [Vízgazdálkodási területek (V) előírásai]

(1) Az övezetbe a város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek, a csatornák medre és partja és a csapadékvíz-mentesítést szolgáló szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

(2) A V övezet területén

a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,

b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények, helyezhetők el.

(3) A V övezet

a) területén épület nem helyezhető el,

b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, ezen közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.

(4) A V-1 övezetbe az állandó vízáramlású, természetes vagy mesterséges vízfolyások (csatornák medre) és azok parti sávjai tartoznak.

(5) A V-2 övezetbe a belvízveszélyes területek csapadékvíz-mentesítést szolgáló csapadékvíztározók, szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

55.§ [Különleges beépítésre nem szánt terület]

Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül

a) nagyterjedésű sportolási célú terület Kb-Sp

b) növénykert (intenzív kertészet) területe Kb-Nk

c) városüzemeltetési célokat szolgáló terület Kb-Vü

d) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület Kb-Hon

e) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület Kb-En

f) temető terület Kb-T

g) kegyeleti park terület Kb-Kep

h) fásított köztér Kt- Fk

56.§ [Nagyterjedésű sportolási célú területek (Kb-Sp)]

(1) A Kb-Sp övezet nagy területigényű, jelentős zöldterülettel rendelkező, sportolási célú (különösen bringapálya) és egyéb szabadidős játszó, pihenő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a sportolási célú és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények helyezhetők el.

(3) A Kb-Sp övezetek területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

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

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

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

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

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

b) kereskedelmi

c) oktatási, kutatási és ezeket kiszolgáló építmények (iroda funkció)

d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel 1 db lakó rendeltetés és annak működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

e) a tevékenységekhez kapcsolódó tároló épületek (raktár, hűtőház)

f) a tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi épületek

g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó, környezetet nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység (Zöldség- gyümölcs feldolgozás, elő feldolgozás, csomagolás, stb.) építményei helyezhetők el.

(4) Közműpótló műtárgyként hatóság által engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés, különösen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is elhelyezhető.

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

58.§ [Városüzemeltetési célokat szolgáló területek Kb-Vü]

(1) A Kb-Vü övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, valamint hulladékudvar, gázfogadó állomás, vízmű telep kialakítására) szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, létesítmények és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartáshoz szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

(3) A Kb-Vü/2 övezet körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a Szabályozási terven feltüntetett mértékű védőfásítást kell kialakítani.

(4) A Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület övezeteiben a Kb-Vü/1, Kb- Vü/2 övezet területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

59.§ [Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgál területek (Kb-Hv)]

(1) A Kb-Hv övezet területe kizárólag honvédelmi, illetve belbiztonsági célokat szolgáló és azt kiegészítő rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-Hv övezet területén a beépítettség legnagyobb mértéke 10%.

60.§ [Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete (Kb-En)]

(1) A Kb-En övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-En övezet területén kizárólag villamosenergia törvény szerinti kiserőművek (0,5 és 5 MW közti beépített teljesítménnyel) műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez szükséges egyéb építmények (trafó, stb.) helyezhetők el.

(3) Az övezetben elhelyezett napelemes kiserőművek területe körül védőkerítés létesítése kötelező.

(4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

61.§ [Temető területek (Kb-T)]

(1) A Kb-T övezetbe a köztemető területe tartozik.

(2) A Kb-T övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen

a) portaépület,

b) temetőiroda,

c) ravatalozó,

d) hamvasztómű,

e) kegyeleti-hitéleti épület,

f) üzemeltetői szociális épület,

g) üzemeltetői műhely és munkagép-, illetve járműtároló és

h) illemhely

helyezhető el.

(3) A Kb-T övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2 méter lehet.

(4) A Kb-T övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter kivétel a harangtorony.

62.§ [Kegyeleti park területek (Kb-Kep)]

(1) A Kb-Kep övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.

(2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el.

(3) Az övezetbe tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.

(4) Kegyeleti park övezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 6,0 méter.

63.§ [Városi jelentőségű fásított köztér (Kt-Fk) részletes előírásai]

(1) A Kt-Fk övezetbe a burkolt felülettel és fásított részekkel is rendelkező közterek tartoznak.

(2) A Kt-Fk övezet területén a rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, különösen

a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,

c) szökőkutak és egyéb látványelemek,

d) parkolás építményei és

e) helyezhetők el max. 2%-os beépítettséggel. A zöldterület legkisebb mértéke 35%.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

64.§ [Hatályba léptető rendelkezés]

(1) Ez a rendelet a jóváhagyást követő 30. nap lép hatályba.

(2)¹ A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni lehet az ügyfél kérelmére.

65.§²

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

https://or.njt.hu/download/1594/resources/EJR_32858442-1_mell_klet.pdf

2. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lk-1	1500	szabadonálló	50	-	12,5	30
3	Lk-2	650	szabadonálló	50	-	9,5	30
4	Lk-3	400	oldalhatáron álló	45	-	6,0	35
5	Lk-4	400	zártosrú	45	-	6,5	35
6	Lk-5	350	zártosrú	50	-	7,5	30
7	Lk-6	1400	K	60	-	9,5	20

3. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lke-1	550	oldalhatáron álló	30	-	5,5	50
3	Lke-2	700	oldalhatáron álló	30	-	7,5	50
4	Lke-3	500	oldalhatáron álló	35	-	6,0	45

4. Falusias lakóterület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Lf-1	800	oldalhatáron álló	30	-	4,5	40
3	Lf-2	1200	oldalhatáron álló	30	-	4,5	40

¹A 64. § (2) bekezdése a Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

²A 65. § a 2010. évi CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

5. Településközpont terület építési övezetei

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

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

6. Ipari terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gip-1	3000	szabadonálló	40*	-	9,5	30*

* OTÉK alóli felmentés lesz indokolt!!

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 3 méterrel túlléphető.

7. Általános gazdasági terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E megengedett legkisebb mértéke (m)	F megengedett legnagyobb mértéke (m)	G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3	Gá-2	3500	szabadonálló	50	-	7,5	25
4	Gá-3	5000	szabadonálló	50	-	9,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

8. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Gksz-1	1200	szabadonálló	50	-	10,5	25
3	Gksz-2	2000	szabadonálló	50	-	9,0	25
4	Gksz-3	2000	szabadonálló	50	-	7,5	25

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

9. Üdülőterületek építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Üü	3000	szabadonálló	20	-	6,5	60

10. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Sp	10000	szabadonálló	20	-	9,5	60
3	K-Sp-1	3000	kialakult	20	-	5,5	40

11. Mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	K-Mü/1	4000	szabadonálló	40	-	10,5*	40
3	K-Mü/2	2500	szabadonálló	40	-	7,5	40

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológiai építményekre nem vonatkozik HÉSZ előírása az irányadó

12. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Id	1500	szabadonálló	20	-	7,5*	60

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi építmények (csillagvizsgáló) esetén maximum a megadott érték kétszereséig növelhető.

13. Szabadidős célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-K,Rek	2000	szabadonálló	25	-	9,5	55

14. Állatmenhely különleges területe építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Ke-Ám	3500	szabadonálló	30	-	4,0	40

3. melléklet a 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendelethez

Sajátos használatához tartozó közművesítettség fokára vonatkozó előírás

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Kisvárosias	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
		Lk-4	Teljes
		Lk-5	Teljes
2.	Kertvárosias	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
3.	Falusias	Lf-1	Teljes
		Lf-2	Teljes
4.	Településközponti vegyes	Vt-1	Teljes
		Vt-2	
		Vt-3	
		Vt-4	
		Vt-5	
		Vt-6	
		Vt-7	
		Vt-8	
		Vt-9	
		Vt-10	
5.	Ipari gazdasági	Gip-1	Teljes
6.	Általános gazdasági	Gá-1	Teljes
		Gá-2	Teljes
		Gá-3	Teljes
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
8.	Üdülőtérület	Üü	Teljes
9.	Különleges sportolási célú	K-Sp	Teljes
10.	Különleges sportolási célú	K-Sp-1	Teljes
11	Különleges idegenforgalmi hasznosítású	Ke-Id	Részleges
12.	Különleges szabadidő célú terület	Ke-K,Rek	Teljes
13.	Különleges mezőgazdasági üzemi	Kmü-1	Részleges
		Kmü-2	Részleges
14.	Állatmenhely különleges terület	Ke-Ám	Teljes

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem válik szükségessé. A tervezési területén belül a már meglévő és működő motoros sportpálya bővítése történik egy újabb pályaszakasszal valamint a már meglévő kiszolgáló építmények fennmaradásának engedélyezéséhez készül szabályozás. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A jelenlegi használatnak leginkább megfelelő építési övezet kerül meghatározásra. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 24.§-a alapján

„24. § (1) A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken

- a) az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre,*
- b) a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy*
- c) településrendezési adottságuk egyedi – a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével –,*

azzal, hogy a beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.”

A motoros sportpálya a környezetére olyan hatást gyakorol, mely a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásban nem megengedett. A környezetének védelme érdekében zajvédelmi intézkedések szükségesek. A sportpálya településrendezési adottsága egyedinek tekinthető. A fentiek alapján a különleges beépítésre szánt sportolási célú területbe történő módosítás indokolt.

A különleges területek zöldfelületi előírásainak való megfelelést szükséges biztosítani, és azok kialakítását, fenntartását a beépítést követően is javasolt ellenőrizni.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A tervezett módosítások a településszerkezeti terv változásával járnak. A módosítás során a szabályozási terven jelölt kiszolgáló út területe is változik. Ezt a hatályos településszerkezeti terv fele-fele arányban jelölte a szomszédos területfelhasználási kategóriának megfelelően, ezért a falusias lakóterület területfelhasználás is érintett a módosítás során. A tervezett közlekedési terület északi irányba tolódásával az egyik telekvég indokolatlan megosztását elkerülvén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül. E két változástól jelentősebb a motoros sportpálya és kiszolgáló építményeinek különleges sportolási célú terület területfelhasználásba való módosítása. A közlekedési terület megszüntetésével kialakuló beépítésre szánt terület nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésnek a Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján, ezért az OTrT által előírt 5%-os zöldterület kijelölése nem válik szükségessé. A tervezett módosítások során a beépítésre szánt területek között történik módosítás, így a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya a módosítást követően nem változik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezési területen belül új beépítésre szánt területek kijelölése nem tervezett. A beépítésre szánt területek megoszlása a következőképpen változik a módosítás során.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
Sorszám	Területfelhasználási egységek	Terület (Ha)
3.	Falusias lakóterület (Lf)	349,08
		348,97
5.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	94,46
		86,54
9.	Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	4,01
		12,04

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területek a településszerkezeti tervben nem kerülnek módosításra. A szabályozási terv által rögzített kiszolgáló út áthelyezése történik, mely a jogszabályi előírások alapján nem számít beépítésre szánt terület kijelölésnek.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a terveken szerepelnek. A jelen módosítás során azokban változás nem következik be. A magasabb rendű jogszabályok által meghatározott védőtávolságok a terveken szintén szerepelnek.

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

A védőtávolságok feltüntetésre kerülnek a terveken, melyeket már tartalmazott a szerkezeti és szabályozási tervlap. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza. A tájképvédelmi terület övezetét a hatályos tervlapoktól eltérően ábrázolja a tervezet. Ennek oka az E-TÉR adatszolgáltatás használata a tervlapokon, mely megegyezik a Hajdú-Bihar Vármegyei Területrendezési Terv szerinti lehatárolással valamint az MvM rendelet szerinti lehatárolással. A legfrissebb adatok letöltésre kerültek az E-TÉR felületéről, így a kapott adatok feltüntetésre kerültek a tervlapokon. A módosítási területek nem érintettek régészeti lelőhellyel, országos műemléki védelem alatt álló épített örökséggel.

A motoros sportpálya kapcsán az előzetes vizsgálati eljáráshoz akusztikai szakértői vélemény készült az ÖKOcontroll Bt. jóvoltából Nyirkos Béla okleveles zaj- és rezgésvédelmi szakértő által. (SZKV-1.4(09-0949)). A zajvédelmi előírások a szakvéleményben valamint a HB/17-JHNY/00507-29/2022 számú környezetvédelmi működési engedélyben is rögzítésre kerültek. Ennek megfelelően került kijelölésre a szabályozási terven a telepítendő zajvédő fal is. A környezetvédelmi hatóság a motoros sportpálya működésére vonatkozóan a HB/17-IKV/00650-7/2022 iktatószámom kiadott zajkibocsájtási határértéket megállapító határozatban nappali megítélési időben 50dB (A) zajkibocsájtási határértéket állapított meg. A Célmegvalósító monitoring rendszert is

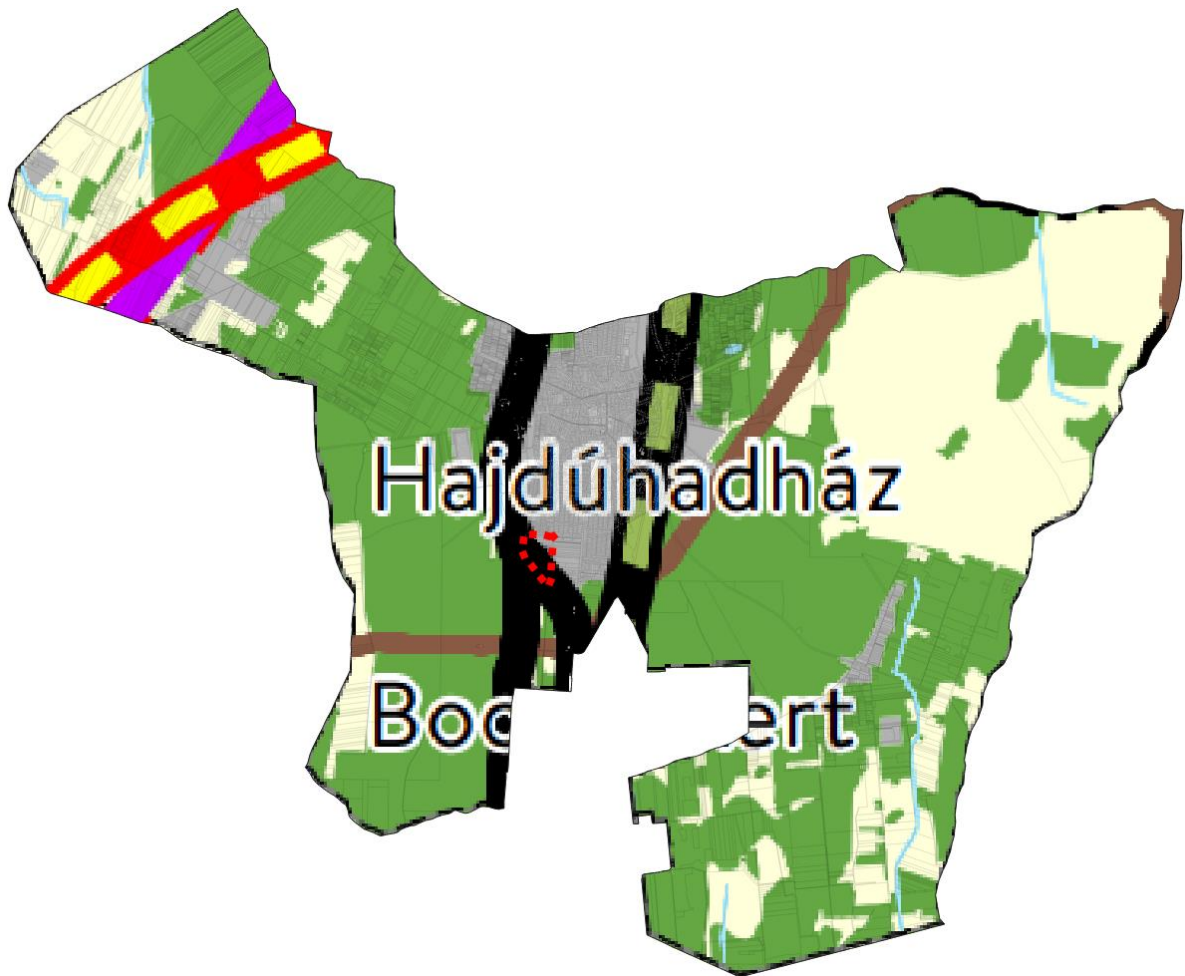
szükségesen üzemeltet a zajkibocsátás mérésére, melyet fél évente meg kell küldjön a környezetvédelmi hatóság részére.

A zajvédelmi fejezet a szakági javaslatok fejezetben kerül dokumentálásra.

A motoros sportpálya területét érinti a 4. sz. elsőrendű főút védőtávolsága a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján s így a közút kezelőjének hozzájárulását szükséges beszereznie a Célmegvalósítónak.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Hajdúhadháza vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



9. ábra OTt szerkezeti terve a város vonatkozásában

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszhető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

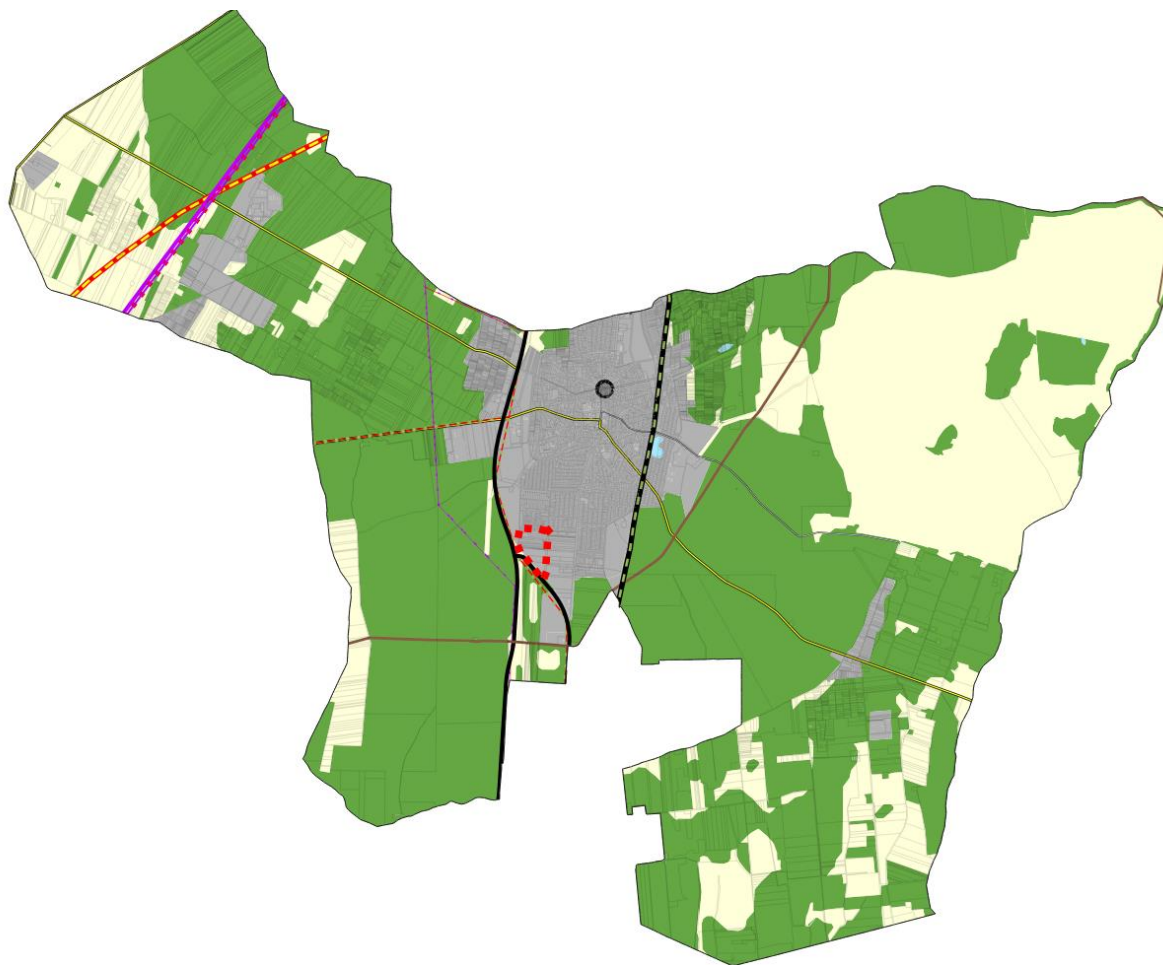
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a településen a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség
- (e) sajátos területfelhasználású térség).

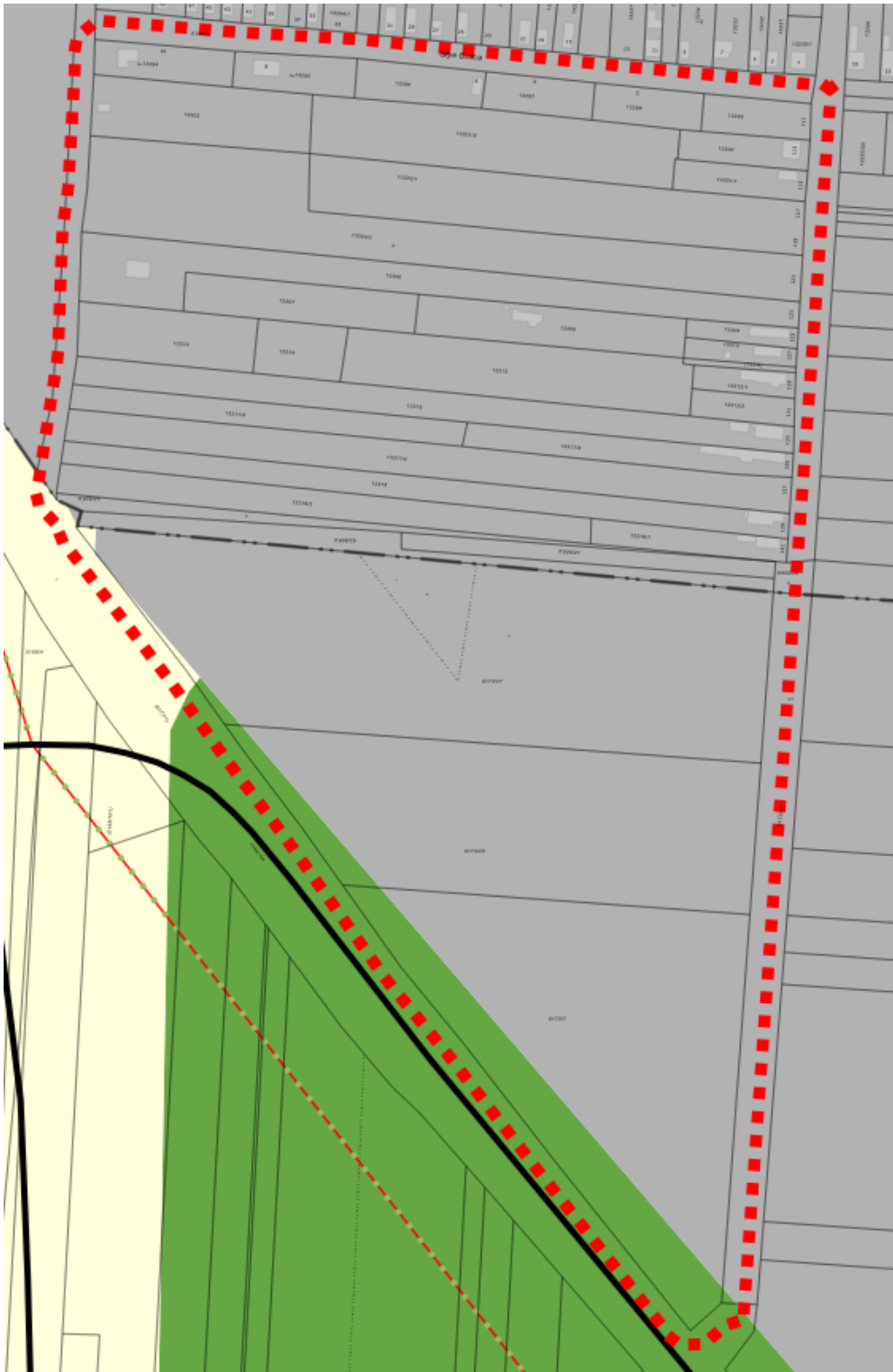


10. ábra MTrT szerkezeti terve Hajdúhadház vonatkozásában

Térségi területfelhasználási kategóriák

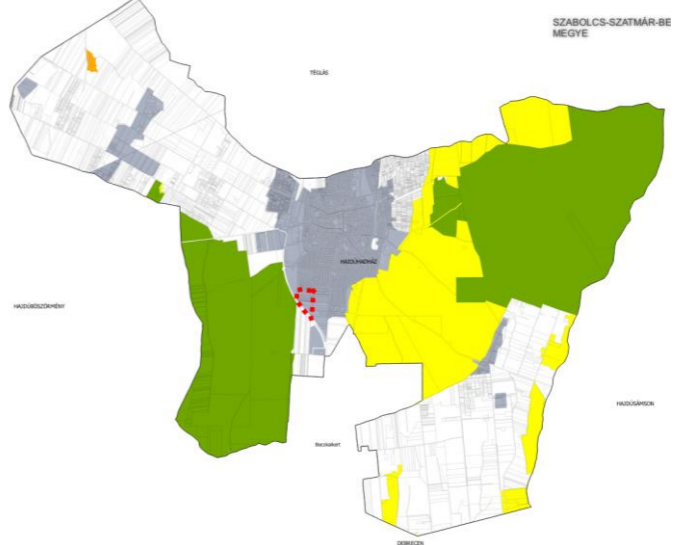
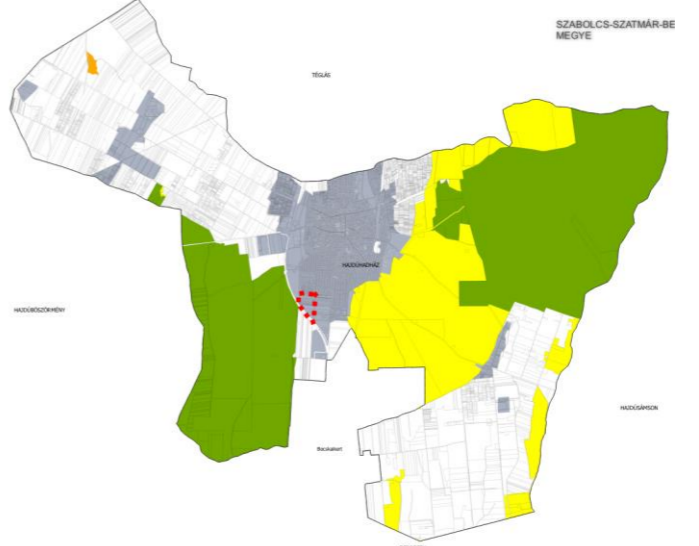
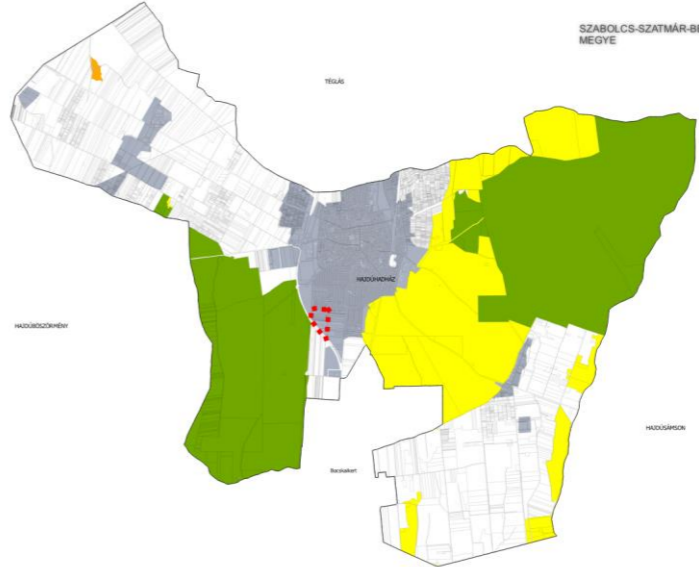
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

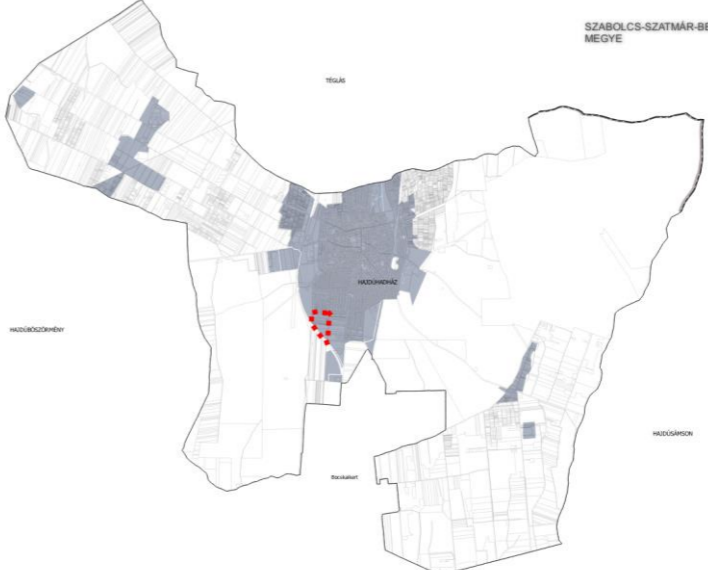
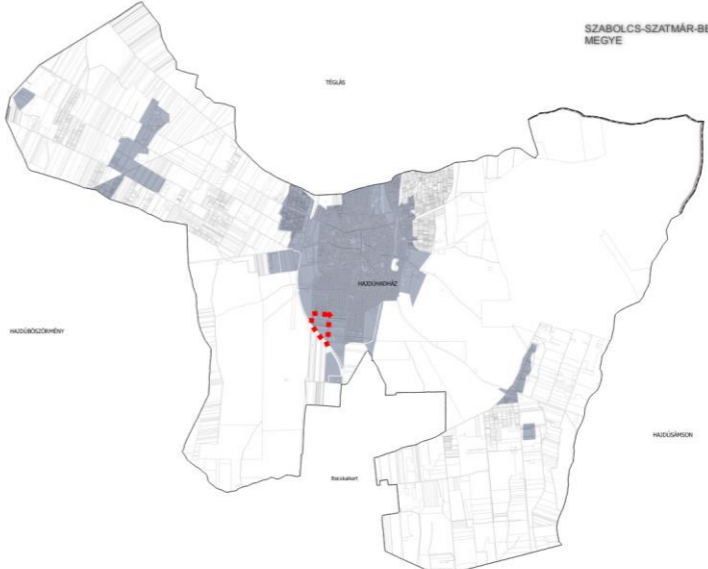
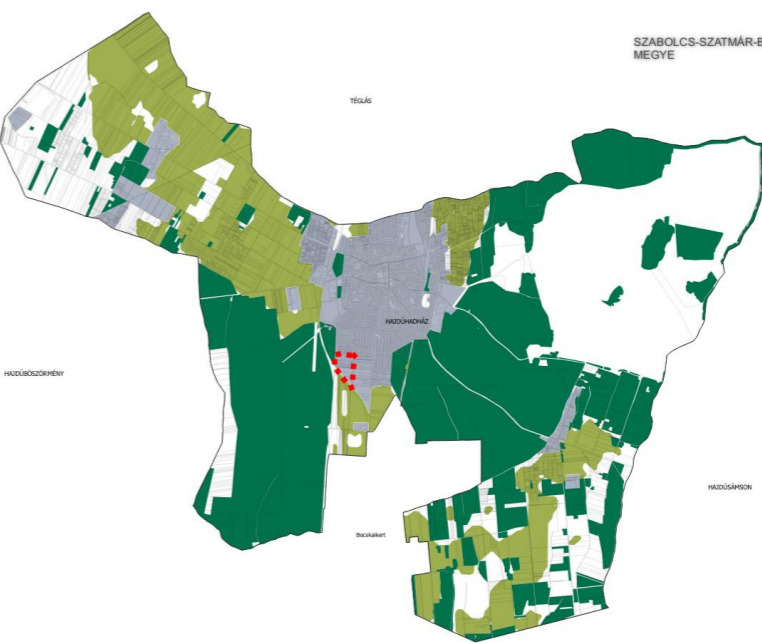
A tervezési terület jellemzően települési térségben helyezkedik el. A tervezési terület déli határa mentén kisebb erdőgazdálkodási és még kisebb mezőgazdasági térség is megjelenik valószínű hogy léptékbeli pontatlanság miatt. Telekre igazítva a térségek közül csak a települési térség érinti a tervezési területet.

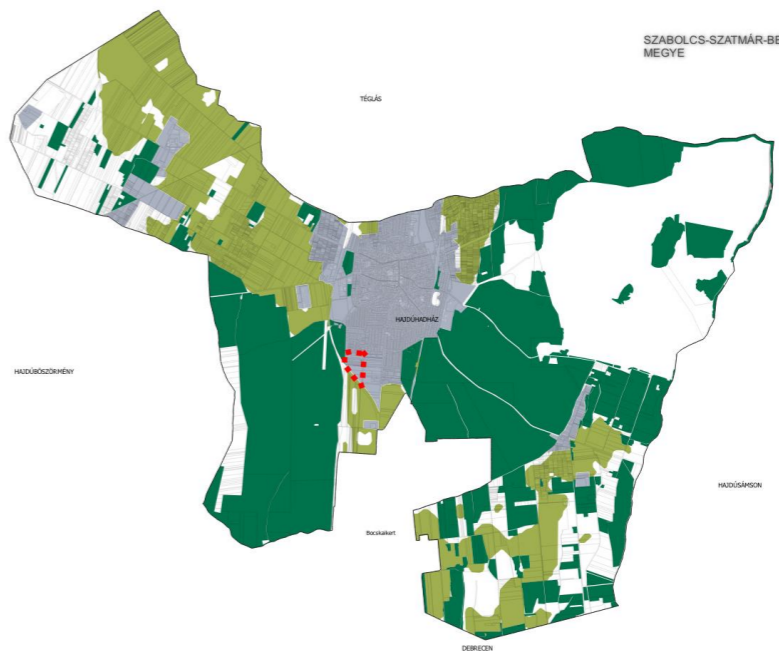
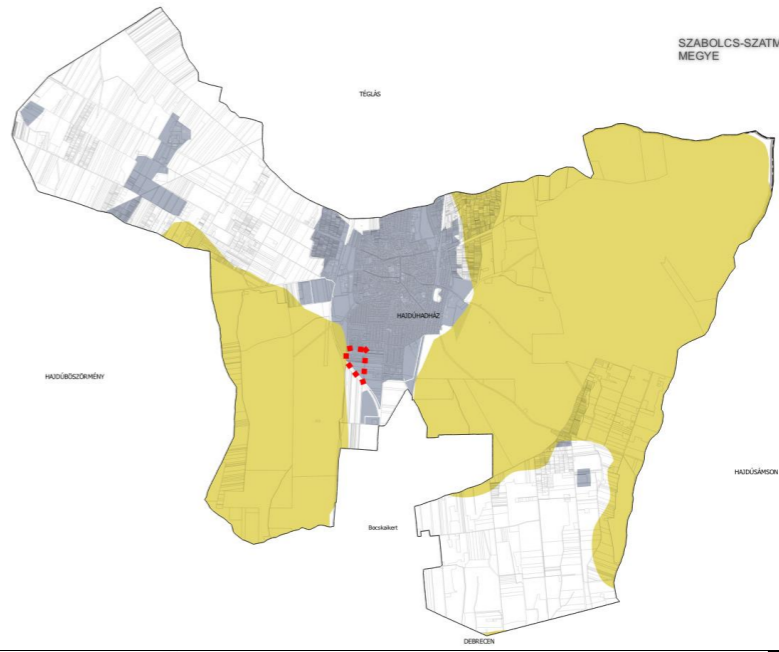
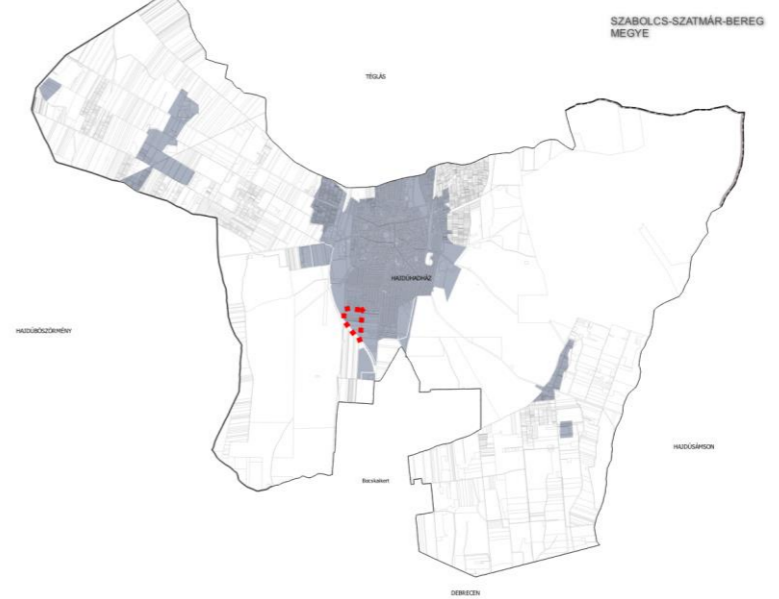


11. ábra MTrT térségi területfelhasználása a tervezési területen belül
Országos és térségi infrastruktúra elemek közül a 4. sz. főút védőtávolságát és a Debrecen-Bocskai kert-Hajdúhadház-Téglás-(Újfehértó) tervezett térségi kerékpárutat tartalmazza a tervezési területen belül a hatályos településrendezési eszköz. A módosítás a műszaki infrastruktúra hálózat elemeit nem érinti.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Hajdúhadház város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
<p>ökológiai hálózat magterületének övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	
<p>ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	
<p>ökológiai hálózat pufferterületének övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
erdők övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az Országos Erdőállomány Adattárának 2021 évi adatai szerint	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	

honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
--	------	-----	-----	--------------------------------	--

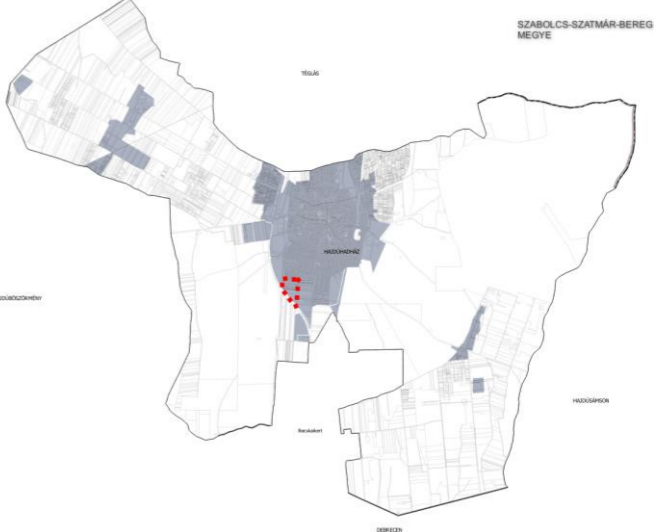
A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetben már ismertetésre kerültek. A tájképvédelmi terület övezetével való érintettség és az annak való megfelelés már ismertetésre került. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezési terület déli részét érinti kis mértékben. Az MvM rendelet 3.§-a az alábbiakról rendelkezik az övezetre vonatkozóan:

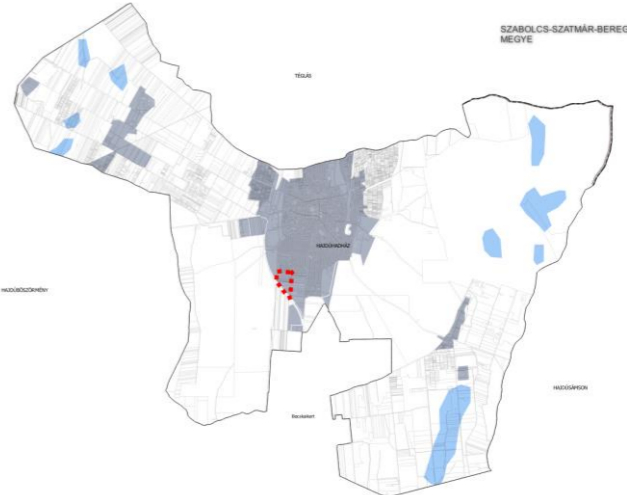
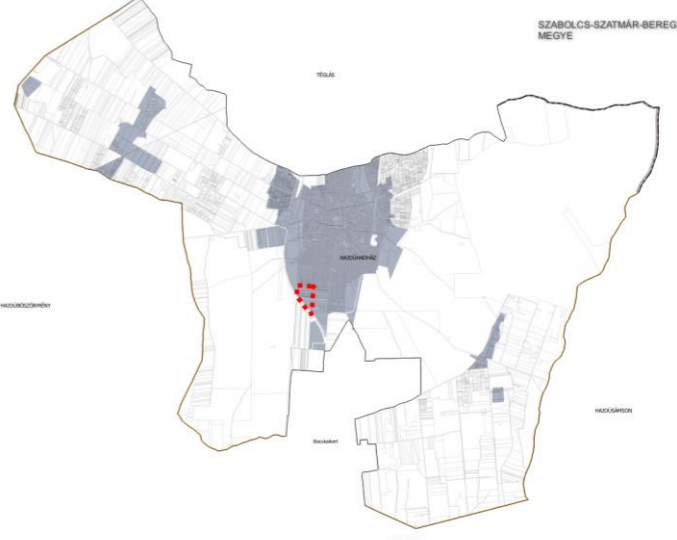
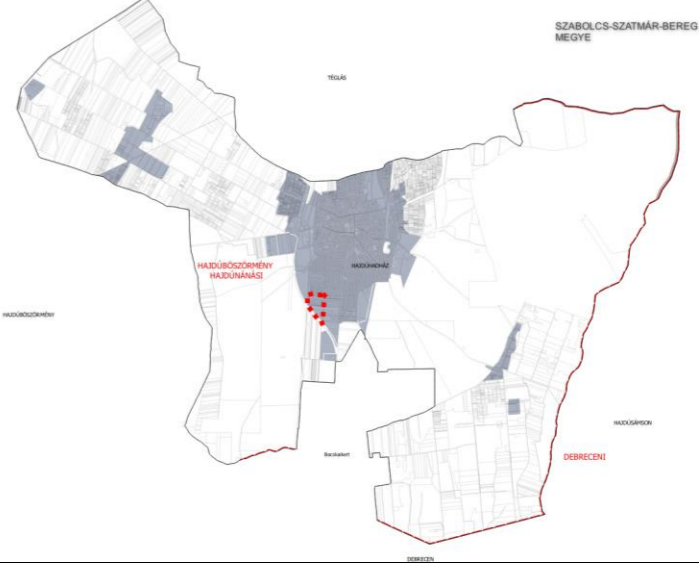
„3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

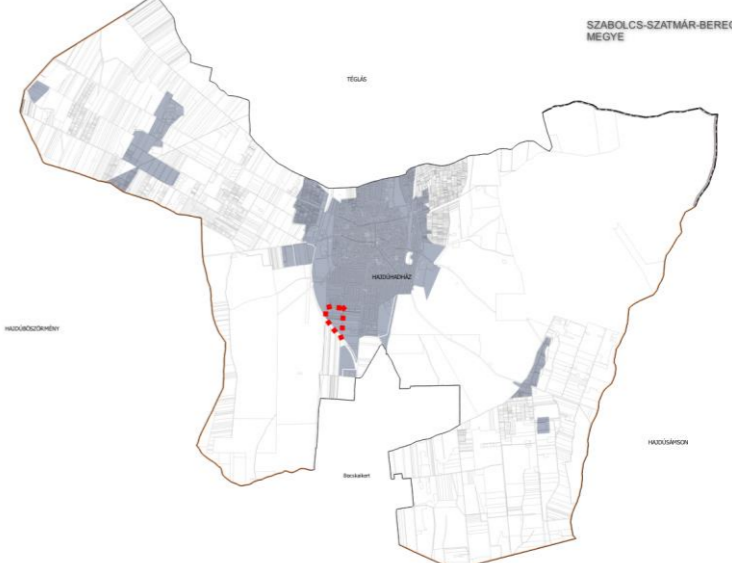
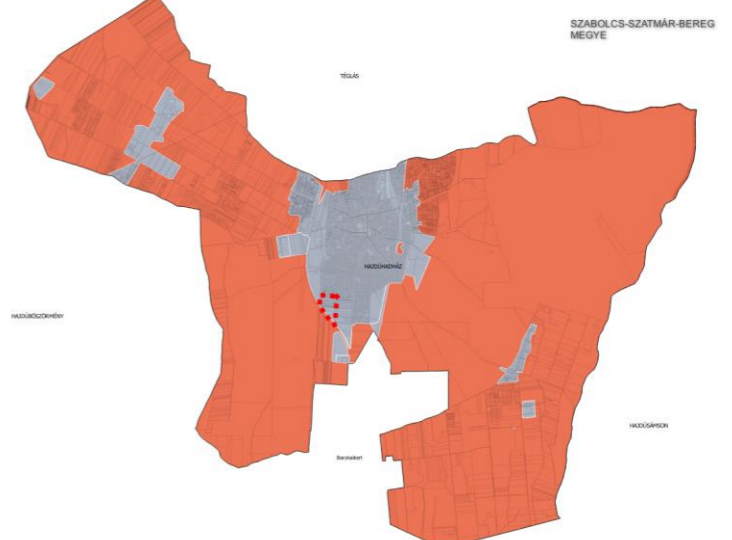
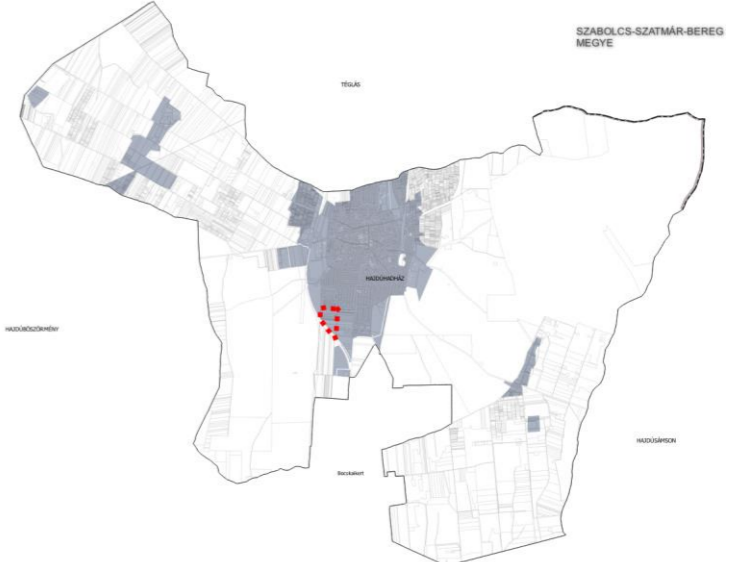
A módosítás során erdőterület kijelölése nem tervezett. A módosítás nem ellentétes az övezetre vonatkozó szabályokkal.

A tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készültek, a jogszabályokban meghatározott előírások érvényre juttatása megtörtént, így azok nem ellentétesek a térségi területfelhasználásokra és övezetekre előírtakkal.

Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezetek	Hajdúhadház város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás	

rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján	
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-
városkörnyéki településegüttesek övezete	igen – Hajdúböszörmény Hajdúnánási városkörnyéki településegütteshez tartozik Hajdúhadház városa			MTrT alapján	

<p>gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</p>	<p>nem</p>	<p>MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatala gyógytényezők adatbázisa alapján</p>	
<p>klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete</p>	<p>igen - A település teljes területe erősen aszályos.</p>	<p>MTrT alapján</p>	
<p>csillagos égbolt park övezete</p>	<p>nem</p>	<p>MTrT alapján</p>	

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák. Részletes bemutatásuk a hatályos településszerkezeti terv 5. mellékletében szerepel.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

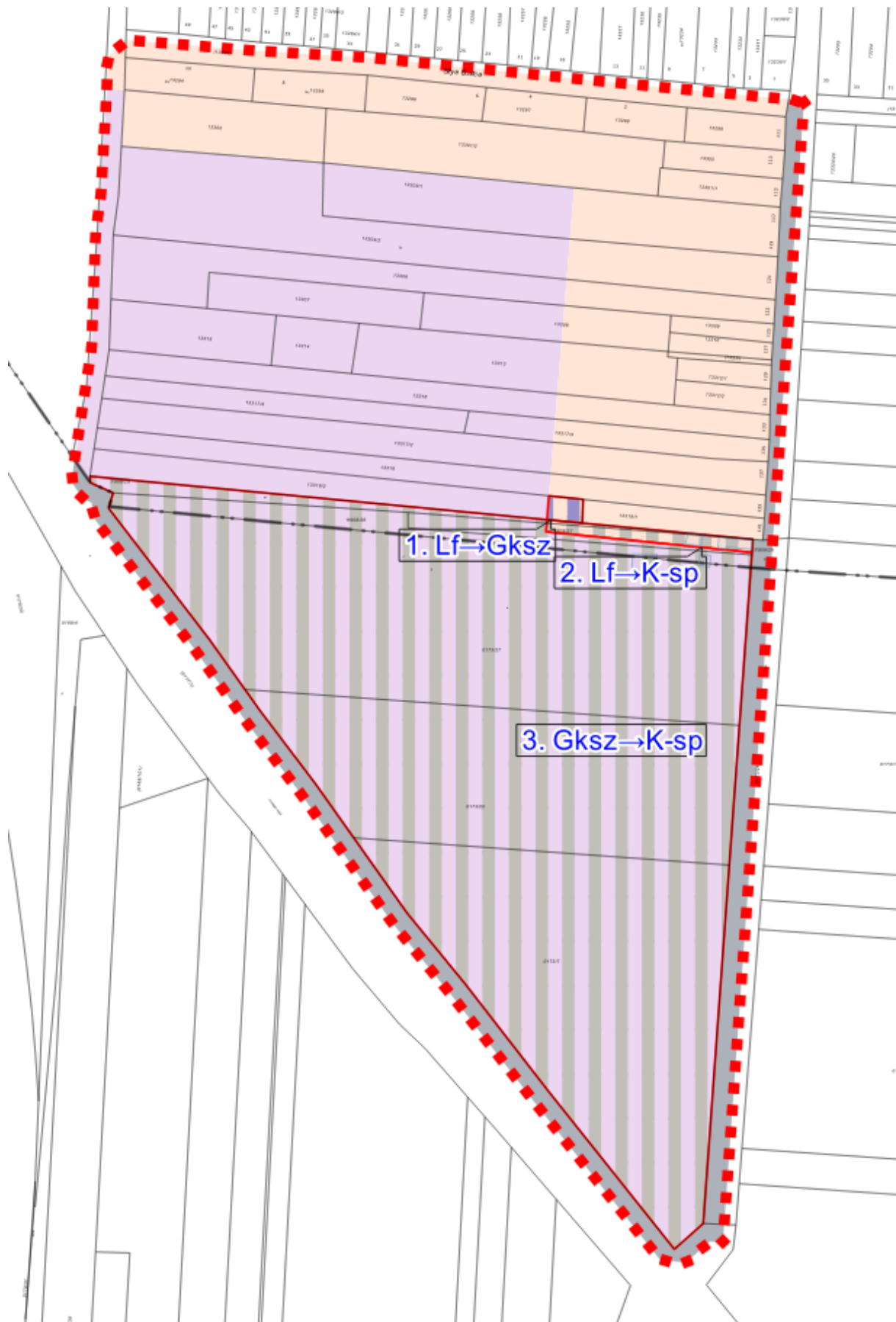
A területfelhasználási rendszerben bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentáció alátámasztó V-1 jelű tervlapja tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 8,055 ha terület érintett.

Ssz.	Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Terület (ha)
1.	Falusias lakóterület (Lf)	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)	0,027
2.	Falusias lakóterület (Lf)	(Nagy kiterjedésű) Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	0,083
3.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)	(Nagy kiterjedésű) Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	7,945
Összesen:			8,055

Az 1. és 2. módosítás a fenti táblázatban a közlekedési terület áthelyezésével válik szükségessé és mindösszesen 1100 m² területet érint (270m²+830m²). Ebből a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése (1.) a telek megosztásának elkerülése érdekében javasolt.



12. ábra Területfelhasználás változások a tervezési területen

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A tervezett változtatások a már kialakult állapothoz igazodnak, annak jogszerűségét igyekeznek biztosítani. A meglévő pálya bővítésével a tájban jelentős változás nem várható. A zajcsillapítás elérése érdekében tervezett domborzati változások a település méretéhez képest nem tekinthetők jelentősnek. Javasolt a motoros sportpálya telekhatárai mellett többszintes őshonos növényzetből kialakított határfal-képzés legalább az előkert szélésségben. A tervezett módosítások során a meglévő előírásoktól jóval nagyobb zöldfelületi fedettség kialakítása került előírásra. A korábbi Gksz építési övezet szerinti 25%-os legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke a motoros sportpálya K-Sp építési övezetének megfelelő 60%-ú zöldfelületi fedettség előírására módosul. A zöldfelület kialakítását legalább egyszintes növényzettel szükséges kialakítani és fenntartását folyamatosan elvégezni. A kiszolgáló építmények részére kijelölt K-Sp-1 építési övezet is a korábbi előírástól jóval nagyobb zöldfelületi szabályozással került szabályozásra 40%-ban. A módosítások a területfelhasználási egységekkel összhangban tervezettek, a településszerkezetbe jól beilleszthetők. A tervezett fejlesztések a tájképben jelentős hatást nem okoznak.

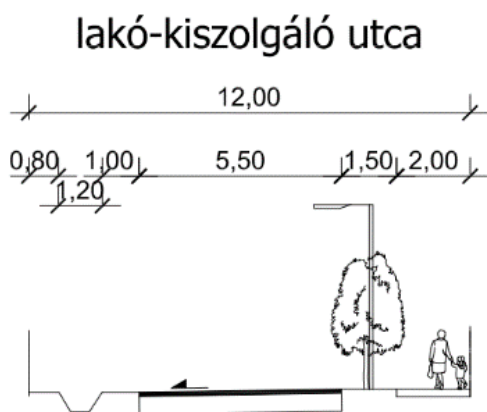
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kialakulásra kerülő építési övezetek és övezetek zöldfelületi rendszerét a beépítések megkezdése előtt javasolt kialakítani. Az építési övezetekben előírt zöldfelületeket, többszintes növényállományokat lehetőség szerint helyben őshonos örökzöld növényállományok alkalmazásával szükséges kialakítani. A tervezett módosítások során a meglévő előírásoktól jóval nagyobb zöldfelületi fedettség kialakítása került előírásra. A korábbi Gksz építési övezet szerinti 25%-os legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke a motoros sportpálya K-Sp építési övezetének megfelelő 60%-ú zöldfelületi fedettség

előírására módosul. A zöldfelület kialakítását legalább egyszintes növényzettel szükséges kialakítani és fenntartását folyamatosan elvégezni. A kiszolgáló építmények részére kijelölt K-Sp-1 építési övezet is a korábbi előírástól jóval nagyobb zöldfelületi szabályozással került szabályozásra 40%-ban. A módosítás során közlekedési terület áthelyezése történik, mely 2023. július 1-től már nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek (Hiv.: 419/2021. (VII.14.) Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pont). Ezért az OTrT által előírt zöldterületi kijelölésről sem kell gondoskodni a módosítás során.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési területek módosítása kis mértékben tervezett. A hatályos tervek szerint a Bercsényi utcára kicsatlakozó tervezett lakóútca, mely a 11908/25-27 hrsz-ú földrészleteket érintette megszüntetésre kerül. A megszüntetés csupán a tervlapon jelenik meg, mivel a közlekedési terület a valóságban még nem kialakított. A megszüntetésre kerülő közlekedési területbe belecsatlakozó szintén tervezett feltáró utcák a 13318 hrsz-ú földrészletre kijelölt közlekedési területbe csatlakoznak majd be hasonló módon, ahogyan azt korábban a megszüntetésre kerülő lakóútca esetében tették volna. A csomóponti csatlakozások így változatlanok maradnak annyi eltéréssel, hogy a Bercsényi utcára nem kerül kivezetésre a tervezett közlekedési terület. A városnak így nem szükséges kisajátítania a már beépített területeket a felépítményekkel együtt.



A tervezett közlekedési útvonal a megszüntetett úttal azonos tervezési osztályba sorolandó.

B.VI.d.B

Az áthelyezett közlekedési terület belterületi lakóutcaként 12 méter szélességgel tervezett.

A módosítás nem befolyásolja a területrész feltárását és közlekedési rendszerét. A telektömböt határoló térségi és gyűjtő funkciójú utak rendszere, építési területe nem változik. A tervezett feltáró utcák kialakítása a telektömbre érvényes telekcsoport újraosztás esetén realizálható, tehát távolabbi célként jelenik meg a településrendezési eszközökben mint a már meglévő motoros sportpálya és annak fejlesztése. A tervezett telekösszevonások végrehajtását követően a K-Sp és K-Sp-1 építési övezetekben elhelyezkedő motoros sportpálya és kiszolgáló építményei is közútról elérhetővé válnak.

Hálózati kapcsolatok

A közlekedési kapcsolatrendszert a tervezett fejlesztés nem befolyásolja.

Közlekedési csomópontok

A terv nem jelöl ki új közlekedési csomópontot. A kiszolgáló út északabbra áthelyezésével a csomópontok helyzete is változik, de geometriájukban nem módosulnak. A Bercsényi utca felé a tervezett csomópont megszüntetésre kerül, mivel az építményeket tenne kisajátítandókká, mely az önkormányzatra jelentős terheket róna indokolatlanul.

Városi közösségi közlekedés

Kötőpályás városi közösségi közlekedés nincs a városban. A főúthálózaton és a gyűjtőút hálózaton az autóbusz közlekedés területi kiterjesztésére nem kerül sor. Az országos vasúti közlekedés infrastruktúrája a tervezési területet nem érinti, arra a módosításnak nincs hatása.

Kerékpáros közlekedés

Az egyik környezetbarát közlekedési mód, a kerékpáros közlekedésfejlesztésével számol a hatályos terv a 4. számú út mellett–Debrecentől Nyírségig –térségi jelentőségű kerékpáros útvonallal. A tervezett létesítmény a tervezési terület mellett kerülhet kialakításra, mely nyomvonal pontosítására a kerékpárút engedélyes és kiviteli terve alapján kerülhet sor.

Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedésre a közterületek gyalogosjárda hálózata szolgál.

Parkolás

A motoros sportpályán kívül az OTÉK szerint szükséges parkolóhely biztosítása. A motoros sportpályán az irányítóépület mögött biztosított a vendégek részére a parkolás.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezési területen már üzemelő gokartpálya jellemzően nyomvonalas létesítményekkel kerül bővítésre, melyre további közművek bevezetése nem tervezett. A pálya megvilágítása a meglévőhöz hasonló minőségben történhet. A kiszolgáló építmények – tekintettel a korábbi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó szabályozással – teljes közművesítettséget igényelnek, melyek megújuló energiaforrások hasznosításával kiválthatók. Telephelyen zárt csapadékvíz gyűjtő hálózat nem került kiépítésre. A burkolt felületekre lehullott csapadékvíz a zöldfelületeken keresztül elszikkad.

A mellékhelyiség, mosdó épület zárt DN110 szennyvízbekötéssel rendelkezik a szomszédos ingatlan irányába. Technológiai vizet nem használnak fel, technológiai szennyvíz sem keletkezik. Csak kommunális (szociális) szennyvíz keletkezik mellékhelyiség, kézmosó használatából. A keletkezett szennyvíz a szomszédos ingatlan területén kialakított 5 m³-es zárt szennyvízgyűjtő tartályba kerül elhelyezésre, majd innen közfeladatot ellátó, folyékony hulladékot szállító vállalkozóval kerül folyékony hulladék átvevő telephelyre elszállításra a hajdúhadházi szennyvíztisztító telepre. Amennyiben a pályán versenyt rendeznek, akkor a meglévő mosdó és mellékhelyiségeken felüli igények biztosítására mosdó konténereket, valamint mobil mellékhelyiségeket kívánnak telepíteni. A fejlesztés megvalósításával fellépő hatások során a fejlesztéssel keletkezett szennyvizek biztonsággal elhelyezhetőek zárt közműpótló berendezésben. A rendelkezésre álló kiépített rendszer kapacitása, műszaki kialakítása erre megfelelő.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Hajdúhadház tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

A tervezett módosítások a meglévő területhasználathoz igazodó szabályozást irányozzák elő, mely által a meglévő és tervezett tevékenységek szabályozott keretek között maradhatnak és a tervezett fejlesztések a jövőben e szabályozásnak megfelelően alakíthatók ki, tervezhetők.

A környezetvédelmi előírások betartása, a szükséges intézkedések megtétele a beruházó feladata, melyet az üzemelés során az illetékes hatóságok ellenőriznek.

Összességében a tervezett változtatások a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebbet nem eredményeznek.

Zaj- és rezgésvédelmi fejezet

Az alábbi fejezetet az ÖKOCONTROLL Környezetvédelmi Tervező, Tanácsadó és Építési Szolgáltató Bt. készítette:

A beruházási környezet leírása:

A gokart pálya beruházási területe külterületre esik.

A beruházási területet É-i irányban részben beépített, K-i irányban beépítetlen falusias övezeti jelű lakóterület övezi. A terület közvetlen környezetében a Bercsényi utca 125-139. szám alatti lakóépületek találhatóak. A Bercsényi utca 141. és 143 szám alatti ingatlanok a beruházó tulajdonában vannak. A gokart pályától Ny-ra és D-re a 4-es számú másodrendű főút található, az út túloldalán mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken az alábbi határértékeket írja elő, melyek a védendő homlokzatok előtt 2m távolságra vonatkoznak:

Épületek védendő homlokzatai előtt megengedhető zajterhelési határértékek:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L_f (falusias beépítésű zóna)	50	40

Az L_{AM} értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány szerint történik.

A kivitelezés során betartandó zaj- és rezgéshatárérték előírások.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. számú melléklete az építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zajterhelési határértékeket zajtól védendő területeken az alábbiak szerint állapítja meg:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre (dB)		
		ha az építési munka időtartama		
		1 hónap vagy kevesebb	1 hónap felett 1 évig	1 évnél több

		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	L _f (falusias beépítésű zóna)	65	50	60	45	55	40

Építkezési tevékenységből eredő zajból eredő zajterhelés megítélési ideje nappal: 8 óra, éjjel: 0,5 óra. Az építési tevékenység időtartama kevesebb, mint egy hónap.

A gokart pálya üzemelési rendje:

A DAKAR-RING gokart pálya nyitvatartása tervek szerint hétfőtől vasárnapig lenne, 9-19 óra között.

A beruházási területen egy gokart versenypálya létesülne. Jelenleg a pálya részben elkészült, melyet 1. számú pályának neveznek. A pálya bővülne az úgynevezett 2. számú pályával és egy rajt pályaszakasszal. A két pályarész összekapcsolásra kerülne.

A pályát versenyre és hobbi tevékenységre használnák. A pályán a következő járművek közlekednének:

- vendégek saját motorjaik
- vendégek saját utcai autói
- rally autók
- vendégek saját gokartjaik
- bér gokartok
- verseny gokartok

Az zajterhelés számításához használt alapadatok:

A zajterhelés számításához a megépült pályaszakason történő gokart, autó és motor közlekedése mellett végzett zajterhelés mérések adataiból indultunk ki.

2022. február 11-én próbaméréseket végeztünk egy versenyautó és egy gokart üzemelése mellett. Meghatároztuk a pálya mellett 2 m távolságra, 1,5 m magasságra vonatkozó zajkibocsátási szinteket, valamint a legközelebbi lakóingatlannál (Bercsényi utca 139.) kialakuló zajterhelési szintet. A vizsgálatot a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet vonatkozó előírásai alapján végeztük.

1 db Autó zajkibocsátása a pálya mellett 2 m távolságra, 1,5 m magasságban				
Dátum & idő	L_{AImax.} [dBA]	L_{ASmax.} [dBA]	L_{Aeq} [dBA]	L_{Aeq,átl} [dBA]
2022. 02. 11. 11:12:21	96,8	91,9	76,7	76,2
2022. 02. 11. 11:13:27	92,1	88,3	75,4	
2022. 02. 11. 11:14:20	93,1	89,9	77,0	
2022. 02. 11. 11:15:25	92,6	89,8	75,5	
1 db Gokart zajkibocsátása a pálya mellett 2 m távolságra, 1,5 m magasságban				
Dátum & idő	L_{AImax.} [dBA]	L_{ASmax.} [dBA]	L_{Aeq} [dBA]	L_{Aeq,átl} [dBA]
2022. 02. 11. 11:44:10	93,7	90,1	77,2	76,9
2022. 02. 11. 11:46:36	90,6	86,1	74,3	
2022. 02. 11. 11:47:52	95,9	91,5	77,3	
2022. 02. 11. 11:49:39	95,9	91,4	78,1	

A különböző járműfajták egymás után hajtanak fel a pályára. Egy egy futamkör időtartama 15 perc. 15 perc pályahasználat után le kell jönni a pályáról és egy másik típusú jármű használja a pályát, szintén 15 percig.

A tervek és a mérési adatok alapján elkészítettük a DAKAR RING pálya akusztikai modelljét. IMMI Plus zajprognózis készítő programmal számítottuk a gokartpálya várható zajterhelését.

Zajterhelés számítása:

A zajterhelés számításánál mind a két számú pálya együttes zajhatását vizsgáltuk. A számításoknál futamonként 5 db jármű (gokart/autó/szupermoto) közlekedését feltételeztük.

Számítások alapján az alábbi zajterhelések prognosztizálhatók:

5 db gokart, vagy autó pályahasználata esetén:

Vizsgálati hely	L _{pA} ,szám (dBA)	Üzemidő (perc)	Megítélési zajterhelés L _{AM} (dBA)
Bercsényi utca 139.	56,3	120	50,3
Sillye Gábor u. 11.	55,1	160	50,3
Béke utca 18127 hrsz.	54,5	185	50,4
Jászai Mari utca 27.	56,7	110	50,3
Jászai Mari utca 17.	55,3	150	50,3

Következtetés:

A zajterhelési határérték betartásának szükséges feltétele, hogy a pályát a gokartosok 8 órás megítélési időben maximum 110 percet vehetik igénybe a vendégek. Ezen felül motorosok a nap folyamán nem léphetnek a pályára.

5 db szupermoto versenymotor pályahasználata esetén:

Vizsgálati hely	L _{pA} ,szám (dBA)	Üzemidő (perc)	Megítélési zajterhelés L _{AM} (dBA)
Bercsényi utca 139.	58,1	80	50,4
Sillye Gábor u. 11.	56,9	105	50,3
Béke utca 18127 hrsz.	56,3	120	50,3
Jászai Mari utca 27.	58,5	70	50,2
Jászai Mari utca 17.	57,1	100	50,3

Következtetés:

A zajterhelési határérték betartásának szükséges feltétele, hogy a pályát a sportmotorosok maximum 70 percet vehetik igénybe a vendégek. Más jármű nem léphet a pályára.

Zajvédelmi intézkedések:

A zajterhelés számítási adatokból egyértelműen belátható, hogy a DAKAR RING gokartpálya zajvédelmi intézkedés nélkül határérték feletti zajterheléssel és zavaró zajhatással fog járni.

Négy zajvédelmi intézkedéssel a zajterhelés tovább csökkenthető:

A pálya üzemeltetője hiteles zajsztmérő berendezést alkalmaz a nem megfelelő zajsztmú járművek kiszűrése érdekében, lekorlátozza a pályára lépő járművek maximális zajkibocsátását.

6 m magas zajvédő fal építése az 1. számú és 2. számú pálya mellett 3 m távolságra.

A pálya mellé, a pálya belső részeiben legalább 1,5 m magas domb építése.

Hétvégei időszakra eső pályanyitvatartási idő korlátozása.

A zajvédelmi intézkedéseket előzetesen akusztikai szakértővel terveztetni szükséges. Jelen javaslatok elvi szintűek.

Az intézkedésekkel az alábbi zajcsillapítás érhető el:

Vizsgálati hely	Intézkedés nélkül	6 m magas zaj- védő fallal	6 m magas zaj- védő fallal és pályaközi dombokkal	Zajcsillapítás 6 m magas zaj- védő fallal	Zajcsillapítás 6 m magas zaj- védő fallal és pályaközi dombokkal
	L _{pA} ,szám (dBA)	L _{pA} ,szám (dBA)	L _{pA} ,szám (dBA)	L (dB)	L (dB)
Bercsényi utca 139.	56,3	53,4	52,9	-3,0	-3,5
Sillye Gábor u. 11.	55,1	54,2	53,3	-0,9	-1,8
Béke utca 18127 hrsz.	54,5	53,4	52,6	-1,1	-1,9
Jászai Mari utca 27.	56,7	55,6	54,6	-1,1	-2,1
Jászai Mari utca 17.	55,3	54,2	53,4	-1,1	-1,9

5 db gokart, vagy autó pályahasználata esetén:

Vizsgálati hely	6 m magas zaj- védő fallal és pályaközi dombokkal	Üzemidő (perc)	Megítélési zajterhelés L _{AM} (dBA)
	L _{pA} ,szám (dBA)		
Bercsényi utca 139.	52,9	260	50,2
Sillye Gábor u. 11.	53,3	245	50,4
Béke utca 18127 hrsz.	52,6	280	50,3
Jászai Mari utca 27.	54,6	180	50,4
Jászai Mari utca 17.	53,4	240	50,4

Következtetés:

A pályát a gokartok és autók összességében 3 órát használhatják. A pályára léphető járművek hangnyomásszintjének korlátozásával további zajcsökkentés elérhető.

5 db versenymotor pályahasználata esetén:

Vizsgálati hely	6 m magas zaj- védő fallal és pályaközi dom- bokkal	Üzemidő (perc)	Megítélési zajterhelés L_{AM} (dBA)
	$L_{pA,szám}$ (dBA)		
Bercsényi utca 139.	54,7	180	50,4
Sillye Gábor u. 11.	55,1	150	50,1
Béke utca 18127 hrsz.	54,4	190	50,4
Jászai Mari utca 27.	56,4	120	50,4
Jászai Mari utca 17.	55,2	160	50,4

Következtetés:

A pályát a versenymotorok összességében 2 órát használhatják.

A DAKAR RING pálya által kibocsájtott zaj várható zajhatásterületének meghatározása:

A hatásterület megállapítása:

A falusias területekre, a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) A létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés:

b) egyenlő a háttérterheléssel, ha a háttérterhelés kisebb a zajterhelési határértéknél, de ez az eltérés nem nagyobb, mint 10 dB,

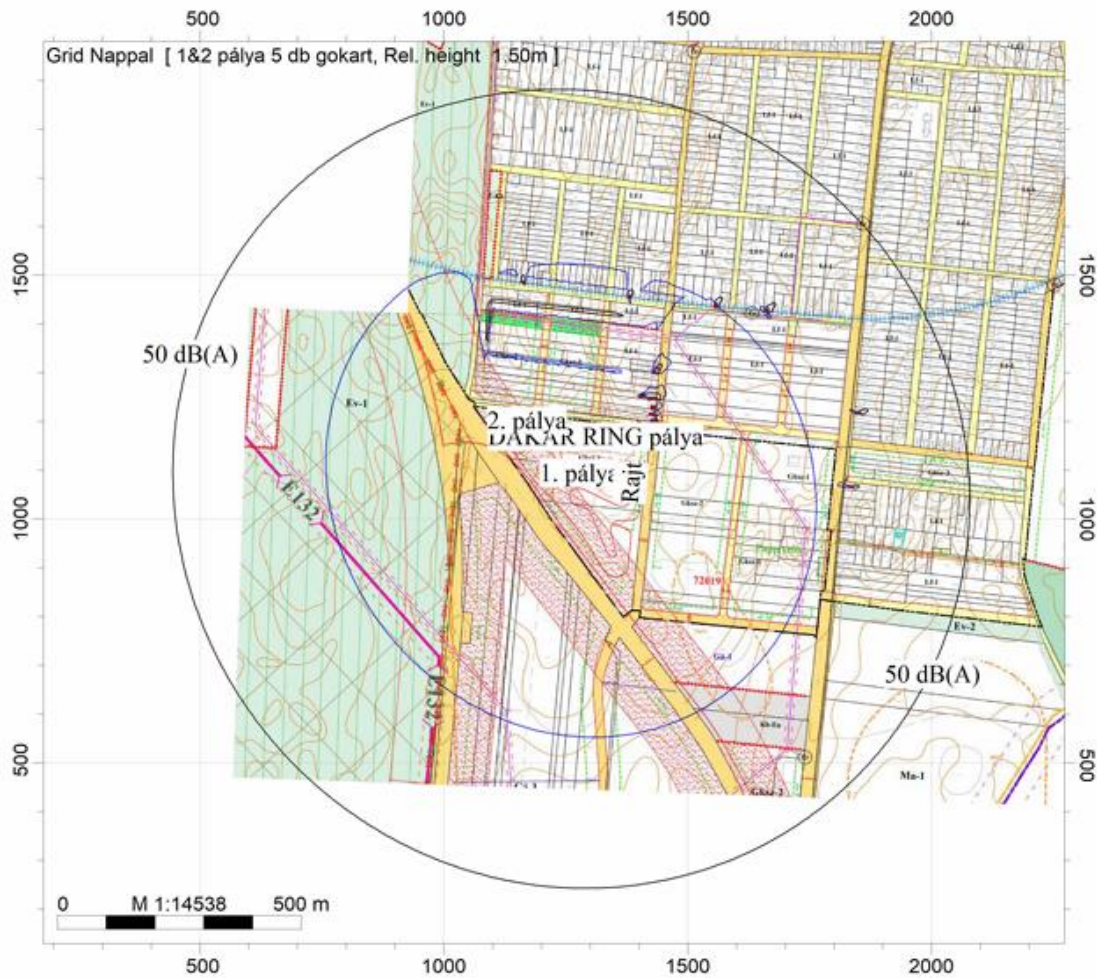
A mérések alatt mért háttérterhelés mértéke: $L_{Aa} = 43-46$ dBA

A hatásterület határvonala:

$L_{Hatar,nappal} = 46$ dBA

A DAKAR RING gokartpálya várható zajhatásterületét az alábbi zajtérképen mutatjuk be.

**DAKAR RING gokartpálya zajterhelési területe.
Nappali megítélési időszak (6:00-22:00)**

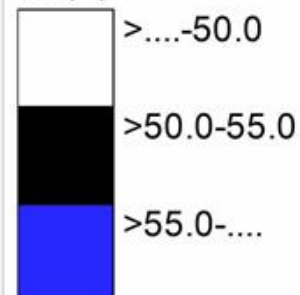


Készítette: Nyirkos Béla zajvédelmi szakértő
4028 Debrecen, Nagy Pál utca 18.
Tel: +3620/ 926-5051
Engedélyszám: SZKV-1.4 (09-0949)

Project: DAKAR RING Gokart pálya zajvédelmi
hatásterület meghatározása
Cím: Hajdúhadház, 4-es főút lehajtó
Dátum: 2023. február 16.

1. számú melléklet

Nappal
Level
dB(A)



A Zajhatásterületen található ingatlanok meghatározása

A zaj hatásterületén az alábbi védendő létesítmények találhatóak:

Zöldfa utca 1-27.

Akácfa utca 1-29.

Akácfa utca 2-22.

Homok utca 1-25.

Homok utca 2-28.

Bercsényi utca 101-139.

Bercsényi utca 92-102.

Sillye Gábor utca 1-49.

Sillye Gábor utca 6-8.

Radnóti utca 2-6.

Munkácsy Mihály utca 35-45.

Munkácsy Mihály utca 36-42.

Jászai Mari utca 1-35.

Béke utca 106-128.

Építési fázis várható zajterhelése

Az építkezés a 2. számú pályaszakasz és a rajtállás esetén fog történni. A két pályaszakasz összekötésre kerül. Kivitelezés csak nappal lesz.

Az alkalmazott munkagépek az alábbiak lehetnek:

- homlokrakodó
- földgalyu
- döngölő
- billenős tehergépjárművek.
- betonmixer
- Finisher aszfalterítő gép
- Vibrohenger

A munkaterületen várhatóan egy időben egyszerre 2 db munkagép üzemelésével számolhatunk. Az építőanyagok a 4-es számú másodrendű főúton érkeznek.

Az építőipari gépi berendezések zajkibocsátása

A hangteljesítmény szintek megállapítása a 29/2001. (XII. 23.) KöM-GM együttes rendelet alapján történt.

Az építkezés közvetlen hatásterületének meghatározása:

A falusias beépítésű területekre megállapított zajterhelési határértékek figyelembevételével a hatásterület határa az alábbi zajszint:

$$L_{\text{Határ, nappal}} = 55 \text{ dBA}$$

Az építkezéshez érkező tehergépjárművek a 4-es számú főúton keresztül haladnak. A szállítójárművek mennyisége 3 db mixer, vagy tehergépjármű óránként.

A 4-es számú elsőrendű főút forgalmának meghatározása:

Az alapállapotra vonatkozó forgalmi adatokat az alábbiakban foglaljuk össze:

4-es számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút Szelvény: 240 km + 916 m

Számlálóállomás kódja: 13929

Bázisév: 2020

Forrás: Magyar Közút Nonprofit Zrt. AZ ORSZÁGOS KÖZUTAK 2020. ÉVRE VONATKOZÓ

KERESZTMETSZETI FORGALMA

Személygépjármű: 4993

Kistehergépjármű: 530

Egyes busz: 8

Csuklós busz: 4

Középnehéz tehergépjármű: 75

Nehéz tehergépjármű: 134

Pótkocsis tehergépjármű: 13

Nyerges tehergépjármű: 124

Speciális jármű: 1

Motorkerékpár: 76

Lassú jármű: 6

Forgalom sebessége: 90 km/h Útburkolat érdessége: „B”

A 4-es főút zajkibocsátása:

Nappal: $L_{Aeq,nappal}(7,5m) = 71,1$ dBA

Éjjel: $L_{Aeq,éjjel}(7,5 m) = 64,0$ dBA

Az építési tehergépjármű közlekedés zajkibocsátása:

Nappal: $L_{Aeq,nappal}(7,5m) = 59,6$ dBA

Az építkezés által indukált tehergépjármű forgalom nem fog kimutatható mértékű zajnövekedést eredményezni.

A DAKAR RING gokartpálya felhagyás zajterhelése

A felhagyási szakasz zajterhelése hasonló mértékű az építési fázis zajterhelésével. Jellemzően ebben a fázisban a bontási tevékenység fog dominálni. Intenzív földmunkagép használattal és nagyobb mennyiségű törmelékelszállítással fog járni. A törmelékiszállítás útvonala főleg a 4-es út mentén történik.

Akusztikai vélemény:

A gokart pálya beruházási területe külterületre esik.

A beruházási területet É-i irányban részben beépített, K-i irányban beépítetlen falusias övezeti jelű lakóterület övezi. A terület közvetlen környezetében a Bercsényi utca 125-139. szám alatti lakóépületek találhatóak. A Bercsényi utca 141. és 143 szám alatti ingatlanok a beruházó tulajdonában vannak. A gokart pályától Ny-ra és D-re a 4-es számú másodrendű főút található, az út túloldalán mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A beruházási területen egy gokart versenypálya létesülne. Jelenleg a pálya részben elkészült, melyet 1. számú pályának neveznek. A pálya bővülne az úgynevezett 2. számú pályával és egy rajt pályaszakasszal. A két pályarész összekapcsolásra kerülne.

A pályát versenyre és hobbi tevékenységre használnák. A pályán a következő járművek közlekednének:

- vendégek saját motorjaik
- vendégek saját utcai autóik
- rally autók
- vendégek saját gokartjaik
- bér gokartok
- verseny gokartok

A különböző járműfajták egymás után hajtanak fel a pályára. Egy egy futamkör időtartama 15 perc. 15 perc pályahasználat után le kell jönni a pályáról és egy másik típusú jármű használja a pályát, szintén 15 percig.

A DAKAR-RING gokart pálya nyitvatartása tervek szerint hétfőtől vasárnapig lenne, 9-19 óra között.

A zajterhelési határérték betartásához az üzemelési időt korlátozni szükséges. A pályát a gokartosok és az autósok 8 órás megítélési időben maximum 110 percet vehetik igénybe. Ezen felül motorosok a nap folyamán nem léphetnek a pályára.

A pályát a sportmotorosok maximum 70 percet vehetik igénybe, ugyanakkor más jármű nem léphet a pályára.

A zajterhelés számítási adatokból egyértelműen belátható, hogy a DAKAR RING gokartpálya zajvédelmi intézkedés nélkül határérték feletti zajterheléssel és zavaró zajhatással fog járni.

Négy zajvédelmi intézkedéssel a zajterhelés tovább csökkenthető:

A pálya üzemeltetője hiteles zajszintmérő berendezést alkalmaz a nem megfelelő zajszintű járművek kiszűrése érdekében, lekorlátozza a pályára lépő járművek maximális zajkibocsátását.

6 m magas zajvédő fal építése az 1. számú és 2. számú pálya mellett ~3 m távolságra.

A pálya mellé, a pálya belső részeiben legalább 1,5 m magas domb építése.

Hétvégei időszakra eső pályanyitvatartási idő korlátozása.

A zajvédelmi intézkedéseket előzetesen akusztikai szakértővel terveztetni szükséges. Jelen javaslatok elvi szintűek. Zajvédelmi beruházást követően a pályát a gokartosok és autósok összességében 3 órát használhatják. A pályára léphető járművek hangnyomásszintjének korlátozásával további zajcsökkentés elérhető. A versenymotorosok esetében az üzemidő 2 óra.

A környezetvédelmi hatóság által előírt feltételek

Az alábbi előírásokat a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály HB/17-JHNY/00507-29/2022 hivatkozási számú határozata is rögzíti.

Az engedélyes köteles az engedélyezett tevékenységet az alábbiakban leírt feltételek és intézkedések szerint végezni, a jelentős kedvezőtlen környezeti hatások elkerülése, megelőzése vagy csökkentése érdekében.

Zaj- és rezgés elleni védelem

- Tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű környezeti zajt vagy rezgést okozni.
- A tevékenység végzése során törekedni kell a zajforrások hangteljesítményének csökkentésére.
- Az elérhető legjobb technika alkalmazása mellett munkaszervezéssel és a technológiai fegyelem betartásával biztosítani kell, hogy a tevékenység végzése során a zaj- és rezgés-kibocsátás a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben (a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet) előírt határértékek maradéktalan teljesülésén túlmenően, az érintett környezetet a lehető legkisebb mértékben zavarja.

- A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. mellékletében foglalt zajterhelési határértékek teljesülését évente műszeres méréssel ellenőrizni kell a pálya zajterhelést okozó üzemeltetése mellett. Az első mérés elvégzésének határideje: 2023. augusztus 31. A mérésekről készített jegyzőkönyvet 8 napon belül a környezetvédelmi hatóság részére meg kell küldeni.

- Engedélyesnek hiteles zajszintmérő berendezést kell alkalmaznia a nem megfelelő zajszintű gépjárművek kiszűrése érdekében.

- A zajforrások típusáról, számáról, üzemidejéről napi nyilvántartást kell vezetni.

- A környezet zajterhelésének csökkentése érdekében az engedélyesnek zajárnyékoló rendszert kell létesítenie a jelen határozat véglegessé válását követően 1 éven belül. A zajárnyékoló rendszer állapotát szemrevételezéssel évente, akusztikai megfelelőségét műszeres méréssel 5 évente dokumentáltan ellenőrizni kell a pálya zajterhelést okozó üzemeltetése mellett, szükség esetén a javításokat, az elemek cseréjét el kell végezni. Az ellenőrzésekről készült dokumentációt a tevékenység helyszínén kell tartani, valamint az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező ellenőrzést végző személy kérésére be kell mutatni.

- A környezet zajterhelésének folyamatos megfigyelése érdekében az engedélyesnek zajmonitoring rendszert kell kiépítenie és üzemeltetnie.

Határidő: jelen határozat véglegessé válásától számított 6 hónapon belül.

A zajmonitoring rendszer kiépítéséről és az üzemeltetés megkezdéséről tájékoztatni kell a környezetvédelmi hatóságot.

- A zajmonitoring rendszer által mért értékeket félévente értékelni kell, és annak eredményét az értékelést követő 15 napon belül meg kell küldeni a környezetvédelmi hatóságnak.

- A zajcsökkentő intézkedések tervezését és kivitelezését akusztikai szakértő bevonásával kell megvalósítani.
- Az engedélyest a HB/17-IKV/00650-7/2022. iktatószámon kiadott zajkibocsátási határértéket megállapító határozatban nappali megítélési időben 50 dB(A) zajkibocsátási határértékek megtartására kötelezte a környezetvédelmi hatóság. A zajkibocsátási határértéket megállapító határozatban foglaltak betartása minden körülmények között kötelező. A versenypályán egyidőben működő gépjárművek száma és üzemelési ideje nem haladhatja meg a zajkibocsátási határértékeket megállapító határozatban foglaltakat.
- A zajforrás üzemeltetője a zajforrás területén és hatásterületén tervezett vagy bekövetkezett minden olyan változást, amely határérték-túllépést okozhat, a változás bekövetkezését követő 30 napon belül köteles bejelenteni a környezetvédelmi hatóságnak.

Földtani közeg védelme

- Az építési és üzemeltetési tevékenység nem okozhatja a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet (a továbbiakban: Favhér.) 1. és 3. számú mellékletében szereplő szennyezőanyagok és határértékek tekintetében.
- A létesítés során a munkaterületek, az üzemelés során pedig a használt pályák, létesítmények közelében az esetlegesen kiömlő, elfolyó szennyezőanyagok lokalizálására, felitatására, semlegesítésére és eltávolítására alkalmas kárelhárítási anyagokat, eszközöket kell készenlétben tartani. Használatukat, felhasználásukat követően haladéktalanul pótolni, illetve helyettesíteni kell.
- Azokat az építményeket, műtárgyakat, területeket (a közlekedési területek és versenypályák kivételével), amelyekben, illetve amelyeken a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fav.) szerinti szennyező anyagokat, vagy azokat tartalmazó anyagokat, gépeket, berendezéseket, stb. tárolnak, szerelnek, javítanak, illetve azokkal/azokon bármilyen műveletet végeznek, megfelelő

mechanikai tulajdonságokkal (pl. repedésmentesség, anyagfolytonosság) és a szennyező anyagok kémiai tulajdonságainak anyagában és/vagy bevonatában ellenálló műszaki védelemmel – indokolt esetben kármentővel – kell megtervezni, megvalósítani és üzemeltetni.

- Fedetlen, a csapadékvíztől biztonságosan nem védett tárolótéren, illetve megfelelő műszaki védelmet biztosító tárolóeszköz (pl. zárt konténer) igénybevétele nélkül tilos olyan szennyező anyag tárolása, amelyből, vagy amelyről a csapadékvíz szennyezőanyagokat oldhat ki, vagy moshat le.

- Az okozott, vagy havária jellegű szennyezést, károsodást haladéktalanul be kell jelenteni a területi környezetvédelmi hatóságnak, azonnal gondoskodva a szennyező tevékenység befejezéséről és a kárenyhítés megkezdéséről.

- A sportpálya területén, a talajminta-vételezés során feltárt 5. sz. mintában (DR5) TPH és EPH (B) szennyezettségi határértéket meghaladó koncentrációk miatt – a teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálati dokumentáció 2.-ben tett javaslat alapján – a szennyezett talajrészben annak lehatárolását követően talajcserét kell végezni. A szennyezett talajt engedéllyel rendelkező céggel el kell szállítani szintén engedéllyel rendelkező lerakóba, majd a területrészt fel kell tölteni.

Hulladékgazdálkodás

- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 63. § (1) bekezdése alapján a hulladék termelőjének a tevékenysége során keletkező hulladékokat a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet (VM rendelet) 2. sz. mellékletének megfelelően be kell sorolni.

- A tevékenység során keletkezett hulladékokról a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltaknak megfelelő nyilvántartást kell vezetni.

- A hulladéktermelő az adatszolgáltatási kötelezettségének – a tevékenysége során keletkezett hulladékokról – évente a tárgyévet követő év március 1. napjáig tesz eleget, amennyiben a Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés a) pontjában előírt feltételek teljesülnek.

- A tevékenység során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok számára az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek megfelelő üzemi-, vagy munkahelyi gyűjtőhelyet kell biztosítani.

- A tevékenység végzése során keletkező hulladékok kezeléséről a Ht. 31. §-ában meghatározottak szerint kell gondoskodni. Ha a hulladékbirtokos a hulladékot másnak átadja – a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás keretében történő átadás kivételével –, meg kell győződnie arról, hogy az átvevő az adott hulladék szállítására, közvetítésére, kereskedelmére, illetve kezelésére vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkezik, vagy az adott hulladékgazdálkodási tevékenység végzéséhez szükséges nyilvántartásba vétele megtörtént.

Levegőtisztaság-védelem

- Helyhez kötött légszennyező pontforrás csak a környezetvédelmi hatóság által kiadott végleges légszennyező forrás létesítési, működési engedély birtokában létesíthető és üzemeltethető.

- A munkálatok végzése és a pálya üzemeltetése során keletkező hulladékok nyílt téri, vagy a hulladékok égetésének feltételeit rögzítő jogszabályban foglaltaknak nem megfelelő berendezésben történő égetése tilos.

- Az építési tevékenységekkel és a pálya működtetésével kapcsolatos szállítások esetén a fuvarozó köteles gondoskodni arról megfelelő intézkedés megtételével (takarás, csomagolás stb.), hogy a szállított anyag levegőterhelést ne okozzon.

- Az építési és üzemeltetési tevékenységek végzése során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni az építési területtel szomszédos ingatlanok diffúz porterhelését.

Természet- és tájvédelem

- A területen tervezett tevékenységet a természeti értékek védelme mellett kell végezni. A fejlesztésekhez kapcsolódó kivitelezési munkálatok során védett élőlény egyedének, illetve állományának veszélyeztetése esetén a munkálatokat fel kell függeszteni és

haladéktalanul értesíteni kell az illetékes természetvédelmi őrt, aki a helyszínen a természeti értékek védelmének érdekében a munkálatokat leállíthatja, valamint korlátozásokat tehet.

- Amennyiben a pálya területén a beruházások megvalósítása során fásszárú növényzet eltávolítása szükséges, azt fészkelési, fiókanevelési időszakon kívül kell végezni.

- Amennyiben tevékenység során nagy mennyiségű föld mozgatása, deponálása valósul meg, minden nap a műszak befejezése előtt el kell végezni a depóniák 45°-ra, illetve annál kisebb dőlésszögben történő lerézsűzését.

- Amennyiben a depóniákban az üreglakó madárfajok egyedei mégis megtelepednek, úgy gondoskodni kell azok védelméről: a fészkelési helyektől oldalirányban 10-10 méter távolságon belül a költési időszakban a madarakat és élettevékenységüket zavaró tevékenységet nem szabad végezni. Üreglakó madárfajok egyedeinek megjelenése esetén értesíteni kell a környezetvédelmi hatóságot.

- A területen található zöldfelületeket karban kell tartani, oda invazív növényfajok egyedeit ültetni tilos. A beruházással érintett területen tervezett fásítások telepítése során ős- és tájhonos fajok egyedei alkalmazhatóak.

- A beruházás területén folytatott kivitelezési munkálatok során az esetlegesen árokba kerülő kétéltűek és hüllők kíméletes kimentéséről minden nap, továbbá az árok betemetését megelőzően gondoskodni kell.

- A területen külső világítás kialakítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 54. § (2) bekezdésében foglaltakat be kell tartani.

Vízgazdálkodás, vízvédelem

Amennyiben a vízvezeték kiépítése nem saját tulajdonú ingatlanokat is érint, úgy annak építése/üzemeltetése vízjogi engedély köteles. A vízilétesítmény építése csak végleges vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető el.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

HATÁROZATOK A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
118/2023.(V.25.) határozata**

**Hajdúhadház város településrendezési eszközének,
Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő
belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú
közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt
érintő módosítása kapcsán
a telepítési tanulmányterv elfogadása és
a településrendezési- és tervezési szerződés megkötése**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a KőszeghyArt Bt. által készített Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervet és úgy határozott, hogy

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására, a szükséges intézkedések megtételére, a kérelmező teljes költségviselése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül: 2023. május 25.



K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 5-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

181/2023.(X.05.) határozata

DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközének módosítása - a Hajdúhadház 4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területeket érintő módosítása kapcsán együttesen tartalmazó döntés meghozatala

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

1./ Módosítani kívánja Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét a DAKAR RING motoros sportpálya fejlesztéséhez szükséges településrendezési eszközök módosítása - a Hajdúhadház 4. sz. főút, Bercsényi utca és Silye Gábor utcák által határolt területekre vonatkozóan.

2./ A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek a közlekedési területek megszüntetésével, nyomvonalkorrekciójával alakulnak ki, így a településen hasonló adottságokkal és szabályozással érintett beépítésre szánt terület jelenleg nincs, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.

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

4./ Jóváhagyja a határozat 1./ pontjában foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést az 1. melléklet szerint.

5./ Felkéri a főépítészt, a határozat 1. pontjában meghatározott területrészekre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök általános egyeztetési eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.

6./ A Képviselő-testület a 156/2023.(VIII.15.) határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül: 2023. október 5.



K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. október 5-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
183/2023.(X.05.) határozata**

**Hajdúhadház város településrendezési eszközének,
Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő
belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú
közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt
érintő módosítása kapcsán
belterületbevonás**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a KőszeghyArt Bt. által készített Hajdúhadház város Silye Gábor utca – 11908 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterületi határ – tervezett belterületi határ – 4. sz. elsőrendű főút – 0173/25 hrsz-ú közlekedési terület – 11908/28 hrsz-ú közlekedési terület – Bercsényi utca által határolt területre vonatkozó telepítési tanulmánytervben szereplő belterületbevonási javaslatot, és úgy határozott, hogy nem támogatja az érintett terület belterületbevonását.

Felkéri a főépítészt, hogy a döntésről a Márkuszt Építő-ker Kft-t (4320. Nagykálló, Bátori út 15. sz.) tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül: 2023. október 5.



PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017.(IV.27.) önkormányzati rendelete

Hajdúhadház Város településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 29. § és 29/A. §-ban meghatározott feladatellátás érdekében a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§

(1) E rendelet hatálya Hajdúhadház város (a továbbiakban: település) településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével vagy módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetésre terjed ki.

Az egyeztetésben résztvevők köre

2.§

(1) A partnerségi egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) köre:

- a) a település teljes lakossága,
- b) a településen működő és a településen székhellyel, telephellyel rendelkező érdekképviselői szervezetek,
- c) a településen működő és a településen székhellyel, telephellyel rendelkező civil szervezetek,
- d) a településen működő és a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,
- e) a településen működő vallási közösségek (az Országgyűlés által elismert egyházak).

Az egyes eljárásokban a konkrét partnerek meghatározásának módja

3.§

(1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítése, módosítása során a helyi adottságok és a feladat jellegéhez igazítottan esetileg kell meghatározni [a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdés szerinti képviselő-testületől átruházott jogkör alapján]

a település polgármesterének -a megbízott települési főépítész előzetes véleményének kikérésével az 2.§ szerinti partnereket. A partnerek körének konkrét meghatározását írásban kell rögzíteniük.

(2) A település teljes közigazgatási területére készülő:

- a) településfejlesztési koncepció,
- b) integrált településfejlesztési stratégia,
- c) településrendezési eszközök,
- d) településképi arculati kézikönyv,
- e) településképi rendelet

(továbbiakban együttesen: fejlesztéseket megalapozó dokumentumok)

készítése esetén az 2. § szerinti partnerek köre nem szűkíthető, ekkor a 3.§ szerinti eseti meghatározásnak nincs helye. Erre csak a fejlesztéseket megalapozó dokumentumok módosítása esetén van lehetőség.

A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei és szabályai

4.§

(1) A partnerek a Rendeletben foglaltak szerinti esetekben történő tájékoztatásának módja és eszközei:

- a) az Önkormányzat hivatalos közterületi hirdető felületén a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján elhelyezendő hirdetmény ki függesztésével,
- b) az Önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató anyag megjelentetésével,
- c) az Önkormányzat helyi lapjában tájékoztató anyag közzétéve,
- d) lakossági fórum keretében,
- e)¹ E-TÉR által biztosított digitális egyeztetési felületen.

(2) A tájékoztatás különös szabályai:

- a) Lakossági fórum: a Rendelet szerint előírt esetekben a településfejlesztési koncepcióval, integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökkel, valamint településképi arculati kézikönyvvel és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatban a település jövője iránt érdeklődő és azért tenni kívánó lakosság közvetlen találkozására ad lehetőséget a tervezésben résztvevőkkel.
- b) A lakossági fórumra meghívandók köre a feladat jellegétől függ:
 - ba) teljes település területére vonatkozó fejlesztéseket megalapozó dokumentumok készítése, módosítása esetén az 2. § szerinti partnerek,
 - bc) nem teljes település területére (részterületre) vonatkozó fejlesztéseket megalapozó dokumentumok készítése, módosítása esetén a 3. § (1) szerinti kiválasztással meghatározott partnerek.
- c) A lakossági fórum formája lehet:
 - ca) önállóan megrendezett lakossági fórum, vagy
 - cb) közmeghallgatással egy időben megrendezett lakossági fórum, mely esetben önálló napirendi pontként történik meghirdetése, vagy

¹ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelete 1. §-a. Hatályos 2022. augusztus 26. napjától.

cc) nyilvános képviselő-testületi ülésére összehívott lakossági fórum. Ez esetben önálló napirendi pontként meghirdetve.

(3)² A lakossági fórum előtt 5 nappal, annak helyszínéről és időpontjáról tájékoztatást kell közzétenni a honlapon és az önkormányzat hirdetőtábláján, amennyiben lehetőség van rá szórólapon. Lakossági fórumon az ott elhangzottakkal kapcsolatban vélemény tehető szóban jegyzőkönyvbe diktálva vagy írásban a jegyzőkönyvvezető részére átadva, illetve a lakossági fórumtól számított 5 napon belül (kivéve, ha a Rendelet ettől eltérő határidőt állapít meg).

(4) Az Önkormányzat hivatalos közterületi hirdető felületén kifüggesztett hirdetmény, a helyi lapban történő közzététel, valamint a honlapon történő felhívás tartalmazza a partnerségi véleményadásra rendelkezésre álló időtartamot. Ez az időtartam nem lehet kevesebb a Rendeletben előírt időtartamnál.

Amennyiben a település nem rendelkezik heti rendszerességgel megjelenő helyi önkormányzati lappal, akkor a lapban történő közzététel elhagyható.

(5) Amennyiben az Önkormányzat hivatalos közterületi hirdető felületén történő elhelyezést az anyag terjedelme, formátuma nem teszi lehetővé, úgy a hirdetményben megjelölésre kerül, hogy mely időpontokban és hol van lehetőség a dokumentumokba történő betekintésre.

(6)³ Az Önkormányzat hivatalos közterületi hirdető felületén kifüggesztett, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétett, továbbá amennyiben helyi önkormányzati lapban történő megjelenésre lehetőség volt a fejlesztéseket megalapozó dokumentum tervezettel kapcsolatban az ott megjelölt időpontig a partnerek javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak. Ezt benyújthatják papír alapon, postai úton írásban, vagy beküldhetik az Önkormányzat honlapján megadott elérhetőségen e-mail formájában, vagy közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel. A hivatalosan javaslatot, véleményt adó partnerekkel történik tovább a Rendelet szerinti egyeztetés.

A partnerek által adott javaslatok, vélemények megadásának módja és határideje, nyilvántartásának szabályai

5.§

(1) Az Önkormányzat hivatalos közterületi hirdető felületén kifüggesztett hirdetmény, a helyi lapban történő közzététel, valamint a honlapon történő felhívás tartalmazza a partnerségi véleményadásra rendelkezésre álló időtartamot. Ez az időtartam nem lehet kevesebb a Rendelet szerint előírtnál.

(2)⁴ A javaslatokat, véleményeket írásban kell a partnereknek megadni, kivéve lakossági fórum megtartásakor, mely esetén a véleményeket szóban jegyzőkönyvbe diktálva, vagy írásban a jegyzőkönyvvezető részére átadva lehet megadni, vagy a lakossági fórum

² Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (V.25.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése. Hatályos: 2023. május 26. napjától.

³ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (V.25.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése. Hatályos: 2023. május 26. napjától.

⁴ Módosította: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (V.25.) önkormányzati rendelete 2. §-a. Hatályos: 2023. május 26. napjától.

időpontjától számított 5 napon belül lehet papír alapon vagy elektronikus úton megtenni, vagy közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel. A javaslatokat, véleményeket a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz kell csatolni, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzatnak fel kell töltenie az E-TÉR felületre.

(3) A beérkezett javaslatokat, véleményeket az ügyirathoz kell iktatni és abban kell megőrizni.

(4) A beérkezett javaslatokról, véleményekről összefoglaló táblázatot kell készíteni a megbízott főépítésznek. Képviselő-testületi hatáskörbe tartozó kérdésekben ki kell kérni a Képviselőtestület véleményét is. Ezt a táblázatot az ügyiratban kell elhelyezni és megőrizni a készítés időpontjával, valamint a készítőjének aláírásával ellátva.

(5) Az összefoglaló táblázatot az aktuálisan megbízott településtervező részére is el kell juttatni annak érdekében, hogy az érintett munkarészek javításra kerüljenek, a javítás módjáról tételesen írásos tervezői válasz formájában válaszol. Melyet szintén az ügyirathoz kell iktatni és abban kell megőrizni.

Az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indokolásának módja, a nyilvántartásuk rendje

6.§

(1) A partnerségi egyeztetés során beérkezett javaslatokat, véleményeket a megbízott főépítész szakmailag értékeli és döntésre előkészíti a Képviselő-testület számára. Ebben megindokolja írásban a beérkezett, de elfogadásra nem javasolt véleményeket is.

(2) Az indokolásban külön kell választani a jogszabályon alapuló véleményeket a szakmai javaslatoktól. Az így készített szakmai előterjesztés alapján a Képviselő-testület meghozza döntését. Ezt követően a döntést és az írásban beérkezett, de el nem fogadott véleményeket, az ügyiratban kell elhelyezni és megőrizni.

(3) Az indokolást meg kell küldeni tértivevényes úton a javaslatot, véleményt tevő partnernek.

Az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedések

7.§

(1) A jóváhagyott fejlesztéseket megalapozó dokumentumokat, illetve azok módosítását közzé kell tenni rövid, közérthető összefoglaló kíséretében:

- a) az Önkormányzat hivatalos honlapján hirdetményben,
- b) a Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján nyomtatásban (amennyiben annak terjedelme nem teszi lehetővé, az elérési hely megjelölését biztosítani kell).

Záró rendelkezések

8.§

(1) Ez a rendelet 2017. május 01-jén lép hatályba.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőablájára történő kifüggesztéssel
kihirdetve.
Hajdúhadház, 2017. április 27.

Dr. Kiss Katalin
jegyző

181/2023.(X.05.) határozat 1. sz. melléklete

FELJEGYZÉS

Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének, valamint Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 7 éven belül készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint felhasználhatók a tárgyi módosítások során.

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 45. § (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

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

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

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

A Korm. rendelet 3. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel az alábbi fejezetek esetében tartom indokoltnak azok aktualizálását a többi fejezet változatlan tartalommal történő felhasználhatósága mellett:

A módosítás során a közlekedési szakági területek vonatkozásában szükséges és indokolt a korábbi tervlapok módosítása, illetve a szakági leírás kiegészítése, módosítása.

Indokolt továbbá tervezés során a zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság vizsgálata. Jelen településrendezési módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás

elkészítését a változó településszerkezeti és szabályozási tervlapok bemutatását, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontjának és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak való megfelelés részletes bemutatását.

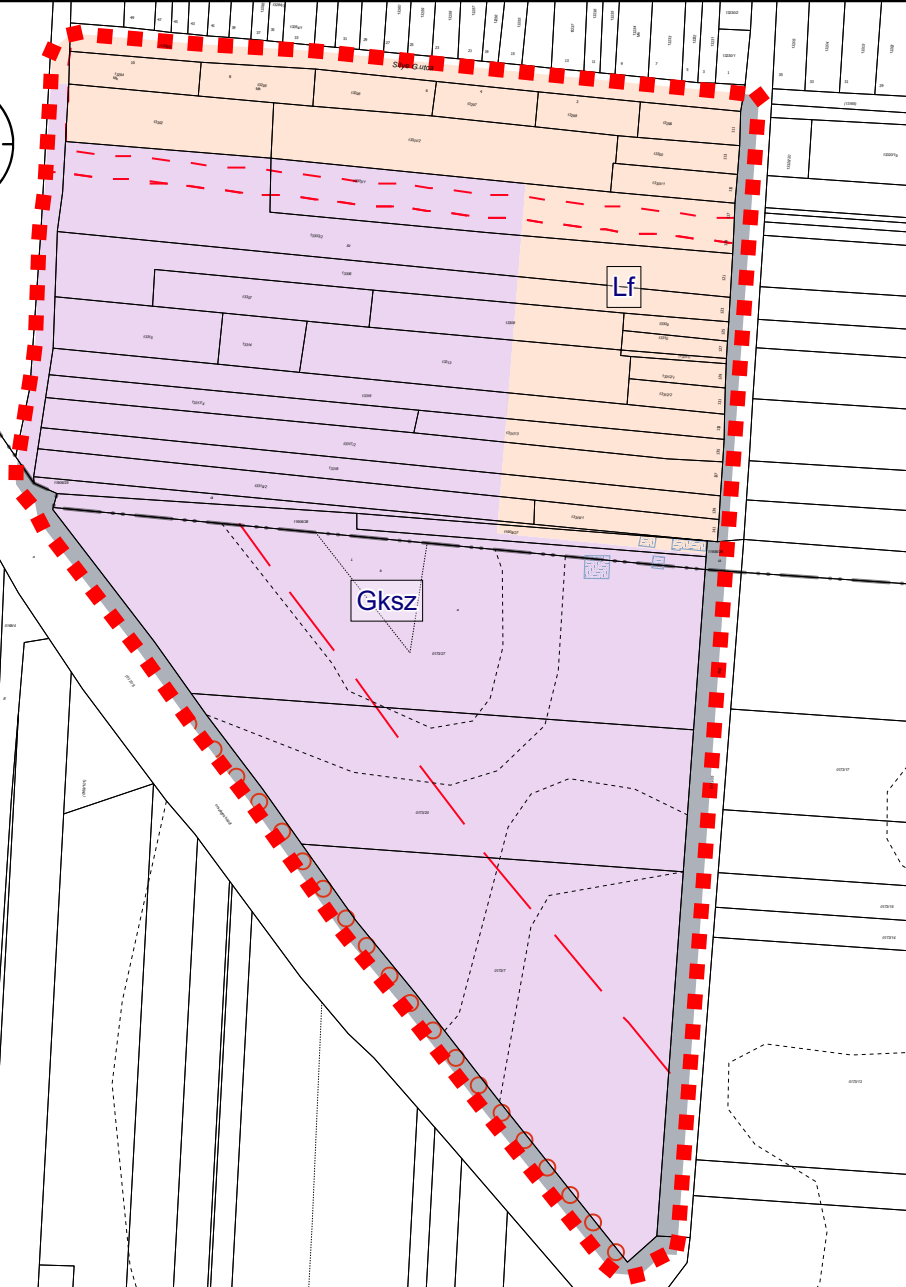
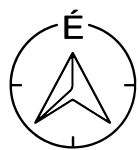
A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A HÉSZ általános előírását érintő módosítások tekintetében a telepítési tanulmányterv **felhasználható.**

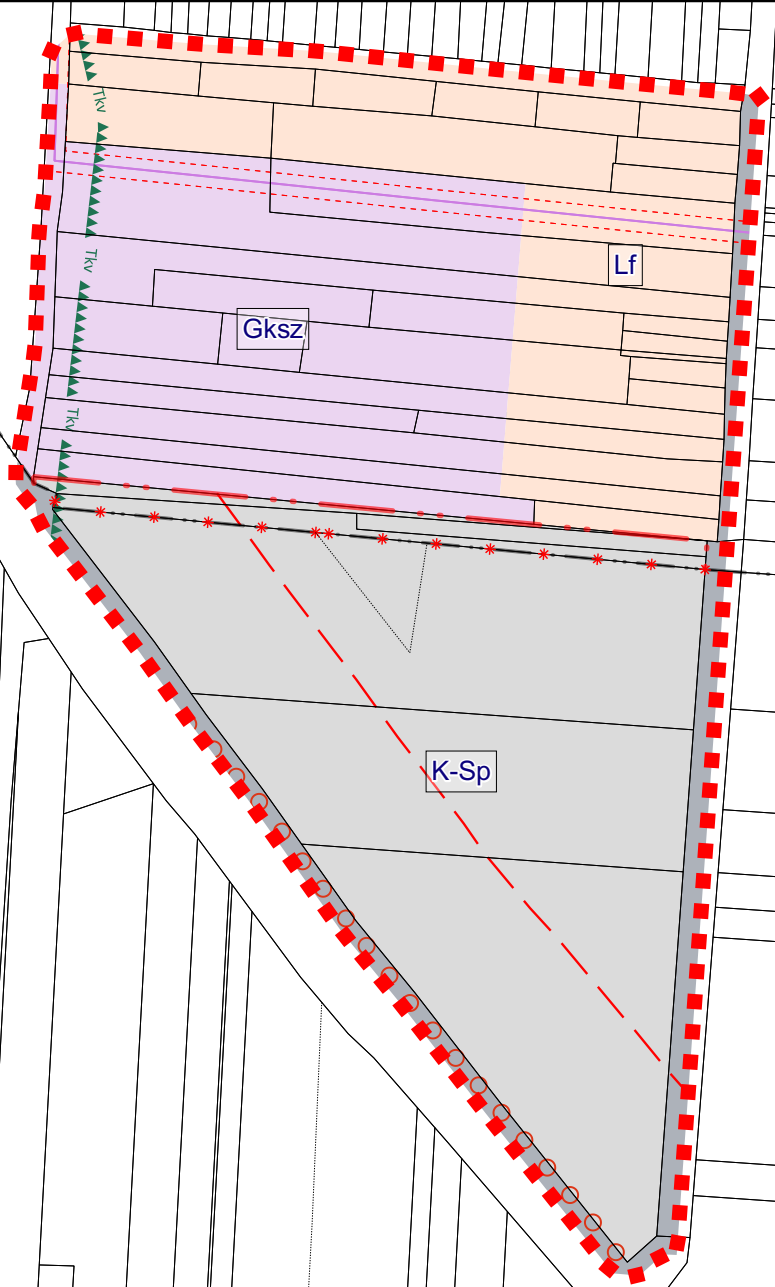
Hajdúhadház, 2023. szeptember 30.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

TERVLAPOK




M 1:4000 - HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET



M 1:4000 - TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLET



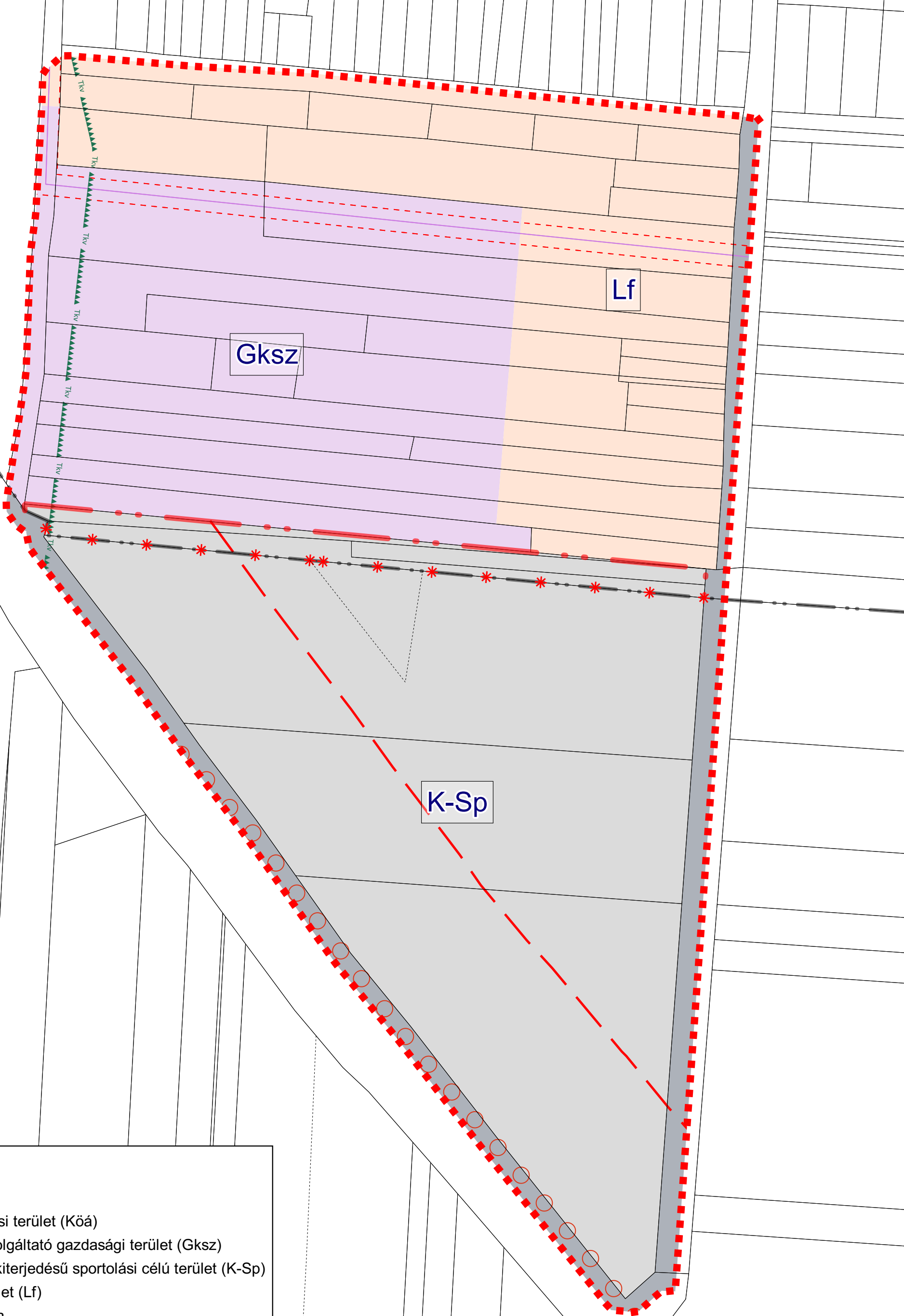
M 1:56000

Jelmagyarázat
 Tervezési terület

* KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL *	
KŐSZEGHY ART B.T.	
4029 DEBRECEN, KÖGYŐ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART	
megrendelő:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
terv:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
rajz:	ÁTNÉZETI TERV LAP
település tervező:	Kőszeghy Ábel
településtervező munkatárs:	Füzesi Attila
dátum:	2023.10
Tm-00	



M 1:2000



Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Közúti közlekedési terület (Köá)
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)
- Falusias lakóterület (Lf)
- Földrészlet határa
- Alrészlet határa
- Belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Tervezett belterülethatár
- Elektromos vezeték védőtávolsága
- 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat légkábel
- Megyei kerékpárúthálózat eleme
- Tájképvédelmi terület határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T .

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dátum: 2023.10

terv: HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Tm-1T

rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

felelős tervező:

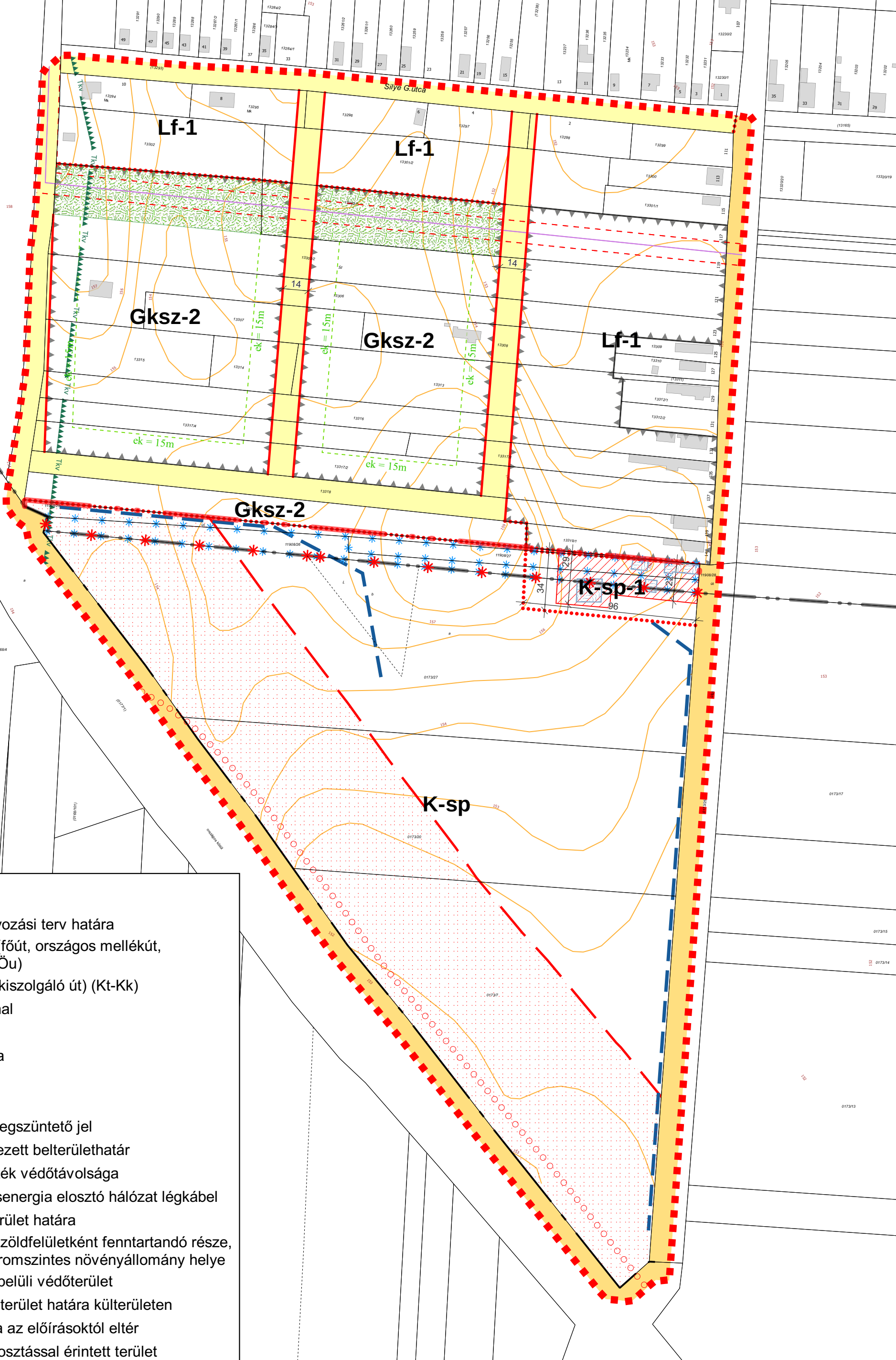
Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila



M 1:2000



Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Közüti főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
- Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)
- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Földrészlet határa
- Alrészlet határa
- Belterülethatár
- Belterülethatár megszüntető jel
- Tervezett belterülethatár
- Elektromos vezeték védőtávolsága
- 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat légkábel
- Tájképvédelmi terület határa
- Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
- Építési területen belüli védőterület
- Beépítésre szánt terület határa külterületen
- Előkert határa, ha az előírásoktól eltér
- Telekcsoport újraosztással érintett terület
- Tervezett kerékpárút
- Tervezett zajvédő fal
- Építési hely
- Szintvonalak
- Javasolt megszüntető jel
- Épületek - földhivatalnál nem bejegyzett

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T .
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

dátum:
2023.10

Tm-1Sz

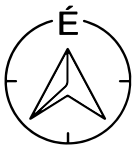
terv: HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

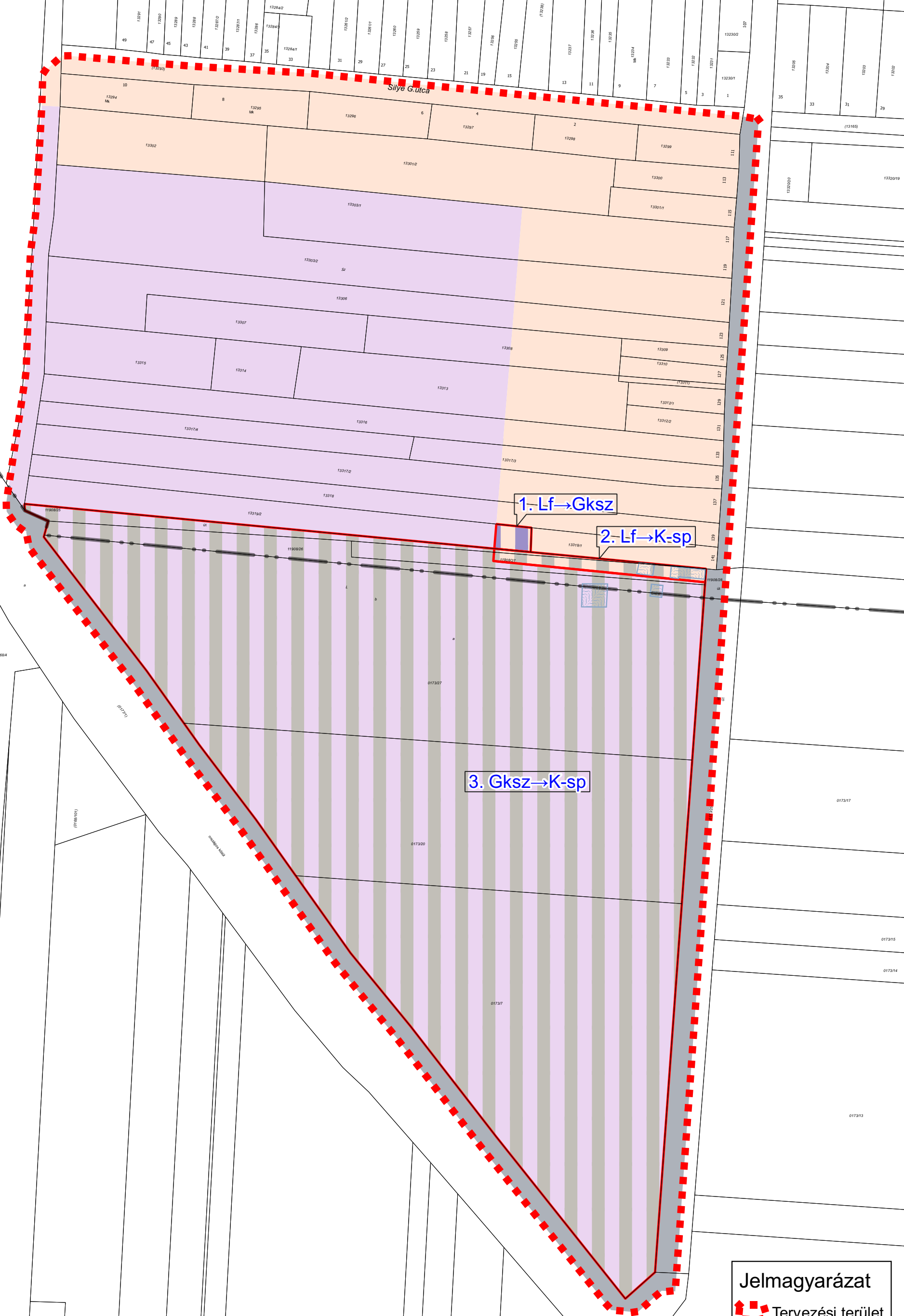
felelős tervező: Kőszeghy Abel
TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila



M 1:2000



1. Lf -> Gksz

2. Lf -> K-sp

3. Gksz -> K-sp

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2023.10
terv:	HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-1	
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK		
felelős tervező:	Kőszeghy Abel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila