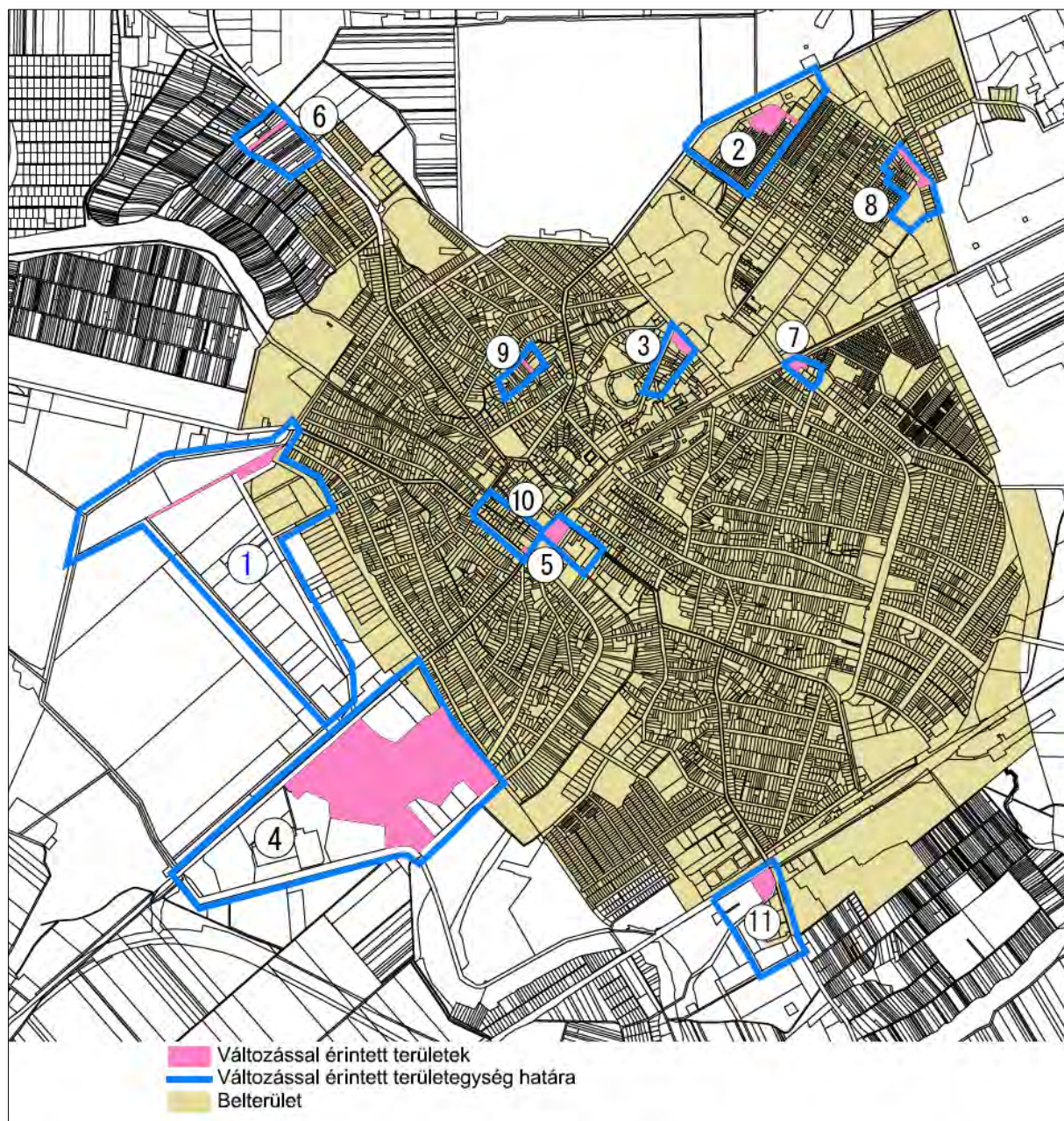


HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

„M17”-SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA





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

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

„M17”- SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) előírása alapján,
a várható környezeti hatás eldöntéséhez

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Geo informatika:

Zsemberi Márk

Debrecen, 2026. április hó

Hunyadi Györgyi
Hajdúszoboszló város mb. főépítésze

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

Dokumentáció a 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet 4. § (3) előírása alapján,	2
a várható környezeti hatás eldöntéséhez	2
TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	46
Határozati javaslat:.....	46
III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	52
III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása	52
III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	69
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	74
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek, információk a környezeti értékelés szükségességének/ szükségtelenségének előzetes meghatározásához	74
IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség.....	85
IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	88
IV/4. Közlekedés fejlesztés	96
IV/5. Közművek fejlesztése	102

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

0. BEVEZETÉS

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen M17.- számú módosítás 11 területegységet érint. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A tervezett módosítás a területfelhasználást is érinti, így a Településszerkezeti terv módosítására is szükség van.

A 4. számú területegységen belül, a hatályos tervekben szereplő gyűjtőút új nyomvonalra kerül áthelyezésre, így a módosítást a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti általános eljárás szerint szükséges lefolytatni.

A 11 db módosítással érintett területegység szabályozási terve külön szabályozási tervlapon bemutatva kerülnek egyeztetésre és jóváhagyásra, melyek jóváhagyást követően „egybeszerkesztésre” kerülnek a Belterület szabályozási tervén, így a területegységek szabályozási tervlapjai nem képezik a Hész újabb mellékleteit.

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

Terv címe:

Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközeinek meghatározott területekre vonatkozó M17. számú módosítása.

Terv típusa:

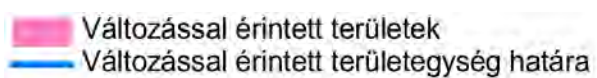
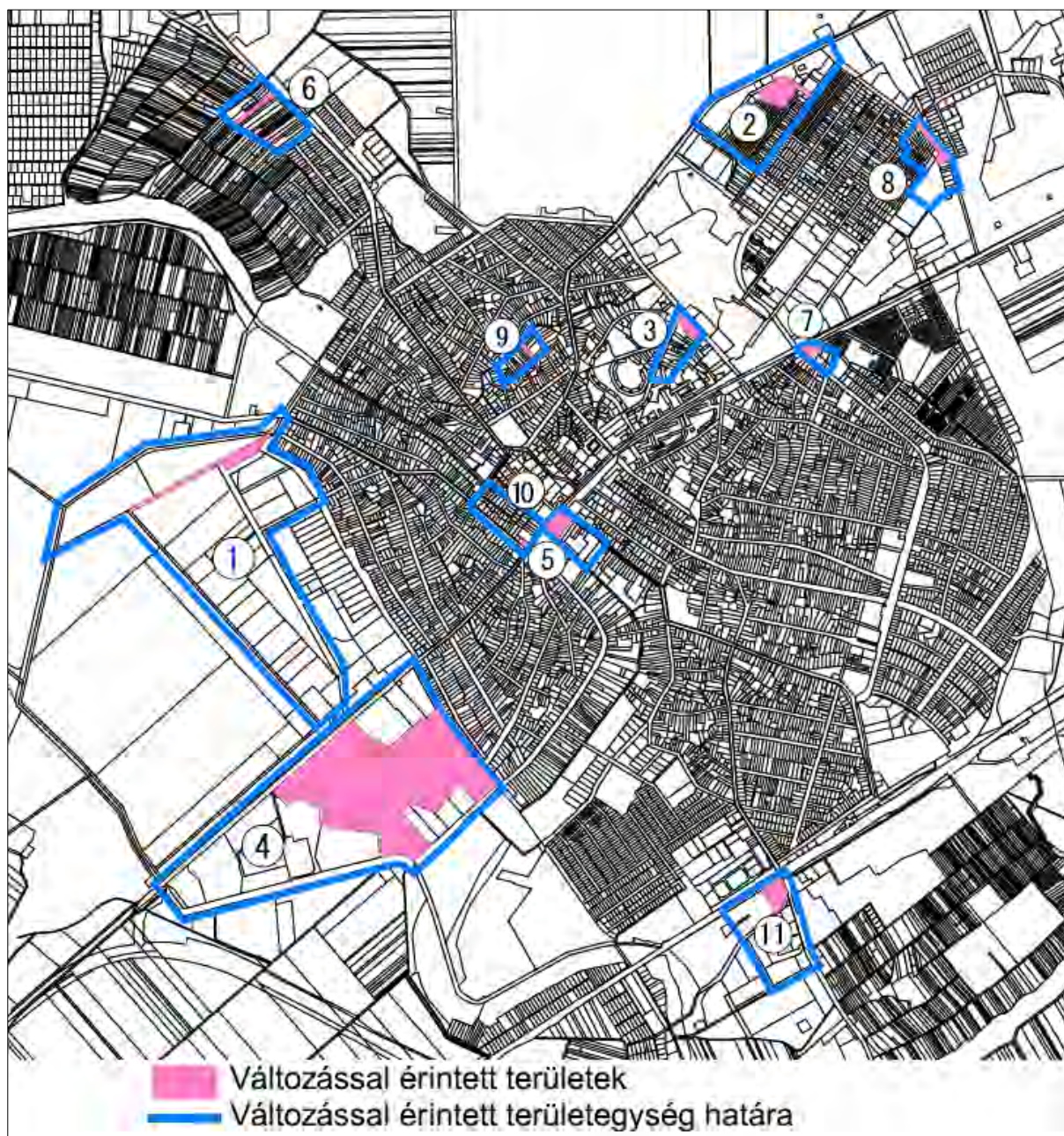
a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti általános eljárás (A településszerkezeti terv meghatározó szerkezeti elemét jelentő tervezett gyűjtőút is érintett a módosítással.)

Településrendezési tervmódosítási kezdeményezések:

- 1.) Külterület, 0345/41 hrsz.-ú 6,83 ha legelő közterületről történő megközelítésének biztosítása.
- 2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás.
- 3.) József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatt meglévő ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatos módosítás.
- 4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.
- 5.) Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos, tervezett fejlesztéseket elősegítő módosítás.
- 6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.
- 7.) Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlant érintő módosítás, mely során a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkjához kerül áthelyezésre.
- 8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.
- 9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KOu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.
- 10.) A Dózsa György út Hunyadi utca északnyugati sarkán lévő 876 hrsz-ú ingatlan telekhatárának hátrébb szabályozása, a meglévő kerítésvonalnak megfelelően.
- 11.) A 0125/11 hrsz-ú hatályos tervben „Gksz-1” -jelű építési övezetbe sorolt ingatlan átsorolása „Gksz-2” -jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

Tervezési terület:

A módosítással érintett terület lehatárolása:



1.) Külterület, 0345/41 hrsz.-ú 6,83 ha legelő közterületről történő megközelítésének biztosítása.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

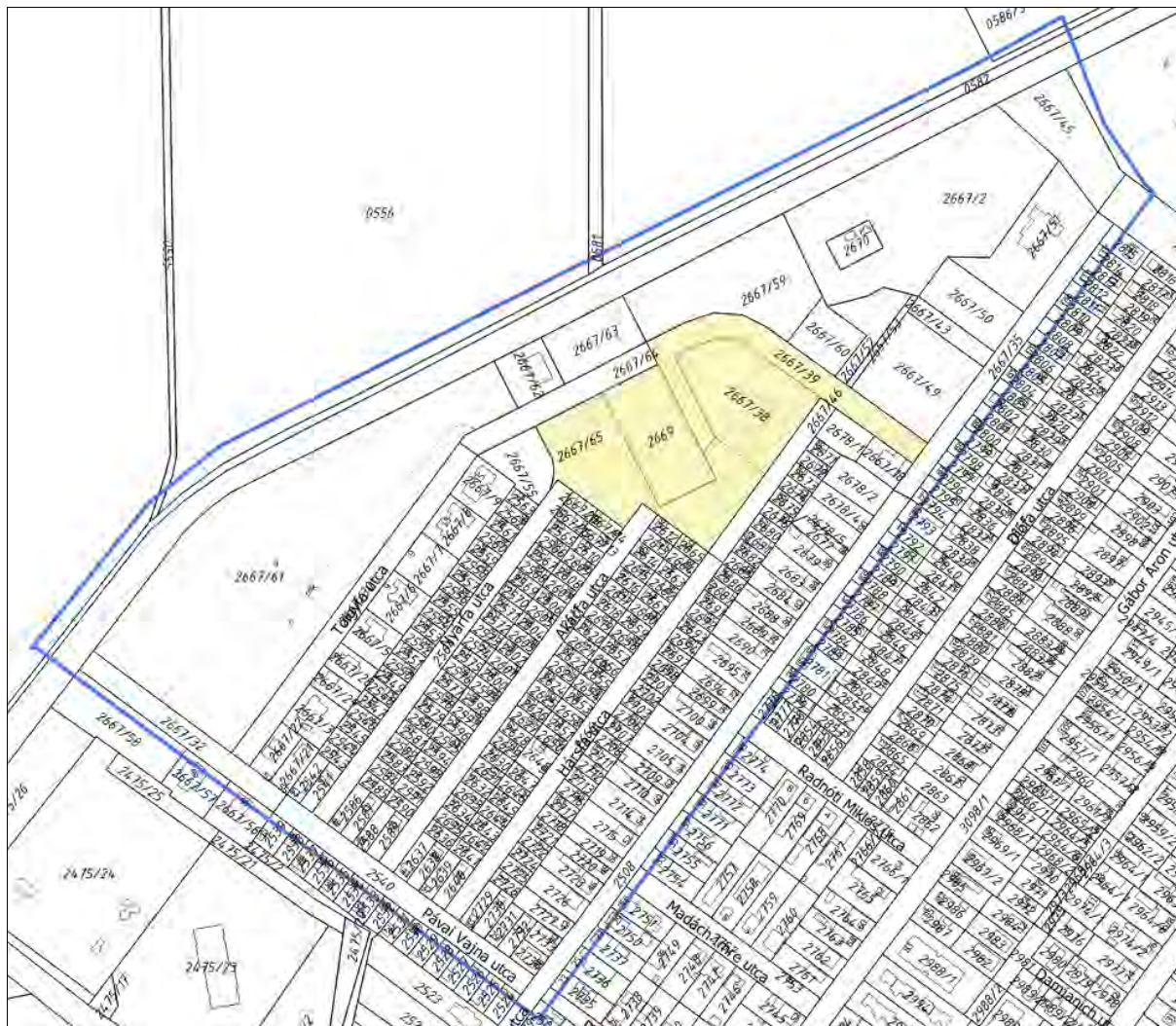


0345/115 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

0349 hrsz-ú Csepű-sor csatorna- 0345/22 hrsz-ú dűlőút, 0346/2, 0347/2, 0347/3, 0347/5, 0345/86, 0345/85, hrsz-ú utak- Mező utca- Nyugati sor által határolt terület egység.

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

2667/65, 2669, 2667/38, 2667/39 hrsz-ú ingatlanok

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Pávai Vajna utca- Bródy Sándor utca- Liget utca- 0583 hrsz-ú út által határolt terület egység.

- 3.) József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatt meglévő ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatos módosítás.



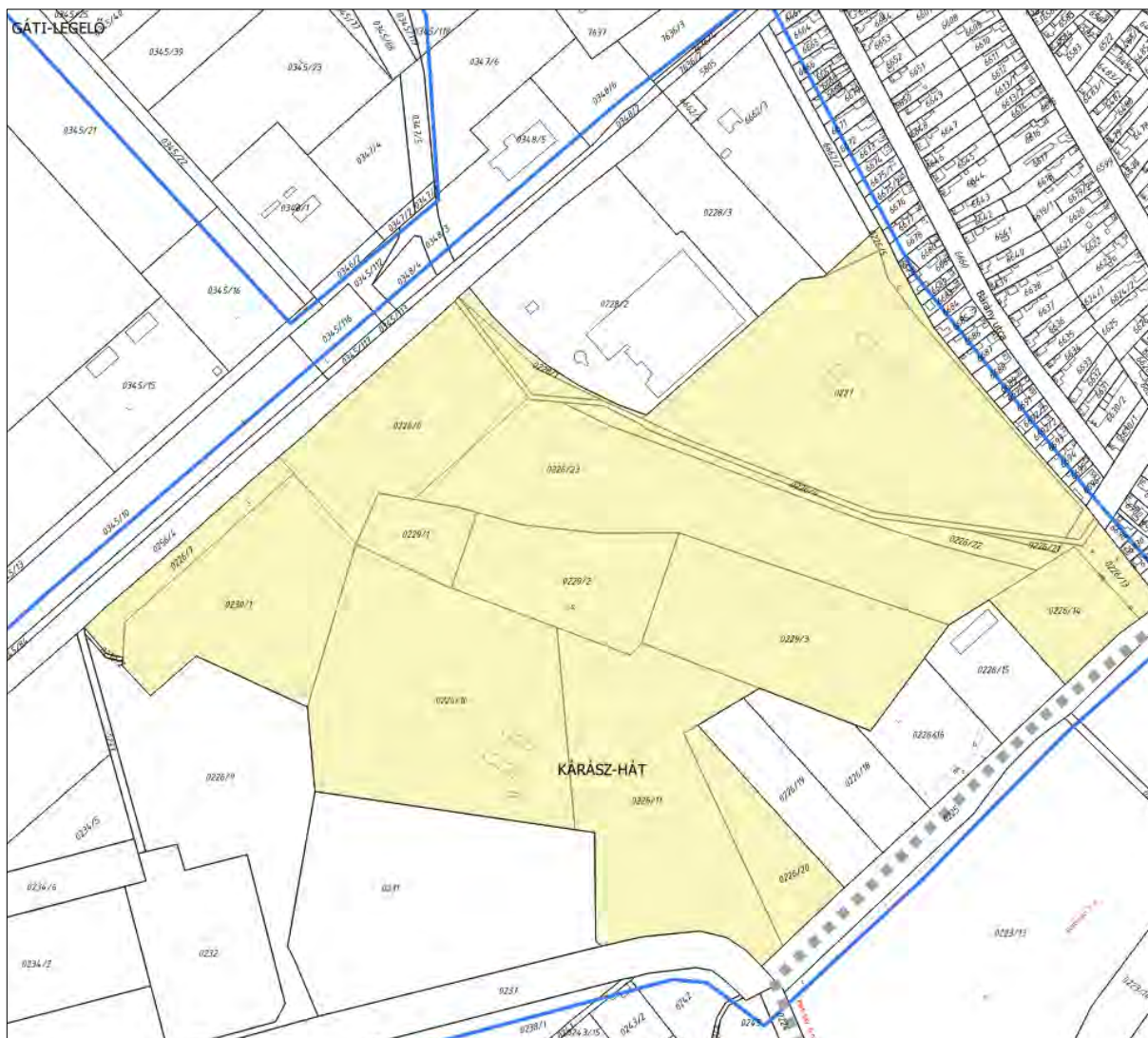
A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

2389/1, 2390, 2391 hrsz-ú ingatlanok

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

József Attila utca- Major utca- Szabó László utca által határolt tömb.

- 4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

0226/4-5-ig, 0226/13-14, 0226/21-23, 0226/6-7-ig, 0228/1, 0229/1-3-ig, 0230/1, 0226/10, 0226/11, 0226/20 hrsz-ú ingatlanok

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

0256/4 hrsz-ú Kábai út- 0237 hrsz-ú Kösely főcsatorna- 0225 hrsz-ú út 6662/2 és 0226/4 hrsz-ú út és 0226/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett út által határolt terület egység.

5 Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos, tervezett fejlesztéseket elősegítő módosítás.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

6203, 6204, 6205, 6206, 6201, 6207 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Dózsa György út- Kösely főcsatorna- (hrsz:6238)- 6191/1 hrsz-ú út – Rákóczi utca által határolt területegység.

- 8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.



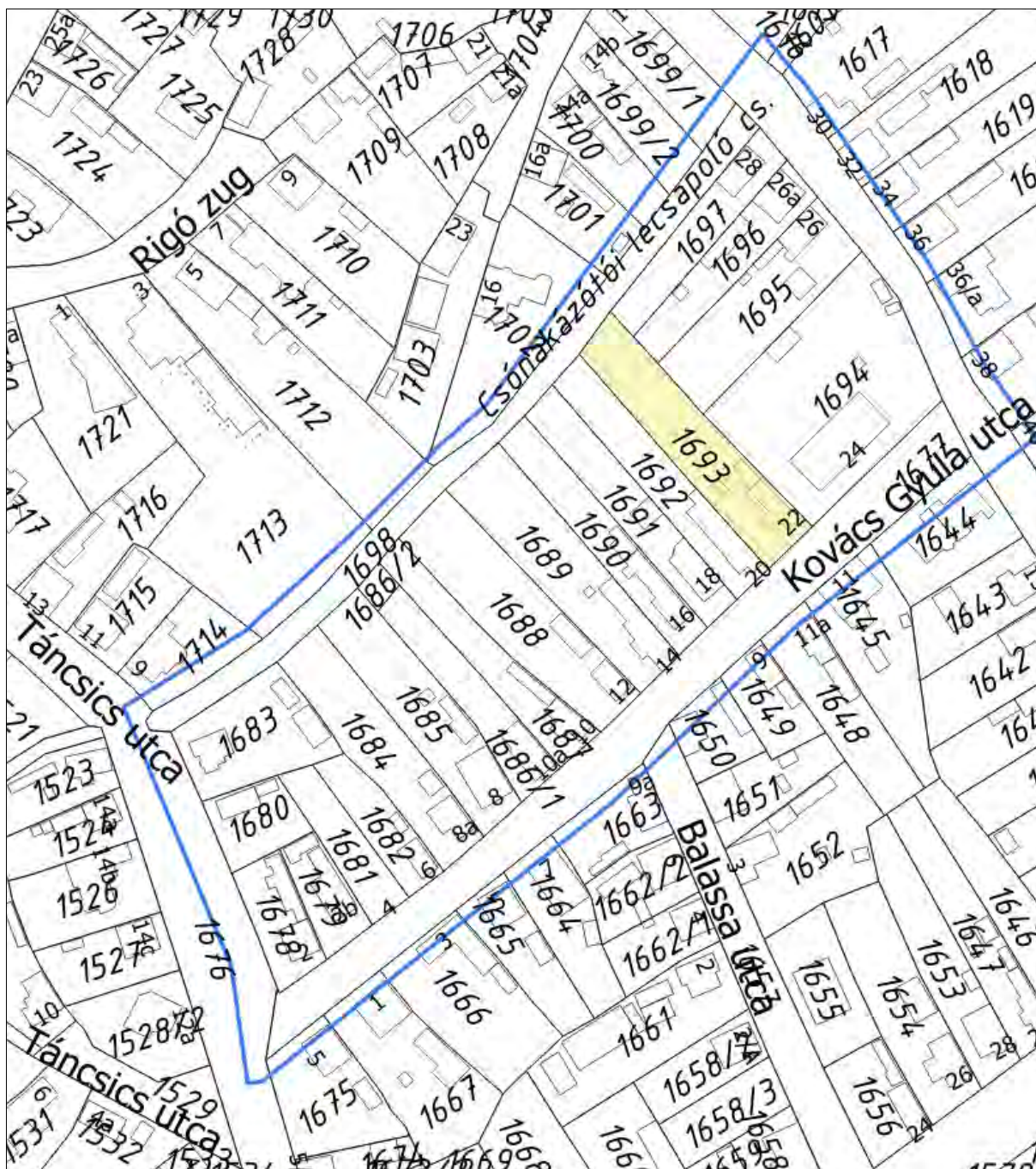
A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

3337/16 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Liget utca- utca Bánomkert utca- Plón Gyula utca- Kazinczy utca- 3337/17 hrsz-ú liget déli és keleti határvonala által határolt területegység.

- 9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KOu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

1693 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett területegység lehatárolása:

1635-1677 hrsz-ú Kovács Gyula utca- Táncsics utca- Csónakázótói lecsapoló csatorna által határolt területegység.

10.) A Dózsa György út Hunyadi utca északnyugati sarkán lévő 876 hrsz-ú ingatlan telekhatárának hátrébb szabályozása, a meglévő kerítésvonalnak megfelelően.



A szabályozási terv módosításával érintett ingatlanok:

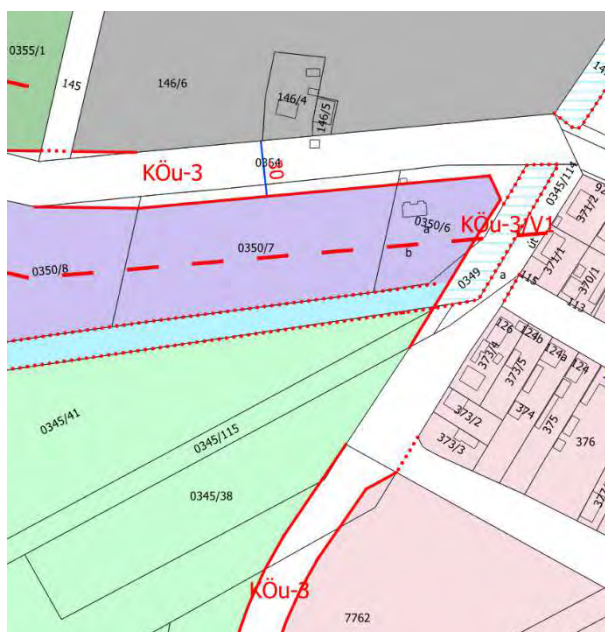
876 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

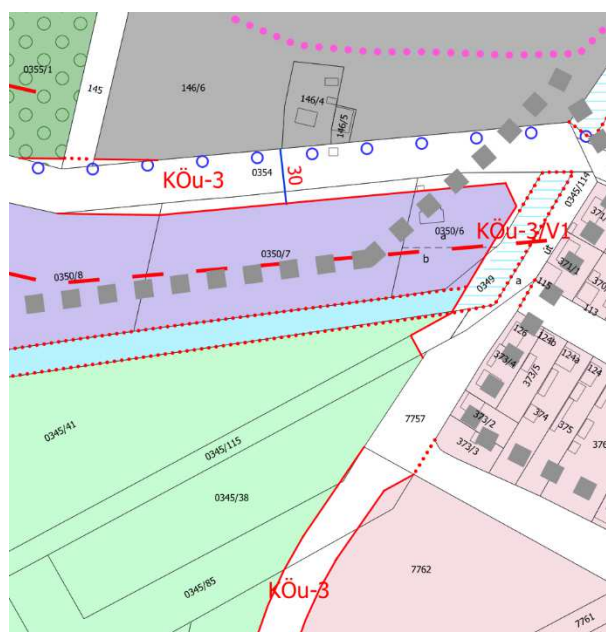
Dózsa György utca- Nádudvari utca- Erzsébet utca- Belső- Kösely csatorna által határolt terület egység.

0125/11 hrsz-ú ingatlan

0126 hrsz-ú Budapest-Záhony vasútvonal- Szováti út – 0122/8 hrsz-ú és folytatásában tervezett kiszolgáló út által határolt területegység.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás

A hatályos szabályozási terv szerint a Nyárfa utca és az Akácfa utca rákanyarodással, míg a Hársfa utca egyenes tovább vezetéssel kötne ki a Tölgyfa utcára. A szabályozási terv kezdeményezett módosítása, egy megvalósítani tervezett lakópark kialakítás érdekében, az utcák nyomvonalának változtatásával egy új átkötést kapna a Tölgyfa utca és a Hársfa utca között.

A Kérelmezők az új nyomvonalak közötti tömbök jelenlegi „Üh-3”- jelű, hétvégi házas üdülőterületi besorolását kérik olyan kisvárosias lakóövezetbe átsorolni, ahol a tervezett lakópark fejlesztés megvalósítható.

Több éves tapasztalatuk, hogy az ilyen üdülőházas telkekre nincs piaci kereslet. Az új kisvárosias lakóövezet már alkalmas lehet kereskedelmi szálláshely, kisebb lakópark, intézményi beruházás (pl. idősek otthona) vagy egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény céljára is. Mivel körben közterület határolná, a környező beépített ingatlanokra kevésbé lenne zavaró hatású és a piaci igények függvényében akár több kisebb telkekre is fel lehetne osztani.

Az utcákra vonatkozóan a kérelmezők által benyújtott előzetes javaslat képezte a képviselő-testület előzetes döntésének alapját. Az új utca nyomvonala illeszkedik a településszerkezethez, figyelembe veszi a meglévő utcák vonalvezetését és egy szabályos elrendezést alakít ki.

A képviselő-testület előzetes döntése alapján:

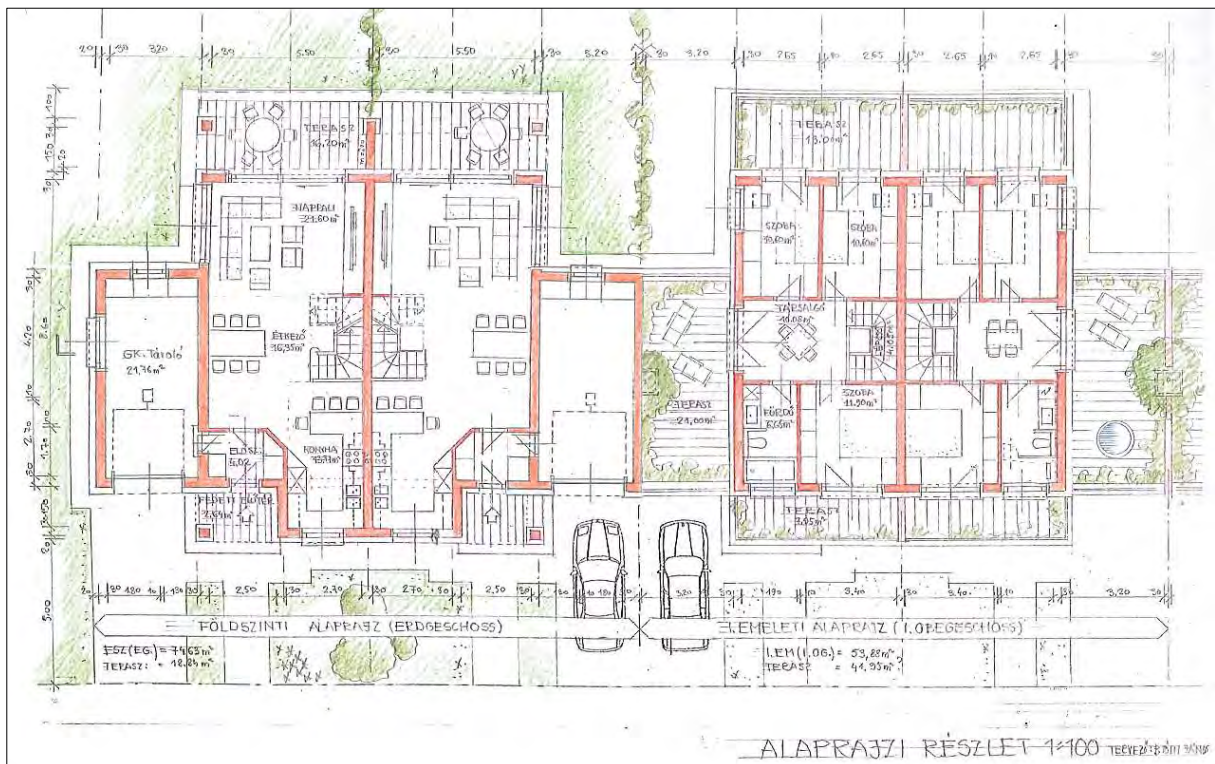
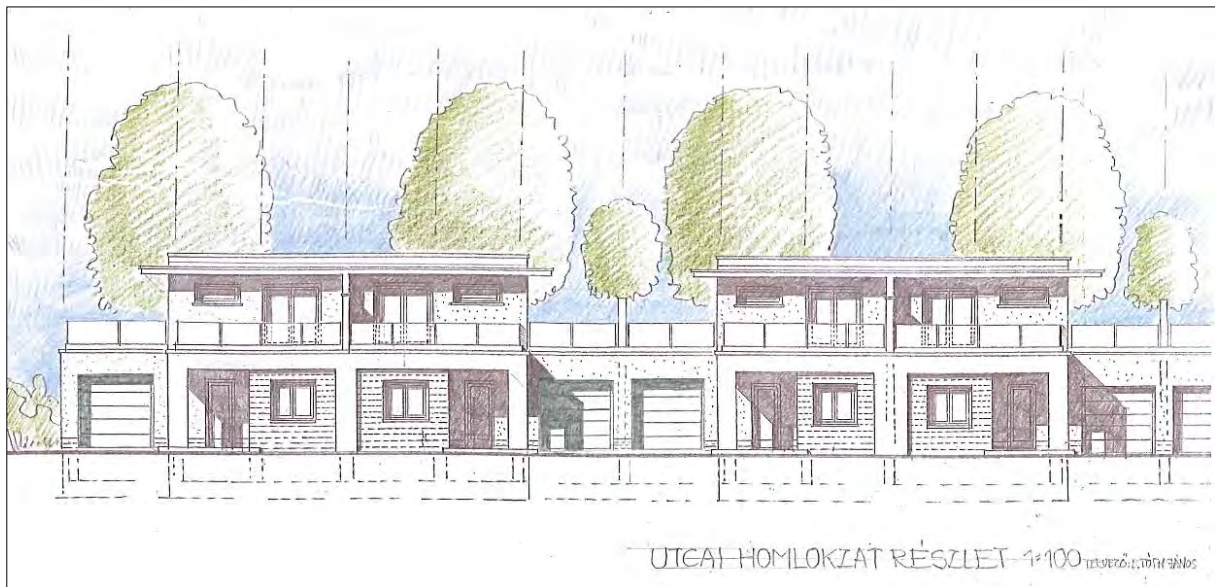
- a) Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, belterületén található 2667/38, 2667/39, 2667/55, 2667/65 és 2669 hrsz.-ú ingatlanokat érintő kötelező út-szabályozás a kérelemben szereplő új nyomvonalon legyen kiszabályozva.
- b) A 2667/38, 2667/39, 2667/55, 2667/65 és 2669 hrsz.-ú területekre vonatkozó övezeti módosítás során új „Lk-6”-jelű építési övezet kerül bevezetésre, a kezdeményezett területre, melynek építést meghatározó paraméterei a következők:
 - szabadon álló beépítési mód
 - legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság
 - legnagyobb beépítettsége 40 %,
 - legkisebb zöldfelület 30 %,
 - legkisebb kialakítható telek területe 2.000 m²,
 - legkisebb telekszélessége 14 m



Orto fotó + térképi adatok



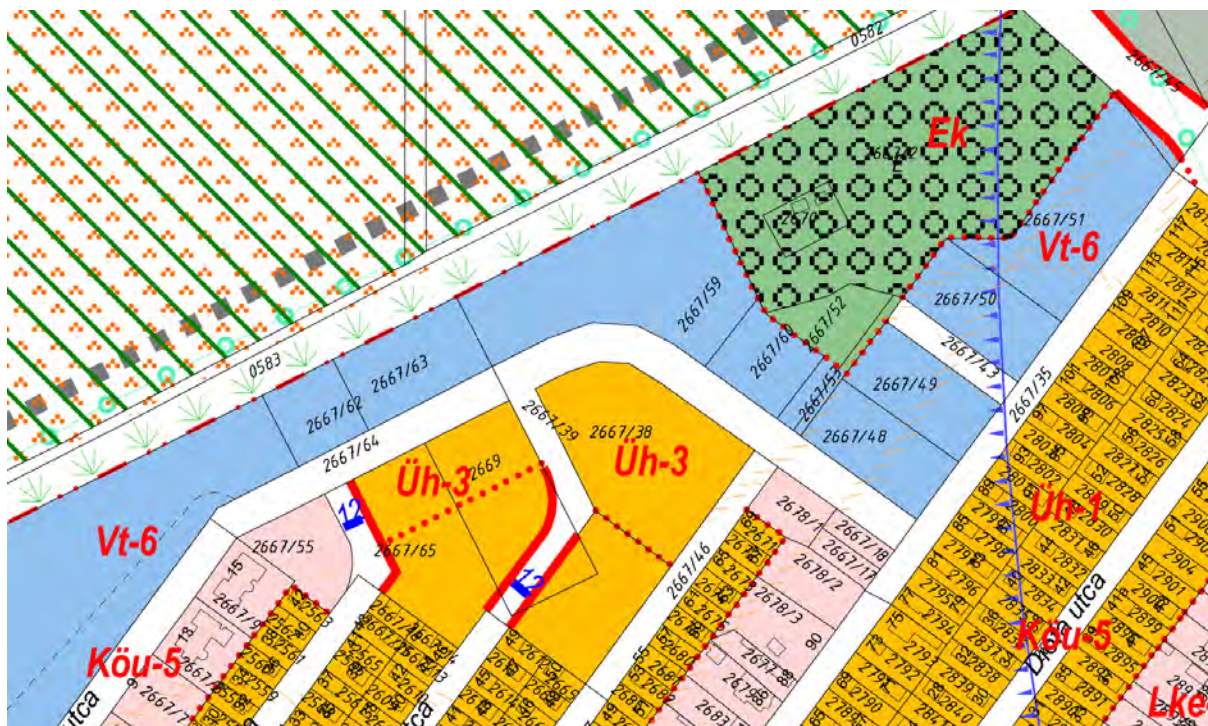
Beépítési vázlatterv



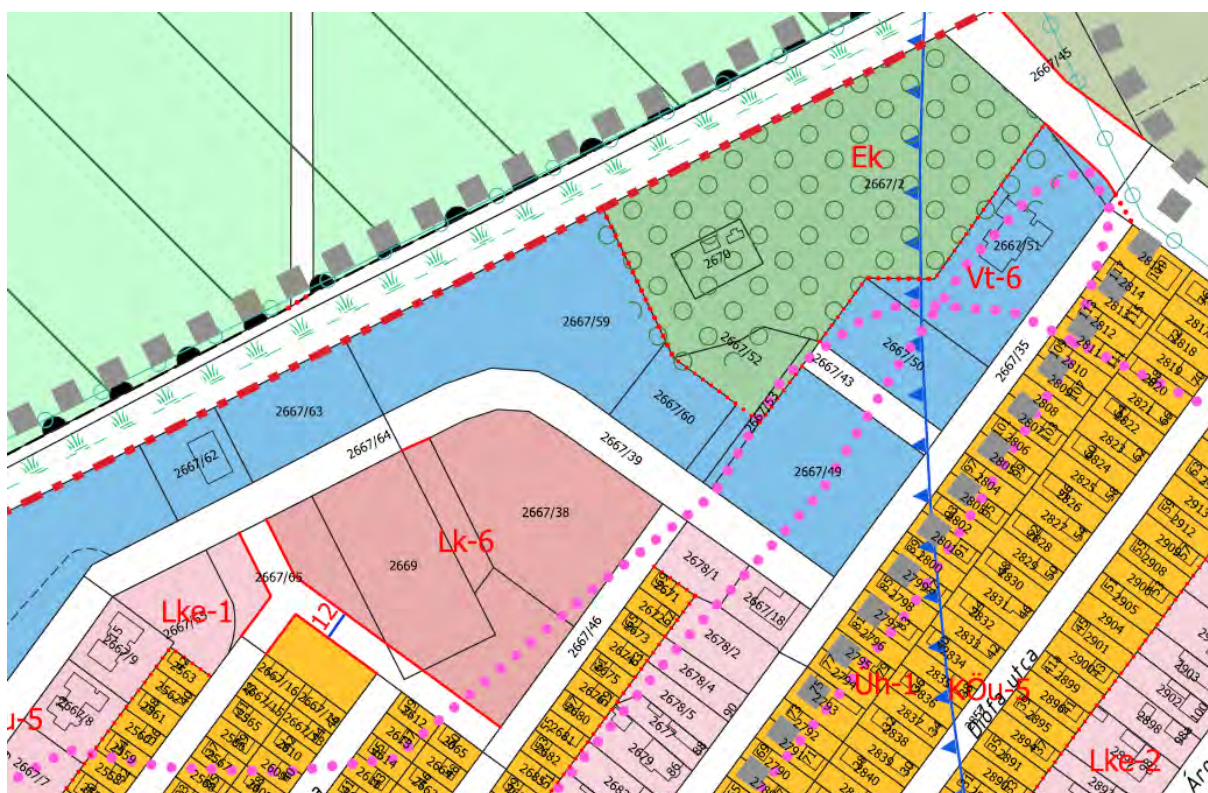
A beépítési vázlatterv alapján, a Hársfa utca, a még el nem nevezett új utca, valamint a Tölgyfa utca által határolt tömbben 14 darab, kétegységes lakóépület elhelyezését tervezik, egy nagy telekként kezelve. A lakóegységekhez tartozó garázsokat az épületekkel egybeépítve kívánják kialakítani, ezáltal biztosítva egy korszerű, élhető lakókörnyezet megvalósulását.

Az új kialakuló utca túloldalán lévő visszamaradó telkek továbbra is az eredeti építési övezeti besorolásban- üdülőövezet, illetve kertvárosias lakóövezet- maradnak.





Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása

3.) József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatt meglévő ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatos módosítás.

A Kérelmező tulajdonában lévő Hajdúszoboszló, József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatti ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatosan nyújtott be HÉSZ módosítási kérelmet. Az épület állaga leromlott, a felújítás és átalakítás időszerűvé vált. A benyújtott kérelem szerint a tulajdonos az épület teljeskörű felújításán túl az épület bővítését is tervezi. A benyújtott látványképeknek megfelelő fejlesztési tervhez szükséges a HÉSZ módosítása. Az épület már mostani formájában és telken történő elhelyezkedésében sem felel meg a jelenleg érvényben lévő HÉSZ-nek.



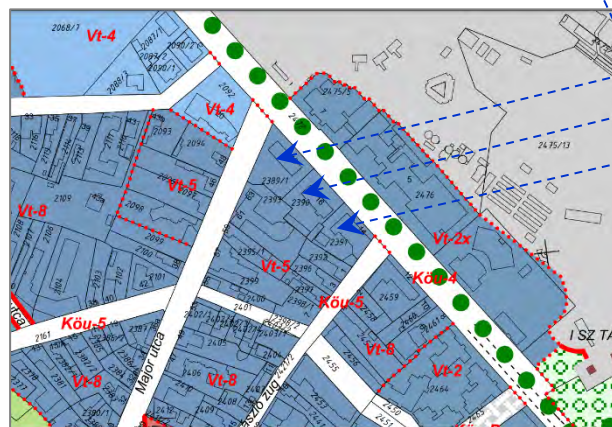
A bővítés során az elképzelés az utcai szárnyra egy új szint építése, melyet az épület homlokzati síkjától visszább húzva esetleg manzárd tetővel oldanának meg. A hátsó kétemeletes részre egy harmadik emeletet terveznek építeni. Az emeleket új lépcsőházzal és lifttel közelítenék meg. Az épület funkciója a továbbiakban lakások kialakításával társasház lenne.

A HÉSZ 7. § (4) bekezdése jelenleg lehetőséget biztosít meglévő, az építési övezeti előírásoknál nagyobb homlokzatmagasságú épületek esetében lift létesítésére, de a lift mellé lépcsőház kialakítását már nem teszi lehetővé.

A látványképen látható elképzeléshez homlokzatmagasság növelése céljából övezeti besorolás változtatása a lift megépítéséhez a fenti paragrafus kiegészítése valamint az ingatlan egyedi kötelező építési vonal megadása szükséges.

Az ingatlan jelenlegi besorolása Vt-5 településközponti vegyes terület, ahol a beépítés módja zártosrú, kialakítható legkisebb terület 800 m², legkisebb telekszélesség 20 m, legnagyobb beépítési lehetőség 40 % (sarok telek esetében + 30 %), legkisebb zöldfelület 30 %, legnagyobb homlokzatmagasság kisebb, mint 10,50 m.

A kért Vt-2 településközponti vegyes terület, ahol a beépítés módja zártosrú, kialakítható legkisebb terület 1500 m², legkisebb telekszélesség 30 m, legnagyobb beépítési lehetőség 40 % (sarok telek esetében + 30 %), legkisebb zöldfelület 30 %, legnagyobb homlokzatmagasság kisebb, mint 12,50 m.



Mivel övezeti besorolás változtatása kihat a mellette található tömbön belül elhelyezkedő József Attila utca 14 és 16 számú ingatlanokra is, így az övezeti besorolás erre a három ingatlanra vonatkozóan változna.

A hatályos szabályozási terv részlete

A Hész módosításának programja, a képviselő-testület előzetes döntése alapján:

- Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja a Hajdúszoboszló, József Attila utca 14, 16, 18 szám 2398/1, 2390 és 2391 hrsz. alatt található területekre vonatkozó övezet Vt-5 településközponti vegyes övezetből Vt-2 településközponti vegyes övezetre változzon.
- a Hajdúszoboszló, József Attila utca 18 szám, 2389/1 hrsz. alatt mlálliató épület bővítése a látványképnek megfelelően csak mindkét utca felől egy-egy szint tovább építésével történhessen.
- A HÉSZ 7.g (4) bekezdés szerinti lift létesítéskor, a lifttel egyidőben épülő lépcsőház elhelyezése is legyen megengedett.
- a Hajdúszoboszló, József Attila utca 18 szám, 2389/1 hrsz. alatt található ingatlanra vonatkozó kötelező építési vonal a meglévő épülethez igazodjon.



Orto fotó az érintett területről



Előzetes építészeti koncepció (tömegvázlat- emeletráépítés, átépítés)



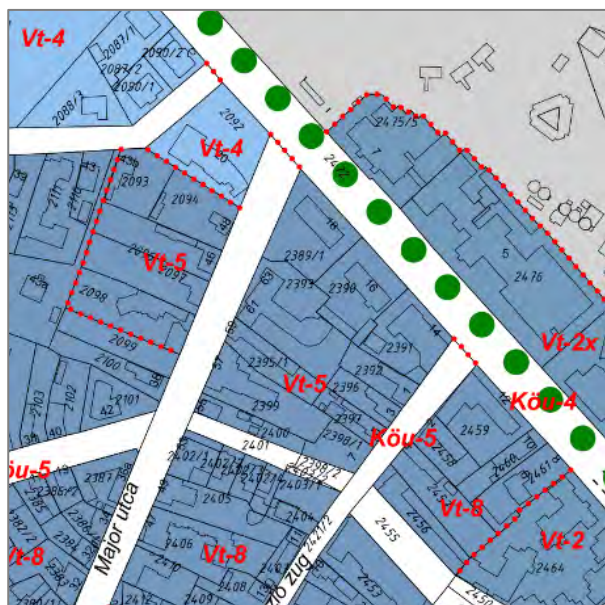
Major utca jelenlegi képe, északi irányból nézve (Bal oldalon az érintett épület)



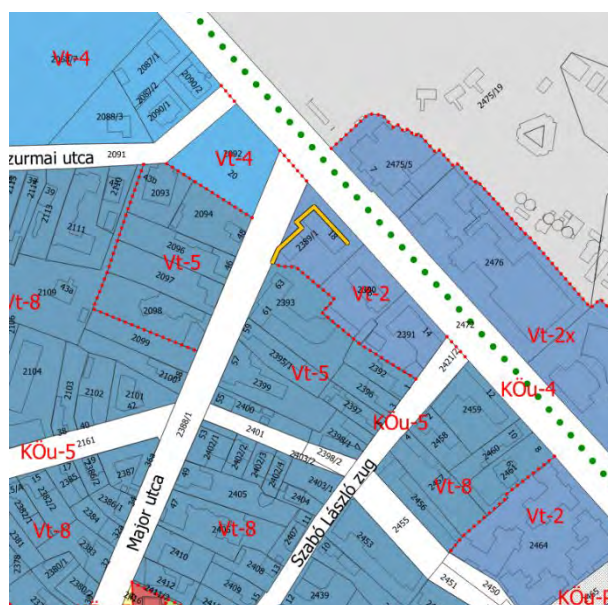
Major utca meglévő utcaképe déli irányból északra nézve (Jobb hátul az érintett épület)



Jelenlegi utcakép a József Attila utca felől.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása



A Hész 5. melléklet (előkertek szabályozása) Tervezett módosítás részlete

- Választható építési vonal
- kötelező építési vonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett

Előkertek szabályozása

- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonallal
 - Előkert nélküli, választható elhelyezésű építési vonallal
 - Előkert - kicsi (1-3 méter közötti méretű előkerttel)
 - Előkert - normál (3-5 méter közötti méretű előkerttel)
 - Előkert - nagy (10 méter előkerttel, választható -előkert vonalán, vagy attól távolabbi -épület elhelyezéssel.)
 - Előkert - egyedi/ kialakult "sakktabla szerű" üdülőterületen
- Egyéb

4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

4/1. Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás.



Kérelmező tulajdonában van a Hajdúszoboszló, 0226/6 hrsz. alatt lévő külterületi ingatlan. A Reál-Team Kft. kérelmet nyújtott be Önkormányzatunkhoz azzal a céllal, hogy a tulajdonában álló, 0226/6 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása módosításra kerüljön a hatályos településrendezési eszközökben. Az ingatlan jelenleg Hajdúszoboszló Város Rendezési Terve szerint „Gip-2” – ipari gazdasági – övezeti besorolás alatt áll. Ez az övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási tevékenységek céljára szolgál, továbbá lehetőséget biztosít a gazdasági épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kialakított lakások elhelyezésére is.

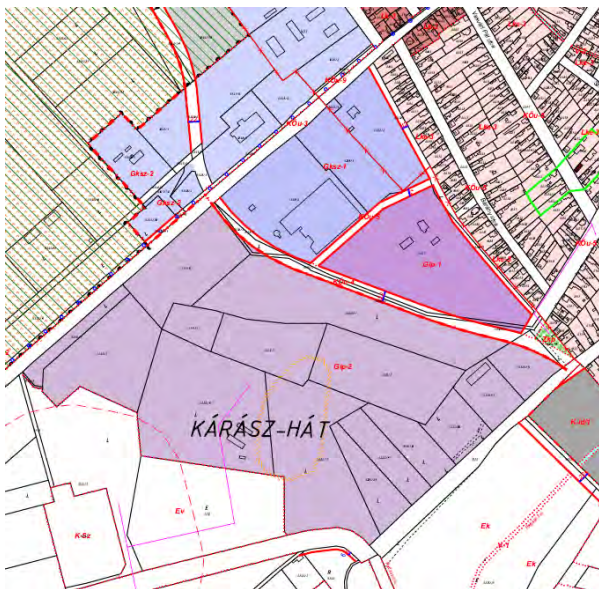
A kérelem lényege, hogy a jelenleg hatályos övezeti besorolás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztések megvalósítását, ezért a kérelmező azt kezdeményezi, hogy az érintett terület kerüljön „Gksz-1” – általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet besorolás alá. Az övezet elsősorban olyan, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági célú létesítmények elhelyezését teszi lehetővé, amelyek a kérelmezett funkcióknak megfelelnek.

A Reál-Team Kft. fejlesztési elképzelései szerint az ingatlanon az alábbi létesítmények kialakítását tervezik:

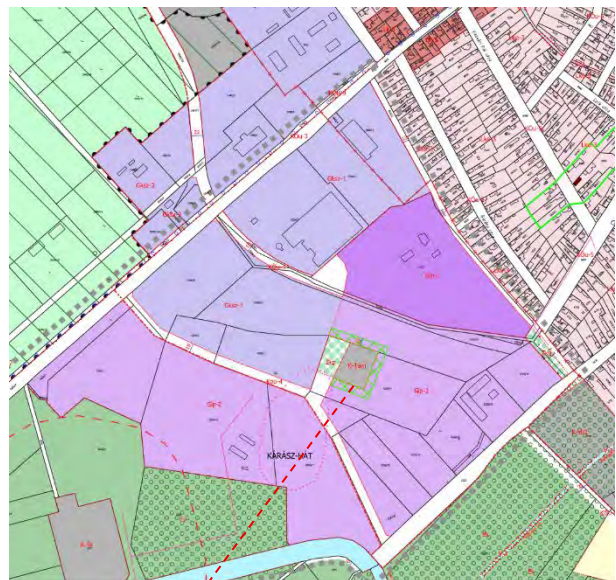
- kb. 300 m² alapterületű gyorsétterem autós kiszolgálással (ún. „drive” funkció),
- kb. 5.000–7.000 m² alapterületű kereskedelmi egység, ún. StopShop üzletsor,
- mintegy 10.000 m² területű kamionparkoló, tisztálkodási célokat szolgáló konténerrel.

A kérelmezett területhasználat összhangban van a település hosszú távú fejlesztési irányával, különösen a gazdaságfejlesztési célkitűzések vonatkozásában. A „Gksz-1” övezeti besorolás alkalmazása a területen lehetőséget biztosít a betervezett funkciók elhelyezésére, miközben a környezeti hatások nem emelkednek. A tervezett beruházások várhatóan hozzájárulnak a helyi gazdaság élénkítéséhez, valamint a közlekedési infrastruktúra kihasználtságának növekedéséhez.





Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása

4/2. A 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

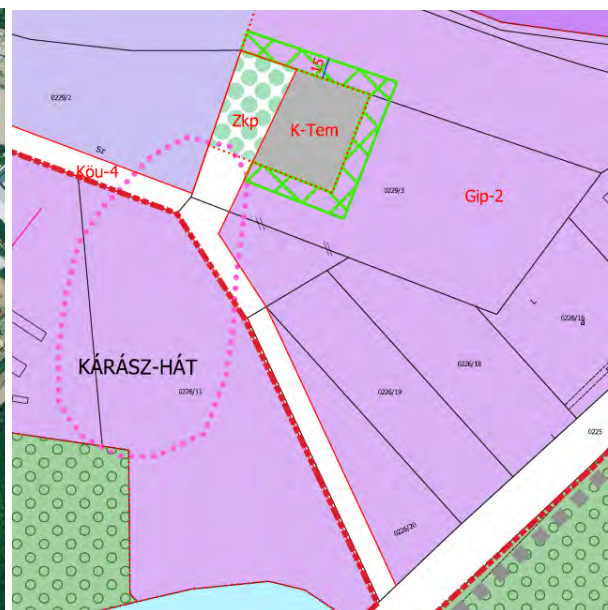
A tervezési területen belül található a Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának tulajdonában álló, 0229/3 helyrajzi számú, 30.588 m² nagyságú izraelita temető területe is. Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása „Gip-2” – ipari gazdasági terület, amely jellemzően ipari tevékenységek, gazdasági célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

A temető jelenlegi közúti megközelítése nem biztosított, ami a terület funkciójából eredő közszolgáltatási és közhasználati szempontból is jelentős problémát jelent. A temető közlekedési kapcsolatának hiánya nem felel meg sem a településszerkezeti elvárásoknak, sem a temető rendeltetésszerű használatához szükséges alapvető infrastrukturális feltételeknek.

A közlekedési kapcsolat biztosítása érdekében szükséges a temetőhöz vezető út kialakításának településtervezési átgondolása, amelyet a közvetlenül szomszédos ingatlanok, területhasználatok és tulajdonviszonyok figyelembevételével kell megoldani. Ennek érdekében a helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása is szükséges. Ez érintheti az ipari területen keresztül tervezett gyűjtőút nyomvonalát is.



Orto fotó



A szabályozási tervmódosítás tervezete



Orto fotó – a zsidó temető elhelyezkedése.



A szabályozási terv javasolt módosítása az izraelita temető területét „Temető- különleges övezetbe sorolja. A hozzá csatlakozó ipari gazdasági területeken, a temető kerítésétől számított 15 méteres területrészen, védőfásítás/ beültetési kötelezettség létesítését javasolja a terv. A temető nyugati oldalához csatlakozó területen, közpark kerül kijelölésre. A megközelítés a temetőtől délre tervezett gyűjtőútról, lesz lehetséges, ahol a közpark mellett parkolóterület is kijelölésre kerül.

5.) Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos, tervezett fejlesztéseket elősegítő módosítás.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata eladta a Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 1. szám alatti ingatlant. A környező ingatlanok már a kérelmező tulajdonában állnak, így a Dózsa György út 2., 4., 6., 8. szám, valamint a Rákóczi utca 3-5. szám alatti ingatlanok is. A kérelmező hasznosítani szeretné az érintett területeit, melyhez a Rákóczi utca 1. szám alatt található, 6203 helyrajzi számú ingatlanon lévő önkormányzati tulajdonú területet is be szeretné vonni. A projekt célja jelenleg nem tisztázott, azonban a beruházó az önkormányzati érdekek figyelembevételével kíván eljárni. A tervezett projekt megvalósítása érdekében az önkormányzat bevonásával tervpályázatot tervez kiírni. A fejlesztés során kiemelt szerepet kapna a magánérdek mellett a város fejlődési iránya és az önkormányzat elvárásai.



A fenti adatok alapján megállapítható, hogy a kérelmező tulajdonában lévő ingatlanok és a 6203 helyrajzi számú ingatlan megvásárlását követően összevonhatóak, így saroktelkekké alakíthatók. Ennek következtében kialakuló telek beépíthetősége jelentősen megnövekedhet, mivel a saroktelkekre vonatkozó szabályozás nagyobb beépítési intenzitást enged meg, így az országos és helyi szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a beruházó a területet nagyobb mértékben hasznosíthassa, mint az összevonás előtt.

Ez a beépítési intenzitás növelése fontos településtervezési kérdés is, mivel a helyi szabályozás nem ilyen léptékű ingatlanok szabályozására illetve beépítésére lett megtervezve, kiszabályozva. A túlzott beépítés nem csak településképi kérdéseket vett fel, de a közterületek zsúfoltságához, valamint közlekedési és környezeti problémákhoz is vezethet.

Az érintett egybevont terület számos kihívást jelent mind szabályozási, mind városképi szempontból. A módosítás célja, hogy a telek hasznosítása a város fejlődési irányainak, a környezet terhelhetőségének és a helyi lakosság elvárásainak megfelelően történjen szem előtt tartva a magán- és a közérdek elvárásainak kiegyensúlyozott érvényesítését. A magán- és közérdek harmóniájának biztosítása érdekében fontos, hogy minden érintett fél érdekei méltányos figyelemben részesüljenek, és a megoldások rugalmasan igazodjanak a változó társadalmi és gazdasági körülményekhez.

Fejlesztési program, a Hész módosításával megoldandó problémák, illetve kialakuló fejlesztési lehetőségek.:

A szabályozási terv módosításához, két fő kérdést szükséges megvizsgálni/ mérlegelni.

- a) A telek szabályozási intenzitását, annak érdekében, hogy a beépítés mértéke jobban igazodjon a környezet terhelhetőségéhez és a városrendezési elvekhez,
- b) A telken található épület városképi és funkcionális szerepét, ugyanis a helyi értéket képviselő, de helyi védelem alatt nem álló – így lebontható- épület a Hősök tere felőli térfal egyik meghatározó, értékes része.

a) A telek szabályozási intenzitásának csökkentése:

A hatályos Hész előírások betartásával létrehozható saroktelek szabályozási előírásai magas beépítettségi százalékot valamint utcafronti zárt sorú beépítési módot írnak elő.

Az egyik probléma a beépítési százalék jelentősen megnövelhető értéke, a másik pedig a Dózsa György utca felőli, utcafrontra történő kötelező épület elhelyezés, mert ezen a szakaszon az útburkolat és járda között nincs zöldterület, a járda túlságosan „rászorul” a forgalmas útra.

Javasolt, hogy az érintett telkek összevonása után a jelenleg sarok telkekre engedélyezett +30 % -os beépíthetőséget ne lehessen kihasználni a területre, az maradjon meg a mostani 40 % beépíthetőséggel. Ez a módosítás nemcsak a beépítési intenzitást harmonizálná, hanem a zöldterületek, zöldfelületek arányát is kedvező szinten tartaná.

A másik probléma feloldására az előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal szabályozás helyett a Dózsa György utca felől olyan előkertes szabályozási előírás alkalmazása célszerű, mely lehetőséget adna az ingatlan utcavonal mentén a 2-10 m-ig történő választható épület elhelyezését.

A harmadik meggondolandó szabályozási elem a homlokzatmagasságnál a maximálisan építhető szintek számának 3 szintben történő maximalizálása. Ez esetlegesen nagyobb homlokzatmagassági értéket adhat, figyelembe véve a földszinten elhelyezhető lakástól eltérő funkciók belmagasságának igényét. (gépészeti, funkcionális)

b) telken található épület jövőjének mérlegelése:

A teleken található épület sorsának eldöntése kulcsfontosságú, amely során mérlegelni kell a teljes bontás, a részleges elbontás vagy a meglévő épület hasznosításának lehetőségeit.

1. Amennyiben az épület elbontásra kerülne abban az esetben új lehetőségek nyílnának meg a terület hasznosítására. Ez a döntés lehetőséget ad arra, hogy a terület új funkciókat és építészeti irányvonalakat öltson, amelyek megfelelnek a modern városi környezet elvárásainak. Azonban, míg az új építkezés friss lehetőségeket adhat, mindez városképi veszteséggel is járhat.

2. Az épület homlokzatának megtartása izgalmas és kihívásokkal teli tervezési koncepciót jelent, mely ötvözi a múlt értékeinek megőrzését a modern építészet kreatív megoldásaival. Az ilyen megközelítés lehetőséget ad arra, hogy a régi homlokzat, mint történeti elem vizuális és kulturális hidat képezzen a múlt és a jelen között, miközben az épület belső tereit és funkcióit a mai igényekhez igazítjuk. Ez az eljárás különösen érdekes, mert a régi és új elemek közötti párbeszéd izgalmas esztétikai és technikai kihívásokat vet fel. A homlokzatok megtartása mellett modern építészeti elemek – például nagy üvegfelületek, acél- vagy betonstruktúrák – beépítése egyedi karaktert adhat az épületnek, miközben tiszteletben tartja a településképi hagyományokat.
3. Az épület felújítása után közösségi térként vagy más közfunkció betöltésére is használható lehet, azonban az eredeti kialakítása miatt nehéz a mai igényeknek megfelelő új funkciót kialakítani. Műszaki állapota jelentősen leromlott, ezért a felújítás magas költségekkel járna. Az akadálymentesítés és a modern infrastruktúra beépítése az épület adottságai miatt nem megvalósítható. További hátrányt jelent, hogy az épület utcafronti elhelyezkedése korlátozza a közterület bővítésének lehetőségeit.

A település főépítésze, az épület homlokzatának megtartását helyezi előtérbe. Javaslatának megfogalmazásakor figyelembe vette az épület állapotát, történeti és esztétikai értékét, valamint a tervezett funkciókhoz való alkalmazkodóképességét. Véleménye szerint a városfejlesztési döntéseknek egyszerre kell szolgálniuk a közösségi érdekeket, elmozdítaniuk a közterületek fejlesztését és megőrizniük a város vizuális karakterét, miközben tiszteletben tartják a magántulajdonosok jogait és érdekeit.

A Hész módosításának programja, a képviselő-testület előzetes határozata és várostervezői javaslataink alapján:

- A 6201 és 6203-6207 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozóan a HÉSZ úgy kerüljön módosításra, hogy az új építési övezetben a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén ne legyen növelhető.
- A tömbben az építési hely új épületekre, épületrészekre vonatkozóan előkertes beépítésű és, 2-10 méteres előkerttel legyen szabályozva, mely egyben kötelező építési vonal is. A legnagyobb homlokzatmagasság maximum 9 méter legyen, ahol a terepszint felett maximum három építmény szint lehessen.

A képviselő testület épületelhelyezésre vonatkozó, előzetes javaslatától eltérően, a Rákóczi utca felé, javasoljuk az utcavonalon álló épületelhelyezés kötelezettségét fenntartani, illeszkedve a jellegzetes kialakult utcaképhez. A Dózsa György utca felé pedig a 2-10 méter közötti előkertet meghatározó kötelező építési vonalat javaslatát elfogadva, a Hősök tere felőli térfal jellegzetességének megőrzése érdekében, a Rákóczi utca- Dózsa György utca közvetlen találkozásánál az utcavonalra történő épületelhelyezést, mintegy 12 méter mélységig javasoljuk előírni, de Dózsa György utcára kiépülő épületszárny alatt, gyalogos átjárást biztosító, épület alatti árkád létesítését előírni.

Fenti szabályozási javaslat egyaránt elősegítené a Dózsa György utca keleti oldalának gyalogosok és zöldterület számára történő szélesítését egyúttal a Hősök tere felőli térfal lezárás megőrzését is.

6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.



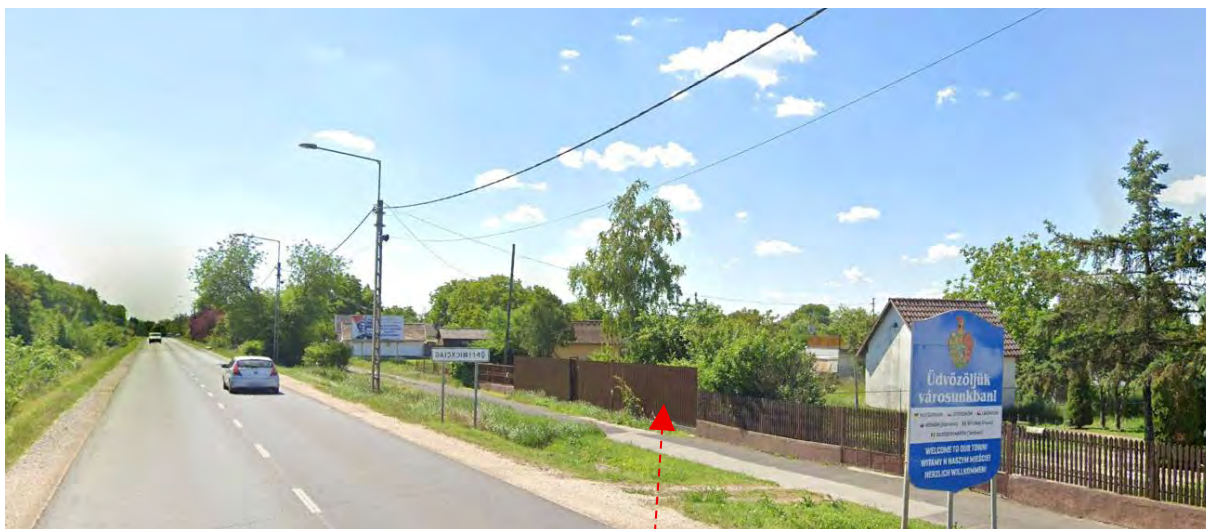
A kérelmező tulajdonában van a Hajdúszoboszló, külterület, 10252/7 hrsz.-ú, 1636 m² területű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, továbbá a hajdúszoboszlói zártkerti 10253 hrsz.-ú, 2246 m² területű, kivett művelési ágú udvar megnevezésű ingatlanok. Az ingatlanok Nagyhegyes felé az Ady Endre út kivezető szakaszánál találhatóak.

Ezt a két ingatlant a Hajdúszoboszló Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelete 2. sz. melléklete alapján út kiszabályozása érinti. Egy 16 méter szabályozási szélességű kiszolgáló út van itt be-tervezve.

Hatályos szabályozási terv részlete

A kérelmező az ingatlanok Lke-3 jelű kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolását kezdeményezi. A környezetében jelenleg is kialakuló kertvárosias lakóövezetet jelöl ki a szabályozási terv. A tervezet úthoz közel, északi irányba meglévő zártkerti út található, mely kiépítésével a megszüntetni kért tervezett út valóban feleslegessé válik.





A hatályos szabályozási terven tervezett új utca kivezetésének helye, az Angyalházi úton



A Vényszőlőskert utca északi végén lévő Csipkés dűlő, jelenlegi 4-6 méter közötti szélességével alkalmatlan a két ingatlan kisajátításával tervezett lakóutca szerepét átvenni. az utca keleti oldalán levő vízelvezető csatorna lefedésére nincs reális lehetőség, ezért a későbbiekben javasolt az utcát nyugati irányban szélesíteni, vagy egy kötelező építési vonal bevezetésével a távlati szélesítés lehetőségét megteremteni, vagy a Hész. előírásában a konkrét utca mellett ennek megfelelő, 10 méter mélységű előkertet előírni.



Orto foto



A szabályozási tervmódosítás tervezete

7.) Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlant érintő módosítás, mely során a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkjához kerül áthelyezésre.

A Sarki Társasház az épület előtti teljes terület sorsát rendezni kívánja, így kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz.

A Hajdúszoboszló, Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlan 414 m² nagyságú részét a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat Köu-3 építési övezetbe sorolja.

A 102/2024. (IV. 24.) PGB határozat alapján az Önkormányzat a 414 m² területrészt megvásárlása mellett döntött. A Sarki Társasház az önkormányzat vételi ajánlatát a 10/2024. (07.07.) számú határozatában egyhangú szavazattal elfogadta, ennek megfelelően a telekalakítási eljárás folyamatát a Polgármesteri Hivatal elindította.

E telekalakítás végrehajtására ad lehetőséget, a szabályozási terv tervezett módosítása.

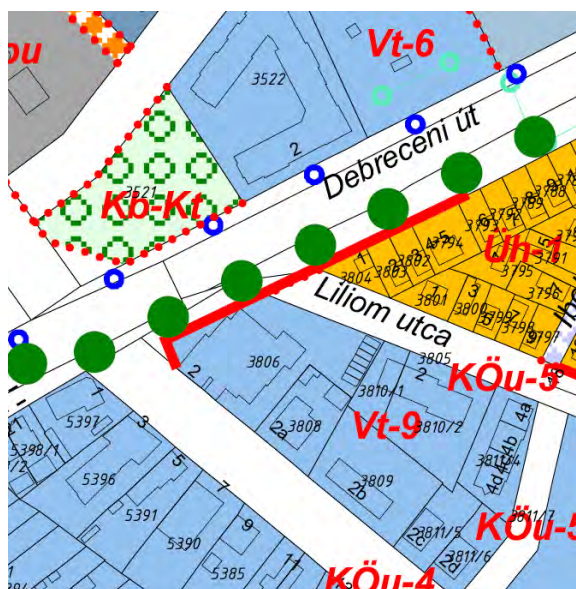


Piros vonal: Az új, tervezett szabályozási vonal

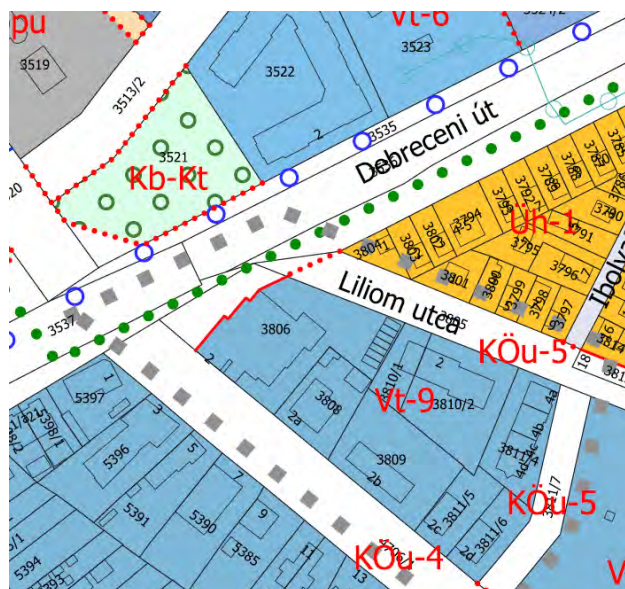
Lila szaggatott vonal: A hatályos szabályozás szerinti (jelenlegi) szabályozási vonal.



A Hőforrás utca 2. sz. utca felőli területe, jelenleg is „közterületként hasznosul”)



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása

8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.

A Kérelmező a Hajdúszoboszló, Liget utca 3337/17 hrsz., 3337/21 hrsz. és 3337/22 hrsz. alatti ingatlanokat érintően Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítására vonatkozó kérelmet nyújtott be.

A benyújtott kérelem szerint a Kérelmező megvásárolta a 3337/21 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant és szándékában áll az ingatlannal határos 6,0 m széles „kivett járda” megnevezésű, 3337/22 hrsz.-ú ingatlanból további 2,0 m széles sávot megvásárolni.

A hatályos HÉSZ övezeti besorolása szerint

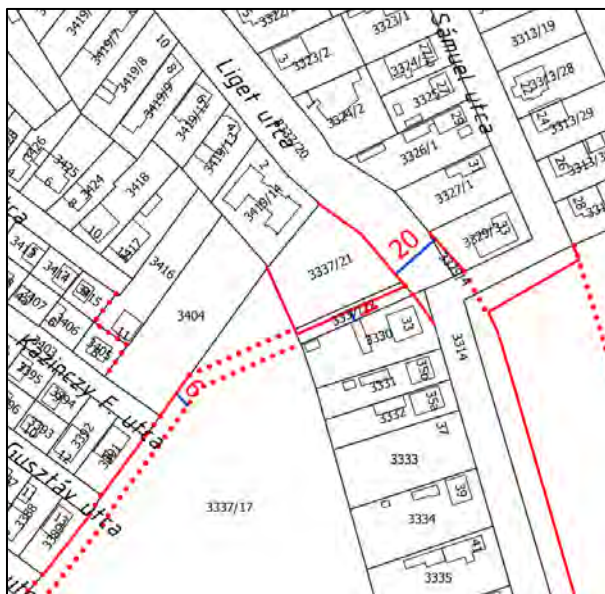
- a Liget utca 3337/21 hrsz. ingatlan Lke-2 – kertvárosias lakóterület övezetbe,
- a Liget utca 3337/22 hrsz. ingatlant pedig Köu-7 – sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezetbe tartozik.

A kérelmezett területsáv a fenti övezeti határ módosítását igényli, így a 2,0 m széles területrészt megvásárlása illetve annak a 3337/21 hrsz. ingatlanhoz történő hozzátartozása kizárólag a HÉSZ övezeti határának módosítását követően válhat lehetővé.

A kérelem alapján Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlan Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége 4,0 m legyen.



Orto fotó a tervezett szabályozással



A szabályozás tervezett módosítása

9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KÖu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata tulajdonában állnak a Hajdúszoboszló, Kovács Gyula utca 22-24. szám alatti 1693. és 1694. hrsz.-ú ingatlanok, melyen a Mesevár Óvoda található. Az óvoda épülete az 1980-as években bővítésre került, a jelenlegi épület két helyrajzi számon található, az óvoda egyik szárnya alatt áthalad a két ingatlan telekhatára. A korábban megvalósult bővítés földhivatali ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére nem került sor.



A Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztálya tervezőt bízott meg az épület bővítésével, valamint a két érintett telek összevonásával összefüggő, a földhivatali és az építéshatósági eljárások lefolytatásához szükséges dokumentációk és tervek elkészítésével, továbbá az eljárások teljes körű lebonyolításával.

Az ingatlanok és az épület felmérése során megállapításra került, hogy az óvoda által használt terület jelenleg a Helyi Építési Szabályzatban három építési övezetbe esik. A HÉSZ kivonaton látható, hogy az a 1694. hrsz.-ú ingatlant az Lk-5 építési övezetbe, az 1693. hrsz.-ú ingatlant az Lk-5x, valamint a KÖu-5 építési övezetbe sorolja.

Az ingatlanok összevonására csak a HÉSZ módosításával nyílik lehetőség. Az Lk-5x és a KÖu-5 építési övezet az 1692. és az 1693. hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára helyeződik át a módosítással.

A hand-drawn site plan of a road intersection. The plan shows a main road (top) and a side road (bottom) intersecting. The main road has a width of 6.65m and a length of 6.60m. The side road has a width of 6.65m and a length of 6.60m. The intersection is marked with a red 'X'. A green line indicates a proposed path or boundary, with a label '876hrszből 6,66m2' pointing to it. Various traffic signs are shown, including a red circle with a white 'X' and a red circle with a white 'P'. Dimensions for the road segments are given in meters (m).

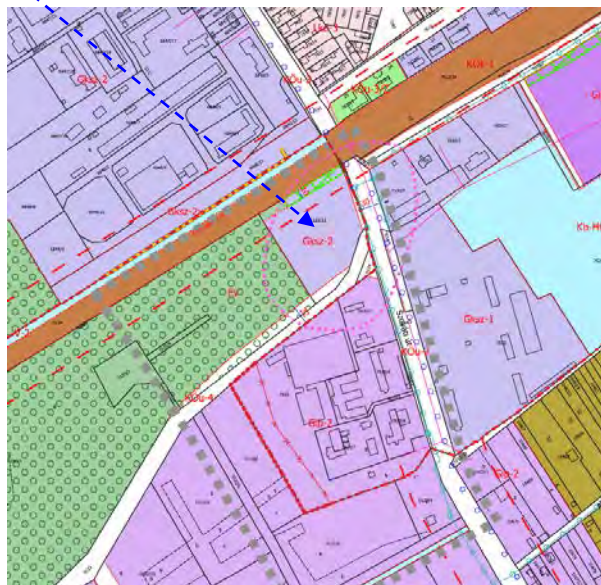
44

11.) A 0125/11 hrsz-ú hatályos tervben „Gksz-1” -jelű építési övezetbe sorolt ingatlan át-sorolása „Gksz-2” -jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek „M14” számú módosítása a 0125/11 hrsz-ú földterület ipari gazdasági építési övezetbe sorolta át. Az alátámasztó munkarészeiben elkészí-tett telekalakítási javaslat, a „Gksz-2”-jelű építési övezet előírásainak alapján készült. A szabá-lyozási terv azonban, tévesen „Gksz1”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta a területet. A szabályozási terv módosítása, ezzel összhangban történik.



Hatályos szabályozási terv kivonta.



A szabályozási terv tervezett módosítása.



A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülő 0125/11 hrsz-ú ingatlan egy lehetséges felosztását mutatja be a melléklet ábra. A terület egy belső magánúttal kerülne feltárássra, a kialakításra kerülő ingatlanok zavartalan megközelítése érdekében. (A tömb keleti oldalról történő megközelítése, a vasúti átjáró + kerékpárút miatt nem megoldható.)

Fenti telekalakítási javaslat, A Hész 3. melléklet alábbi telekalakításra, és legnagyobb megengedett homlokzatmagasságra vonatkozó előírásaira való tekintettel, csak a Gksz-2 jelű építési övezetben lehetséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	3000	25	-	40	20	≤ 9,5
5	Gksz-2	SZ	1500	25	-	40	20	≤ 7,5

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Hajdúszoboszló Város településszerkezeti tervét az „M17” számú módosítás a 2, 4 és 7 számú terület egység vonatkozásában érinti.

HATÁROZATI JAVASLAT:

.. /2026. (.....) számú önkormányzati határozat
Hajdúszoboszló város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott, településszerkezeti terv M17. sz. módosításának elfogadásáról

- (1) Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő testülete Hajdúszoboszló Város 83/2016.(VI.26.) határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervének 2025. évi M17 sz. módosítását, valamint területi mérlegének változását, a határozat **2.** melléklete szerint fogadja el.
- (2) A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező településszerkezeti tervlapon helyére, jelen határozat 1. melléklete,

„T-1/m17”-jelű településszerkezeti tervlap lép.
- (3) A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező gazdasági területek fejlesztése c. tervlap helyére, a határozat 3. melléklete lép.
- (4) A településszerkezeti terv rajzi mellékletét képező zöld területek fejlesztése c. tervlap helyére, a határozat 4. melléklete lép.
- (5) Hajdúszoboszló „M17” sz módosítása során a területfelhasználás a határozat 5. melléklete szerint változik

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Erről értesül:

1.

N
M=1:20 000

M17. sz. szerkezeti módosítás
 érintett területesség

- [illegible]



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

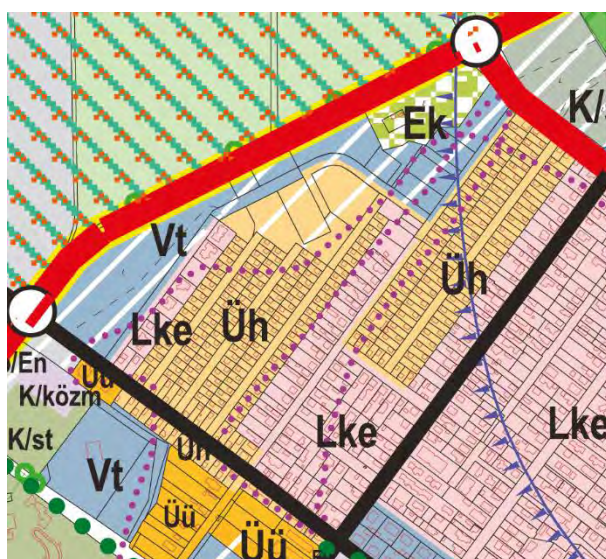
Hajdúszoboszló „M17” sz módosítása során a területfelhasználás az alábbiak szerint változik:

2. számú területegység:

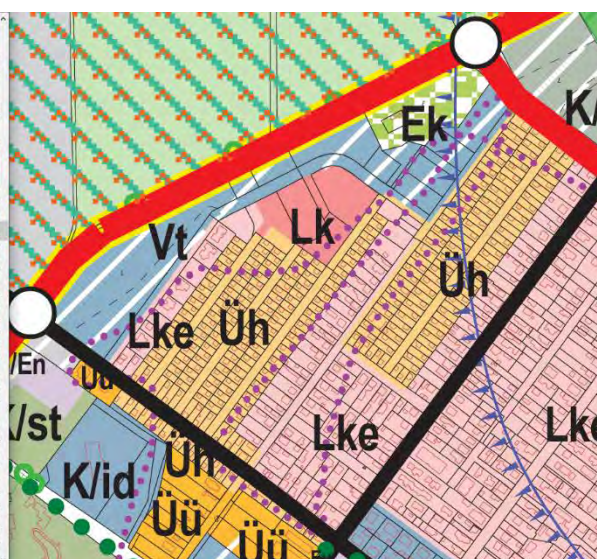
Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás

A 2669, 2667/38, 2667/65 hrsz.-ú ingatlanok „Üh” -jelű hétvégiházas üdülőterület felhasználásából „Lk” -jelű kisvárosias lakóterület felhasználásba kerülnek átsorolásra.

A Nyárfa utca északi végén elhelyezkedő 2667/55 hrsz.-ú ingatlan, „Üh” -jelű hétvégiházas üdülőterület felhasználásból „Lke” -jelű kertvárosias lakóterület felhasználásba kerül átsorolásra. (Utóbbit a szabályozási terv már így tartalmazza, de a településszerkezeti terven ez még eltérően szerepel!)



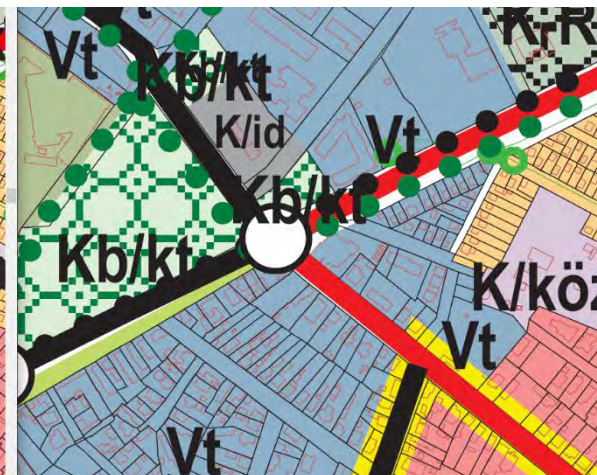
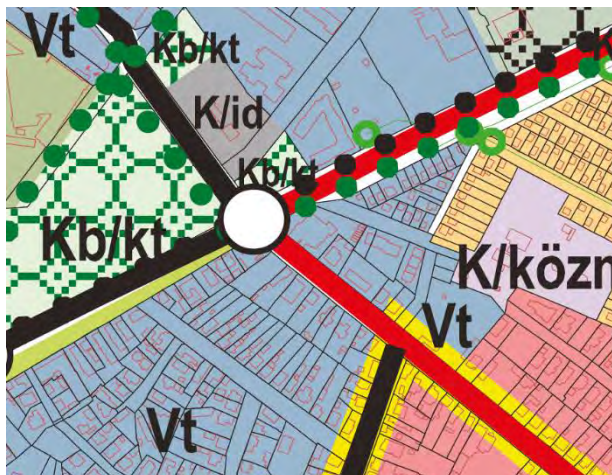
Hatályos településszerkezeti terv részlete



Településszerkezeti terv tervezett módosítása

7. számú területegység:

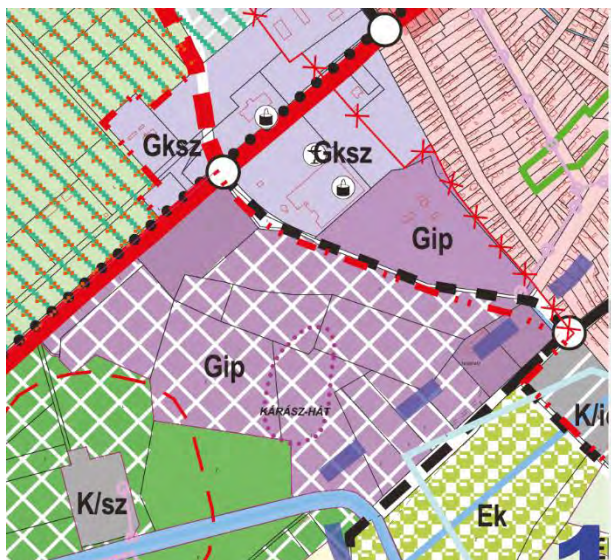
A Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz.-ú ingatlan Debreceni út épület előtti 414 m² nagyságú, részét a jelenleg érvényben lévő Településszerkezeti terv az épülettel azonos „Vt” -jelű vegyes területfelhasználásba sorolja. A területrész a valóságban közterületi használatú, mely közlekedési célú felhasználásba kerül át.



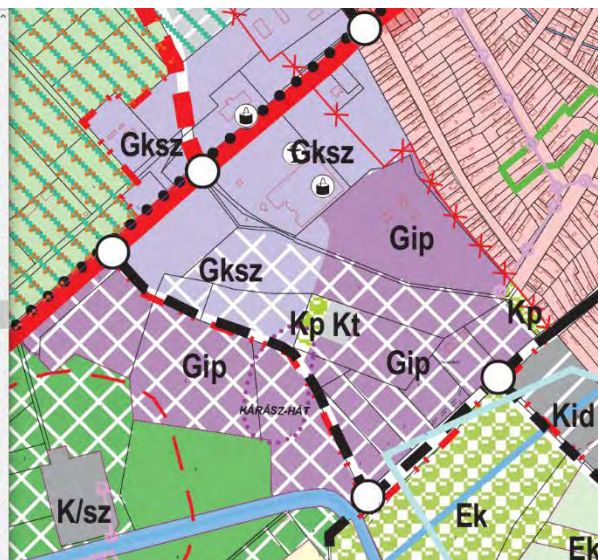
4. számú területegység:

Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

- A érintett tulajdonosokkal egyeztetve, a hatályos tervben „Gip”- jelű Ipari gazdasági felhasználásba sorolt 0226/6, 0229/1, 0229/2, Hrsz-ú ingatlanok, valamint a 0226/23 hrsz-ú ingatlan 0229/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatáráig tartó része, „Gksz” –jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági felhasználásba kerül átsorolásra.
- A 0229/3 hrsz-ú ingatlan területén elhelyezkedő izraelita temető a hatályos rendezési tervben meghatározott ipari gazdasági építési felhasználásból „Kt”- jelű különleges temető területe, felhasználásba kerül átsorolásra.
- A temető nyugati oldala mellett közpark létesítését jelöli ki a terv.
- A 0256/4 hrsz-ú Kabai út- 0237 hrsz-ú Kösely főcsatorna- 0225 hrsz-ú út 6662/2 és 0226/4 hrsz-ú út és 0226/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett út által határolt terület egységen belül tervezett délnyugati gazdasági zóna tervezett feltáró útja (gyűjtőút) új nyomvonalra kerül át-helyezésre. A korábbi tervezett gyűjtőút északi- Tesco déli oldalán bevezető út gazdasági területet kiszolgáló utca (zsákutca) lesz. A gazdasági területet feltáró gyűjtőútca a korábbitól délebbre kerül kijelölésre, mely új ad lehetőséget a temető területének megközelítésére. Az izraelita temető nyugati oldalán közpark, illetve annak déli oldalához kapcsolódó parkolóterületet alakít ki a szabályozási terv.



Hatályos településszerkezeti terv részlete



Településszerkezeti terv tervezett módosítása

KÖZLEKEDÉS

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

Területhasználat szerkezet

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

VEDETTSEGEK

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

-  Ln nagyvárosias lakóterület
-  Lk Kisvárosias lakóterület
-  Lke Kertvárosias lakóterület
-  Vi Vegyes terület - intézményterület
-  Lke Kertvárosias lakóterület - tervezett
-  Üü Üdülőházas üdülőterület
-  Üü Üdülőházas üdülőterület- tervezett
-  Üh Hévízvárosias üdülőterület
-  Üh Hévízvárosias üdülőterület- tervezett
-  Kb/htó Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó
-  Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő
-  Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő- tervezett
-  Kt Különleges terület - temető terület
-  Kt Különleges terület - temető terület- tervezett
-  Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású
-  Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású-tervezett
-  K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület
-  K/sp Különleges terület - sport és rekreációs terület tervezett
-  K/rek Különleges terület - Rekreációs és rendezvény terület tervezett
-  K/kö Különleges terület - nagyterjedésű közúti területe
-  K/kö Különleges terület - közlekedési üzemi
-  K-En Különleges terület - napelempark-tervezett
-  Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület
-  Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású-tervezett
-  Kk Különleges terület - településüzemeltetés területe
-  Kök Különleges terület - ökoturisztika
-  Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
-  Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó
-  K-bpu Különleges terület - buszpályaudvar
-  Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőter
-  K/sz Szennyvíztisztító telep
-  Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark
-  Kb/En Különleges beépítésre nem szánt terület - Napelempark- tervezett

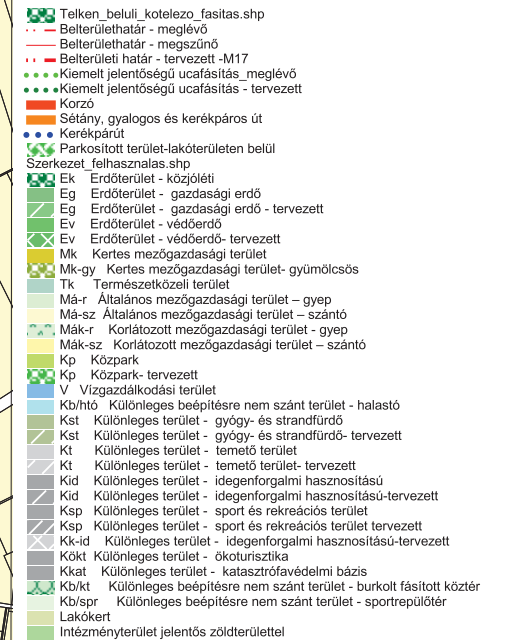
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV - M17. módosítás -

GAZDASÁGI TERÜLETEK FEJLESZTÉSE



- - - Belterülethatár - meglévő
 - - - Belterületi határ - tervezett -M17
 - - - Belterülethatár - megszűnő
 Szerkezet_felhasznalas.shp
- Gip Ipari gazdasági övezet
 - Gip Ipari gazdasági övezet - tervezett
 - Gkszi Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
 - Gkszi Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - tervezett
 - Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
 - Kmü Különleges terület - mezőgazdasági üzemi - tervezett
 - Kkö Különleges terület - nagyterjedésű közmű területe
 - Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület
 - Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe
 - K/sz Szennyvíztisztító telep

Felvezető:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Salgó utca 1. sz. - 7420/51-52, 30/9408-172	
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE -2016	Dátum: 2026.04. Lépték:
Munkatárs:	GAZDASÁGI TERÜLETEK FEJLESZTÉSE	T-4/m17
ÉPÍTŐI:	ZSAMBORI ISTVÁN	ELJÁRÓI:



Területfelhasználás	Terület	%
Eg Erdőterület - gazdasági erdő	175,32	0,73
Eg Erdőterület - gazdasági erdő - tervezett	141,84	0,59
Ek Erdőterület - közjóléti	31,77	0,13
Ev Erdőterület - védőerdő	304,35	1,27
Ev Erdőterület - védőerdő- tervezett	194,92	0,82
Gip ipari gazdasági övezet	60,91	0,26
Gip ipari gazdasági övezet - tervezett	98,59	0,41
Gkszk kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet	69,37	0,29
Gkszk kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - tervezett	15,37	0,06
K/sz Szennyvíztisztító telep	2,17	0,01
Kb/htó Különleges beépítésre nem szánt terület - halastó	35,87	0,15
Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér	14,83	0,06
Kb/kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér - korzó	5,54	0,02
Kb/spr Különleges beépítésre nem szánt terület - sportrepülőtér	118,86	0,50
K-bpu különleges terület - buszpályaudvar	0,57	0,00
K-En különleges terület - napelempark-tervezett	20,06	0,08
Kh Különleges terület - hulladékkezelő terület	18,98	0,08
Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású	16,13	0,07
Kid Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású-tervezett	22,44	0,09
Kk-id Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítású-tervezett	33,52	0,14
Kkö Különleges terület - nagykiterjedésű közmű területe	11,04	0,05
K-Közl különleges terület - közlekedési üzemi	6,11	0,03
Klo Különleges terület - településüzemeltetés területe	0,13	0,00
Kmű Különleges terület - mezőgazdasági üzemi	180,78	0,76
Kmű Különleges terület - mezőgazdasági üzemi- tervezett	26,80	0,11
KÖk Közlekedési terület - kötőtpályás (vasúti)	45,99	0,19
KÖu Közúti Közlekedési terület településszerkezeti jelentőségű	331,60	1,39
Kp Közpark	2,91	0,01
Kp Közpark- tervezett	14,58	0,06
K-rek Különleges terület - Rekreatációs és rendezvény terület tervezett	4,40	0,02
Ksp Különleges terület - sport és rekreációs terület	53,82	0,23
Ksp Különleges terület - sport és rekreációs terület tervezett	9,81	0,04
Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő	31,12	0,13
Kst Különleges terület - gyógy- és strandfürdő- tervezett	0,78	0,00
Kt Különleges terület - temető terület	24,27	0,10
Lk kisvárosias lakóterület	139,51	0,58
Lke kertvárosias lakóterület	451,54	1,89
Lke kertvárosias lakóterület - tervezett	39,99	0,17
Ln nagyvárosias lakóterület	15,80	0,07
Mák-r korlátozott mezőgazdasági terület - gyepterület	4026,17	16,86
Mák-sz korlátozott mezőgazdasági terület szántó	3840,00	16,08
Má-r általános mezőgazdasági terület gyepterület	47,27	0,20
Má-sz általános mezőgazdasági terület szántó	11273,70	47,22
Mk kertés mezőgazdasági terület	193,77	0,81
Mk-gy kertés mezőgazdasági terület- gyümölcsös	47,48	0,20
Tk természetközeli terület	583,55	2,44
Üh hétvégi házas üdülőtérület	21,27	0,09
Üh hétvégi házas üdülőtérület- tervezett	0,08	0,00
Üü üdülőtérület	2,14	0,01
Üü üdülőtérület- tervezett	1,64	0,01

V	Vízgazdálkodási terület	924,24	3,87
V	Vízgazdálkodási terület csatornák, vízfolyások	0,00	0,00
Vi	Vegyes terület - intézményterület	16,68	0,07
Vt	településközpont vegyes terület	116,26	0,49
Vt	településközpont vegyes terület- tervezett	7,93	0,03
Összesen		23874,55795	100,00

III. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási koncepció, a szabályozási terv módosítása

Hajdúszoboszló város új Településrendezési eszközeit 2016 május hónapban fogadta el a város képviselő-testülete. Jelen „M17.”- számú módosításra 11 témakörben (területegységre vonatkozóan) kerül sor, de a hatályos jogszabályok alapján, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területegységekre önálló szabályozási tervlapok kerültek kidolgozásra, a véleményezés- jóváhagyás idejére, melyek jóváhagyást követően egybeszerkesztésre kerülnek a Hész. mellékletét képező szabályozási tervlapon.

A területegységekben bekövetkező változások, a hatályos és tervezett szabályozás részleteinek összehasonlításával kerülnek az alábbiakban bemutatásra.

1.) Külterület, 0345/41 hrsz.-ú 6,83 ha legelő közterületről történő megközelítésének biztosítása.

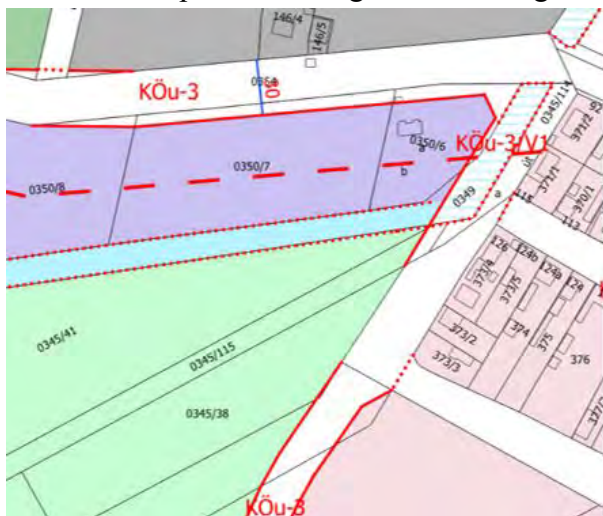
Tervezési feladat:

A kérelmező kérelmében leírta, hogy Hajdúszoboszló, külterületén található 0345/41 hrsz.-ú cca.: 6,83 ha saját tulajdonában lévő legelője jelenleg közterületről nem megközelíthető. A megközelítését korábban szolgáló 0345/115 hrsz.-ú út magánút, mely ingatlan tulajdonosa pedig nem engedi meg az átjárást, így ingatlanát hasznosítani nem tudja.

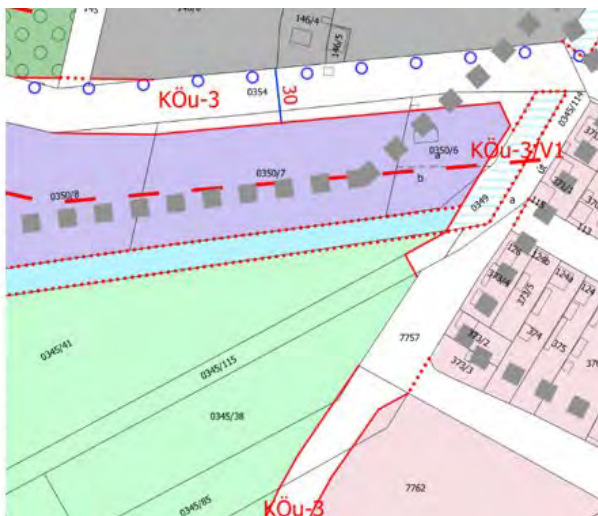
A területet északról a 0349 hrsz.-ú önkormányzat tulajdonában lévő csatorna, balról a 0345/42 hrsz.-ú magántulajdonban lévő legelő és délről a 0345/115 hrsz.-ú szintén magántulajdonban lévő legelő határolja. A szabályozási terv módosításának feladata, e probléma megoldása.

A szabályozási terv változásai:

A 0345/115 hrsz.-ú „Mák-2”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt magánút északkeleti, szabályozási tervlapon jelölt 7757 hrsz.-ú közlekedési övezethez tartozó vége, közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal biztosítva a 0345/41 hrsz.-ú mezőgazdasági övezetbe tartozó telek közterületi kapcsolatát/ megközelíthetőségét.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás

Tervezési feladat:

A Tölgyfa utca- Pávai Vajna utca- Bródy Sándor utca közötti tömb északi részén elhelyezkedő, jelenleg még beépítetlen, hatályos szabályozási tervben „Üh-3” -jelű hétvégiházás üdülőterület építési övezetbe sorolt ingatlanok lakóutcával történő feltárásának, és építési övezeti besorolásának módosítása, intenzívebb lakóterület fejlesztés megvalósítása érdekében.

A szabályozási terv változásai:

A tömb északi részét feltáró lakóutca nyomvonalának módosítása a szabályozási terven jelöltek szerint.

A 2669, 2667/38, 2667/65 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt részei „Üh-3” építési övezetből „Lk-6” -jelű (újonnan bevezetésre kerülő) kisvárosias építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
5	Kisvárosias lakó övezetek							
10/A	Lk-6	SZ	2000	14	-	40	30	< 7,0
	Hétvégi ház üdülő övezetek							
	Üh-3	SZ	450	14	-	20	60	≤ 4,5

Tekintettel arra, hogy a Hatályos Hész a kisvárosias építési övezetekben telkenként egységesen csak két lakóépület elhelyezését, és épületenként legfeljebb 6 lakás építését engedi, a létesíteni tervezett lakópark nem lenne a kívánt formában kialakítható. Emiatt a vonatkozó előírások az alábbiak szerint változnának. Az épületszám nem esne korlátozás alá, a lakásonkénti telekhányad viszont 120- m²-ről 180 m²-re növekedne. Így az önkormányzat által elvárt legnagyobb beépítési sűrűség (terhelés) legfeljebb 60 lakás lenne a területre vonatkozóan.

Hész. 32.§ (1) és (5)

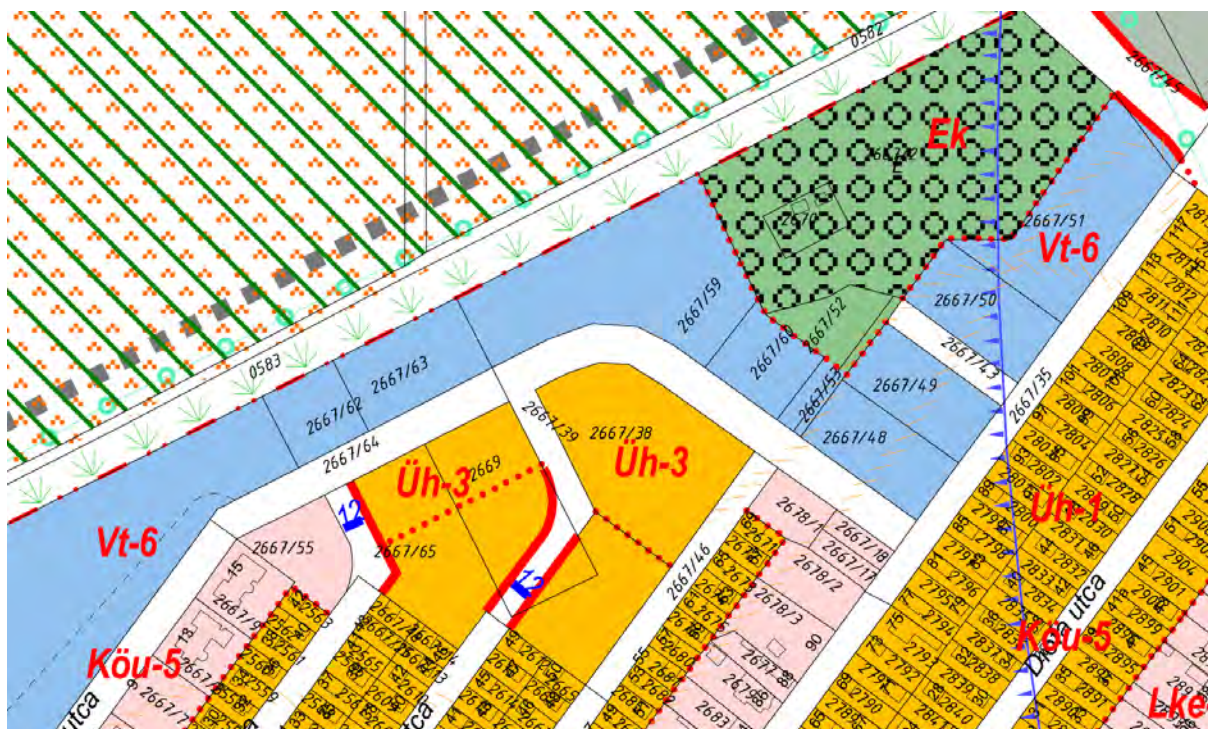
„1) A szabályozási terven **Lk-** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az **Lk-1,2,3,4,5** övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület építhető. Az **Lk-6 építési övezetben elhelyezhető lakóépületek száma nincs korlátozva, az elhelyezhető lakások számát az (5) bekezdés szerinti telekhányad korlátozza.**”

„5) Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb:

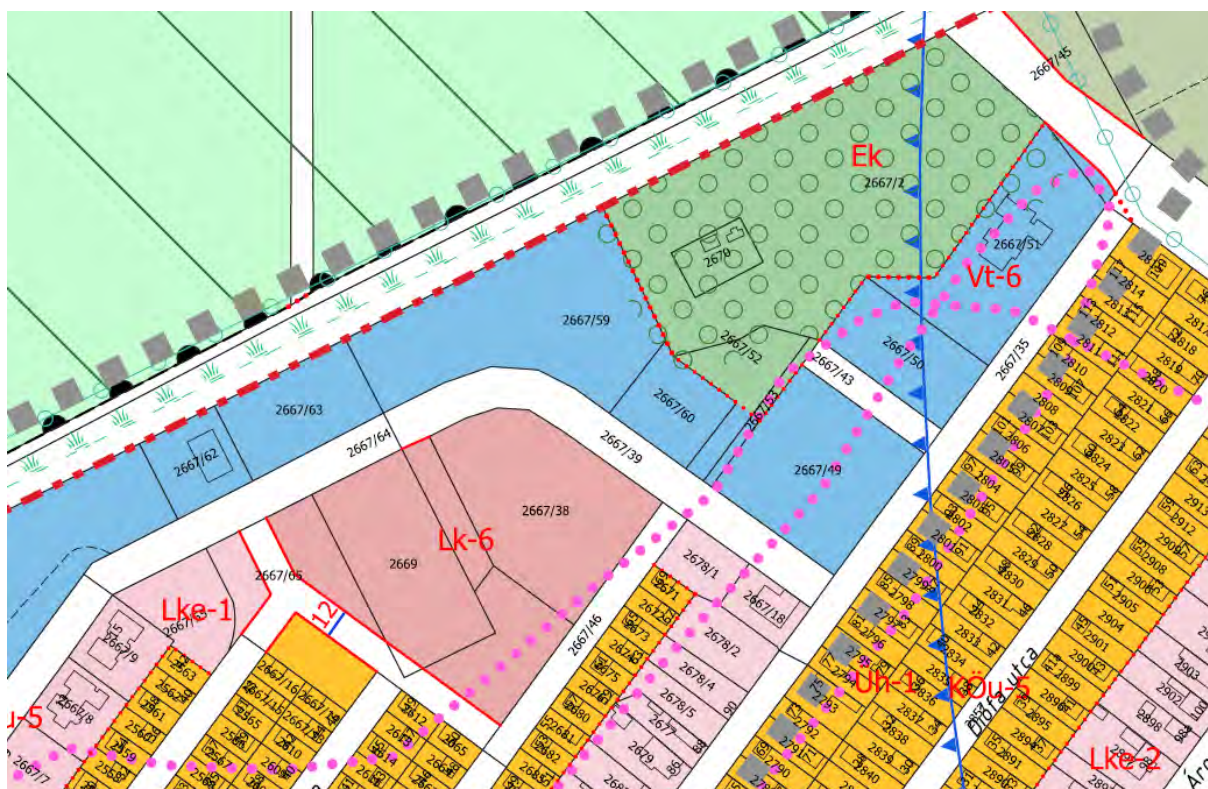
a) **Lk-1,2,3,4,5 építési övezetek esetében 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.**

b) **Lk-6 építési övezet esetében 180 m²-nél.**”

A 2.-jelű területegység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása

3.) József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatt meglévő ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatos módosítás.

Tervezési feladat:

A Kérelmező tulajdonában lévő Hajdúszoboszló, József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatti ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatosan nyújtott be HÉSZ módosítási kérelmet. Az épület állaga leromlott, a felújítás és átalakítás időszerűvé vált. A benyújtott kérelem szerint a tulajdonos az épület teljeskörű felújításán túl az épület bővítését is tervezi. A benyújtott látványképeknek megfelelő fejlesztési tervhez szükséges a HÉSZ módosítása.

A szabályozási terv változásai:

- A József Attila utca 14, 16, 18 szám 2398/1, 2390 és 2391 hrsz. alatt található területekre vonatkozó övezet Vt-5 településközponti vegyes övezetből Vt-2 településközponti vegyes övezetre változik.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legnagyobb homlokzat- magasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
5	Vt-2	Z	1500	30	-	40	30	< 12,5
9	Vt-5	Z	800	20	-	40	30	< 10,5

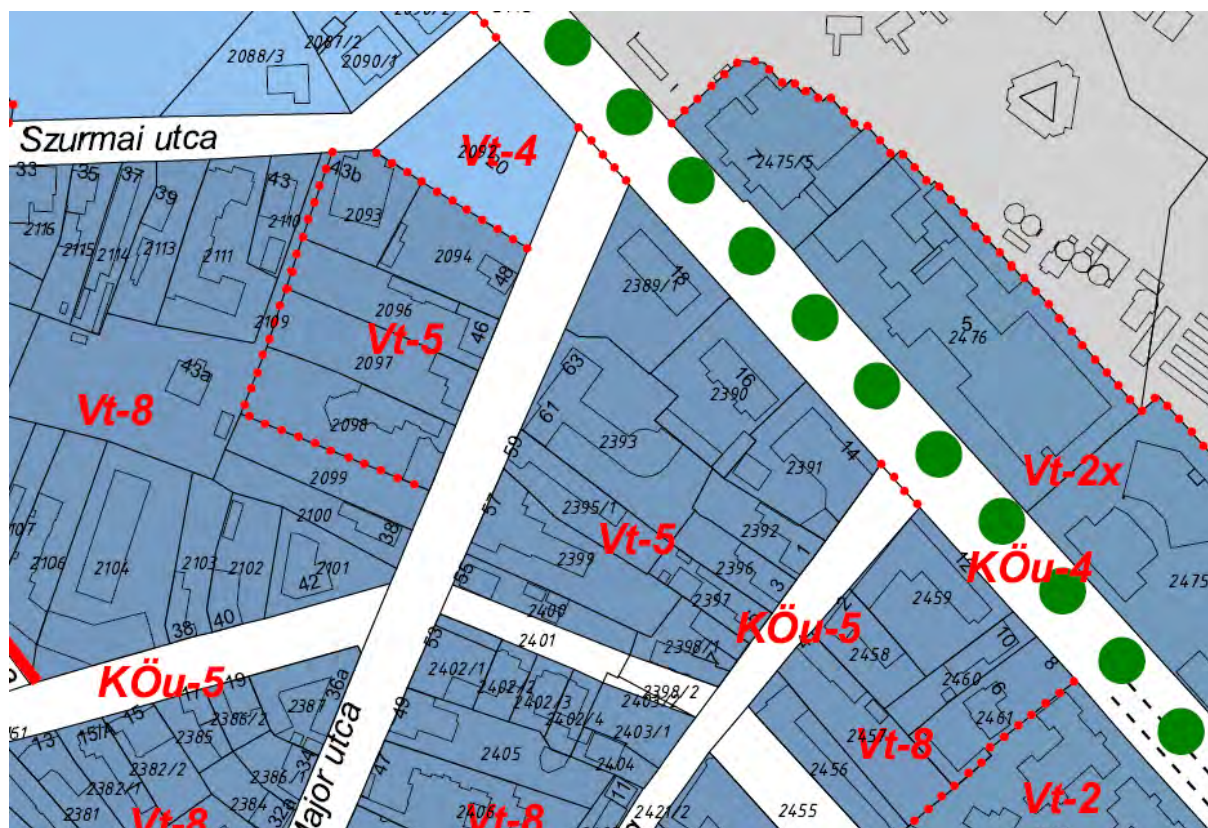
- A HÉSZ 7.c (4) bekezdés szerinti lift létesítésekor, a lifttel egyidőben épülő lépcsőház elhelyezése is legyen megengedett.

Hész. 7.§ (4)

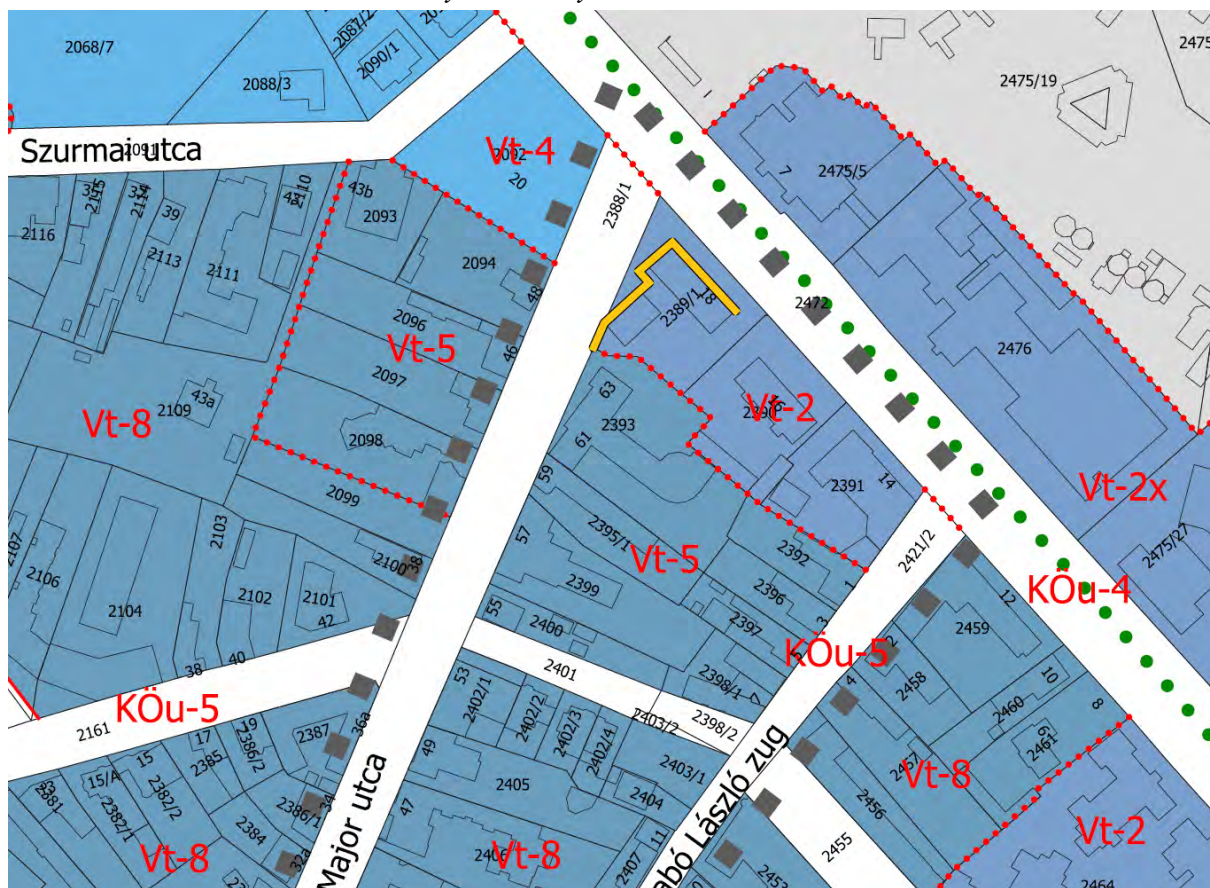
„c) Meglévő, az építési övezeti előírásoknál nagyobb homlokzatmagasságú épületek esetében lift létesítésekor, a lift gépházát, és a lifttel egyidőben épülő lépcsőházat technológiai építménynek kell tekinteni, melynek magassága túllépheti az övezetben meghatározott legnagyobb értéket, ha azt más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja.”

- József Attila utca 18 szám, 2389/1 hrsz. alatt található ingatlanra vonatkozó kötelező építési vonal kerül feltüntetésre a szabályozási terven, a meglévő épülethez igazodva. Kiegészítve ezzel a Hész. mellékletében meghatározott, előkertés beépítés előírását.

A 3.-jelű terület egység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

- 4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

Tervezési feladat:

A 0226/6 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása a hatályos szabályozási terv szerinti „Gip-2”- jelű Ipari gazdasági építési övezetből „Gksz-1” – általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerüljön átsorolásra. továbbá a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

A szabályozási terv változásai:

- A érintett tulajdonosokkal egyeztetve, a hatályos rendezési tervben „Gip-2”- jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt 0226/6, 0229/1, 0229/2, Hrsz-ú ingatlanok, valamint a 0226/23 hrsz-ú ingatlan 0229/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatáráig tartó része, „Gksz-1” – általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra.
- A 0229/3 hrsz-ú ingatlan területén elhelyezkedő 0,461 ha nagyságú izraelita temető, a hatályos rendezési tervben meghatározott ipari gazdasági építési övezetből „K-Tem”- jelű különleges temető területe, övezetbe kerül átsorolásra. A temető területéhez közvetlenül csatlakozó ipari gazdasági területen, a temető határától mért 15 méter távolságig telken belüli védőterület „beültetési kötelezettség” kerül szabályozásra.
- A temető nyugati oldala mellett, 0,292 ha nagyságú közpark létesítését írja elő a szabályozási terv, továbbá a terület egység délkeleti szélén hatályos terven tervezett 0,154 ha közpark területe 0,218 ha-ra növekszik, a megszűnő út miatt.)
- A 0256/4 hrsz-ú Kabai út- 0237 hrsz-ú Kösely főcsatorna- 0225 hrsz-ú út 6662/2 és 0226/4 hrsz-ú út és 0226/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett út által határolt terület egységen belül tervezett délnyugati gazdasági zóna tervezett feltárási útja (gyűjtőút) új nyomvonalra kerül át-helyezésre. A korábbi tervezett gyűjtőút északi- Tesco déli oldalán bevezető út gazdasági területet kiszolgáló utca (zsákutca) lesz. A gazdasági területet feltárási gyűjtőutca a korábbitól délebbre kerül kijelölésre, mely új ad lehetőséget a temető területének megközelítésére. Az izraelita temető nyugati oldalán közpark, illetve annak déli oldalához kapcsolódó parkolóterületet alakít ki a szabályozási terv.
- (Két terület vonatkozásában, telekrendezési javaslatot is jelöl, a szabályozási terv javaslata.)

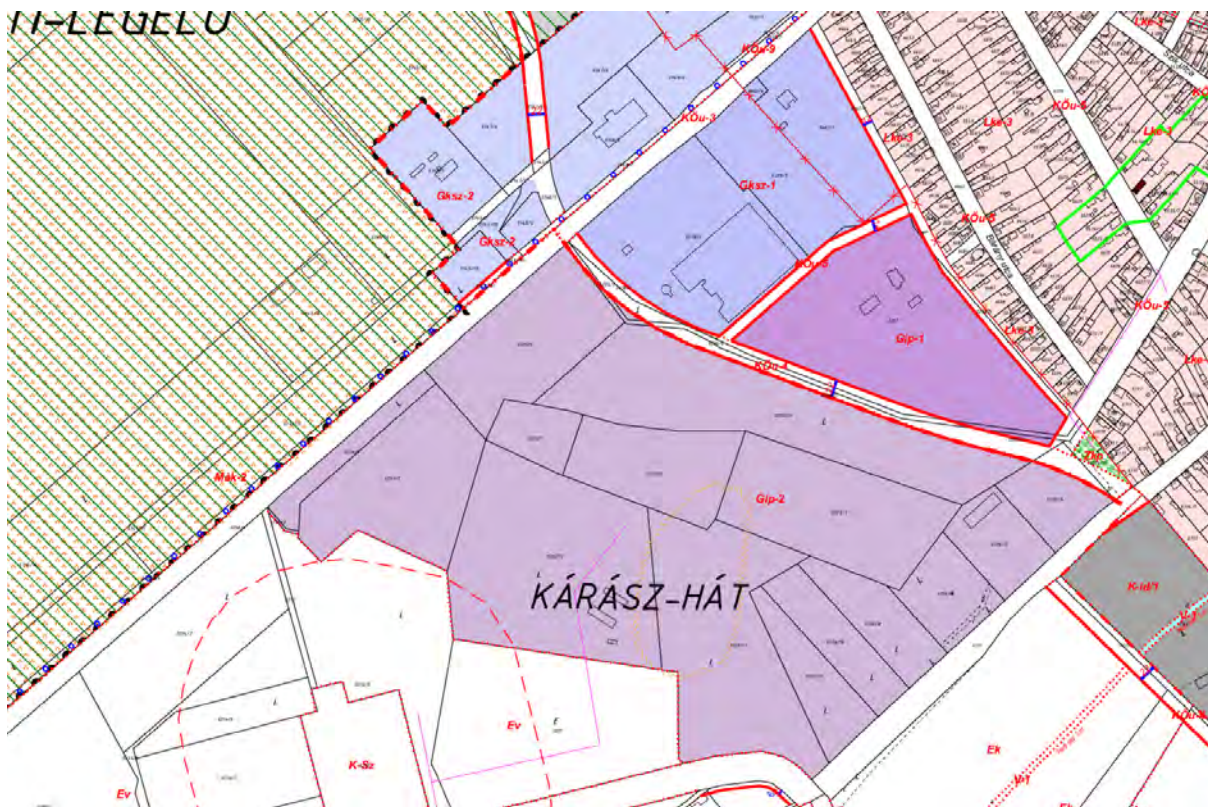


Orto fotó

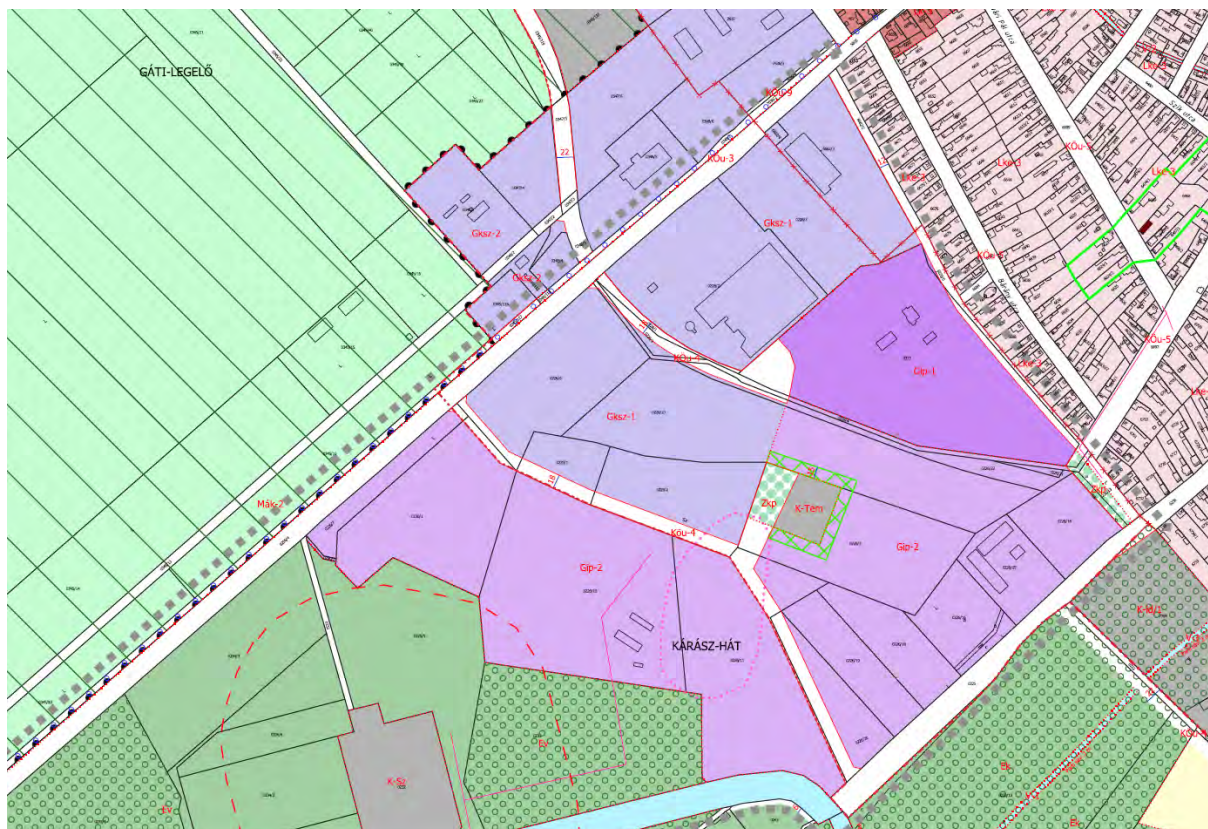


A szabályozási terv módosítás tervezete

A 4.-jelű területegység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

5.) Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos, tervezett fejlesztéseket elősegítő módosítás.

Tervezési feladat:

A Rákóczi utca- Dózsa György utca – Belső-Kösely által közrefogott területen elhelyezkedő 898, 899, 900/1, 900/2 hrsz.-ú ingatlanok, mint egységes koncepció és beruházás alapján beépíthető terület, szabályozási előírásainak meghatározása.

A városháza épületének léptékéhez/ magasságához igazodva legfeljebb három épületszint létesítését szabályozó homlokzatmagassággal. A túlépítés elkerülése érdekében a megengedett 40%-os legnagyobb beépíthetőség saroktelek esetében se legyen növelhető.

A Dózsa György utca menti épületelhelyezés ne az utcavonalra, hanem attól 2-10 méter közötti távolságra legyen szabályozva, javítva ezzel a főút délkeleti oldalának szűkösségét.

A településképi jelentőséget jelentő, a főter fontos térfalát is alkotó épület nem áll helyi védelem alatt, de helyi értéket képvisel. Az épület magtartásáról, jellegzetes homlokzati elemek új épületen történő felidézéséről, vagy a homlokzat teljes/ vagy részleges megtartásáról, a településképi rendelet és egy esetleges építészeti Tervtanács tanulságait figyelembe véve lehet és kell majd dönteni. Azt a jellegzetességet, hogy az épület a Hősök tere délnyugati lezárásában megjelenő épülettömeg, valamint azt az igényt, figyelembe véve, hogy a Dózsa György út délkeleti oldalán az épületet az úttól távolabb szükséges elhelyezni, a gyalogos forgalom kedvezőbbé tétele érdekében, a Rákóczi utca- Dózsa György utca közvetlen találkozásánál az utcavonalra történő épületelhelyezést, meghatározott mélységig továbbra is célszerű megtartani, de a Dózsa György utcára kiépülő épületszárny alatt, gyalogos átjárást biztosító, épület alatti árkád létesítése javasolt.

A szabályozási terv változásai:

- A módosítással érintett terület a jelenlegi „Vt-8”-jelű Településközponti vegyes építési övezetből, egy új „Vt-5x”-jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, ahol a hatályos szabályozási terven meghatározott 7,5 méter megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 9,0 méterre növekszik. Lehetőséget teremtve egy legfeljebb 3 szintes épület elhelyezésére.
- Az övezetben lévő ingatlan jelenleg is rögzített legfeljebb 40%-os beépíthetősége, saroktelek esetében sem lesz tovább növelhető, ami jelenleg minden „Vt” építési övezetben megengedett.
- a Rákóczi utca felé az utcavonalon álló épületelhelyezés kötelezettségét megmarad, illeszkedve a jellegzetes kialakult utcaképhez, de a Dózsa György utca felé pedig a 2-10 méter közötti előkertet meghatározó kötelező építési vonalat kerül bevezetésre, a Hősök tere felőli térfal jellegzetességének megőrzése érdekében. Azonban, a Rákóczi utca- Dózsa György utca közvetlen találkozásánál az utcavonalra történő épületelhelyezést, mintegy 12 méter mélységig továbbra is kötelező lesz megtartani, de a Dózsa György utcára kiépülő épületszárny alatt, gyalogos átjárást biztosító, épület alatti árkád létesítése lesz előírva.
- A Dózsa György utca 1. sz alatti épületet a hatályos szabályozási terv, mint helyi védelem alatt álló épületet jelzi, de az épület nem védett, hanem „helyi értéket képviselő”. Ez a kategória nem jelent védettséget. A szabályozási terven ez a jelölés is javításra kerül.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z építési telek							legnagyobb homlokzatmagasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
12	Vt-8	Z	450	15	-	40 45**	30	< 7,5
12/A	Vt-5x	Z	800	20	-	40	30	< 9,0

* „Vt” övezetek esetében (a Vt-5x építési övezet kivételével) a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén az alábbi feltételekkel + 30 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.
- zárt sorú beépítési mód esetén, valamint a Vt-4 jelű építési övezet esetében, minden esetben megengedett
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezetben előírt legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében megengedett
- szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben (a Vt-4 építési övezet kivételével) az előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó telek esetében megengedett



Hész 5. melléklet (előkertek szabályozása) Tervezett módosítás részlete

- Választható építési vonal
- kötelező építési vonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett

Előkertek szabályozása

- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonallal
 - Előkert nélküli, választható elhelyezésű építési vonallal
 - Előkertes - kicsi (1-3 méter közötti méretű előkerttel)
 - Előkertes - normál (3-5 méter közötti méretű előkerttel)
 - Előkertes - nagy (10 méter előkerttel, választható -előkert vonalán, vagy attól távolabbi- épület elhelyezéssel.)
 - Előkertes - egyedi/ kialakult "sakktabla szerű" üdülőterületen
- Egyéb

A 5.-jelű területegység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



Szabályozási terv tervezett módosítása

- 6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.

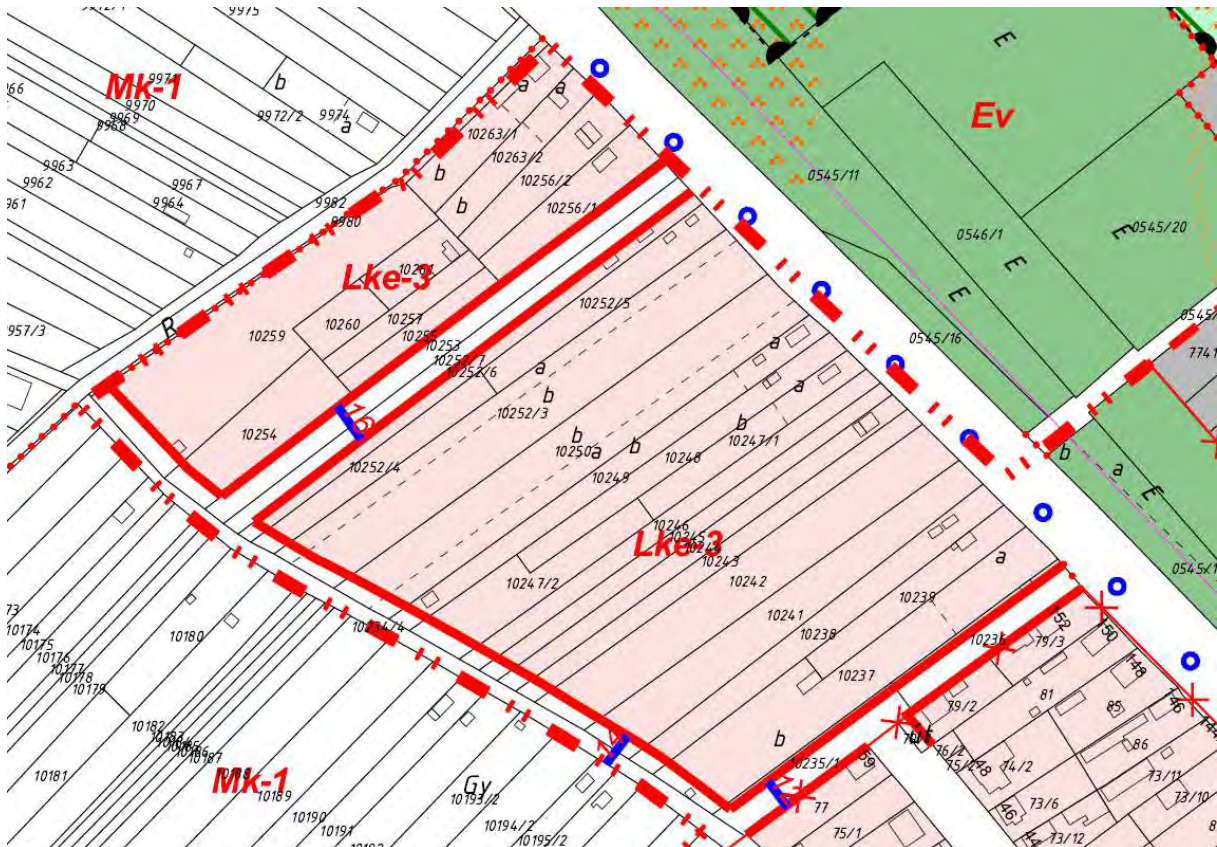
Tervezési feladat:

A külterület, 10252/7 hrsz.-ú, 1636 m² területű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, továbbá a hajdúszoboszlói zártkert 10253 hrsz.-ú, 2246 m² területű, kivett művelési ágú udvar megnevezésű ingatlanok a hatályos szabályozási terven jelölt tervezett kiszolgáló utca közlekedési övezetből a környezetében kijelölt „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

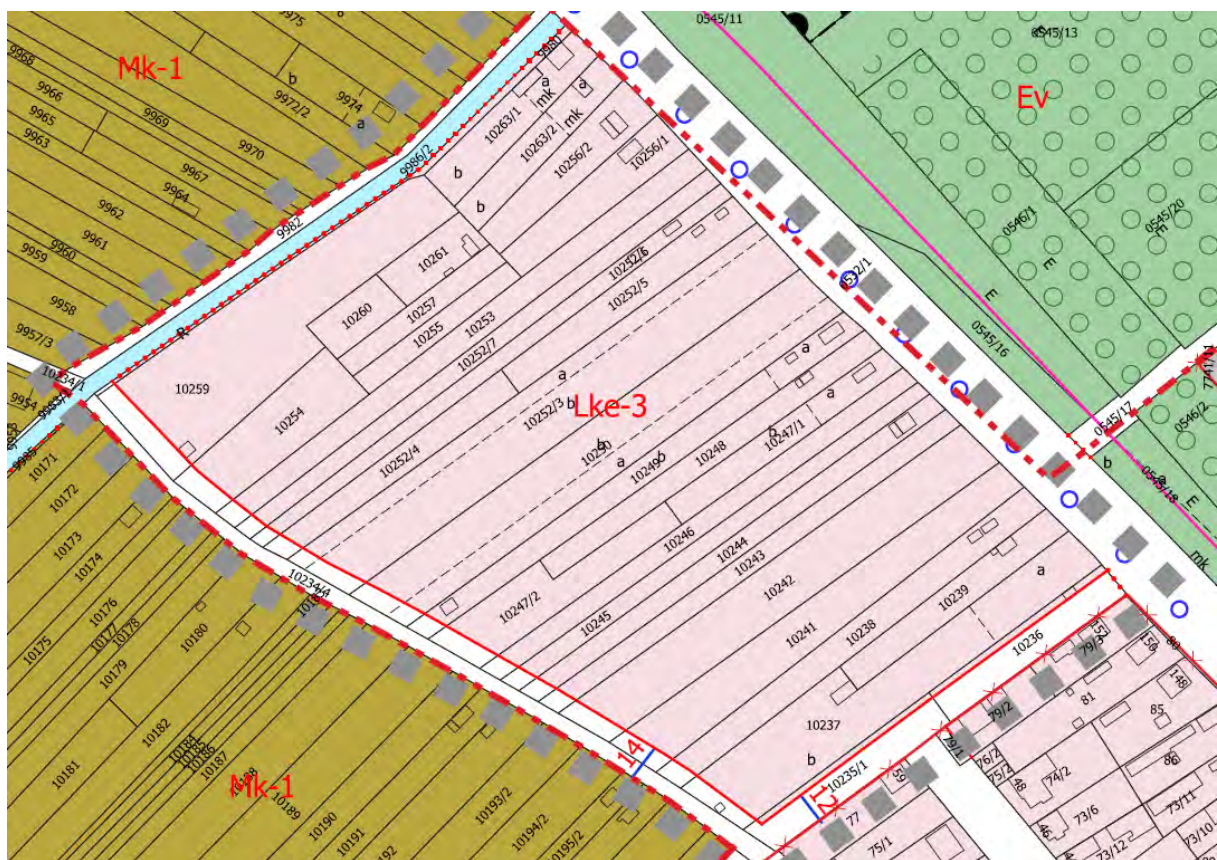
A szabályozási terv változásai:

A hatályos szabályozási terven a korábbi zártkertből kijelölt kertvárosias lakóterületet feltáró, 10252/7 és 10253 hrsz.-ú ingatlanok igénybevételeivel tervezett lakóutca utca elhagyásra kerül. Területe a csatlakozó „Lke-2” -jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

A 6.-jelű terület egység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



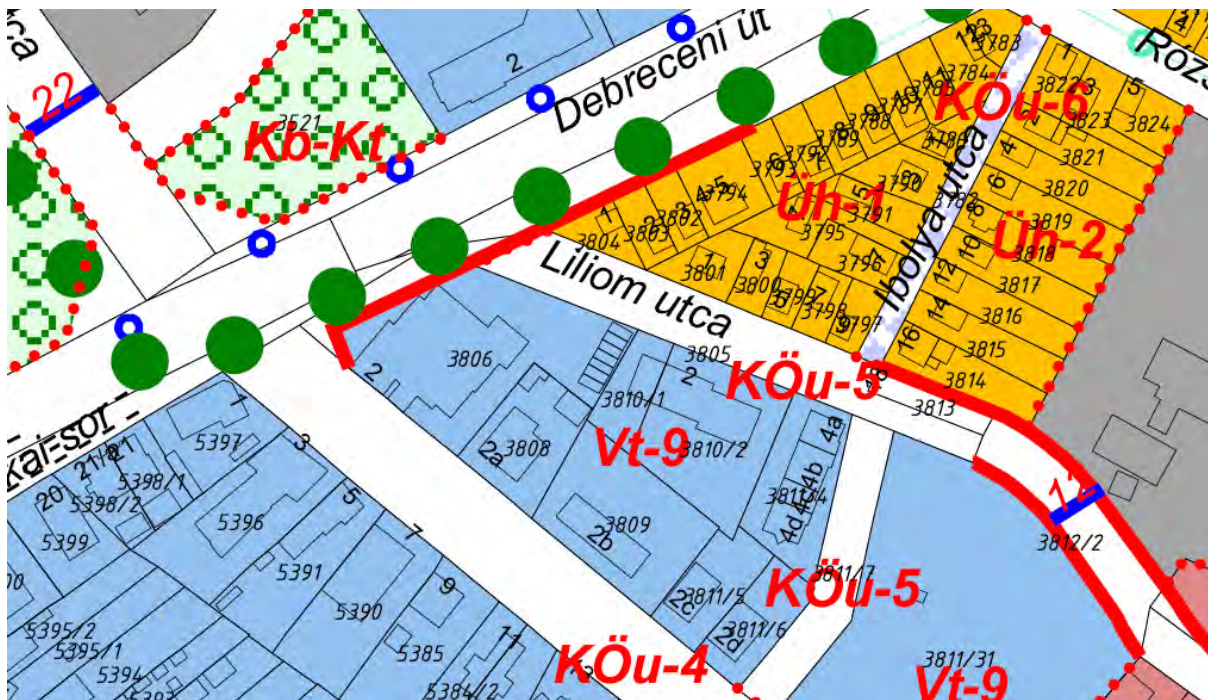
Szabályozási terv tervezett módosítása

- 7.) Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlant érintő módosítás, mely során a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkjához kerül áthelyezésre.

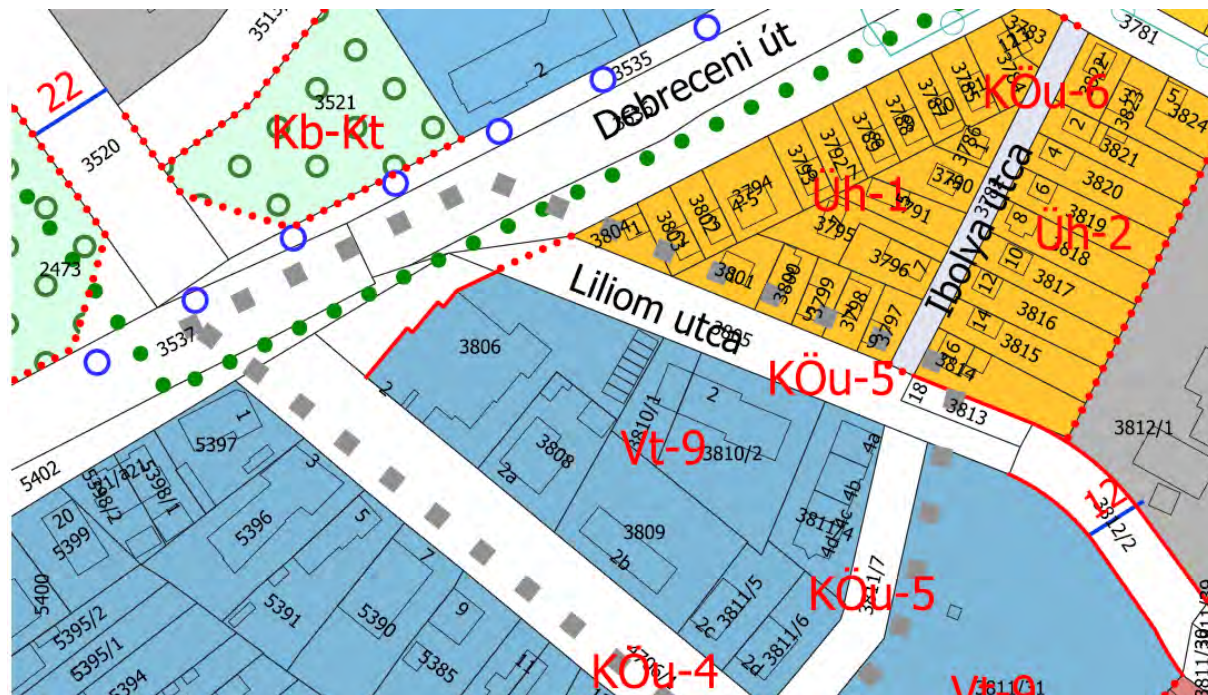
A szabályozási terv változásai:

A Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlan Debreceni út épület előtti 414 m² nagyságú, részét a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat az épülettel azonos „Vt-9” -jelű építési övezetbe sorolja. A területrész a valóságban közterületi használatú, melyet a szabályozási terv módosítása Köu-4 övezetbe sorol át.

A 6.-jelű területegység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



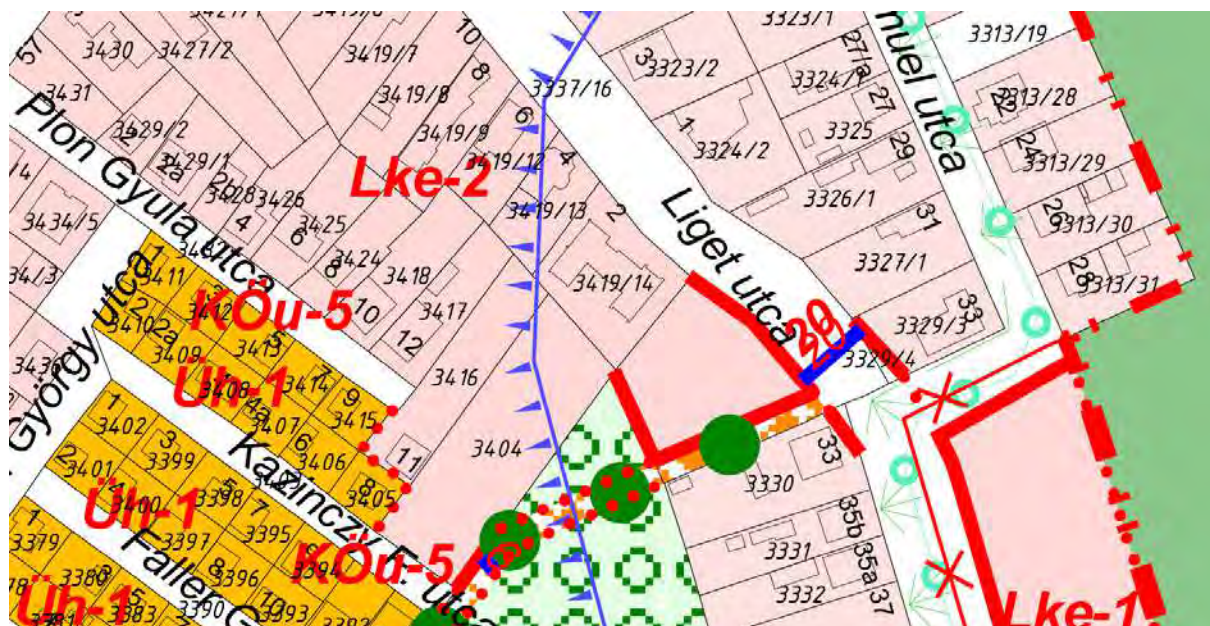
Szabályozási terv tervezett módosítása

- 8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.

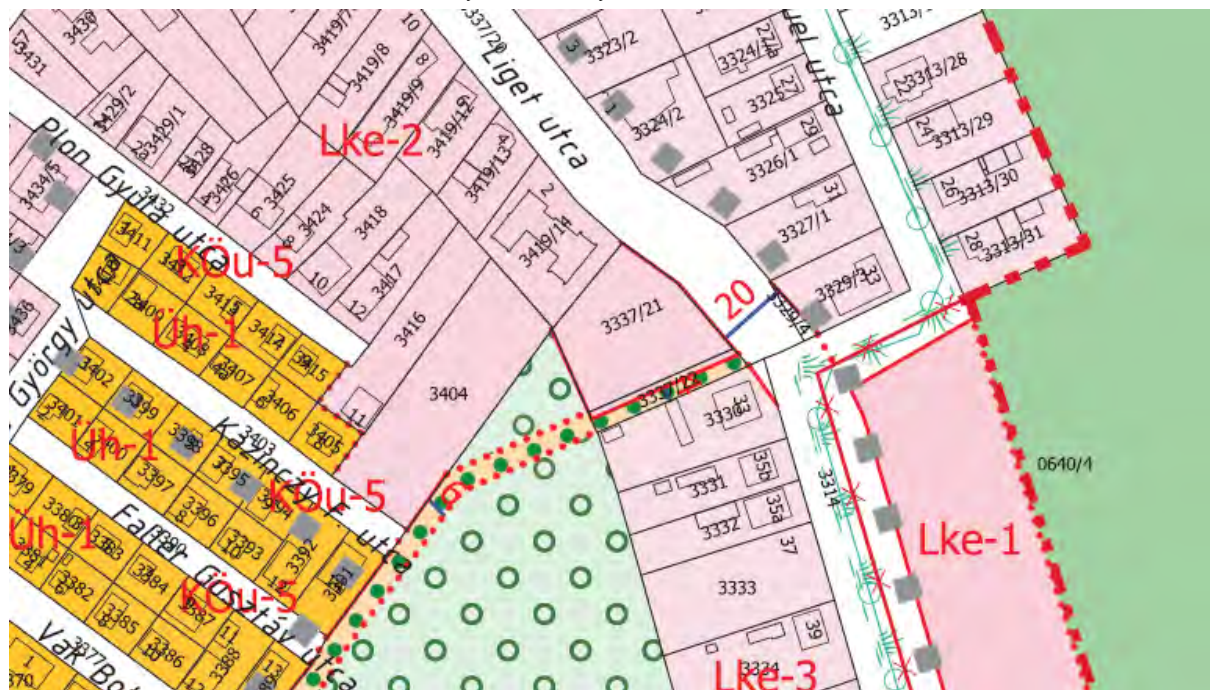
A szabályozási terv változásai:

A Liget utca 3337/16 hrsz.-ú ingatlanból hatályos szabályozási tervnek megfelelően leválasztott 3337/22 hrsz.-ú ingatlan Köu-7 jelű sétány. Ennek szabályozási szélessége 4,0 m-re kerül csökkentésre. A fennmaradó 2 méter széles területsáv a csatlakozó ingatlannal azonos „Lk3-2”-jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. (A vonatkozó jogszabály értelmében, ez nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.)

A 6.-jelű terület egység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



Szabályozási terv tervezett módosítása

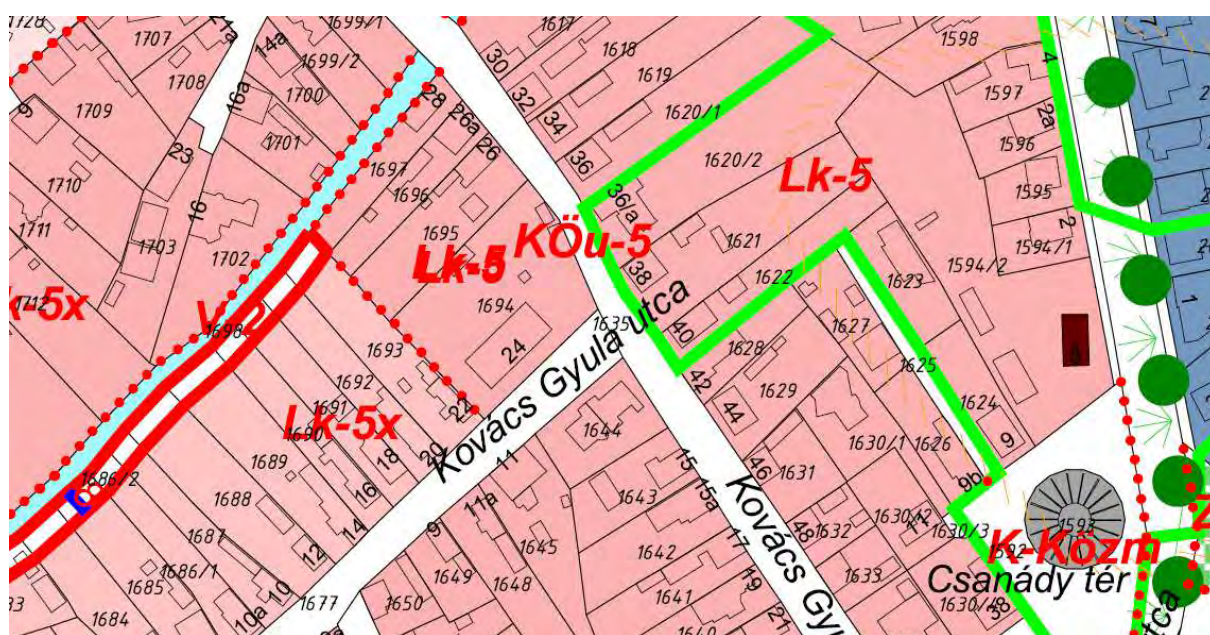
9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KÖu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.

A Kovács Gyula utca 22-24. szám alatti 1693. és 1694. hrsz-ú ingatlanok, melyen a Mesevár Óvoda található. Az óvoda épülete az 1980-as években bővítésre került, a jelenlegi épület két helyrajzi számon található, az óvoda egyik szárnya alatt áthalad a két ingatlan telekhatára. A korábban megvalósult bővítés földhivatali ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére nem került sor. Erre teremt jogi lehetőséget a szabályozási terv módosítása, mely a két ingatlant egy építési övezetbe helyezi, az 1693 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának változtatásával.

A szabályozási terv változásai:

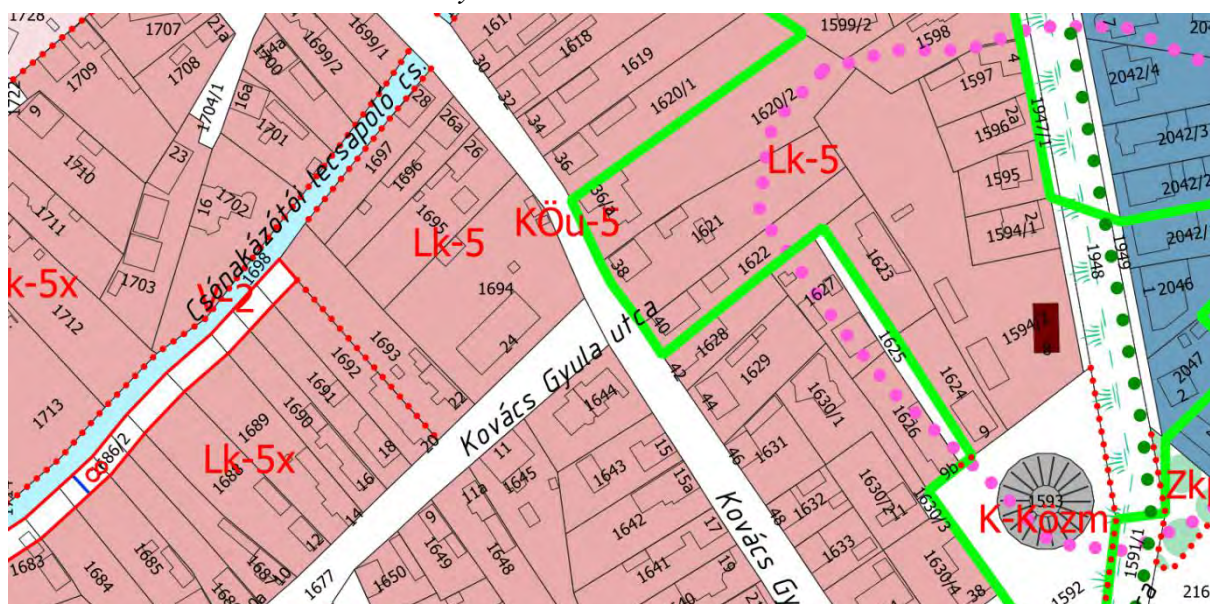
A 1693 hrsz-ú hatályos szabályozási terven „Lk-5x”- jelű kisvárosias lakóterület a szomszédos óvodával megegyező „Lk-5”-jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A 7.-jelű területegység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet

Szabályozási terv tervezett módosítása

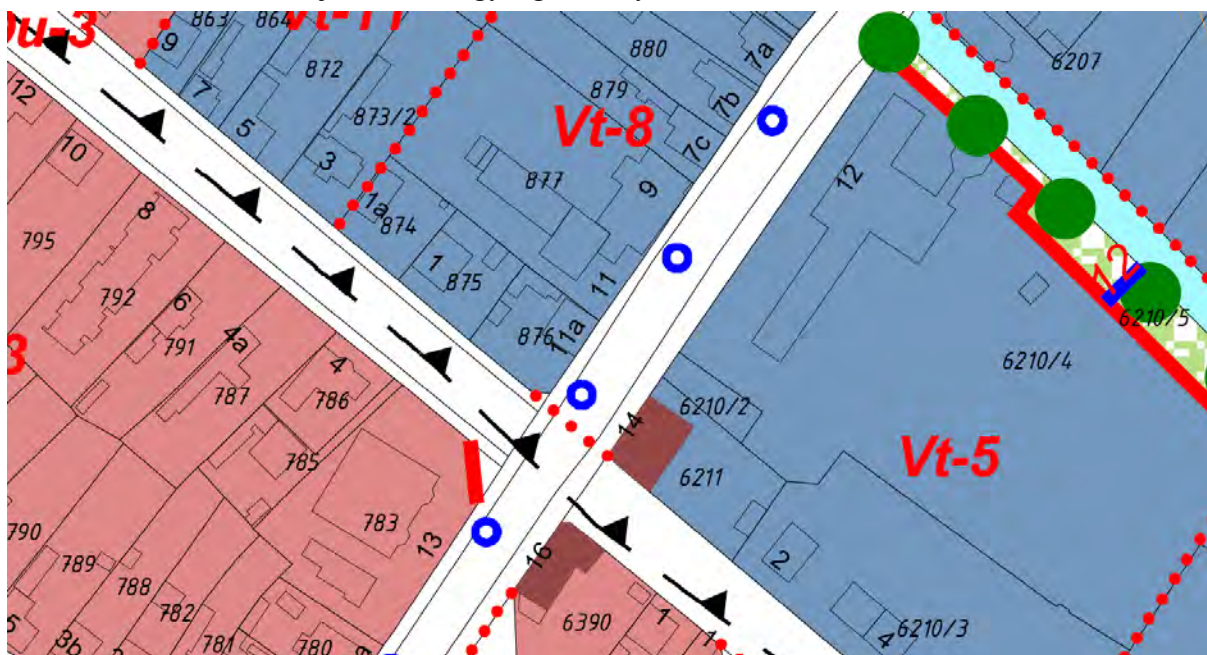


10.) A Dózsa György út Hunyadi utca északnyugati sarkán lévő 876 hrsz-ú ingatlan telekhatárának hátrébb szabályozása, a meglévő kerítésvonalnak megfelelően.

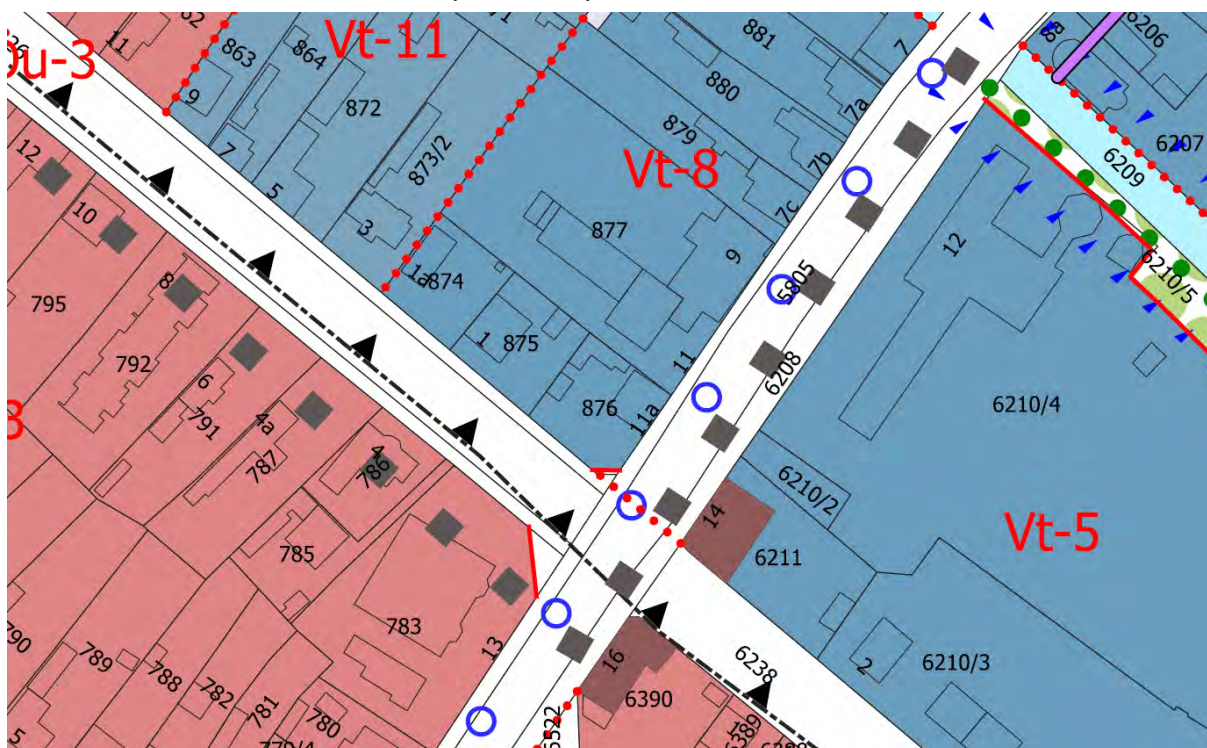
A szabályozási terv változásai:

A Dózsa György és Hunyadi utca kereszteződésében tervezett körforgalmú közúti csomópont területigénye szükségessé teszi, a csomópont északnyugati sarkán álló 876 hrsz-ú ingatlan déli sarokrészén a közterület határát a térképi nyilvántartásnál kicsit hátrébb lévő kerítés vonalára áthelyezni. E 6,66 m² nagyságú területsáv „Vt-8”-jelű építési övezetből közlekedés terület övezetébe kerül átsorolásra.

A 10.-jelű terület egység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



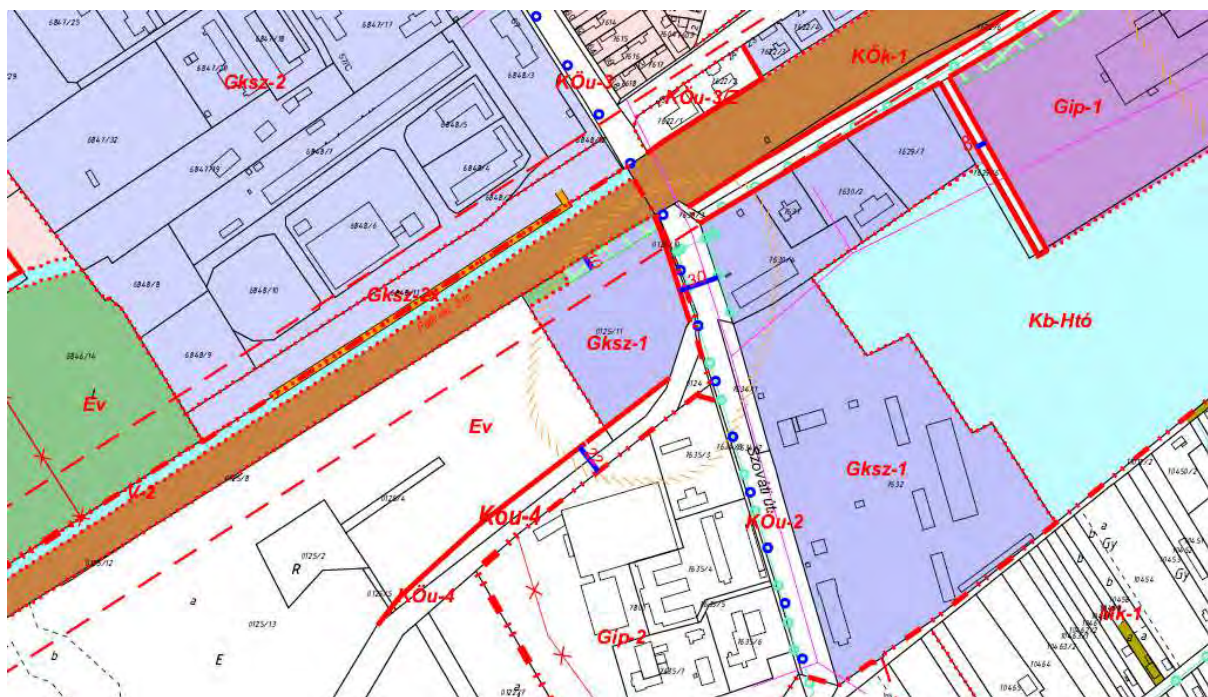
Szabályozási terv tervezett módosítása

11.) A 0125/11 hrsz-ú hatályos tervben „Gksz-1” -jelű építési övezetbe sorolt ingatlan átsorolása „Gksz-2” -jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

A szabályozási terv változásai:

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek „M14” számú módosítása a 0125/11 hrsz-ú földterület ipari gazdasági építési övezetbe sorolta át. Az alátámasztó munkarészeiben elkészített telekalakítási javaslat, a „Gksz-2”-jelű építési övezet előírásainak alapján készült. A szabályozási terv azonban, tévesen „Gksz1”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta a területet. A szabályozási terv módosítása, ezzel összhangban a területet átsorolja „Gksz-2” -jelű Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

A 10.-jelű terület egység szabályozási tervének változása



Hatályos szabályozási terv részlet



Szabályozási terv tervezett módosítása

III/2. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

HÉSZ MÓDOSÍTÁS RENDELET TERVEZETE

**Hajdúszoboszló Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2026.(.....) sz. rendelete a 14/2016.(V.26.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

[1] A Hajdúszoboszló Város Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával célja a rendezett településfejlődés biztosítása, az „M17” számú módosítás által érintett 11 területegységben tervezett fejlesztésének lehetővé tétele, szabályozási feltételeinek megteremtése.

[2] Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró 419/2021.(VII.15.) Kor. rendelet 11. mellékletében meghatározott, véleményezésre jogosult szervek, továbbá

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

1.§.

A Hajdúszoboszló Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 14/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 2. melléklete (Belterület szabályozási terve), az M17 számú módosítás területegységeire kidolgozott, jelen rendelet 1.- 11. mellékleti normatartalmával módosul.

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| 1. melléklet: M17/1 | 1-jelű terület szabályozási terve |
| 2. melléklet: M17/2 | 2-jelű terület szabályozási terve |
| 3. melléklet: M17/3 | 3-jelű terület szabályozási terve |
| 4. melléklet: M17/3 | 4-jelű terület szabályozási terve |
| 5. melléklet: M17/3 | 5-jelű terület szabályozási terve |
| 6. melléklet: M17/3 | 6-jelű terület szabályozási terve |
| 7. melléklet: M17/3 | 7-jelű terület szabályozási terve |
| 8. melléklet: M17/3 | 8-jelű terület szabályozási terve |
| 9. melléklet: M17/3 | 9-jelű terület szabályozási terve |
| 10. melléklet: M17/3 | 10-jelű terület szabályozási terve |
| 11. melléklet: M17/3 | 11-jelű terület szabályozási terve |
| 12. melléklet: | Jelmagyarázat szabályozási tervhez |

A Hész) 2. mellékletének helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett „SZ-2/m17” –jelű belterület szabályozási tervlap kerül. Az egybeszerkesztést követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak.

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

„2. melléklete: Sz-2/m17 Belterület szabályozási terv (M= 1: 5 500);”

2.§.

Hész 7.§ (4) A Helyi építési szabályzat (a továbbiakban Hész) (4) c) pont helyére az alábbi lép:

„ c) *Meglévő, az építési övezeti előírásoknál nagyobb homlokzatmagasságú épületek esetében lift létesítéskor, a lift gépházát, és a lifttel egyidőben épülő lépcsőházat technológiai építménynek kell tekinteni, melynek magassága túllépheti az övezetben meghatározott legnagyobb értéket, ha azt más műemléki, helyi értékvédelmi szabályozás nem tiltja.*”

Indoklás:

A hatályos előírások nem számolnak azzal az „életszerű” fejlesztési igénnyel, hogy az övezeti előírásoknál magasabb, meglévő épületek esetében, úgy kívánnak liftet építeni, hogy egy esetleges bővítést is figyelembe véve, az olyan helyre kerül, ahol lépcső létesítése is szükséges. (Például egy övezetben megengedett homlokzatmagasságú új, meglévő magasabb épülethez csatlakozó épületszárny között létesülő lift és a magasabb épületet is kiszolgáló lépcső létesítése az igény. Vagy a meglévő magasabb, lapostetős épületre kerülő magastető, aminek a beépítését a Hész. egyébként lehetővé teszi.)

3.§.

Hész 32.§ (1) A Hész (1) és (5) bekezdések helyére az alábbi lép:

„ 1) *A szabályozási terven Lk- jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. Az Lk-1,2,3,4,5 övezeten belül csak egyedi teljes lakóterületek alakíthatóak ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület építhető. Az Lk-6 építési övezetben elhelyezhető lakóépületek száma nincs korlátozva, az elhelyezhető lakások számát az (5) bekezdés szerinti telekhányad korlátozza.*

- a) **Lk-1** (szabadon álló, legfeljebb 12,5 m homlokzatmagasság)
- b) **Lk-2** (zárt sorú, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)
- c) **Lk-3** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasság)
- d) **Lk-4** (zárt sorú, legfeljebb 4,5 m homlokzatmagasság)
- e) **Lk-5** (oldalhatáron álló, legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasság)
- f) **Lk-6** (szabadonálló álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság)”

„ 5) *Az építési övezetbe tartozó telkeken lakásonként, valamint egyéb rendeltetések esetén minden megkezdett 50 m² nettó szintterületre jutóan a telekhányad nem lehet kisebb:*

- c) *Lk-1,2,3,4,5 építési övezetek esetében 120 m²-nél, sarok- és átmenő telek esetén 100 m²-nél.*
- d) *Lk-6 építési övezet esetében 180 m²-nél.*

4.§.

Hész 3. melléklet 1. táblázat A Hész 3. melléklet (Építési övezetek beépítésének előírásai) 1. táblázat (Lakó övezetek beépítésének előírásai) helyére e rendelet 13. melléklete lép.

Indoklás:

A Tölgyfa utca- Pávai Vajna utca- Bródy Sándor utca közötti tömb északi részén elhelyezkedő, jelenleg még beépítetlen, hatályos szabályozási tervben „Üh-3” -jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezetbe sorolt ingatlanok lakóutcával történő feltárásának, és építési övezeti besorolásának módosítása, intenzívebb lakóterület fejlesztés megvalósítása érdekében történő módosítás indokolta, új kisvárosias lakóövezeti előírások bevezetését, mely a terület adottságaihoz, beruházói szándékhoz, és a területtel kapcsolatos önkormányzati elvárásokhoz igazodik. Az új építési övezet beépítésének előírásait a Hész 3. melléklet 1. táblázata tartalmazza, így a táblázat kiegészül az új „Lk-6” építési övezet előírásaival.

5.§.

Hész 3. melléklet 2. táblázat A Hész 3. melléklet (Építési övezetek beépítésének előírásai) 2. táblázat (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) helyére e rendelet 14. melléklete lép.

Indoklás:

A Rákóczi utca- Dózsa György utca – Belső-Kösely által közrefogott területen elhelyezkedő 898, 899, 900/1, 900/2 hrsz-ú ingatlanok, mint egységes koncepció és beruházás alapján beépíthető terület, szabályozási előírásainak meghatározása érdekében egy új „Vt-5x” -jelű építési övezet kerül bevezetésre.

A módosítással érintett terület a jelenlegi „Vt-8”-jelű Településközponti vegyes építési övezetből egy új „Vt-5x”-jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, ahol a hatályos szabályozási terven meghatározott 7,5 méter megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 9,0 méterre növekszik. Lehetőséget teremtve egy legfeljebb 3 szintes épület elhelyezésére. Az övezetben lévő ingatlan jelenleg is rögzített legfeljebb 40%-os beépíthetősége, sarok telek esetében sem lesz tovább növelhető, ami jelenleg minden „Vt” építési övezetben megengedett.

6.§.

Hész 3. melléklet 2. táblázat A Hész 5. melléklet (Előkertek szabályozása) helyére e rendelet 15. melléklete lép.

7.§.

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

Hajdúszoboszló, 2026.

.../2026.(.....) sz. rendelet 1. melléklete

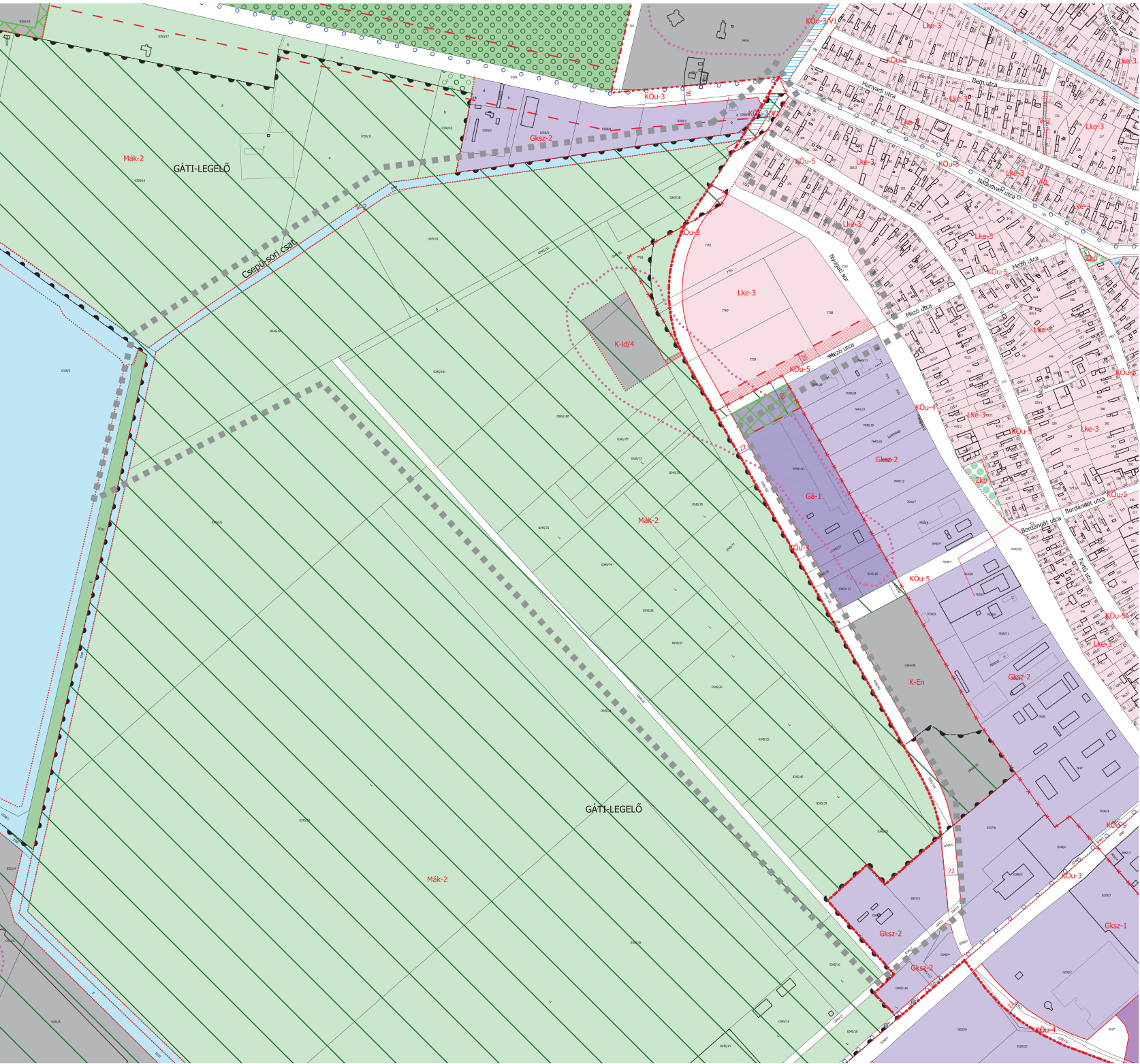
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása

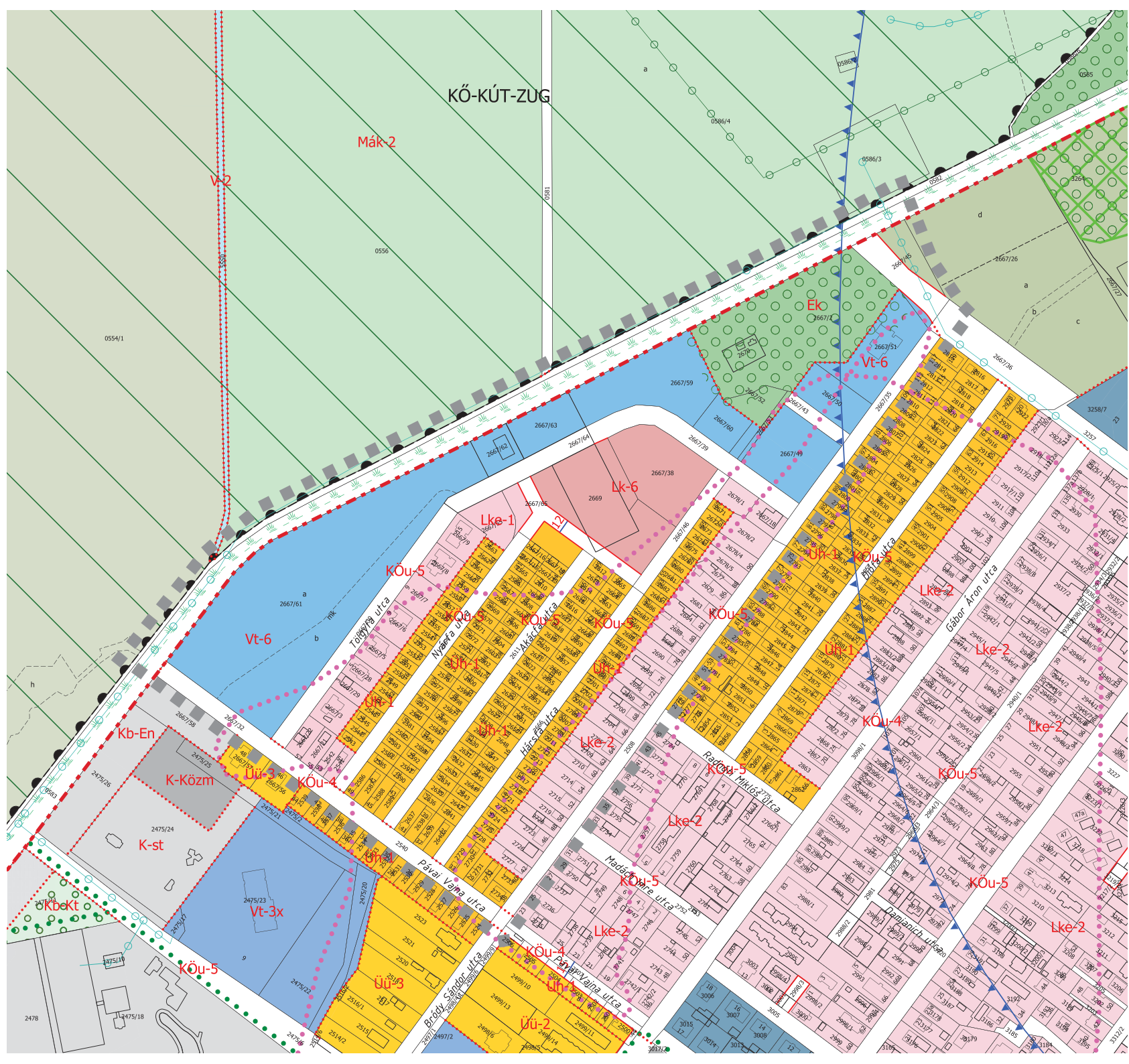


M17/1 területegység szabályozási terve



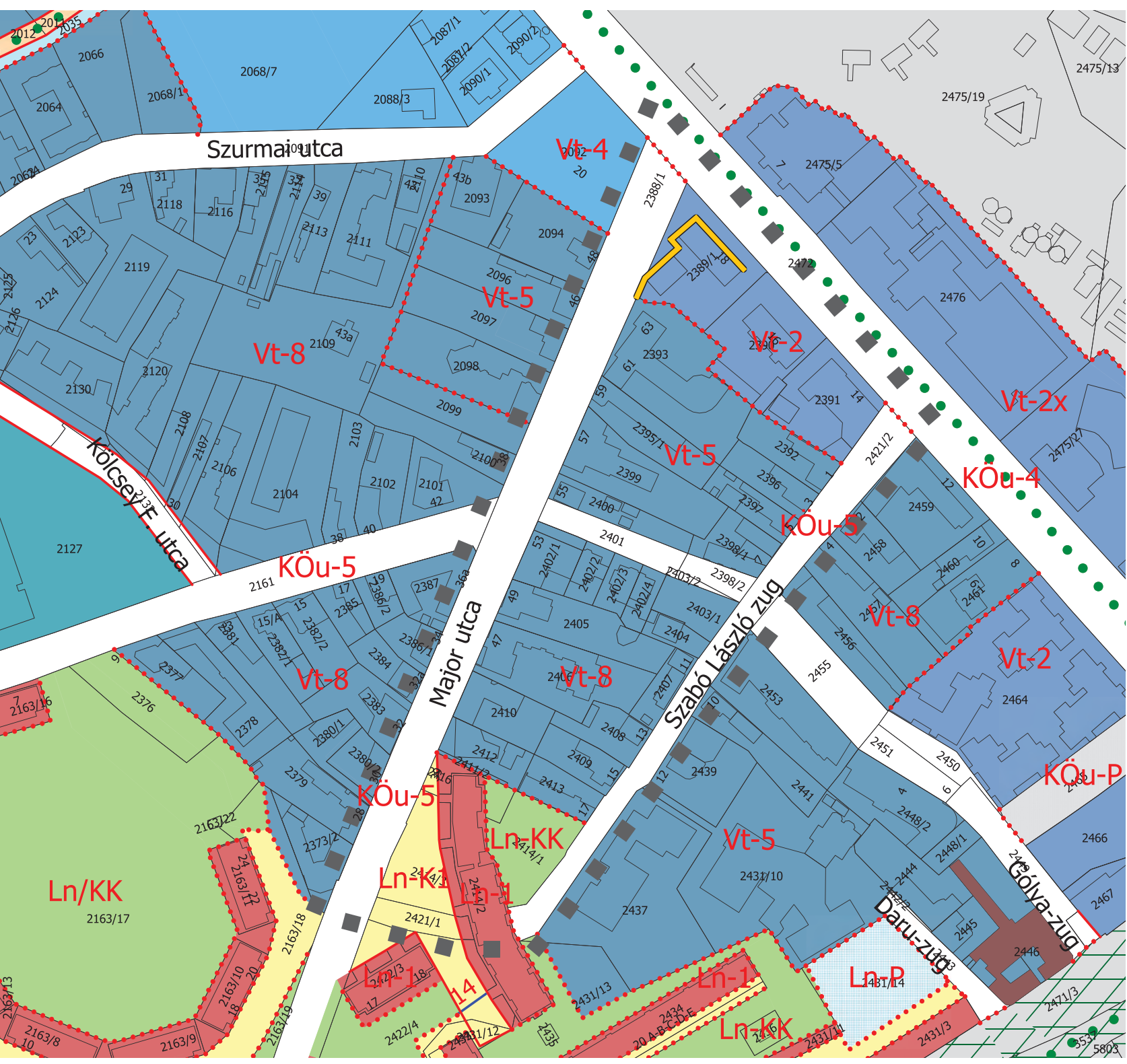
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:6000
Munkaszám:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/1
GYŐVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT17-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-058396	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0285	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-17-09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-17-09-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT		
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:3000
Munkatárs:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/2
GYÓVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT17-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583396	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583396	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0583396	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0583396	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0583396	
GEODINAMITIKA	ZSEMBERI MÁRK	TK-09-0583396	



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:1500
Munkaszám:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/3
GYŐVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT17-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-088396	
TAJTERVEZÉS	SZILÁ LÁSZLÓ	TA099-0285	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TE-109-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0408	
GEODINAMITIKA	ZSEMBERI MÁRK		

.../2026.(.....) sz. rendelet 4. melléklete

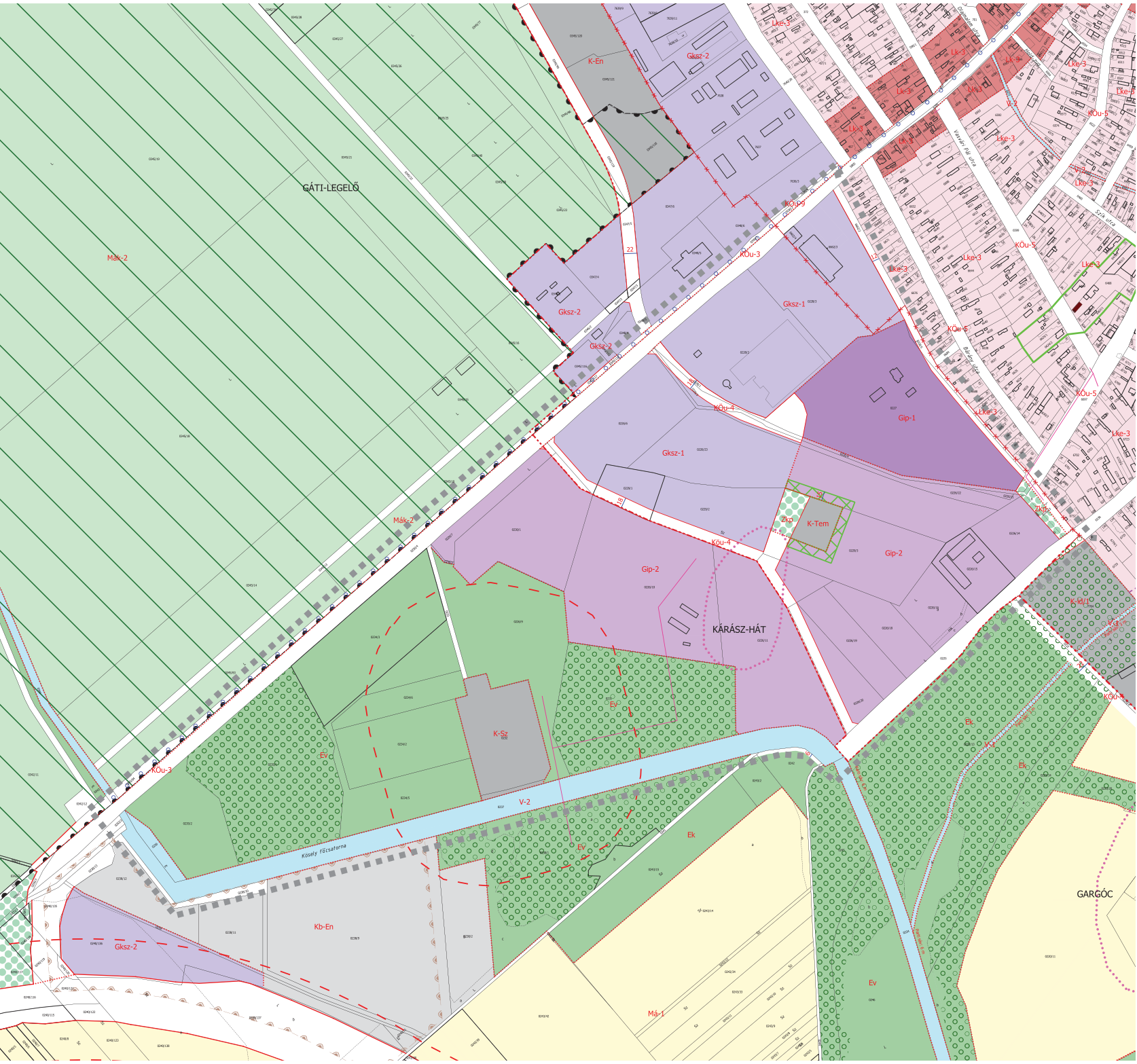
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása



M17/4 területegység szabályozási terve



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:6000
Munkatípus:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/4
GÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583/06	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0583/06	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0583/06	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0583/06	
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK	TK-09-0583/06	



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

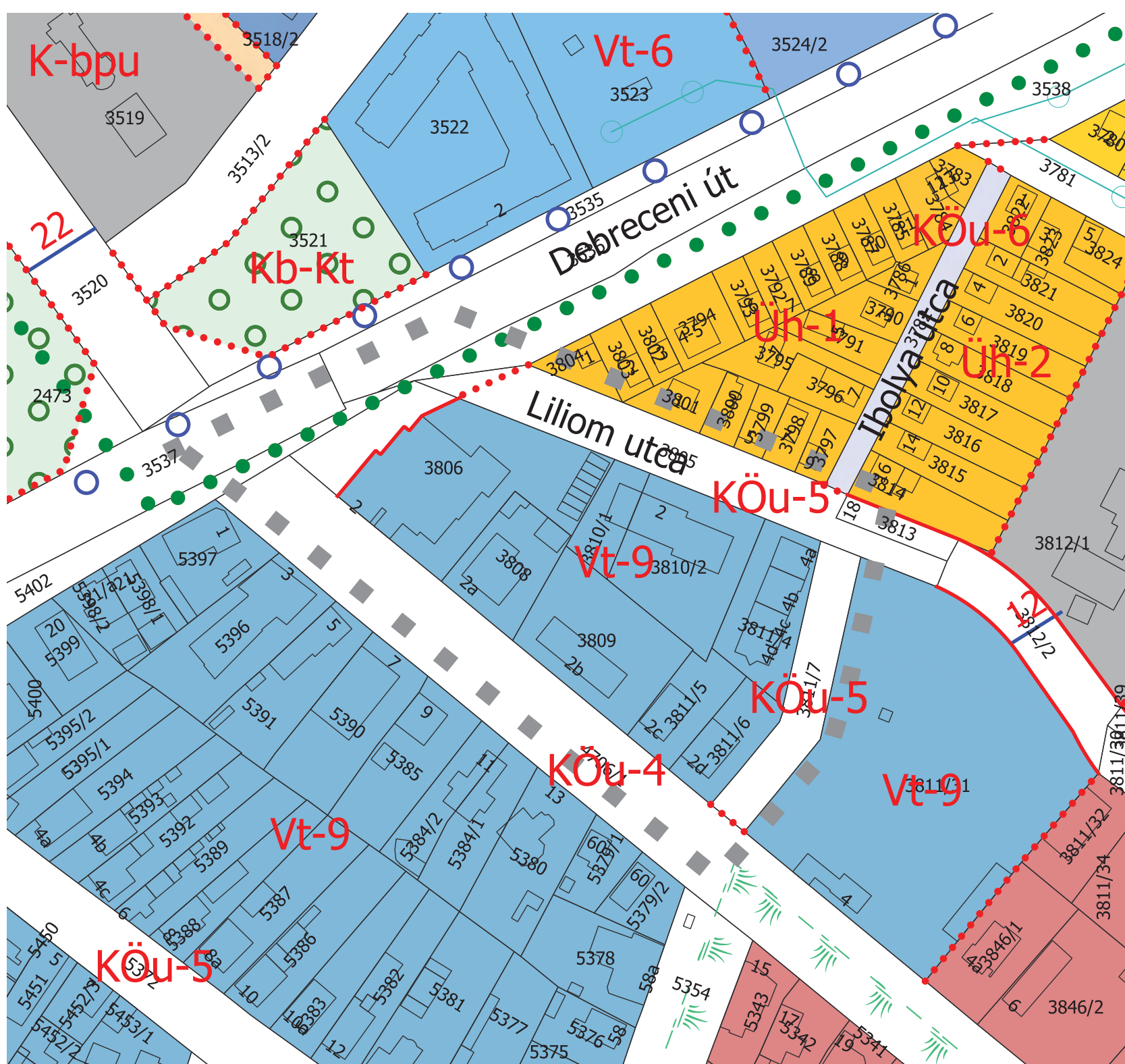
Tervező:	CIVIS TERV		
Munka:	VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall Károly utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:1500
Munka neve:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI		M17/5
Munka címe:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		
ÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TTT-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-003706	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0281	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0281	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0408	
GEODINAMIKAI	ZSEMBERI MARK		

.../2026.(.....) sz. rendelet 6. melléklete,
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERY VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali Köszút utca 26-28. Tel.: (30) 9816-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	Dátum: /2026.04. Lapszám: M-1:1500	
Munkakész:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/6
GYVÉTEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		<i>[Handwritten signature]</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	<i>[Handwritten signature]</i>
JÁRTÉVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0083.062	<i>[Handwritten signature]</i>
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TLA/09-0285	<i>[Handwritten signature]</i>
ENERGIA KÖZMŰ	TEJÓR LÓRÁNT	TE-1/09-0408	<i>[Handwritten signature]</i>
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-1/09-0408	<i>[Handwritten signature]</i>
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		



HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

M17/7 területi szabályozási
terve

2025. évi M17 sz. módosítása



.../2026.(.....) sz. rendelet 7. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Létszám: M=1:1500
Munkatárs:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/7
ÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TTT-09-0016	Munka: 100
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0016	Munka: 100
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0016	Munka: 100
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0016	Munka: 100
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0016	Munka: 100
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0016	Munka: 100
GEODINAMIKAI	ZSEMBERI MARK	TK-09-0016	Munka: 100

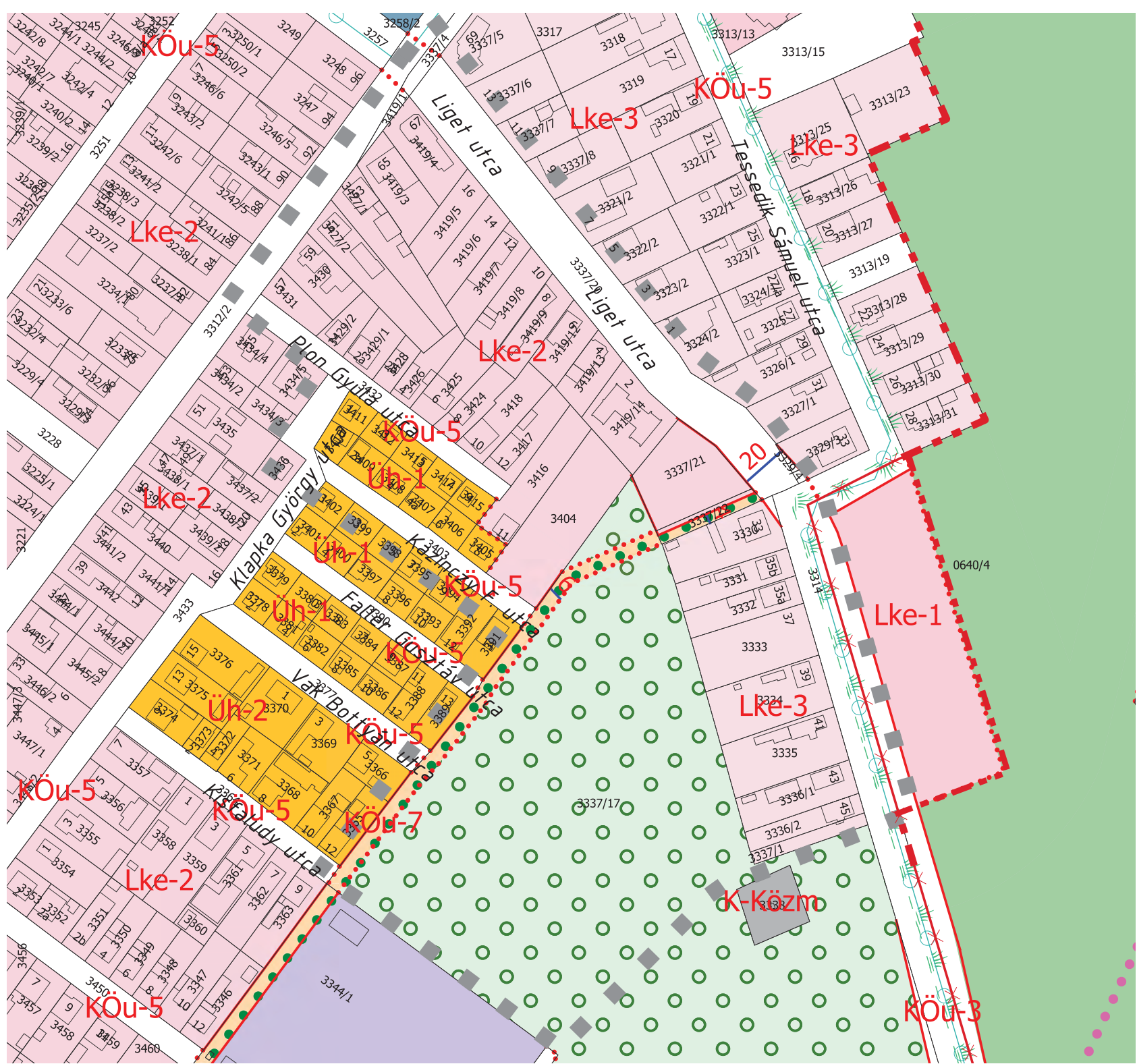
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása



M17/8 területegység szabályozási terve

.../2026.(.....) sz. rendelet 8. melléklete



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall Károly utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:1500
Munkarész:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/8
ÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-003706	
TAJTERVEZŐ	ZSILA LÁSZLO	TK-09-0285	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-109-0408	
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MARK		

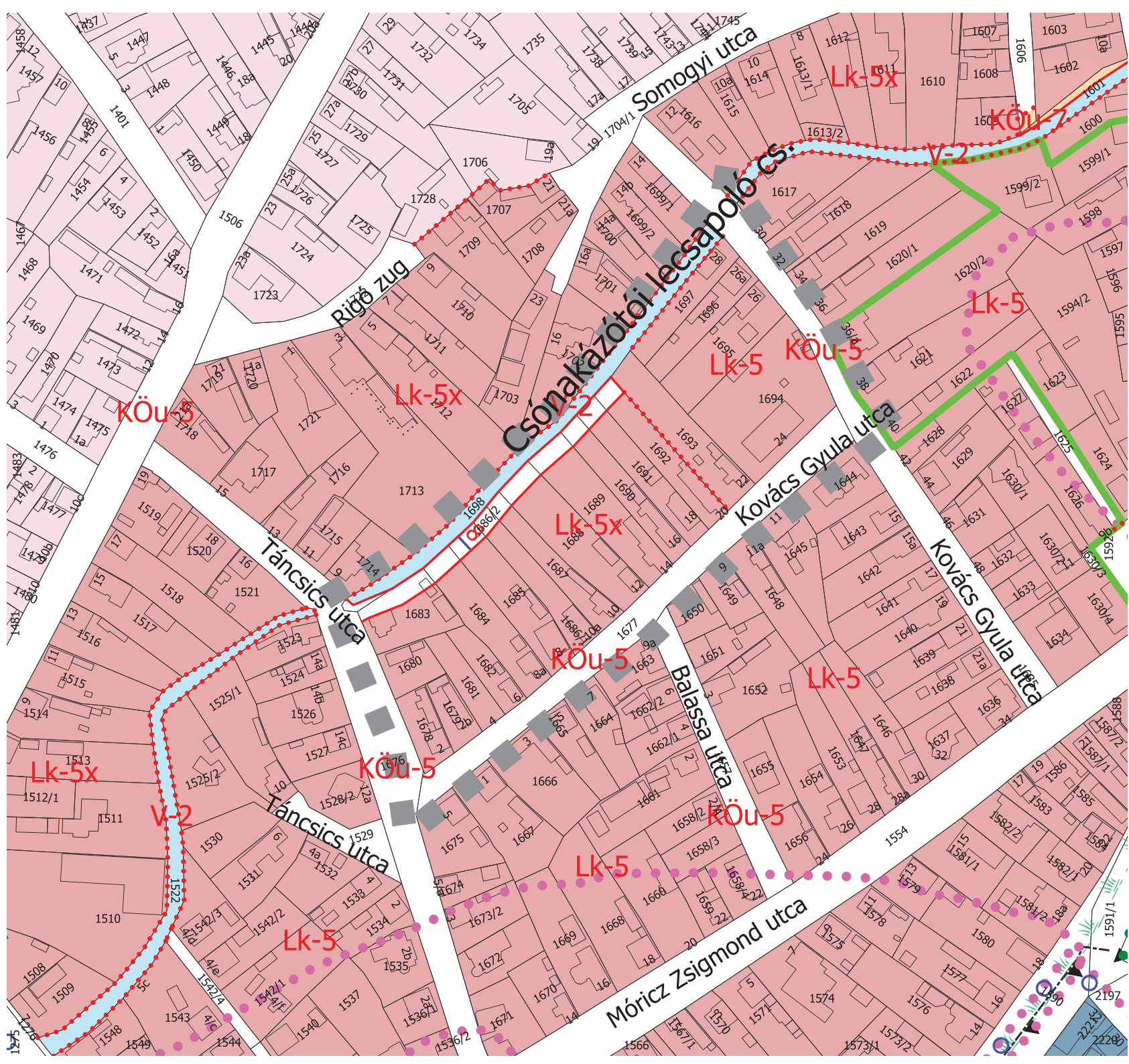
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása



M17/9 területi szabályozási terve

.../2026.(.....) sz. rendelet 9. melléklete



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antalffy Árpád utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:1500
Munkarész:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/9
ÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TTT-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-003706	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TU-09-0285	
KÖZLEKEDÉS	YASAS KÁROLY	TU-09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-09-0408	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-09-0408	
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MARK		

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása



M17/10 területegység szabályozási terve

.../2026.(.....) sz. rendelet 10. melléklete



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antalffy Árpád utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:1500
Munkatárs:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/10
ÖVVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TTT-09-0016	Munka: 10
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-003706	Munka: 10
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-003706	Munka: 10
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-003706	Munka: 10
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-003706	Munka: 10
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-003706	Munka: 10
GEODINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK	TK-09-003706	Munka: 10

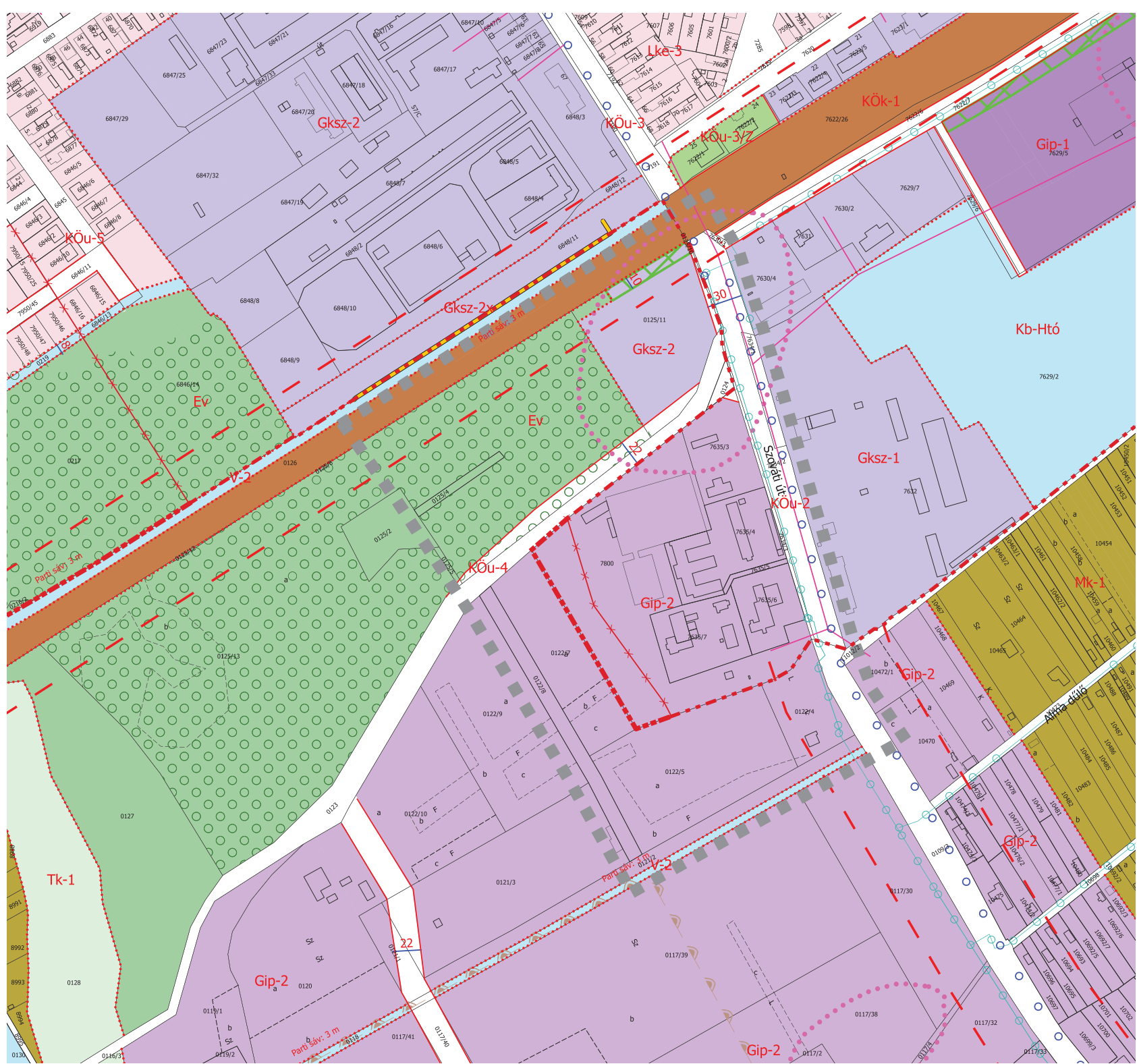
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK

2025. évi M17 sz. módosítása



M17/11 területegység szabályozási terve

.../2026.(.....) sz. rendelet 11. melléklete



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Amali József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEI		Dátum: 2026.04. Lépték: M=1:3000
Munkarész:	2025. ÉVI "M17" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS MÓDOSULÓ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE		M17/11
GYÓKEZDŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT17-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0083/06	
TAJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0083/06	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0083/06	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0083/06	
VÍZ KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TK-09-0083/06	
GEODINAMIKAI	ZSEMBERI MÁRK	TK-09-0083/06	

Jelmagyarázat

- Kunhalmok
- Belterület határ - meglévő
- Belterület határ - tervezett
- Belterület határ - megszűnő
- Kötelező építési vonal
- Kötelező építési vonal - választható előkerthez
- Kötelező hátsó építési vonal

- Módosuló területegység határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Védőtávolság
- Zajvédő fal
- MOL veszélyességi övezet
- Belső zóna
- Középső zóna
- Külső zóna
- Kerékpárút
- Sétány gyalogúttal, kerékpárúttal
- Villamos energia átviteli hálózat 750 kV
- Villamos átviteli hálózat távvezeték 400 kV
- Villamos energia főelosztó hálózat 132 kV
- Villamos energia elosztó hálózat

- Nagynyomási földgázszállító vezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület határa (ktt)
- Magánút
- Erdők övezete
- Telken belüli kötelező fásítás
- Exlege védett terület
- Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
- Építési telek be nem építhető része
- Kiegészítő településképi övezeti szabály alkalmazása
- Elővásárlási joggal érintett terület
- Műemléki környezet határa
- HNP Világörökségi Helyszín határa
- Korlátozott használatú telekrész

- Országos ökológiai hálózat
- Magterület térségi övezete
- Ökológiai folyosó térségi övezete
- Pufferterület térségi övezete
- Régészeti lelőhely határa
- Bányászati terület határa
- Történeti rekonstrukció terület
- Településképvédelmi terület határa
- Gyógyhely határa
- Vízminőség-védelmi terület
- Alrészlet vonal

- Védett épületek
- Műemlék
- Helyi védelmre érdemes
- Helyi értéket képviselő
- Épületek
- Alaptérkép

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

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

- Kb/Kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
- Kb/Kt Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt fásított köztér
- K-Htny különleges terület - horgásztanyák
- Kb-Htó különleges terület - horgásztó
- KÖK-1 közlekedési terület - kötőttpályás (vasúti)
- KÖu-1 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (gyorsforgalmi út)
- KÖu-2 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos főút)
- KÖu-3 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (országos mellékút)
- KÖu-3/V1 Közlekedési és Vízgazdálkodási övezet
- KÖu-3/Z közlekedési terület - zöldterület
- KÖu-4 közúti közlekedési terület - településszerkezeti jelentőségű (helyi gyűjtőút)
- KÖu-5 közúti közlekedési terület - általános (helyi kiszolgáló út)
- KÖu-6 közlekedési terület - általános (vegyeshasználatú út)
- KÖu-7 közlekedési terület - gyalogút
- KÖu-8 közlekedési terület - általános (kiemelt kiszolgáló út)
- KÖu-9 közlekedési terület - kerékpárút
- KÖu-P közlekedési terület - parkoló övezet
- Zkp közpark
- Zkk közkert
- Eg erdőterület - gazdasági
- Ek erdőterület - közjóléti
- Ev erdőterület - védelmi célú
- Má -1 általános mezőgazdasági terület - szántó
- Má -2 általános mezőgazdasági terület - gyepterület
- Mák-1 korlátozott felhasználású Mg terület - szántó
- Mák-2 korlátozott felhasználású Mg terület - gyepterület
- Mák-V korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - VH védőövezetében
- Mák-VH korlátozott felhasználású mezőgazdasági terület - Világörökségi Helyszínen
- Mk-1 kertes mezőgazdasági terület - általános
- Mk-2 kertes mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- Tk-1 természetközeli terület
- V-1 élővízfolyások medre és partja
- V-2 közcélú nyílt csatornák medre és partja
- V-3 állóvizek medre és partja

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Nagyvárosias lakó övezetek							
4	Ln-1	SZ	600	20	-	60	20	< 15
5	Kisvárosias lakó övezetek							
6	Lk-1	SZ	1500	30	-	40	20	< 12,5
7	Lk-2	Z	160	8	-	40	20	< 7,0
8	Lk-3	O	400	12	-	40	20	< 6,5
9	Lk-4	Z	200	10	-	40	20	< 4,5
10	Lk-5x	O	250	12	-	60***	20	< 6,5
10	Lk-5	O	500	14	-	40	20	< 6,5
10/A	Lk-6	SZ	2000	14	-	40	30	< 7,0
11	Kertvárosias lakó övezetek							
12	Lke-1	SZ	800	20	-	35	45	< 7,0
12A	Lke-1x	SZ	1500	30	-	35	45	< 6,0
13	Lke-2	O	350	14	-	35	45	< 6,0
14	Lke-3	O	500	14	-	35	45	< 5,0

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

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

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

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

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legnagyobb homlokzat- magasság (m)***
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Településközpont vegyes övezetek							
4	Vt-1	Z	1000	20	-	40	30	< 15
5	Vt-2	Z	1500	30	-	40	30	< 12,5
6	Vt-2x	Z	1500	30	-	80	10	< 12,5
6/A	Vt-2xx	Z	3 000	30	-	50	30	< 9,5
7	Vt-3	SZ	600	20	-	80	10	< 12,5
7/A	Vt-3x	SZ	3 500	50	-	50	30	< 15
8	Vt-4	SZ	1500	30	-	40	30	< 12,5
9	Vt-5	Z	800	20	-	40	30	< 10,5
10	Vt-6	SZ	800	20	-	40	40	< 10
11	Vt-7	Z	1500	-	-	80	10	< 9,0
12	Vt-8	Z	450	15	-	40 45**	30	< 7,5
12/A	Vt-8x	Z	450	15	-	40	30	< 9,5
13	Vt-9	O	600	15	-	40	30	< 7,5
14	Vt-10	SZ	500	20	-	60	20	< 6,5
15	Vt-11	Z	560	16	-	40	30	< 5,5
16	Intézményi vegyes övezetek							
17	Vi-1	SZ	2000	20	-	40	§	< 9,5
18	Vi-2	SZ	1500	50	-	75	§	< 12,5

§ A be nem épített telek területének 50 %-a

* „Vt” övezetek esetében (a Vt-8x építési övezet kivételével) a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén az alábbi feltételekkel + 30 %-al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket nem haladhatja meg.

- zártosuló beépítési mód esetén, valamint a Vt-4 jelű építési övezet esetében, minden esetben megengedett

- oldalhatáron álló beépítési mód esetén az övezetben előírt legkisebb telekterület háromszorosát meg nem haladó telek esetében megengedett

- szabadonálló beépítési mód esetén az övezetben (a Vt-4 építési övezet kivételével) az előírt legkisebb telekterület kétszeresét meg nem haladó telek esetében megengedett

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

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



- Választható építési vonal
- kötelező építési vonal
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Belterülethatár - meglévő
- Belterülethatár - megszűnő
- Belterülethatár - tervezett

Előkeretek szabályozása

- Előkert nélküli, utcavonalon meghatározott építési vonallal
- Előkert nélküli, választható elhelyezésű építési vonallal
- Előkerter - kicsi (1-3 méter közötti méretű előkerttel)
- Előkerter - normál (3-5 méter közötti méretű előkerttel)
- Előkerter - nagy (10 méter előkerttel, választható -előkert vonalán, vagy attól távolabbi - épület elhelyezéssel.)
- Előkerter - egyedi/ kialakult "sakktábla szerű" üdülőterületen
- Egyéb

Tervező	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Aradi János utca 26-28. Tel: +36 (36) 9818477		
Művelet	HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI ESZKÖZEI		Típus
Művelet	ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA		Építési
ADATBÁZIS	ZEMBEHÉRTVÁN	CIVISZERT	

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek, információk a környezeti értékelés szükségességének/ szükségtelenségének előzetes meghatározásához

4.1 A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, JOGSZABÁLYT FIGYELEMBE VÉVE

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

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

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

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

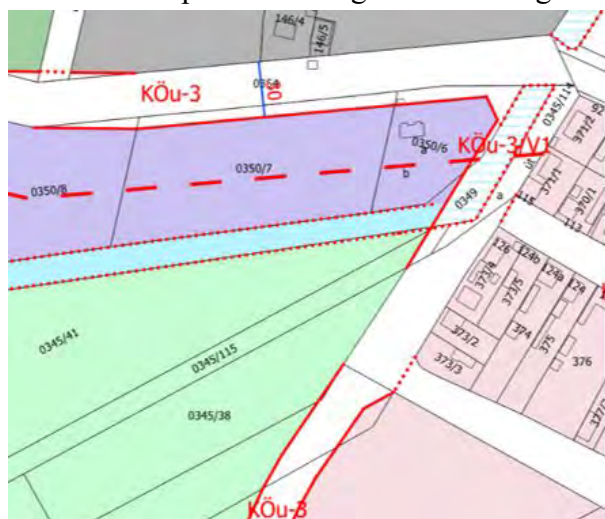
4.2. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK, MÓDOSULÓ TERÜLETRÉSZENKÉNT

1.) Külterület, 0345/41 hrsz.-ú 6,83 ha legelő közterületről történő megközelítésének biztosítása.

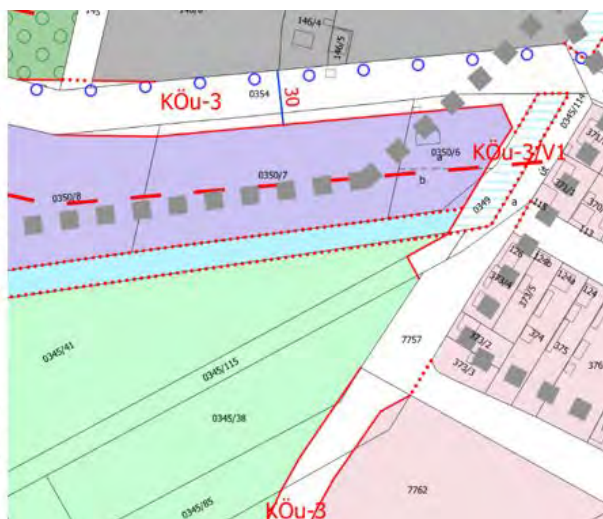
A kérelmező kérelmében leírta, hogy Hajdúszoboszló, külterületén található 0345/41 hrsz.-ú cca.: 6,83 ha saját tulajdonában lévő legelője jelenleg közterületről nem megközelíthető. A megközelítését korábban szolgáló 0345/115 hrsz.-ú út magánút, mely ingatlan tulajdonosa pedig nem engedi meg az átjárást, így ingatlanát hasznosítani nem tudja.

A területet északról a 0349 hrsz.-ú önkormányzat tulajdonában lévő csatorna, balról a 0345/42 hrsz.-ú magántulajdonban lévő legelő és délről a 0345/115 hrsz.-ú szintén magántulajdonban lévő legelő határolja. A szabályozási terv módosításának feladata, e probléma megoldása.

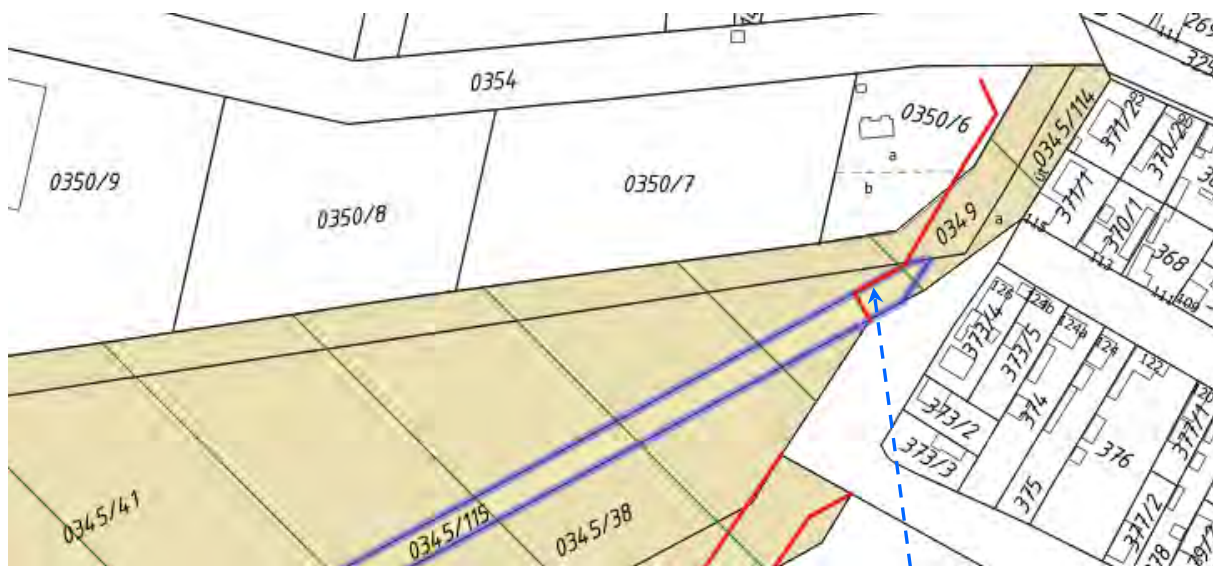
A 0345/115 hrsz.-ú „Mák-2”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt magánút északkeleti, szabályozási tervlapon jelölt 7757 hrsz.-ú közlekedési övezethez tartozó vége, közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal biztosítva a 0345/41 hrsz.-ú mezőgazdasági övezetbe tartozó telek közterületi kapcsolatát/ megközelíthetőségét.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása



A módosítás során a 0345/115 hrsz.-ú magánút északi vége kerül közúti közlekedési övezetbe, így az ökológiai hálózat- ökológiai folyosó és Natura 2000 védelem alá is tartozó terület rész természeti értékei semmiben nem sérülnek.

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás

A Tölgyfa utca- Pávai Vajna utca- Bródy Sándor utca közötti tömb északi részén elhelyezkedő, jelenleg még beépítetlen, hatályos szabályozási tervben „Üh-3” -jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezetbe sorolt ingatlanok lakóutcával történő feltárásának, és építési övezeti besorolásának módosítása történik, intenzívebb lakóterület fejlesztés megvalósítása érdekében.

A 2669, 2667/38, 2667/65 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási terven jelölt részei „Üh-3” építési övezetből „Lk-6” -jelű (újjonnan bevezetésre kerülő) kisvárosias építési övezetbe kerülnek átsorolásra.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb széles- sége (m)	legki- sebb mély- sége (m)	legnagyobb beépített- sége % *	legkisebb zöldfelü- lete %	
5	Kisvárosias lakó övezetek							
10/A	Lk-6	SZ	2000	14	-	40	30	< 7,0
	Hétvégi házas üdülő övezetek							
	Üh-3	SZ	450	14	-	20	60	≤ 4,5

Egy új kisvárosias lakóövezet kerül bevezetésre, mely a terület adottságaihoz, beruházói szándékhoz, és a területtel kapcsolatos önkormányzati elvárásokhoz igazodik.

Több éves tapasztalat, hogy az ilyen üdülőházas telkekre nincs piaci kereslet. Az új kisvárosias lakóövezet már alkalmas lehet kereskedelmi szálláshely, kisebb lakópark, intézményi beruházás (pl. idősok otthona) vagy egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény céljára is. Mivel körben közterület határolná, a környező beépített ingatlanokra kevésbé lenne zavaró hatású és a piaci igények függvényében akár több kisebb telkekre is fel lehetne osztani.

Az utcákra vonatkozóan a kérelmezők által benyújtott előzetes javaslat képezte a képviselő-testület előzetes döntésének alapját. Az új utca nyomvonala illeszkedik a településszerkezethez, figyelembe veszi a meglévő utcák vonalvezetését és egy szabályos elrendezést alakít ki. A terület egy lehetséges beépítését mutatja be az előzetesen elkészített vázlaterv, amiről fontos elmondani, hogy az abban elképzelt lakópark utcák által körülhatárolt tömb, nem lenne önálló telkekre felosztva, hanem a terület egy hrsz-on maradna, csak alrészletekre való bontásra kerülne sor. Egy más elképzelés szerinti beépítés az építési övezet előírásait figyelembe véve alakulhat ki, 2000 m² legkisebb területű ingatlanokra történő felosztással.

A beépítési vázlaterv alapján, a Hársfa utca, a még el nem nevezett új utca, valamint a Tölgyfa utca által határolt tömbben 14 darab, kétegyes lakóépület elhelyezését tervezik, egy nagy telekként kezelve.

Tekintettel arra, hogy a Hatályos Hész a kisvárosias építési övezetekben telkenként egységesen csak két lakóépület elhelyezését, és épületenként legfeljebb 6 lakás építését engedi, a létesíteni tervezett lakópark nem lenne a kívánt formában kialakítható. Emiatt a vonatkozó előírások az alábbiak szerint változnának. Az épületszám nem esne korlátozás alá, a lakásonkénti telekhányad viszont 120- m²-ről 180 m²-re növekedne. Így az önkormányzat által elvárt legnagyobb beépítési sűrűség (terhelés) legfeljebb 60 lakás lenne a területre vonatkozóan.

A módosítással érintett, hatályos szabályozási terven Üh-1 (hétvégi házas üdülő terület) építési övezetbe sorolt 10800 m² nagyságú területen az alakítható legkisebb 250 m² alapul véve legfeljebb 43 db hétvégi házas üdülőépület lett volna elhelyezhető. Az Lk-6 -jelű új kisvárosias építési övezeti előírás alapján legfeljebb 60 lakás lakást lehet majd elhelyezni. (A Hész jelen módosítás során Lk-6 építési övezetre tervezett szigorítása nélkül ez 90 db lakás lett volna.)

A tervezett előírások biztosítják a terület gazdaságos, de környezetet nem túl terhelő hasznosítását.



A szabályozás tervezete, Ortofotón

3.) József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatt meglévő ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatos módosítás.

A Kérelmező tulajdonában lévő Hajdúszoboszló, József Attila utca 18. sz. 2389/1 hrsz. alatti ingatlanon található épület tovább építésével kapcsolatosan nyújtott be HÉSZ módosítási kérelmet. Az épület állaga leromlott, a felújítás és átalakítás időszerűvé vált. A benyújtott kérelem szerint a tulajdonos az épület teljeskörű felújításán túl az épület bővítését is tervezi. A benyújtott látványképeknek megfelelő fejlesztési tervhez szükséges a HÉSZ módosításra kerül sor, figyelembe véve a környezeti- településképi elvárásokat is. A módosuló előírások illeszkednek a környezeti adottságokhoz is, tehát a környezetre vonatkozó káros hatásokkal nem kell számolni.



A szabályozás tervezete, Ortofotón

4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közüti megközelíthetőségének biztosítása.

- A érintett tulajdonosokkal egyeztetve, a hatályos rendezési tervben „Gip-2”- jelű Ipari gazdasági építési övezetbe sorolt 0226/6, 0229/1, 0229/2, Hrsz-ú ingatlanok, valamint a 0226/23 hrsz-ú ingatlan 0229/3 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatáráig tartó része, „Gksz-1” – általános kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A változás környezeti hatásait tekintve kedvező, hiszen kereskedelmi létesítmények mellett kerül kijelölésre, településképi szempontból „települési kapu” környezetében.
- A 0229/3 hrsz-ú ingatlan területén elhelyezkedő izraelita temető „K-Tem”- jelű különleges temető területe, a hatályos rendezési tervben meghatározott ipari gazdasági építési övezetből övezetbe kerül átsorolásra. A temető területéhez közvetlenül csatlakozó ipari gazdasági területen, a temető határától mért 15 méter távolságig telken belüli védőterület „beültetési kötelezettség” kerül szabályozásra. A temető jelenleg tömör kerítéssel van körülrítve, így a kerítés és a védő zöldterület a szükséges szeparáltságot biztosítja. Az izraelita temető jellegénél fogva nem szüntethető meg, nem válik kegyeleti parkká.
- A temető nyugati oldala mellett közpark létesítését írja elő a szabályozási terv.

- A 0256/4 hrsz-ú Kabai út- 0237 hrsz-ú Kösely főcsatorna- 0225 hrsz-ú út 6662/2 és 0226/4 hrsz-ú út és 0226/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett út által határolt terület egységen belül tervezett délnyugati gazdasági zóna tervezett feltáró útja (gyűjtőút) új nyomvonalra kerül át-helyezésre. A korábbi tervezett gyűjtőút északi- Tesco déli oldalán bevezető út gazdasági területet kiszolgáló utca (zsákutca) lesz. A gazdasági területet feltáró gyűjtőutca a korábbitól délebbre kerül kijelölésre, mely új ad lehetőséget a temető területének megközelítésére. Az izraelita temető nyugati oldalán közpark, illetve annak déli oldalához kapcsolódó parkolóterületet alakít ki a szabályozási terv.
- (Két terület vonatkozásában, telekrendezési javaslatot is jelöl, a szabályozási terv javaslata.)

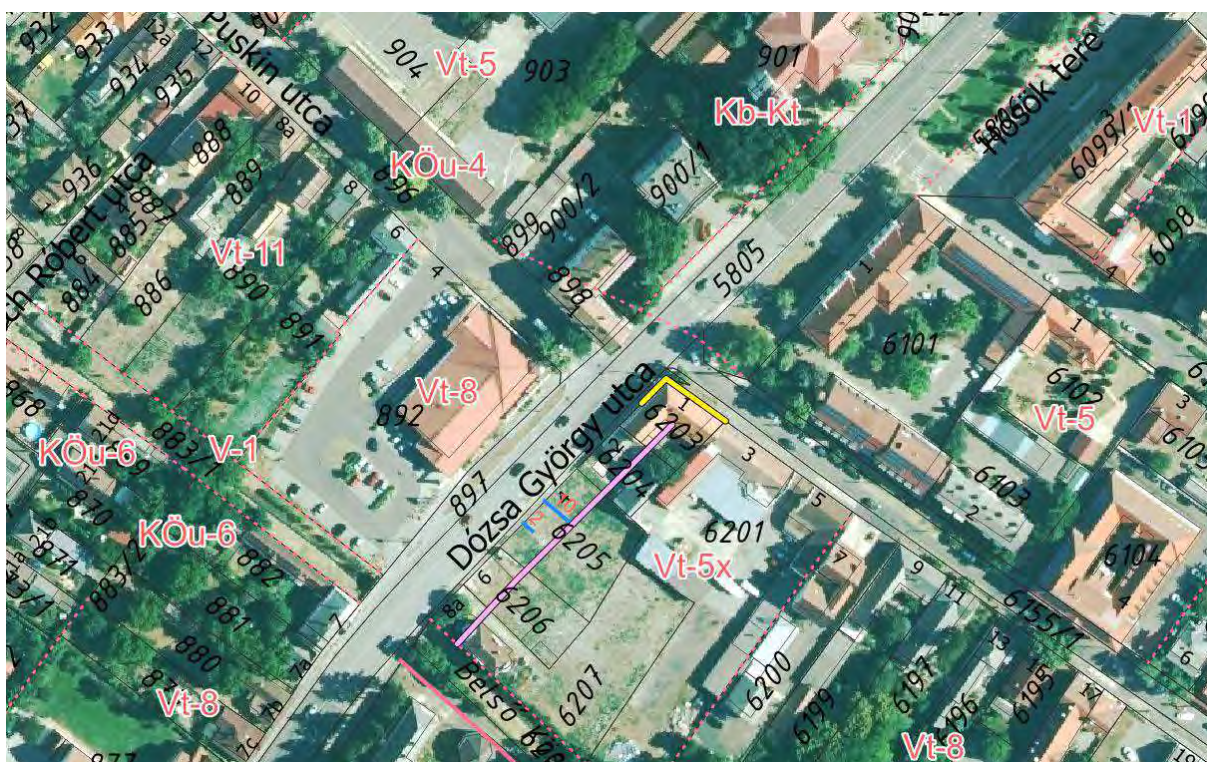


A szabályozás tervezete, Ortofotón

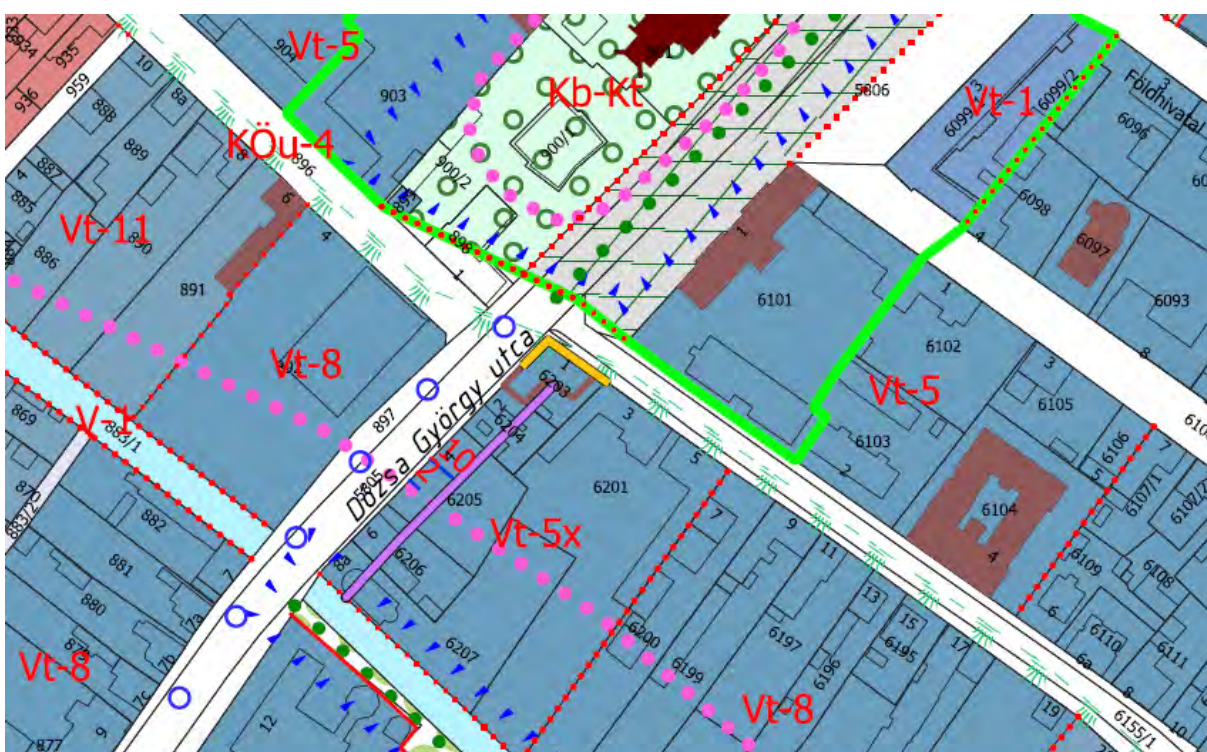
5.) Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos, tervezett fejlesztéseket elősegítő módosítás.

A Rákóczi utca- Dózsa György utca – Belső-Kösely által közrefogott területen elhelyezkedő 898, 899, 900/1, 900/2 hrsz-ú ingatlanok, mint egységes koncepció és beruházás alapján beépíthető terület, szabályozási előírásainak meghatározása. Az épület ugyan nem áll helyi védelem alatt, de helyi értéket képvisel, és a Hősök tere délnyugati térfalának fontos eleme. Az egy tulajdonba került, több ingatlanból álló, és valószínűleg összevonásra kerülő terület beépítése településképi szempontból fontos. A szabályozási a területre egyedi építési övezetet jelöl ki, lehetőséget adva, a sajátosságok szabályozására.

A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság jelenlegi 7,5 méterről 9,0 méterre történő fel-emelése, ami összhangban áll a szomszédos városháza tömegével, valamint a legnagyobb 40 %-os beépítettség tovább növelési lehetőségének leghagyása, a Dózsa György utca felőli 2-10 méter között választható előkertet jelentő beépítési vonal bevezetése a városfejlesztést is jelentő beruházás ösztönzést, és a településképi védelmét/ fejlesztését is szolgálja. A Rákóczi utca felől megtartott, utcai telekhatáron rögzített kötelező építési vonal is a településképi védelmét szolgálja.



A szabályozás tervezete, Orto fotón



- 6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.

A külterület, 10252/7 hrsz.-ú, 1636 m² területű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, továbbá a hajdúszoboszlói zártkert 10253 hrsz.-ú, 2246 m² területű, kivett művelési ágú udvar megnevezésű ingatlanok a hatályos szabályozási terven jelölt tervezett kiszolgáló utca közlekedési övezetből a környezetében kijelölt „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A Vénzőlőskert utca északi végén lévő Csipkés dűlő, jelenlegi 4-6 méter közötti szélességével alkalmatlan a két ingatlan kisajátításával tervezett lakóutca szerepét átvenni. az utca keleti oldalán levő vízelvezető csatorna lefedésére nincs reális lehetőség, ezért a későbbiekben javasolt az utcát nyugati irányban szélesíteni, vagy egy kötelező építési vonal bevezetésével a távlati szélesítés lehetőségét megteremteni, vagy a Hész. előírásában a konkrét utca mellett ennek megfelelő, 10 méter mélységű előkertet előírni.



A szabályozás tervezete, Orto fotón

- 7.) Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlant érintő módosítás, mely során a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkjához kerül áthelyezésre.

A Sarki Társasház az épület előtti teljes terület sorsát rendezni kívánja, így kérelmet nyújtottak be az Önkormányzathoz.

A Hajdúszoboszló, Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlan 414 m² nagyságú részét a jelenleg érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat Köu-3 építési övezetbe sorolja.

A Hőforrás utca 2. sz. utca felőli területe, jelenleg is „közterületként hasznosul, így környezeti hatás a változás miatt nem lesz. Megteremtődik viszont a tulajdonos/ telekhasználat/ szabályozás összhangja.



A szabályozás tervezete, Orto fotón

- 8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.

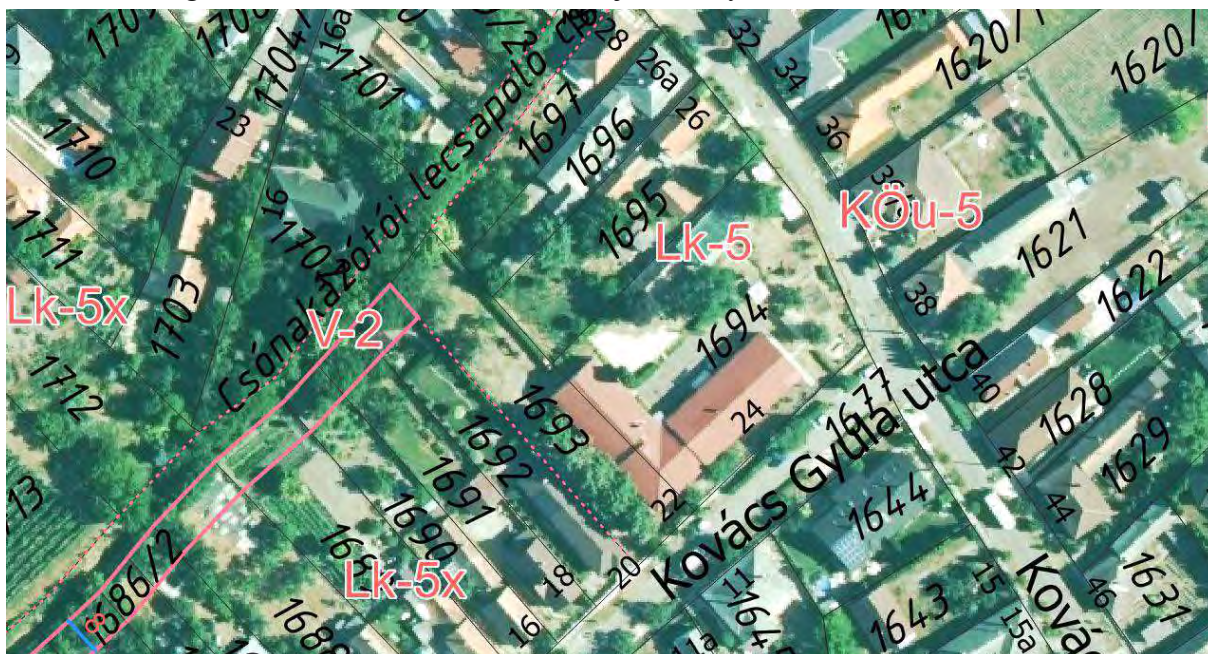


Orto fotó a tervezett szabályozással

Piros színnel a tervezett szabályozási elemek
Lila szaggatott vonal korábbi szabályozási vonal

A kérelem alapján Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlan Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége 4,0 m legyen. A sétány szélessége csak az érintett ingatlan délkeleti oldala mentén csökken, máshol változatlan szélességgel megmarad. E rövid szakaszon a 4,0 méter szélességű sétány is el tudja látni a feladatát, a kisajátítási költségek viszont csökkennek.

- 9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KOu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.



A szabályozás tervezete, Orto fotón

A 1693 hrsz.-ú hatályos szabályozási terven „Lk-5x”- jelű kisvárosias lakóterület a szomszédos óvodával megegyező „Lk-5”-jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra, így az óvoda épületének elhelyezése szabályossá válik.

10.) A Dózsa György út Hunyadi utca északnyugati sarkán lévő 876 hrsz-ú ingatlan telekhatárának hátrébb szabályozása, a meglévő kerítésvonalnak megfelelően.

A Dózsa György és Hunyadi utca kereszteződésében tervezett körforgalmú közúti csomópont területigénye szükségessé teszi, a csomópont északnyugati sarkán álló 876 hrsz-ú ingatlan déli sarokrészén a közterület határát a térképi nyilvántartásnál kicsit hátrébb lévő kerítés vonalára áthelyezni. E 6,66 m² nagyságú területsáv „Vt-8”-jelű építési övezetből közlekedés terület övezetébe kerül átsorolásra. A változásnak semmilyen környezeti hatása nincs, mert a valóságban meglévő állapothoz kerül hozzáigazításra az utcai telekhatár, ami a tervezett körforgalmú csomópont kiépítésének is megfelelő.

11.) A 0125/11 hrsz-ú hatályos tervben „Gksz-1” -jelű építési övezetbe sorolt ingatlan átsorolása „Gksz-2” -jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek „M14” számú módosítása a 0125/11 hrsz-ú földterület ipari gazdasági építési övezetbe sorolta át. Az alátámasztó munkarészeiben elkészített telekalakítási javaslat, a „Gksz-2”-jelű építési övezet előírásainak alapján készült. A szabályozási terv azonban, tévesen „Gksz1”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorolta a területet. A szabályozási terv módosítása, ezzel összhangban a területet átsorolja „Gksz-2” -jelű Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe.



A kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerülő 0125/11 hrsz-ú ingatlan egy lehetséges felosztását mutatja be a melléklet ábra. A terület egy belső magánúttal kerülne feltárára, a kialakításra kerülő ingatlanok zavartalan megközelítése érdekében. (A tömb keleti oldalról történő megközelítése, a vasúti átjáró + kerékpárút miatt nem megoldható.

Fenti telekalakítási javaslat, A Hész 3. melléklet alábbi telekalakításra, és legnagyobb megengedett homlokzatmagasságra vonatkozó előírásaira való tekintettel, csak a Gksz-2 jelű építési övezetben lehetséges.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	A z é p í t é s i t e l e k							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	3000	25	-	40	20	≤ 9,5
5	Gksz-2	SZ	1500	25	-	40	20	≤ 7,5

IV/2. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség

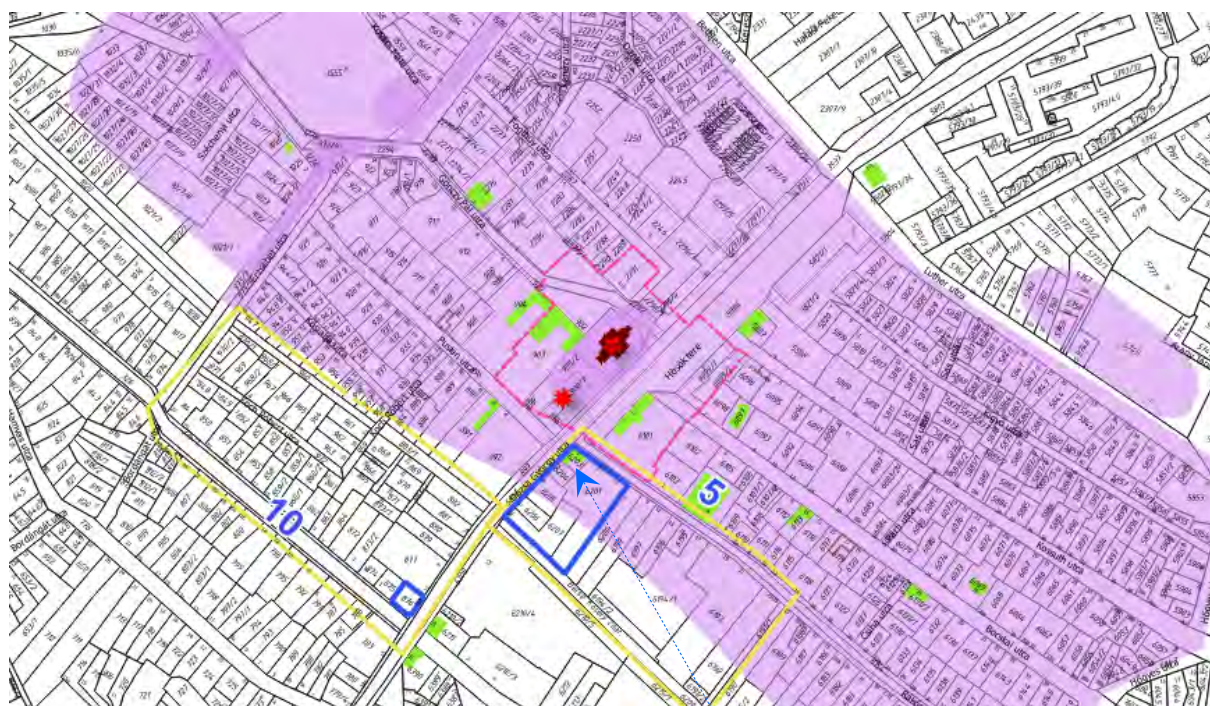
A „M17” számú módosítás változással érintett ingatlanjai közül, a 4-5-11 számú változások érintettek, régészeti nyilvántartással. Ezeken a területeken, nem jelen módosítás során kerülnek kijelölésre új beépítésre szánt területek. Az 5. és 11. számú területeken a Helyi építési előírások változnak, a 4. számú területen a tömböt feltáró utak nyomvonala változik, részben ipari gazdasági övezet kerül átsorolásra kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba, valamint meglévő izraelita temető kerül feltüntetésre, felhasználásával megegyező módon. A területen, a beruházás megkezdése előtt, annak költségterhére kell majd az örökségvédelmi hatósággal egyeztetett módon eljárni.



- Változással érintett ingatlanok
- Változással érintett terület egységek azonosítása
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

Az 5. számú terület nem csak régészeti nyilvántartással érintett, hanem a Rákóczi utca 1. sz. alatti épület „helyi értéket képviselő”, de helyi védelem alatt nem áll az épület.

A református templom és az egykori erődfal műemléki környezete ugyan nem érinti, de a módosítással érintett területet északi oldalon határoló utca túlsó oldala, már a műemléki környezet része. A hatályos Településrendezési eszközök, távlatban javasolják, az egykori templomerőd jelenleg nem feltárt további sarokbástyáinak és falának rekonstrukcióját, a rajta lévő épülete lebontását követően. (Ez nem a jelen módosítással érintett területen belül található, hanem a Dózsa György út túloldalán.

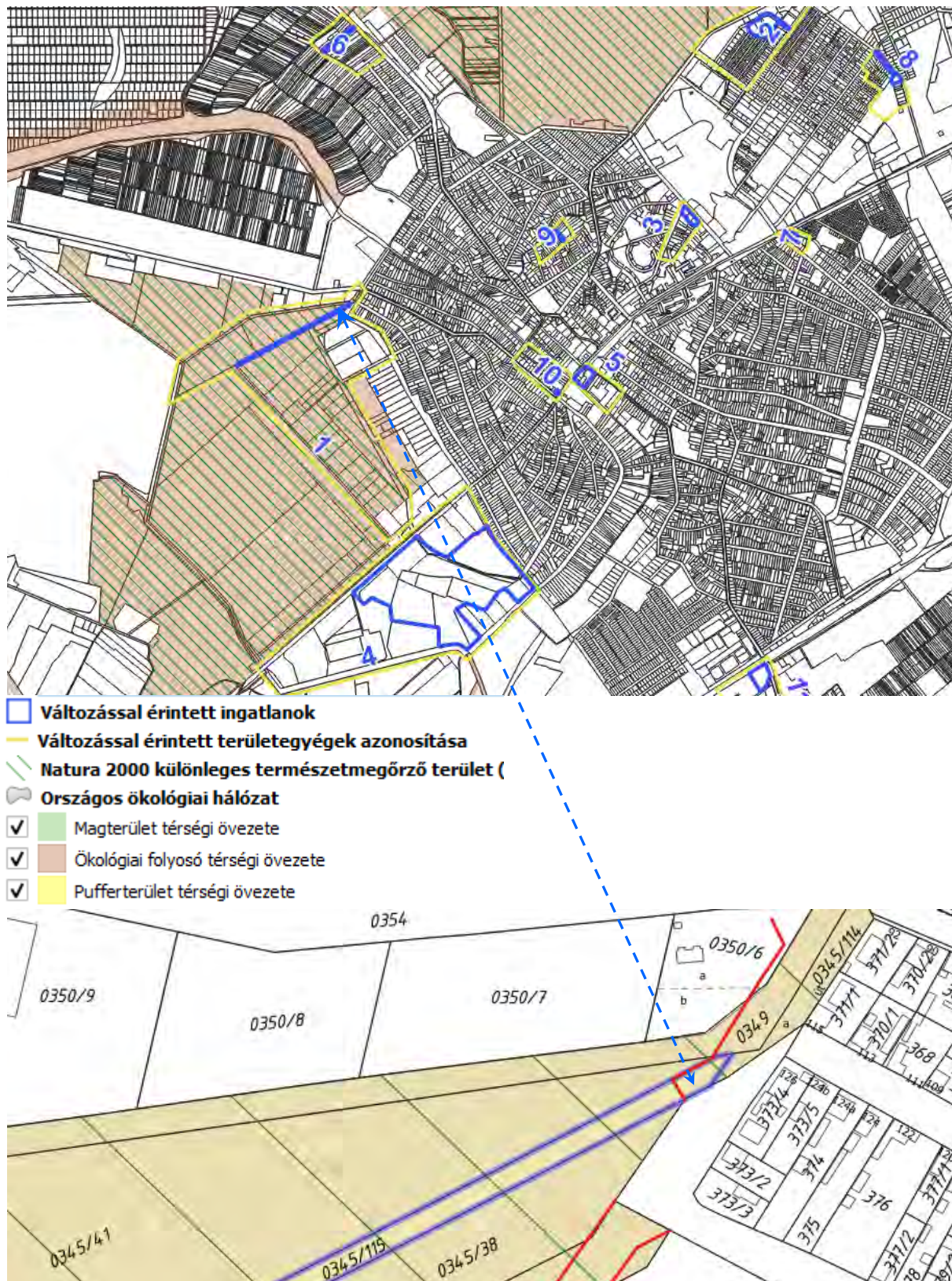


- Változással érintett ingatlanok
- Változással érintett területegyégek azonosítása
- ASZ_muelemek
- Műemléki környezet
- Műemléki környezet határa
- Védett épületek
- ✓ Műemlék
- ✓ Helyi védelemre érdemes
- ✓ Helyi értéket képviselő
- valasztható_ep_vonal*
- Nyilvántartott régészeti lelőhely



A 0345/115 hrsz-ú „Mák-2”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt magánút északkeleti, szabályozási tervlapon jelölt 7757 hrsz-ú közlekedési övezethez tartozó vége, közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal biztosítva 0 0345/41 hrsz-ú mezőgazdasági övezetbe tartozó telek közterületi kapcsolatát/ megközelíthetőségét.

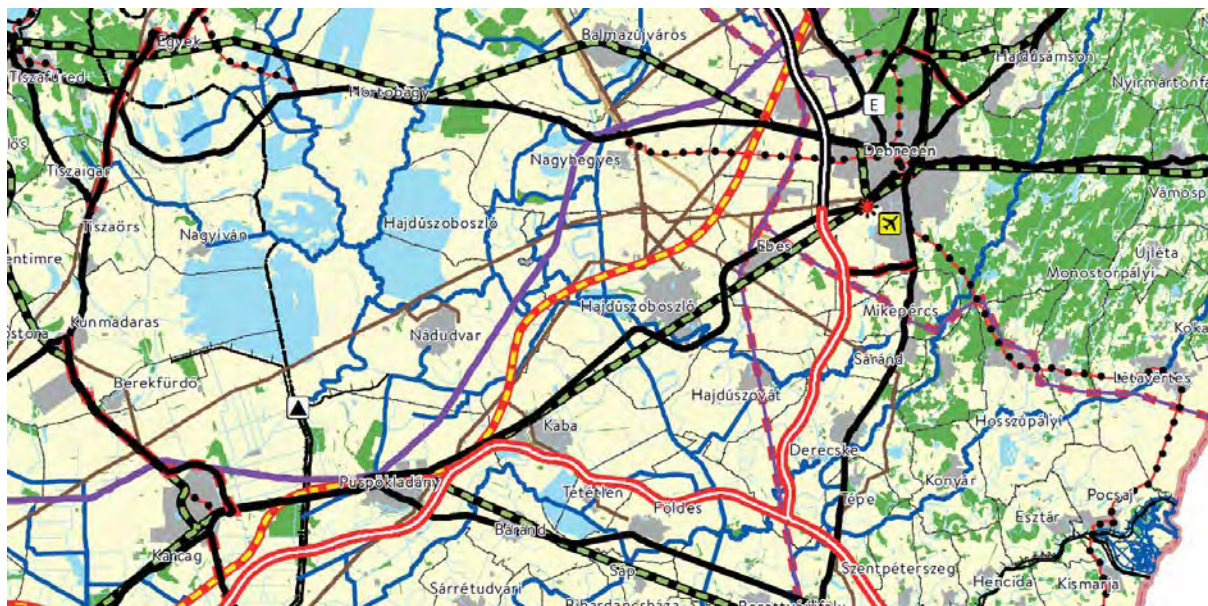
A módosítás során a 0345/115 hrsz-ú magánút északi vége kerül közúti közlekedési övezetbe, így az ökológiai hálózat- ökológiai folyosó és Natura 2000 védelem alá is tartozó területrész természeti értékei semmiben nem sérülnek.



IV/3. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Hajdúszoboszló Város településrendezési tervének 2016. évben jóváhagyott új településrendezési tervének részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési termódosítás során az „M17”- jelű Településrendezési termódosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, szükséges megvizsgálni.

a) A hatályos OTrT-vel való összefüggések:



OTrT - az ország szerkezeti tervének részlete

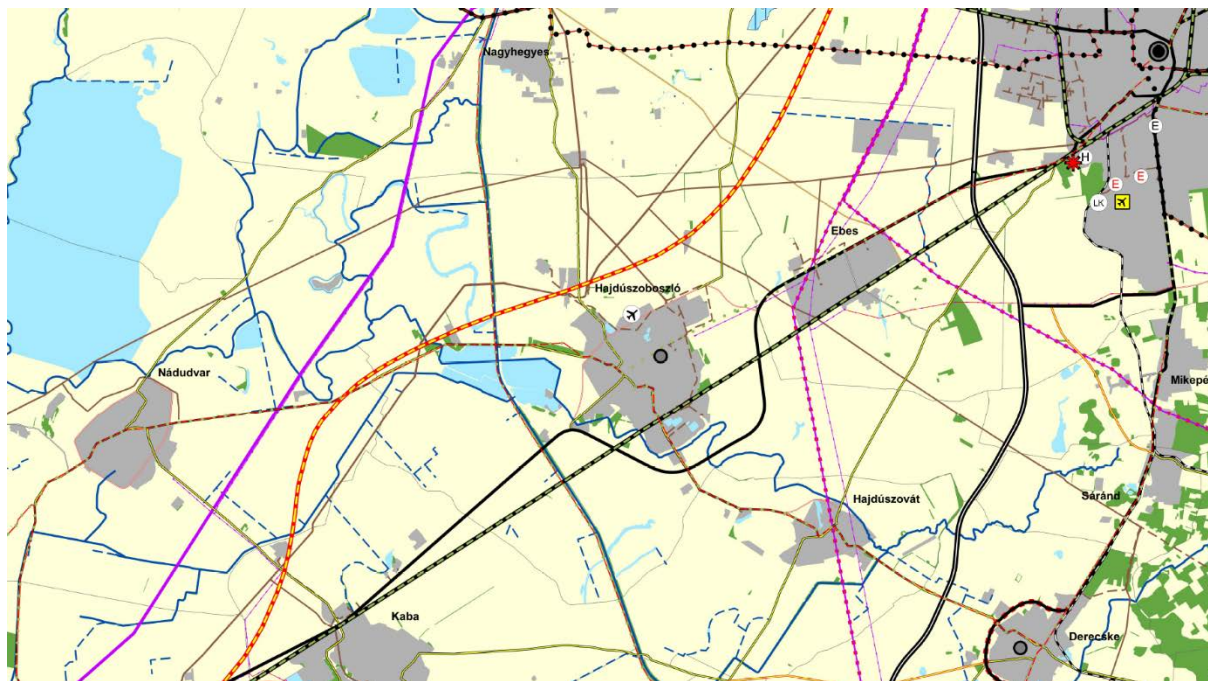


A tervezett településszerkezeti módosítás, az 1. jelű területet leszámítva, mely mezőgazdasági térséget érint, csak települési térséget érint.

Országos infrastruktúra a területeket nem érinti.

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

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőség vizsgálata szempontjából a megyei közgyűlés által elfogadott Megyei Területrendezési tervet is vizsgálni szükséges. A Településrendezési terv „M17” számú módosítása során tervezett változások, a megyei TrT vonatkozásában változást nem eredményeznek. A módosításra 1. jelű területet leszámítva, mely mezőgazdasági térséget érint, csak települési térségen belül kerül sor.



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

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

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

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közelvezető hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítmőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő
- Tervezett

Földgázszállító vezeték

- Meglévő
- Tervezett

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő
- Tervezett

Termékvezeték

- Meglévő
- Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő
- Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő
- Tervezett

Átviteli helyettesítő 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő
- Tervezett

Vízi létesítmények

Közüti határátkelő

- Meglévő
- Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Meglévő
- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő
- Tervezett

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő
- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő
- Tervezett

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő
- Tervezett

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő
- Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal
- Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

- Meglévő
- Tervezett

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ
- Tervezett térségi logisztikai központ

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő
- Tervezett

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő
- Tervezett

Térségi csatorna

- Meglévő
- Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő
- Tervezett

VTT-tározó

- Meglévő
- Tervezett

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

- Meglévő
- Tervezett

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő
- Tervezett

Hulladékgazdálkodás

- Meglévő térségi hulladékkezelő
- Tervezett térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő
- Tervezett

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Országhatár
- Település közigazgatási határa
- Megyehatár

Térségi repülőtér

- Meglévő térségi repülőtér
- Tervezett térségi repülőtér

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



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

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében intézkedni nem kell, hiszen a vonatkozó jogszabályok értelmében, a módosítás során 1 ha-nál nagyobb új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, illetve valamennyi beépítésre szánt terület kismértékű növekedésével járó módosítás, közlekedési területek nyomvonal korrekciója következtében áll elő.

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

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

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

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

Megyei övezetek:

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

új Megyei övezetek

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

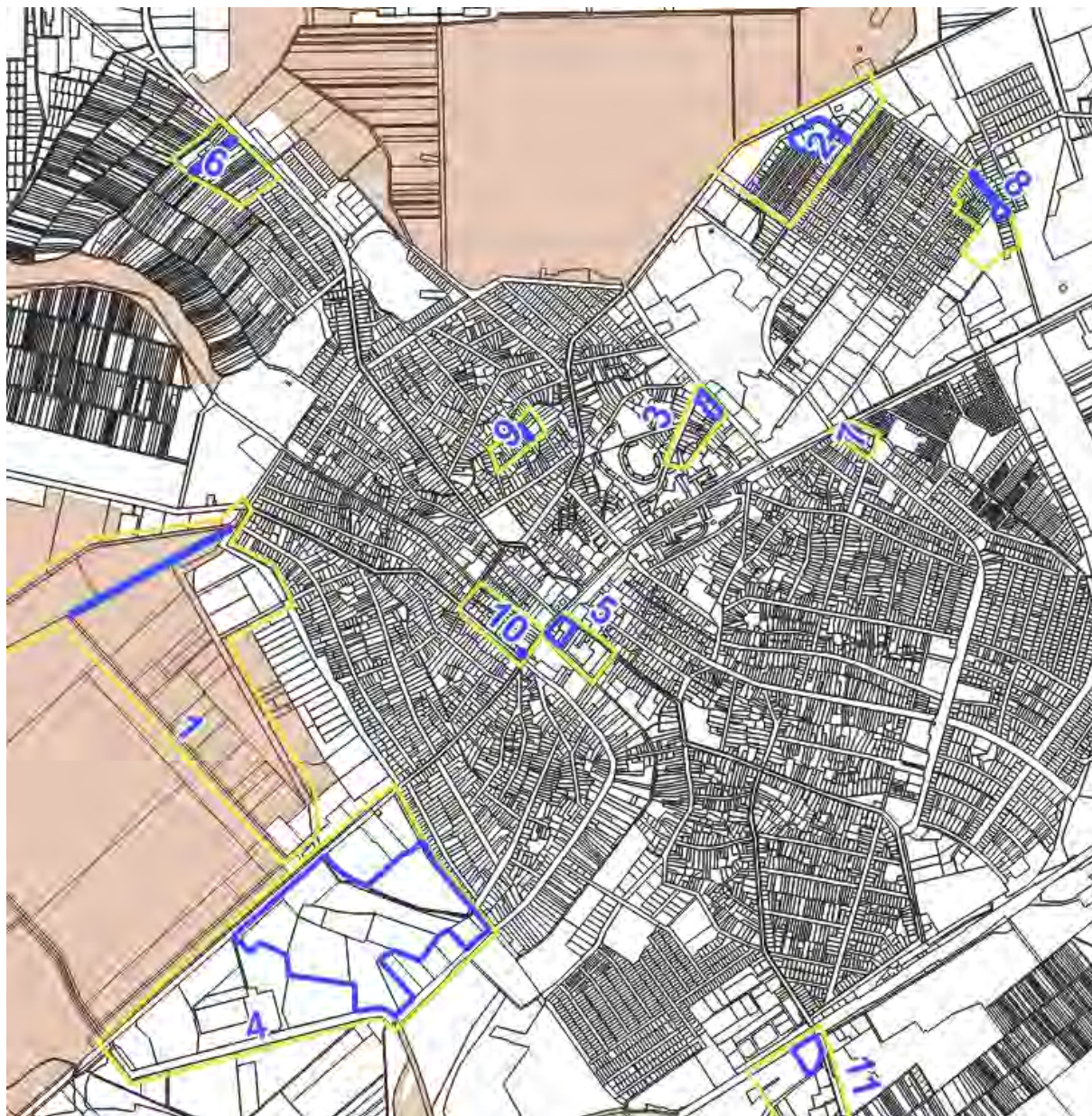
A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Hajdúszoboszló igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési tervmódosítással érintett területet is érintenek. A megfelelést, e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

A három „új” térségi övezet az igazgatási területre általános érvennyel vonatkozik, konkrét terület lehatárolás nélkül.

Hajdúszoboszló meghatározott területekre tervezett „M17”-jelű módosítás változásra jelölt ingatlanjait, az alábbi országos- vagy térségi övezet érinti! Azok az övezetek, melyek az egész közigazgatási területre vannak meghatározva, természetesen érintik a módosításra jelölt ingatlanokat, de azokkal a tervezett módosítások nem ellentétesek.

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

Országos ökológiai hálózat övezetei: (Ökológiai folyosó övezete)



A z 1. jelű területet a ökológiai hálózat/ ökológiai folyosó övezet érinti. A 0345/115 hrsz-ú „Mák-2”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt magánút északkeleti, 7757 hrsz-ú közlekedési övezetbe tartozó vége, közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal biztosítva a 0345/41 hrsz-ú mezőgazdasági övezetbe tartozó telek közterületi kapcsolatát/ megközelíthetőségét.

A módosítás során a 0345/115 hrsz-ú magánút északi vége kerül közúti közlekedési övezetbe, így az ökológiai hálózat- ökológiai folyosó és Natura 2000 védelem alá is tartozó területrész természeti értékei semmiben nem sérülnek



Az erdők övezet Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök az „M17” számú módosítás egyetlen változással érintett területét sem érinti.

Vízminőségvédelmi terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete

A Vízminőségvédelmi terület övezete a 8. számú módosítás területét érinti. A módosítás egy a hatályos rendezési tervben kijelölt gyalogos sétány rövid szakaszát érinti, ahol a szabályozási terven meghatározott 6,0 szabályozási szélesség 4,0 méterre csökken. E változás az övezet előírásai vonatkozásában nem releváns átlkozás.

A Tájképvédelmi terület övezete a 6. és 2. számú módosítások területét érinti. Mindkét területen a hatályos településrendezési terv jelenleg is lakóterület jelöl, mint fejlesztésre szánt területet. Új beépítésre szánt terület, tehát jelen módosítással nem kerül kijelölésre. A 6. számú területen egy tervezett kiszolgáló út kerül elhagyásra, míg a 2. számú területen hétvégiházak üdülőterület helyett, kisvárosias lakóterület jelöl ki a rendezési tervmódosítás. Tekintettel arra, hogy települési térségen belüli területek érintettek, melyek nem is csatlakoznak közvetlenül a külterülethez, a vonatkozó övezeti előírások a változó területek vonatkozásában nem relevánsak.



- Változással érintett ingatlanok
- Vízminőségvédelmi terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete

A városkörnyéki településegységek övezete

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

gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete

Övezeti előírások:

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

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

Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

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

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

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

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

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Fenti országos és térségi övezetek az „M17”- számú módosítás területeit nem érintik.

IV/4. Közlekedés fejlesztés

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközök „M17” számú módosítása 11 db területegységre készül. Ezek közül közlekedés fejlesztést is érint az 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9., területegységekre vonatkozó módosítás. A településszerkezet meghatározó közlekedési infrastruktúra (gyűjtőút) csak a 4. számú területegység esetében módosul.

1.) Külterület, 0345/41 hrsz.-ú 6,83 ha legelő közterületről történő megközelítésének biztosítása.



Hajdúszoboszló, külterületén található 0345/41 hrsz.-ú cca.: 6,83 ha saját tulajdonában lévő legelője jelenleg közterületről nem megközelíthető. A megközelítését korábban szolgáló 0345/115 hrsz.-ú út magánút, mely ingatlan tulajdonosa pedig nem engedi meg az átjárást, így ingatlanát hasznosítani nem tudja. A területet északról a 0349 hrsz.-ú önkormányzat tulajdonában lévő csatorna, balról a 0345/42 hrsz.-ú magántulajdonban lévő legelő és délről a 0345/115 hrsz.-ú szintén magántulajdonban lévő legelő határolja.

A 0345/115 hrsz.-ú „Mák-2”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt magánút északkeleti, szabályozási tervlapon jelölt 7757 hrsz.-ú közlekedési övezetbe tartozó vége, közlekedési övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal biztosítva a 0345/41 hrsz.-ú mezőgazdasági övezetbe tartozó telek közterületi kapcsolatát/ megközelíthetőségét.

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás



Hatályos szabályozási terv részlete

Szabályozási terv tervezett módosítása

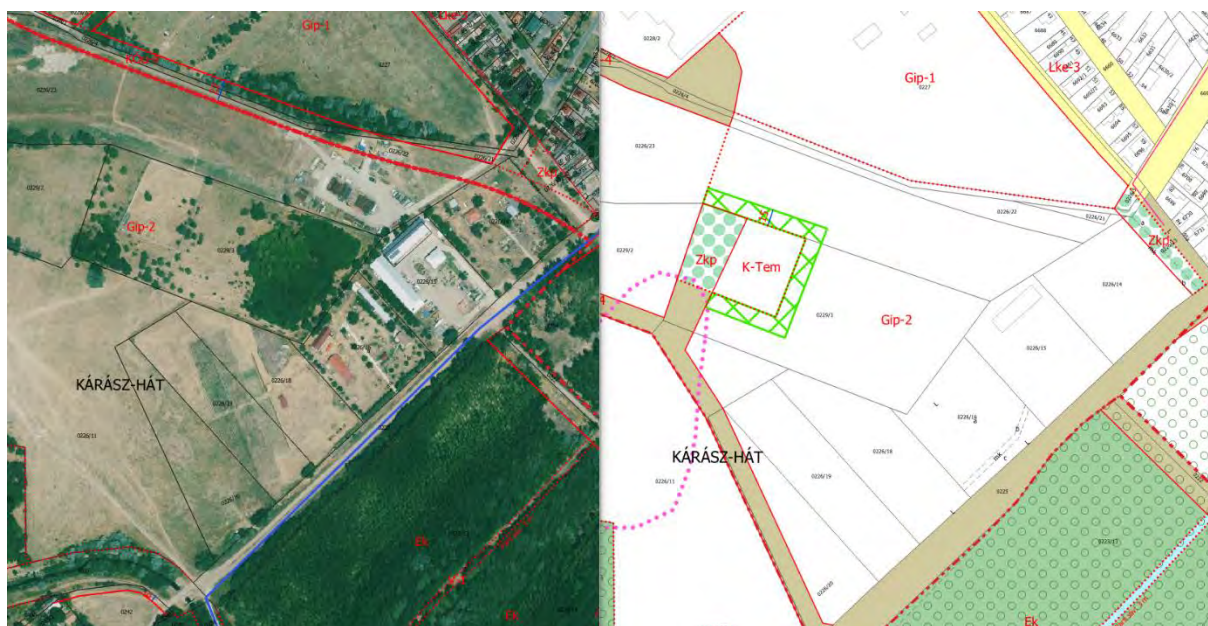
4) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.

- A 0256/4 hrsz-ú Kabai út- 0237 hrsz-ú Kösely főcsatorna- 0225 hrsz-ú út 6662/2 és 0226/4 hrsz-ú út és 0226/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett út által határolt terület egységen belül tervezett délnyugati gazdasági zóna tervezett feltáró útja (gyűjtőút) új nyomvonalra kerül át-helyezésre. A korábbi tervezett gyűjtőút északi- Tesco déli oldalán bevezető út gazdasági területet kiszolgáló utca (zsákutca) lesz. A gazdasági területet feltáró gyűjtőút a korábbitól délebbre kerül kijelölésre, mely új ad lehetőséget a temető területének megközelítésére. Az izraelita temető nyugati oldalán közpark, illetve annak déli oldalához kapcsolódó parkolóterületet alakít ki a szabályozási terv.



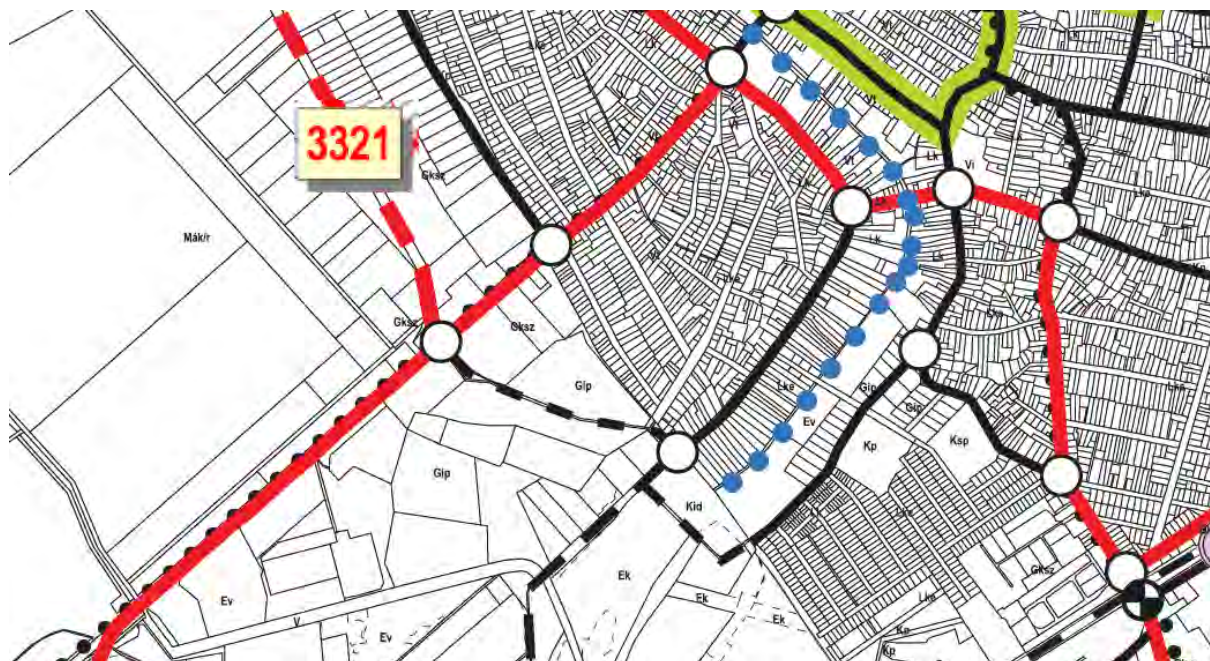
Hatályos szabályozási terv részlete

Szabályozási terv tervezett módosítása

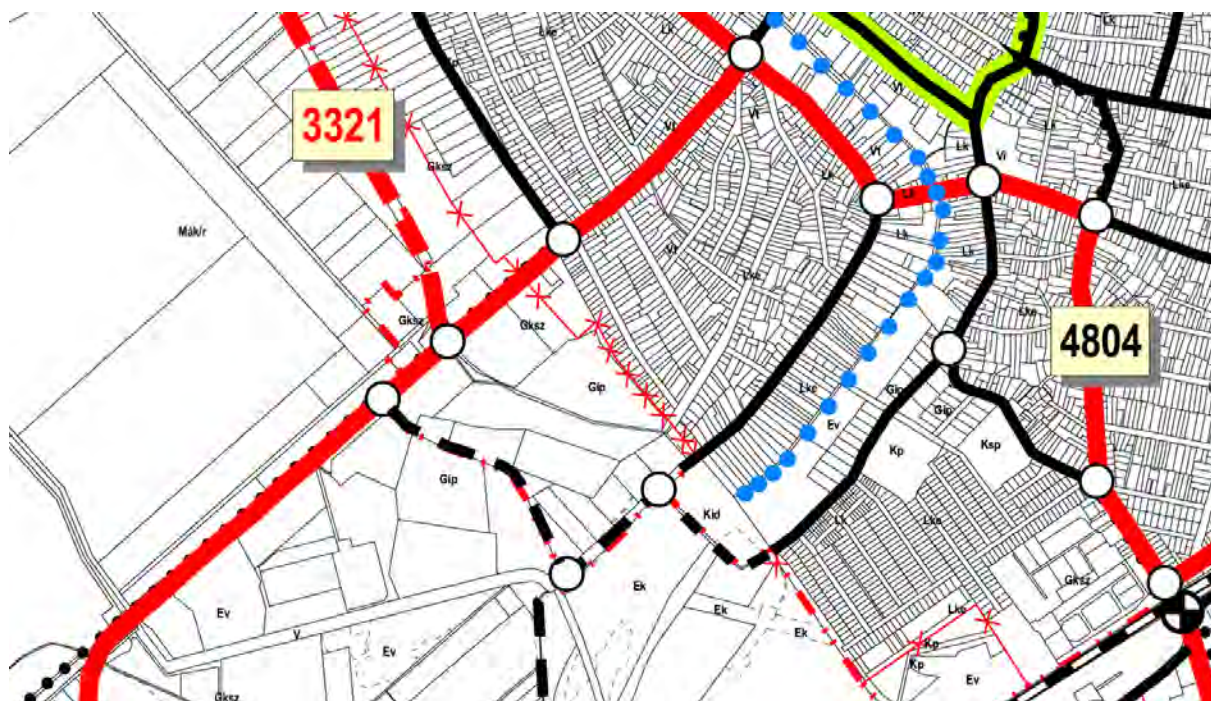


A településszerkezetet meghatározó közlekedésszerkezet, az alábbiak szerint változik.

A délnyugati gazdasági területet feltáró gyűjtőút nyomvonala, délnyugati irányban kintebb kerül. Fontos, hogy a belterületi határ (lakott terület határa) a Kabai úton kialakuló az új csomópontig helyeződjön át, megvalósítva valamennyi ezzel járó követelményt is.



Hatályos közlekedési fejlesztési terv



Módosított közlekedésfejlesztési terv

- 6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.

A külterület, 10252/7 hrsz.-ú, 1636 m² területű, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, továbbá a hajdúszoboszlói zártkert 10253 hrsz.-ú, 2246 m² területű, kivett művelési ágú udvar megnevezésű ingatlanok a hatályos szabályozási terven jelölt tervezett kiszolgáló utca közlekedési övezetből a környezetében kijelölt „Lke-3”-jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

A hatályos szabályozási terven a korábbi zártkertből kijelölt kertvárosias lakóterületet feltáró, 10252/7 és 10253 hrsz.-ú ingatlanok igénybevétele tervezett lakóutca utca elhagyásra kerül. Területe a csatlakozó „Lke-2” -jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.



Hatályos szabályozási terv részlete

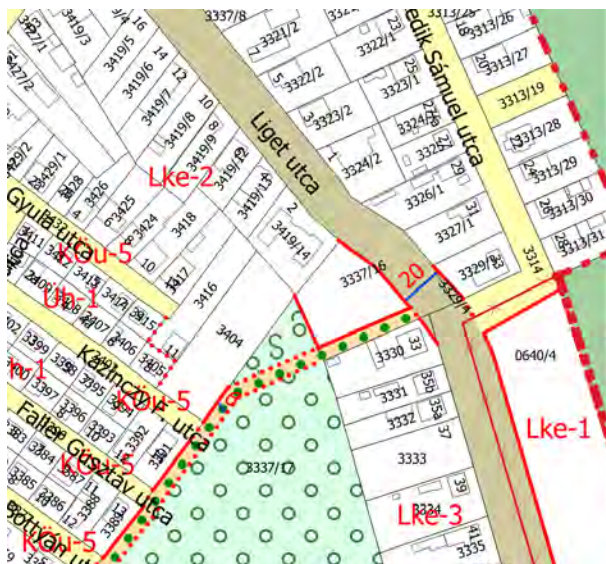
Szabályozási terv tervezett módosítása

A Vénzőlőskert utca északi végén lévő Csipkés dűlő, jelenlegi 4-6 méter közötti szélességével alkalmatlan a két ingatlan kisajátításával tervezett lakóutca szerepét átvenni. az utca keleti oldalán levő vízelvezető csatorna lefedésére nincs reális lehetőség, ezért a későbbiekben javasolt az utcát nyugati irányban szélesíteni, vagy egy kötelező építési vonal bevezetésével a távlati szélesítés lehetőségét megteremteni, vagy a Hész. előírásában a konkrét utca mellett ennek megfelelő, 10 méter mélységű előkertet előírni.

- 8.) Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlant érintő Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége a hatályos szabályozási terven meghatározott 6,0 méter helyett 4,0 m-re történő csökkentése.

A benyújtott kérelem szerint a Kérelmező megvásárolta a 3337/21 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant és szándékában áll az ingatlannal határos 6,0 m széles „kivett járda” megnevezésű, 3337/22 hrsz.-ú ingatlanból további 2,0 m széles sávot megvásárolni.

A kérelem alapján Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete, tekintettel arra, hogy a szabályozási terven meghatározott sétány számára a két beépített ingatlan között szakaszon a 4,0 méter szélességű területsáv is elegendő, elvi hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlan Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége 4,0 m legyen.



Hatályos szabályozási terv részlete

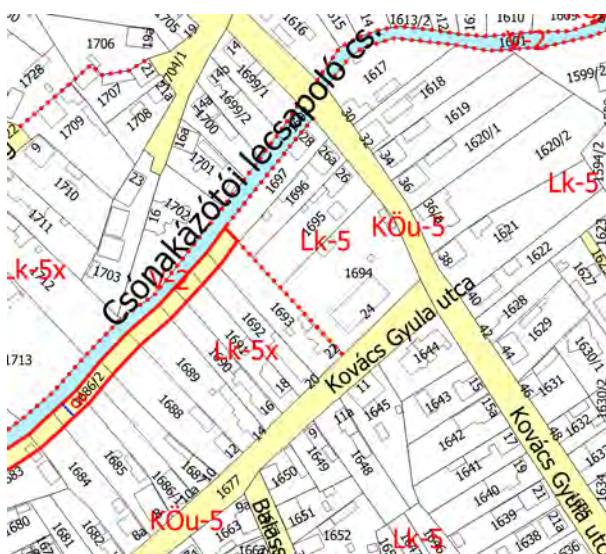


Szabályozási terv tervezett módosítása

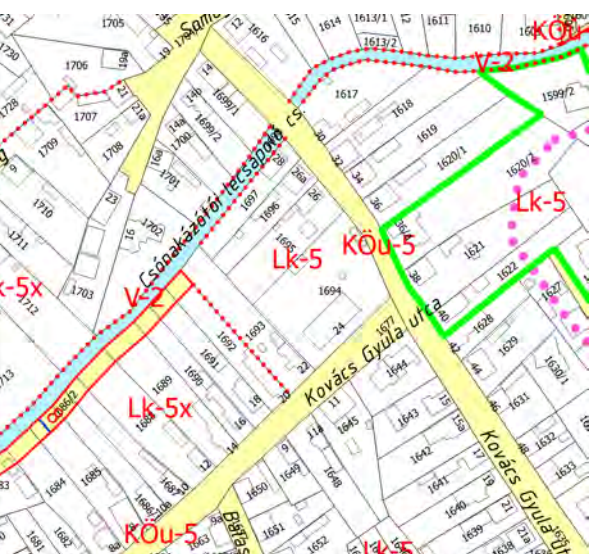
9.) Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KOU-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közöstelekhatárára kerüljön áthelyezésre.

A 1693 hrsz-ú hatályos szabályozási terven „Lk-5x”- jelű kisvárosias lakóterület a szomszédos óvodával megegyező „Lk-5”-jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolásra, ezáltal az óvoda két ingatlanrésze összevonható.

A Kovács Gyula utcára néző ingatlanok északi végén tervezett új utca, mely az érintett ingatlanok megosztására ad lehetőséget, az óvoda 1693 hrsz-ú ingatlanának déli széléig fog tartani.



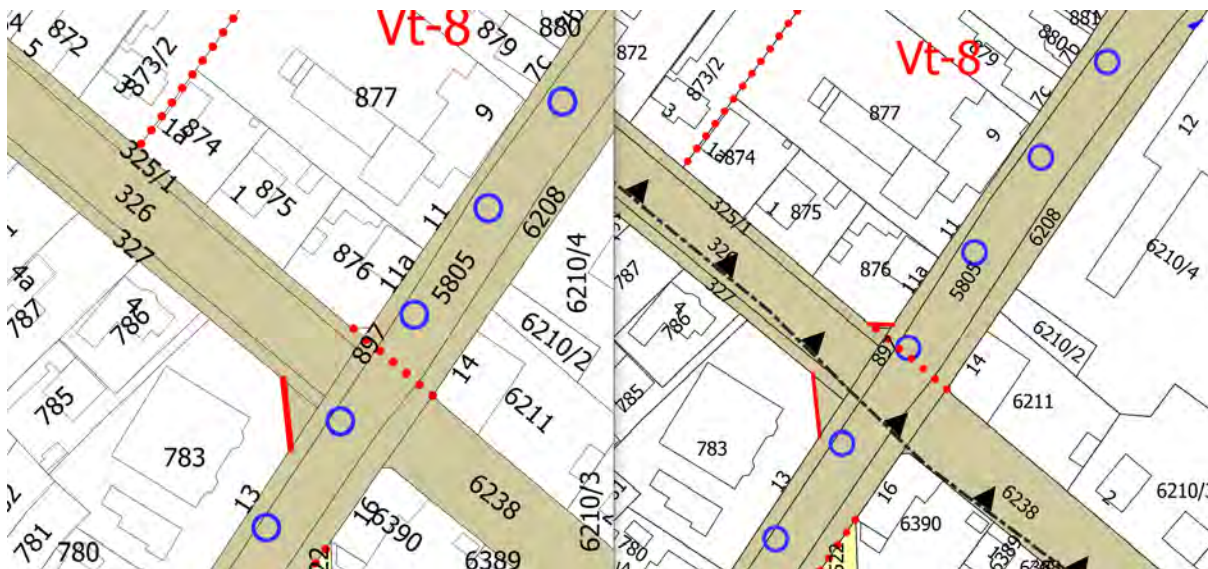
Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

10.) A Dózsa György út Hunyadi utca északnyugati sarkán lévő 876 hrsz-ú ingatlan telekhatá-
rának hátrébb szabályozása, a meglévő kerítésvonalnak megfelelően.

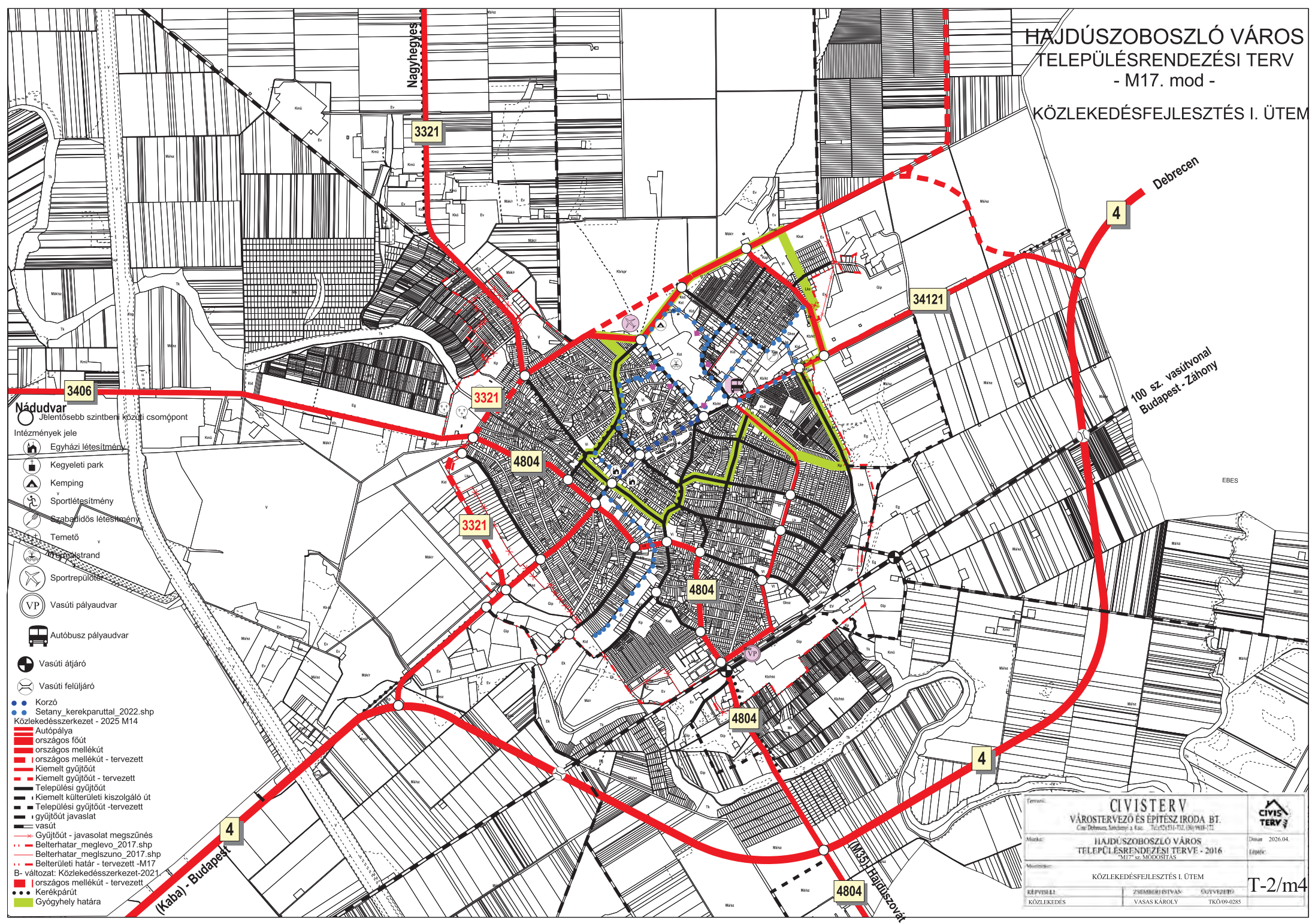
A Dózsa György és Hunyadi utca kereszteződésében tervezett körforgalmú közúti csomópont területigénye szükségessé teszi, a csomópont északnyugati sarkán álló 876 hrsz-ú ingatlan déli sarokrészén a közterület határát a térképi nyilvántartásnál kicsit hátrébb lévő kerítés vonalára áthelyezni. E 6,66 m² nagyságú területsáv „Vt-8”-jelű építési övezetből közlekedés terület övezetébe kerül átsorolásra.



Hatályos szabályozási terv részlete

Szabályozási terv tervezett módosítása

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV - M17. mod - KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS I. ÜTEM



- Nádudvar**
Jelentősebb szintbeni közúti csomópont
- Intézmények jele**
- Egyházi létesítmény
 - Kegyeleti park
 - Kemping
 - Sportlétesítmény
 - Szabadidős létesítmény
 - Temető
 - Árnyékalstrand
 - Sportrepülőtér
 - VP Vasúti pályaudvar
 - Autóbusz pályaudvar
 - Vasúti áttérő
 - Vasúti felüljáró
- Korzó
••• Setány, kerekparutal - 2022.shp
••• Közlekedésszerkezet - 2025 M14
- Autópálya
• országos főút
• országos mellékút
• országos mellékút - tervezett
• Kiemelt gyűjtőút
• Kiemelt gyűjtőút - tervezett
• Települési gyűjtőút
• Kiemelt külterületi kiszolgáló út
• Települési gyűjtőút - tervezett
• gyűjtőút javaslat
• vasút
- Gyűjtőút - javaslat megszűnés
••• Belterületi határ - 2017.shp
••• Belterületi határ - 2017.shp
••• Belterületi határ - tervezett - M17
B- változat: Közlekedésszerkezet - 2021
••• országos mellékút - tervezett
- Kerekpárut
••• Gyógyhely határa

Tervező: CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi s. kút. Tel: 52/511-712, (30) 940-171			
Művelet: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2016 "M17" sz. MODOSÍTÁS	Dátum: 2026.04. Értékelő:		
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS I. ÜTEM			
KÉPVISELŐ KÖZLEKEDÉS	ZSEMBERI ISTVÁN VASAS KÁROLY	ÖVVEZETŐ TKO 09-0285	T-2/m4

IV/5. Közművek fejlesztése

Jelen módosítás 11 területegységet érint.

Közműfejlesztés szempontjából egyáltalán nem relevánsak az 1-3-5-7-8-9-10-11 számú módosítások.

Az érintett területek közművel teljesen ellátottak, illetve a hatályos Településrendezési terv tartalmazza a fejlesztési javaslatokat.

A 2-4-6 számú módosítások által érintett területeken, tekintettel arra, hogy az egyébként beépítésre szánt területek fejlesztése a hatályos rendezési tervben is szerepel már, a feltáró utak nyomvonal változása miatt, a közműhálózat nyomvonala vonatkozásában szükséges megvizsgálni az érintett, tervezett közműveket.

A kiépült vízmű és ivóvízhálózat kapacitása elegendő tartalékkal rendelkezik a városfejlesztési igények kielégítésére. Bővítésük nem szükséges.

A város csapadék vízelvezető rendszere sok év alatt, a jelentkező igények szerint épült.

A kialakult rendszer 2009-ben 5209/05/2009 iktatószámom kapott vízjogi fennmaradási és üzemeltetési engedélyt a Tiszántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől.

Hajdúszoboszló városban választott rendszerű csatornázás valósult meg.

A város szennyvízhálózata és a tisztítótelep bővítése 2011 évben befejeződött, melynek eredményeként jelentősen csökkent a közműolló.

A kiépült szennyvíz-tisztító telep kapacitása a tervezett fejlesztésekhez elegendő tartalékkal rendelkezik, bővítése nem szükséges.

A város földgázzal 100 %-ban ellátott. A nagyközép nyomású távvezetésekre csatlakozó gázfogadó a város K-i szélén épült meg. A város DK-i és s DNy-i részén középnyomású gázelosztó hálózat létesült, a város többi részén kisnyomású ellátó hálózat üzemel körzeti nyomásszabályozó állomásokkal.

A város 132 kV-os szabadvezetékes főelosztó hálózati ellátása az OVIT vezetékrendszeren keresztül biztosított, amely a város K-i szélén található 132/22 kV-os transzformátor állomásba csatlakozik. E trafóállomásból indulnak a várost ellátó középfeszültségű vezetékek légvezetékes és földkábeles kialakítással. A belvárosban földkábel, a város D-i és Ny-i részén szabadvezeték épült meg. A 22 kV-os hálózatra csatlakoznak a kisméretű ellátást biztosító 22/0,4 kV-os trafóállomások

A 2-4-6 számú tervezett módosítások és a hatályos településrendezési terv érintett területek közműellátására vonatkozó fejlesztési javaslatok érvényességének/ esetleg szükségessé váló módosításának vizsgálata:

2.) Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez, kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás.



Hatályos szabályozási terv részlete



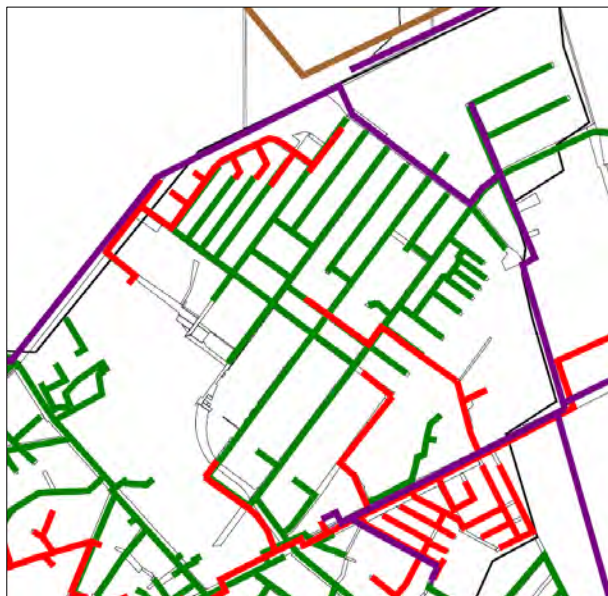
A szabályozási terv tervezett módosítása



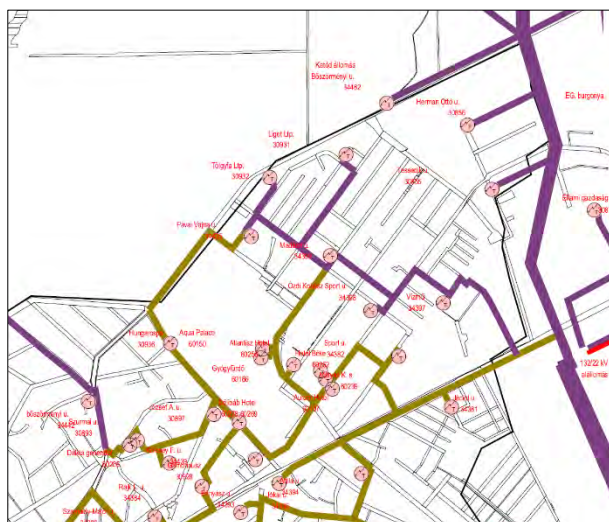
Az ivóvízellátás fejlesztése tekintetében, a tömbbelső feltáró kiszolgáló utcák nyomvonalja változik, így a tervezett ivóvízvezeték nyomvonalát kell módosítani. A korábban tervezett 40 hétvégi házas üdülőterület helyett, mintegy 60 lakás épülhet meg a területen, ami nem tesz szükségessé a korábban elhatározott fejlesztéseknél nagyobb hálózatzbővítést.



A szennyvízelvezetés a csatlakozó utcákon kiépült. Ezekhez az új terület közmű ellátása, korábbi fejlesztési javaslatoknak megfelelően, a módosuló úthálózathoz igazodva megvalósítható.



- Gázfogadó, gázátadó állomás
- Földgázvezeték - nagynyomású - meglévő
- Földgázvezeték - nagyközépnomású - meglévő
- Földgázvezeték - középnyomású - meglévő
- Földgázvezeték - középnyomású - meglévő



- Trafó - meglévő
- Főelosztó 132.kV szabadvezeték - meglévő
- 22 kV szabadvezeték - meglévő
- 22 kV földkábel - meglévő
- Alap 750 kV szabadvezeték

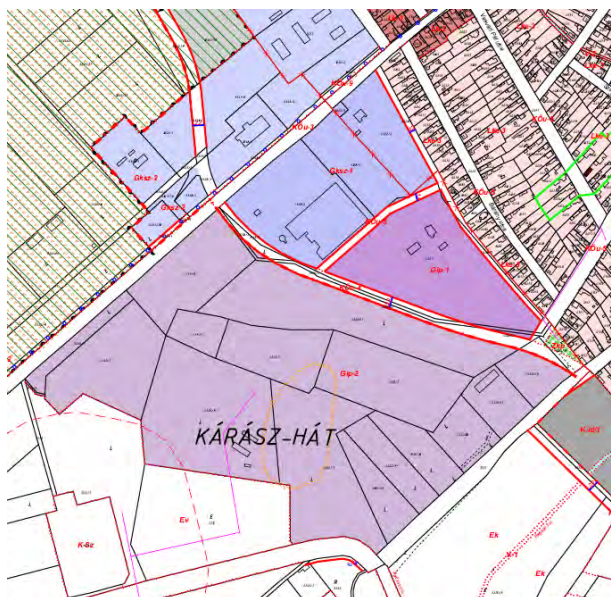


A területen kiépült elektromos hálózat

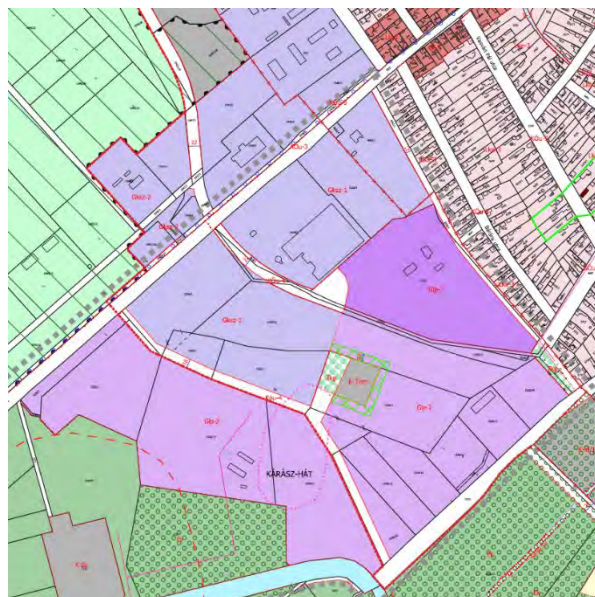
Vezetékes földgázellátás tekintetében, a csatlakozó utcákon középnyomású meglévő gázvezeték található. Az új beépülő területek ehhez csatlakoztatható. Már a hatályos fejlesztési terv is számol a terület beépülésével.

Elektromos ellátás tekintetében a hatályos rendezési terv számol a terület beépítésével. A terület mellett, meglévő trafó található, melyhez a területet ellátó elektromos hálózat földkábelrel csatlakoztatható. A tervezett módosítás, csak a területet feltáró úthálózat nyomvonalán változtat.

4.) Reál-Team Kft. kezdeményezése: A 0226/6 hrsz-ú ingatlanhoz és környezetéhez kapcsolódó, délnyugati gazdasági övezetet érintő módosítás, valamint a 0229/3 hrsz.-ú izraelita temető közúti megközelíthetőségének biztosítása.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása



Az ivóvízellátás fejlesztése tekintetében, a tervezett módosítás nem változtat a korábban tervezett gazdasági terület nagyságán, az izraeli temető és a mellette tervezett közpark kijelölése inkább területcsökkenést jelent. Emiatt a közmű kapacitások korábban elhatározott fejlesztésének nagyságrendje változatlan. A feltáró gyűjtőút nyomvonal változása a tervezett közmű nyomvonalak hozzáigazítását is igényli.



A szennyvízelvezetés a csatlakozó területen kiépült. Ezekhez az új terület közmű ellátása, korábbi fejlesztési javaslatoknak megfelelően, a módosuló úthálózathoz igazodva megvalósítható. (A hatályos rendezési terv a tervezett gazdasági terület közmű hálózatának kialakítására nem tartalmaz javaslatot, a terület használatából adódó fejlesztési igényekkel azonban számol. Ennek nagyságrendjében jelen módosítás nem hoz változást.



- Gázfogadó, gázátadó állomás
- Földgázvezeték - nagynyomású - meglévő
- Földgázvezeték - nagyközépnomású - meglévő
- Földgázvezeték - középnomású - meglévő
- Földgázvezeték - középnomású - meglévő



Vezetékes földgázellátás tekintetében, a csatlakozó területeken középnyomású meglévő gázvezeték található. Az új beépülő gazdasági területek ehhez csatlakoztatható. Már a hatályos fejlesztési terv is számol a terület beépülésével, de a vezetékhálózatra vonatkozó javaslatot nem tartalmaz.

Elektromos ellátás tekintetében a hatályos rendezési terv számol a gazdasági terület beépítésével. A terület mellett, meglévő 22 kV-os vezetékes hálózat és trafó található, melyhez a területet ellátó elektromos hálózat csatlakoztatható, a kapacitás igényeket figyelembe véve új trafók telepíthetők. A hatályos rendezési terv a kijelölt gazdasági területet ellátó elektromos hálózat kialakítására nem tartalmaz konkrét nyomvonal javaslatot, de a szükséges energiaigénnyel számol.

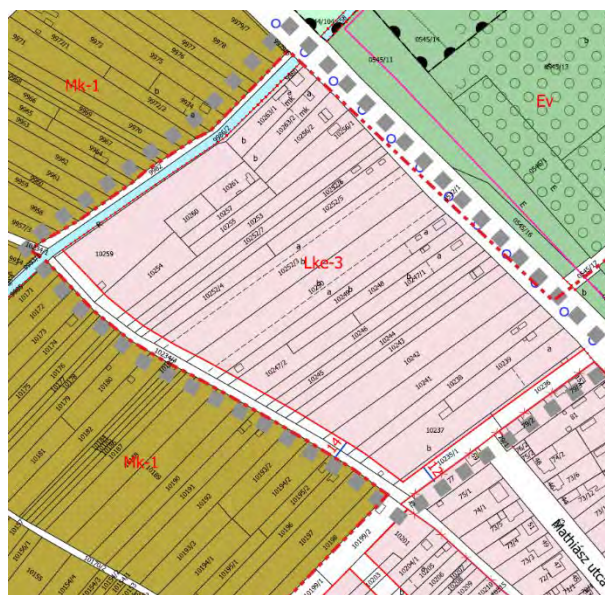
- Trafó - meglévő
- Főelosztó 132.kV szabadvezeték - meglévő
- 22 kV szabadvezeték - meglévő
- 22 kV földkábel - meglévő
- Alap 750 kV szabadvezeték



6.) Belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe történő átsorolásra.



Hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv javasolt módosítása



Az ivóvízellátás fejlesztése tekintetében, az elhagyásra kerülő, korábban tervezett utca a fejlesztési javaslatokat nem érinti, mert a hatályos terv számol a terület lakóterületi fejlesztésével, de az elhagyásra kerülő utcán közművezetéseket még nem irányzott elő.



A szennyvízelvezetés a csatlakozó területeken kiépült. Ezekhez az új terület közmű ellátása, korábbi fejlesztési javaslatoknak megfelelően, az úthálózathoz igazodva megvalósítható. (A hatályos rendezési terv a tervezett lakóterület közmű hálózatának kialakítására nem tartalmaz javaslatot, a terület használatából adódó fejlesztési igényekkel azonban számol. Ennek nagyságrendjében jelen módosítás nem hoz változást.

Dokumentumok:

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 18-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 294/2025. (IX. 18.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján a Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközök 2025. évi M17 számú módosításának megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatához készült feljegyzést jóváhagyja. A képviselő-testület egyetért a határozat 1. sz. mellékletében (Főépítési feljegyzés) meghatározott, településrendezési tervmódosítást megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 10. 08.

Molnár Viktória
Molnár Viktória leíró



1. sz. melléklet

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Hajdúszoboszló Város településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló önkormányzati rendeletnek, 2025. évi. „M17” számú módosításával összefüggésben, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról.

Hajdúszoboszló Város településrendezési eszközeit megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 2015-2016 évben készült, így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) (7) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint használhatóak.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

Hajdúszoboszló Településrendezési eszközeinek 2025. évi. „M17” számú módosítás tekintetében indokolt a megalapozó vizsgálat kiegészítése a tárgyi feladatra vonatkoztatott szükséges mértékben.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

A Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel legalább az alábbi pontok esetében indokolt a korábban elkészített alátámasztó javaslatok aktualizálása.

1. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Örökségvédelem
- 4.) Új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása.
- 5.) Közművesítés, közlekedés igazolás

Hajdúszoboszló, 2025. 09. 10.

Hunyadi Györgyi
városi Főépítész

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, külterületén található 0345/41 hrsz.-ú jelenleg közterülettel nem határos ingatlan megközelíthetősége a 0345/115 hrsz.-ú terület igénybevételével biztosítva legyen és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja a Hajdúszoboszló, József Attila utca 14, 16, 18 szám 2398/1, 2390 és 2391 hrsz. alatt található területekre vonatkozó övezet Vt-5 településközponti vegyes övezetből Vt-2 településközponti vegyes övezetre változzon és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 36/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hajdúszoboszló, József Attila utca 18 szám, 2389/1 hrsz. alatt található épület bővítését a látványképnek megfelelően csak mindkét utca felől egy-egy szint tovább építésével engedélyezi.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a HÉSZ 7.§ (4) bekezdés szerinti lift létesítéskor a lifttel egyidőben épülő lépcsőház elhelyezése is engedélyezhető.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025.12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 38/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Hajdúszoboszló, József Attila utca 18 szám, 2389/1 hrsz. alatt található ingatlanra vonatkozó kötelező építési vonal a meglévő épülethez igazodjon.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. március 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2025. (III. 27.)
határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, belterületén található 10.252/7 hrsz.-ú és a 10.253 hrsz.-ú jelenleg útként kiszabályozott ingatlanok kertvárosias lakóterületbe azon belül Lke-3 lakóövezetbe kerüljön és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére. A felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (II. 27.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, belterületén található 2667/38, 2667/39, 2667/55, 2667/65 és 2669 hrsz.-ú ingatlanokat érintő kötelező útszabályozás a kérelemben szereplő új nyomvonalon legyen kiszabályozva és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Káta
Dihenné dr. Szilágyi Káta leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 18-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 291/2025. (IX. 18.)
határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, belterületén található 2667/38, 2667/39, 2667/55, 2667/65 és 2669 hrsz.-ú ingatlanokra benyújtott beépítési tanulmányterv alapján az érintett ingatlanok övezeti besorolása Űh-3 (hétfélig házas üdülőövezet) helyett Lk kisvárosias lakóövezetbe kerüljenek és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Az újonnan létre jövő Lk-6 övezet szabályozása: szabadon álló, legfeljebb 7,0 m homlokzatmagasság, legnagyobb beépítettsége 40 %, legkisebb zöldfelület 30 %, legkisebb kialakítható telek területe 2.000 m², legkisebb telekszélessége 14 m

A felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeplédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 10. 08.

Molnár Viktória
Molnár Viktória leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 18-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 292/2025. (IX. 18.) határozata

*Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, 0226/6 hrsz. alatti ingatlan „Gip-2” ipari gazdasági övezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági Gksz-1 övezeti besorolást kapjon és felkéri a Főépítészt a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.
A felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.*

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 10. 08.

Molnár Viktória
Molnár Viktória leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 18-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi építési szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 293/2025. (IX. 18.) határozata

*Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja a 0229/3 hrsz.-ú temető közúti megközelíthetőségének biztosítása érdekében és elindítja a Helyi Építési Szabályzat és szükség esetén a Településszerkezeti Terv módosításának eljárását és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.
A felmerülő költségek az Önkormányzatot terhelik.*

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”

K.m.f.

Czeglédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025.10.08.

Molnár Viktória
Molnár Viktória leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 19-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Sarki Társasház kérelméről.)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 271/2024. (IX. 19.)
határozata

a./ Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlant érintően a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkja legyen.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Főépítészt a Helyi Építési Szabályzat módosítására.

A Sarki Társasház és Hajdúszoboszló Város Önkormányzata a HÉSZ módosításának és a telekalakítással járó költségeket egymás között egyenlő arányban osztja meg.

b./ Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az a./ pontban HÉSZ módosítással érintett ingatlanrészt a Helyi Építési Szabályzat módosítását követően, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata megvásárolja a Sarki Társasháztól 31.230,-Ft/m² vételáron, mindösszesen 2.748.240,-Ft értékben. A vételár forrása a 2024. évi költségvetési tartalék.

Szükséges továbbá megvizsgálni, hogy az érintett területen milyen bérleti jellegű hasznosítás történik, és annak a bérleti jogviszonynak kik a részesei, felei.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges okiratok aláírására.

Felelős: Jegyző

Határidő: 2025. június 30.”

K.m.f.

*Czeplédi Gyula sk.
polgármester*

*dr. Morvai Gábor sk.
jegyző*

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. december 12-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezése tárgyában)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 374/2024. (XII. 12.)
határozata

Hajdúszoboszló Város Képviselő- testülete a Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 1. szám 6203 hrsz.-ú ingatlannal és annak környezetével kapcsolatos Főépítészti javaslatokat elfogadva felkéri a Főépítészt a 6201 és 6203-6207 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozóan a HÉSZ módosítására, mely során az új övezetben a telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén nem növelhető. A tömbben az építési hely új épületekre, épületrészekre vonatkozóan előkertes beépítés, 2-10 méteres előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is. A legnagyobb homlokzatmagasság maximum 9 méter legyen, ahol a terepszint felett maximum három építmény szint engedélyezett.

*Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos”*

K.m.f.

*Czeglédi Gyula sk.
polgármester*

*dr. Morvai Gábor sk.
jegyző*

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.
Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 29-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2026. (I. 29.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata úgy határoz, hogy elvi hozzájárulását adja a Helyi Építési Szabályzat módosításához, mely szerint a Hajdúszoboszló, Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KÖu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára kerüljön kiszabályozásra.

A Képviselő-testület felkéri Hajdúszoboszló Város Főépítészt a Helyi Építési Szabályzat módosításának lefolytatására.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költsége a Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának 2026. évi költségvetési rendelet, önkormányzati feladatok, telekértékesítési kiadásai előirányzat terhére kerül kifizetésre.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Felelős: Jegyző

Határidő: 2026. június 30.”

K.m.f.

Czeplédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Hajdúszoboszló, 2026. 02. 18.

Molnár Viktória
Molnár Viktória leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 29-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2026. (I. 29.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata úgy határoz, hogy elvi hozzájárulását adja a Helyi Építési Szabályzat módosításához, mely szerint a Hajdúszoboszló, Kovács Gyula utcán az Lk-5x és a KÖu-5 építési övezet határvonala a 1693. és 1692. hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára kerüljön kiszabályozásra.

A Képviselő-testület felkéri Hajdúszoboszló Város Főépítészét a Helyi Építési Szabályzat módosításának lefolytatására.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költsége a Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának 2026. évi költségvetési rendelet, önkormányzati feladatok, telekértékesítési kiadásai előirányzat terhére kerül kifizetésre.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szükséges dokumentumok aláírására.

Felelős: Jegyző

Határidő: 2026. június 30.”

K.m.f.

Czeplédi Gyula sk.
polgármester

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Hajdúszoboszló, 2026. 02. 03.

Molnár Viktória leíró

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal	
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.	
2026 FEBR 10.	
Iktatva: 3141-1/2026	évi 2026 FEBR 10. hó -n.
Előszám:	Előadó: Czeplédi György

Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4635

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 13-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 375/2025. (XI. 13.) határozata

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló, Liget utca 3337/22 hrsz.-ú ingatlan Köu-7 jelű sétány, gyalogos-kerékpáros közlekedési övezet szabályozási szélessége 4,0 m legyen és felkéri a Főépítést a HÉSZ módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

A Hajdúszoboszló Város Képviselő-testülete a 419/2021.(VII. 15.) korm. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján a Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközök 3337/17 hrsz. a 3337/21 hrsz. és a 3337/22 hrsz alatti ingatlanokhoz kapcsolódó módosításának megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslatához készült feljegyzést jóváhagyja. A képviselő-testület egyetért a határozat 2. sz. mellékletében (Főépítési feljegyzés) meghatározott, településrendezési tervmódosítást megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó munkarészek tartalmi követelményével.

A felmerülő költségek a kérelmezőt terhelik.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

K.m.f.

*Czeglédi Gyula sk.
polgármester*

*Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző*

A kivonat hitelesül:

Hajdúszoboszló, 2026.02. 18.

Molnár Viktória
leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4671

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés HÉSZ módosítás kezdeményezéséről)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2026. (III. 26.)
határozata

1. *A Képviselő-testület elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 0125/11 hrsz.-ú terület a helyi építési szabályzat módosításával a Gksz-1 övezetből Gksz-2 övezetbe kerüljön átsorolásra.*
2. *Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elvi hozzájárulását adja a Hajdúszoboszló, Dózsa György út 11/a szám alatti, 876 hrsz.-ú és a Nádudvari út 325/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő Helyi Építési Szabályzat módosításának megindításához.
A módosítás során a közlekedési övezet határa a tényleges állapothoz, a meglévő kerítés nyomvonalához igazodva kerüljön kiszabályozásra, ezáltal biztosítva a szükséges telekalakítás feltételeit.*

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről gondoskodjon.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos”

Czeplédi Gyula sk.
polgármester

K.m.f.

Dr. Morvai Gábor sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Hajdúszoboszló, 2026.03. 30.


Molnár Viktória
leíró



Hajdúszoboszlói Polgármesteri Hivatal
4200 Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.
Telefon: +36 70 489 4642

K I V O N A T

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 19-én tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

(Előterjesztés a Sarki Társasház kérelméről.)

„Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 271/2024. (IX. 19.)
határozata

a./ Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Hajdúszoboszló Hőforrás u. 2. szám alatti 3806. hrsz-ú ingatlan érintően a jelenlegi Vt-9 építési övezet határa az épület Debreceni útfél felőli falsíkja legyen.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Főépítészt a Helyi Építési Szabályzat módosítására.

A Sarki Társasház és Hajdúszoboszló Város Önkormányzata a HÉSZ módosításának és a telekalakítással járó költségeket egymás között egyenlő arányban osztja meg.

b./ Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az a./ pontban HÉSZ módosítással érintett ingatlanrészt a Helyi Építési Szabályzat módosítását követően, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata megvásárolja a Sarki Társasháztól 31.230,-Ft/m² vételáron, mindösszesen 2.748.240,-Ft értékben. A vételár forrása a 2024. évi költségvetési tartalék.

Szükséges továbbá megvizsgálni, hogy az érintett területen milyen bérleti jellegű hasznosítás történik, és annak a bérleti jogviszonynak kik a részesei, felei.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges okiratok aláírására.

Felelős: Jegyző

Határidő: 2025. június 30.”

K.m.f.

*Czeplédi Gyula sk.
polgármester*

*dr. Morvai Gábor sk.
jegyző*

A kivonat hitelül:

Hajdúszoboszló, 2025. 12. 11.

Dihenné dr. Szilágyi Kata
Dihenné dr. Szilágyi Kata leíró

