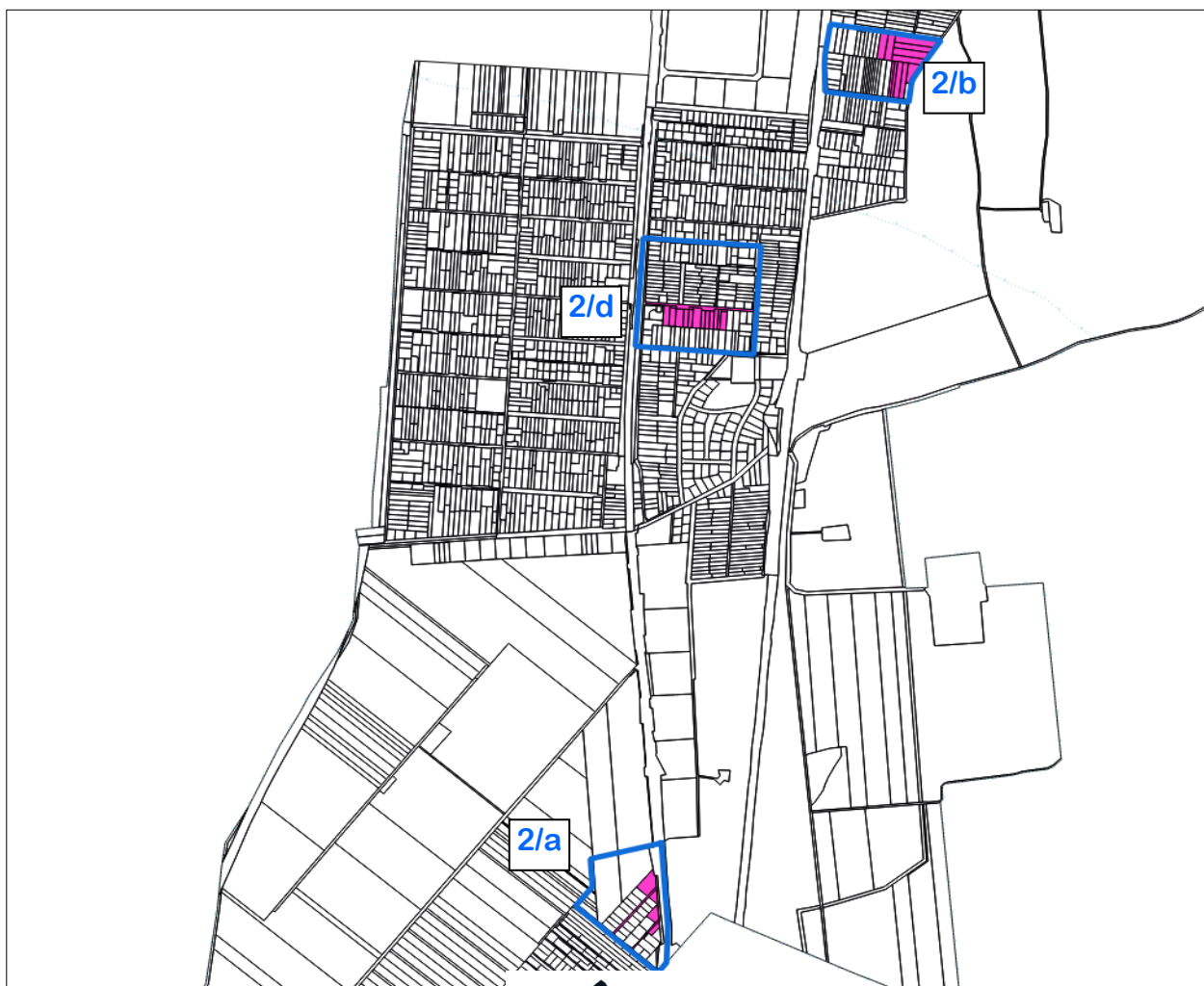


BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

**Meghatározott területekre vonatkozó,
2025. évi „M2” számú módosítása**

- 1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése
- 2.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások
 - a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz. kerékpárút megvalósulásával kapcsolatos szabályozási tervmódosítás
 - b) Rákóczikert 17869 hrsz. tömbbelső feltárás szabályozásának módosítása (Forrás út)
 - c) Dugó utca 17311/2 hrsz. „Fekvő utcákra” vonatkozó Hész módosítás
 - d) Csillag u. 14465. hrsz. Tervezett utcaszélesítés szabályozásának módosítása
 - e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.
 - f) A „Vt-3” jelű építési övezetre Hész 2. mellékletében meghatározott kialakítható legkisebb telekterület nagysága a jelenleg meghatározott 2000 m²-ről 1000 m²-re kerüljön csökkentésre.





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

BOCSKAIKERT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Meghatározott területekre vonatkozó, 2025. évi „M2” számú módosítása

Véleményezési dokumentáció – 2025. december 12.

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Közlekedés tervező:

Vasas Károly
Tkö / 09-0285

Térinformatikus:

Zsemberi Márk

Debrecen, 2025. december

Bíró- Balogh Anikó
Bocskai kert mb. főépítész

Zsemberi István okl. építésmérnök
Cívisterv Bt. ügyvezetője

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalom

TARTALOMJEGYZÉK	3
I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1.) Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma), tervezési terület meghatározása:.....	4
2.) A tervmódosítás célja:	5
3.) Tervezési terület lehatárolása:	6
4.) A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége, az érintett területek rövid bemutatása.	9
III. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ.....	17
MÓDOSÍTÁSA.....	17
III/1. Szabályozási terv módosítása.....	17
III/2. Helyi építési előírások módosítása.....	22
III/3. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete	25
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	28
IV/1. A Környezeti hatások és feltételek	28
IV/2. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	33
IV/3. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség.....	40
IV/4. Közlekedésfejlesztés	41

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

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

Terv címe:

Bocskai kert Településrendezési tervének (Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének) meghatározott területekre vonatkozó 2025. évi „M2” számú módosítása.

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

Előzmények:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §. (1) alapján „Egyszerűsített eljárás” szerint történhet a módosítás.

2.) A tervmódosítás célja:

1) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások

- a) A vízparti sáv jogszabály szerinti biztosítását előíró jelölés feltüntetése a szabályozási terven.
- b) A Hész 3. melléklet szerinti (elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos) „F” jelölésű, feltételek meghatározásának, jelölésének ellenőrzése, hiányok pótlása, Összhang megteremtése.

Az Állami főépítész HB/14-ÁF/00018-13/2024 iksz. levelében felsorolt, Jóvágyott Településtervezés és az annak feltételét jelentő záró szakmai vélemény közötti ellentmondások kérdésében egyeztetés történt az önkormányzat és az állami főépítész iroda között.

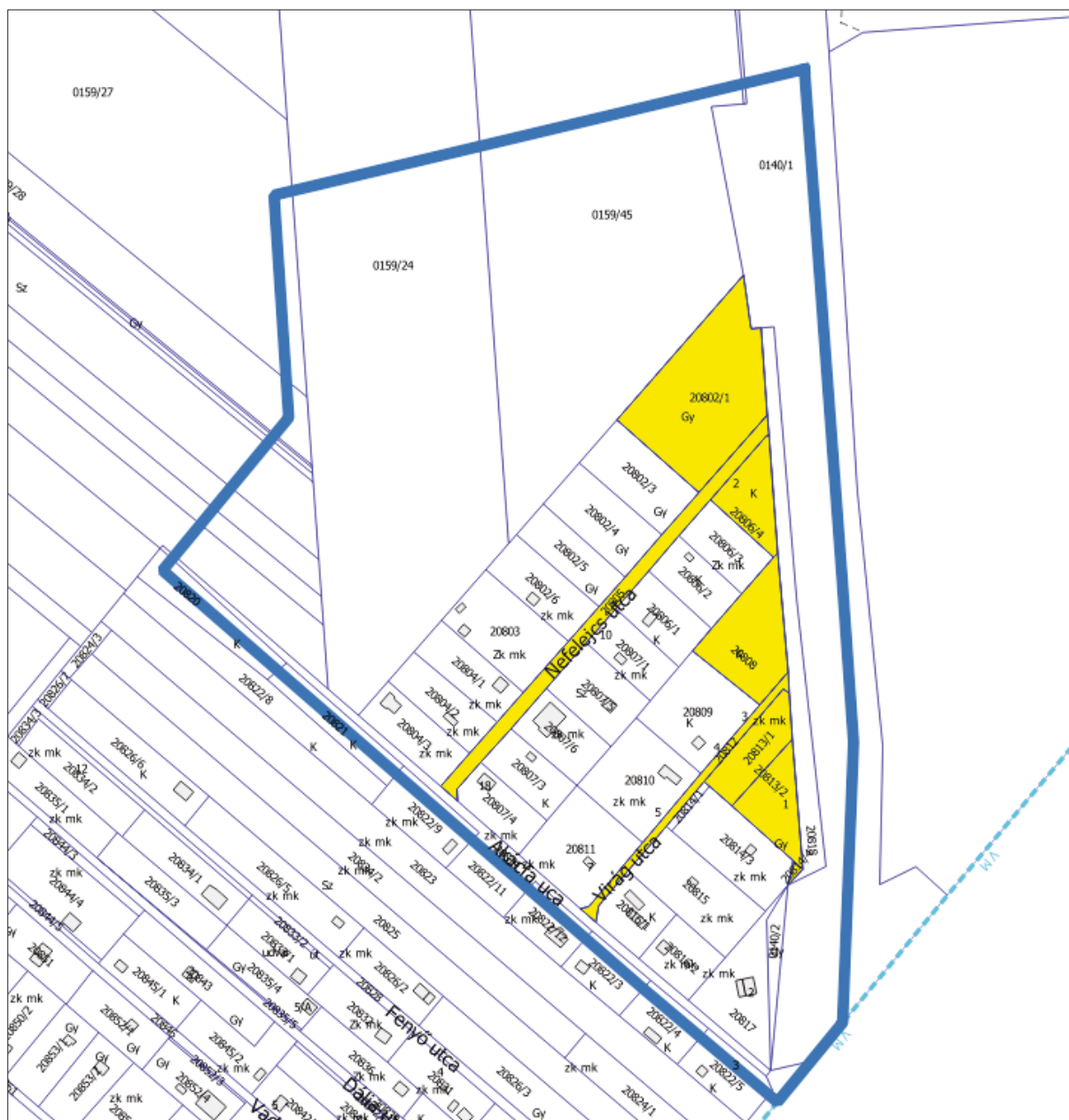
- A felsorolt ellentmondások egy része tisztázásra („megvédésre”) került az önkormányzat részéről, mert azok jogszerűsége bizonyítást nyert, illetve a velük szemben csak szakmai kifogás/ eltérő javaslat volt megfogalmazható, jogszabállyal alátámasztható kifogás nem.
- Más részük az „M1” számú módosítás során, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület egységen belül helyezkedett el a terület, ott volt a javítás kezelhető.
- A fennmaradó ellentmondások kezelésére, jelen módosítás során kerül sor.

2) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások

- a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz. kerékpárút megvalósulásával kapcsolatos szabályozási tervmódosítás
- b) Rákóczi u. 17869 hrsz. tömbbelső feltárás szabályozásának módosítása
- c) Dugó utca 17311/2 hrsz. „Fekvő utcákra” vonatkozó Hész módosítás
- d) Csillag u. 14465. hrsz. Tervezett utcaszélesítés szabályozásának módosítása
- e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedély bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.
- f) A „Vt-3” jelű építési övezetre Hész 2. mellékletében meghatározott kialakítható legkisebb telekterület nagysága a jelenleg meghatározott 2000 m²-ről 1000 m²-re kerüljön csökkentésre.

3.) Tervezési terület lehatárolása:

- a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20814/4 hrsz. kerékpárút megvalósulásával kapcsolatos szabályozási tervmódosítás



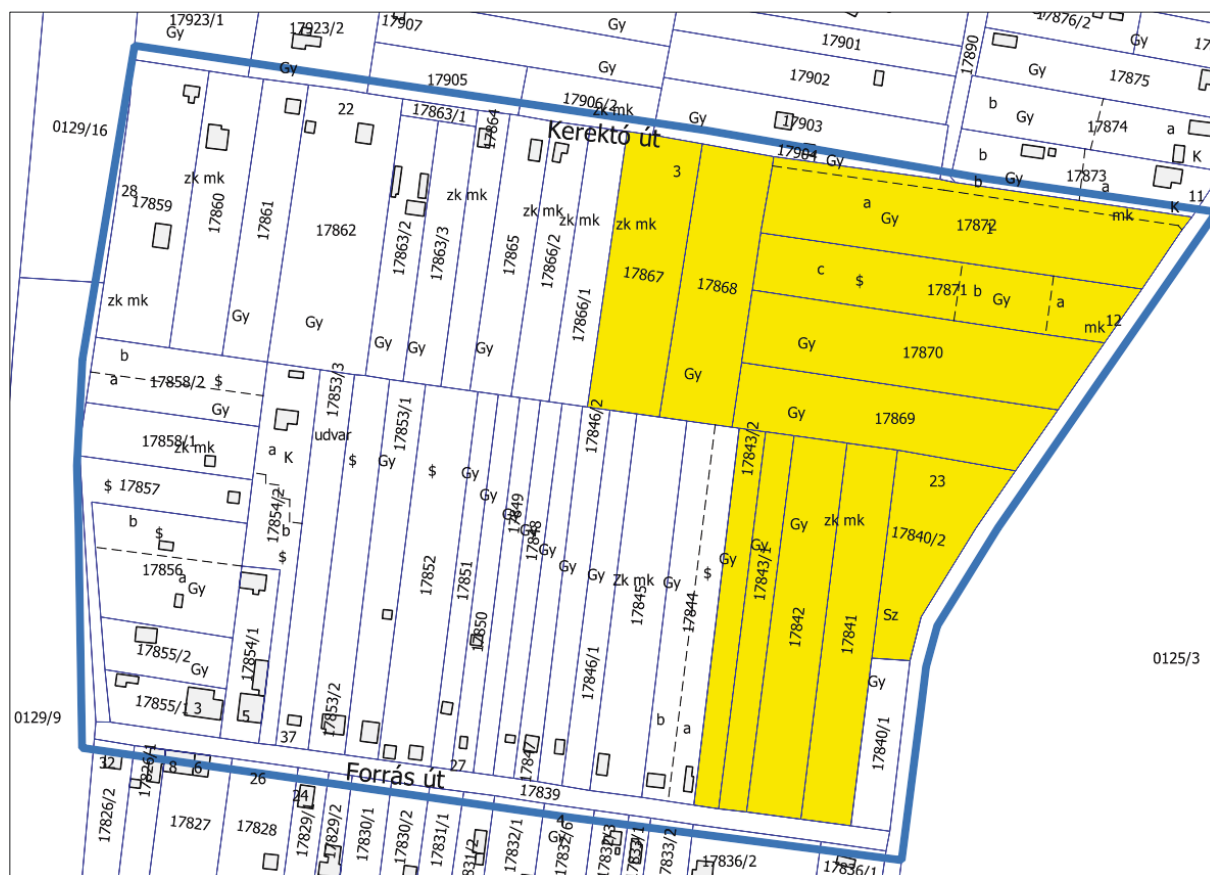
A módosítással érintett területegység lehatárolása:

Akácfa utca- 4. sz. főút- 0159/24 és 0159/45 hrsz-ú földterületek délkeleti szélén lévő zárt-kerti határvonal által határol területegység.

A módosítással érintett ingatlanok:

20802/1, 20805 (Nefelejcs utca), 20806/4, 20808, 20813/1, 20813/2, 20814/1 (Virág utca) hrsz-ú ingatlanok.

b) Rákóczikert 17869 hrsz. tömbbelső feltárás szabályozásának módosítása (Forrás út)



A módosítással érintett területegység lehatárolása:

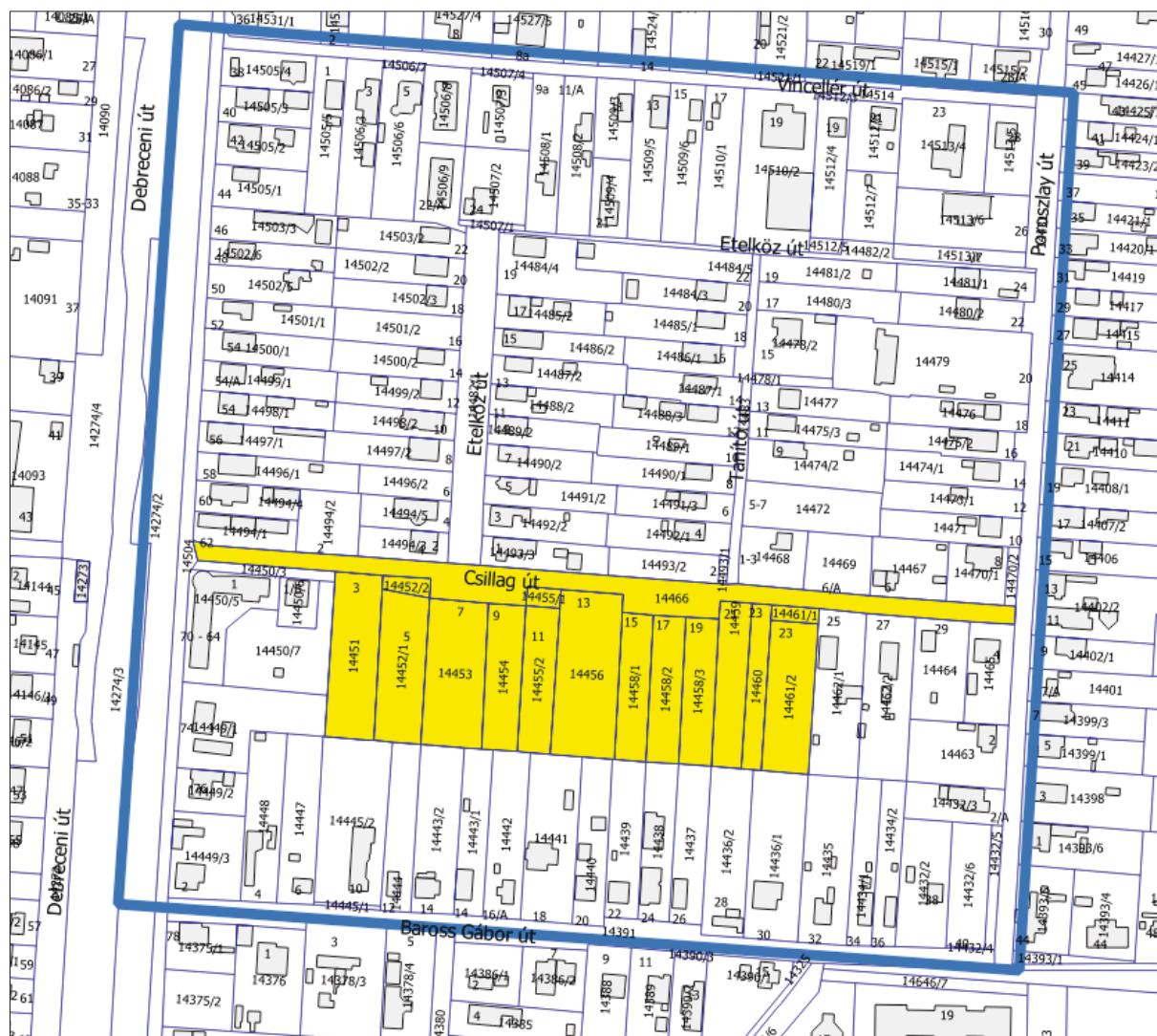
Kerektő út, 17801 hrsz-ú dűlőút, Forrás út, Budapest-Záhony vasútvonal 0129/9 hrsz-ú vasúti terület által határolt tömb.

A módosítással érintett ingatlanok: 17867, 17868, 17872, 17871, 17870, 17869, 17843/1-2, 17842, 17841, 17840/2 hrsz-ú ingatlanok.

c) Dugó utca 17311/2 hrsz. „Fekvő telkekre” általánosságban vonatkozó Hész módosítás

A Hész tervezett módosítása, a lakó- településközpont vegyes és hétvégi házas üdülő építési övezeteket általánosságban érinti. (A kezdeményezés egy adott ingatlan beépíthetőségének problémájából adódott, de általános szükséges kezelni, hiszen több ilyen adottságú ingatlan is található a településen.)

d) Csillag u. 14465. hrsz. Tervezett utcaszélesítés szabályozásának módosítása



A módosítással érintett terület egység lehatárolása:

Baross Gábor utca- Debreceni út- Vincellér út- Poroszlai út által határolt terület egység

A módosítással érintett ingatlanok: 14466 (Csillag út), 14451 -től 14461/2- ig hrsz-ú ingatlanok.

- e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.

A tervezett rendelkezés valamennyi építési övezetre vonatkozna, de csak egy meglévő építési telek megosztása (két részre való osztása esetén) lenne alkalmazható.

4.) A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége, az érintett területek rövid bemutatása.

1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése

- a) A vízparti sáv jogszabály szerinti biztosítását előíró jelölés feltüntetése a szabályozási terven.



Bocskai kert szabályozási terve a külterület keleti oldalán, észak-déli nyomvonal vezetéssel jelöl „Vg” övezeti jellel vízgazdálkodási területet, csatornát. Ennek két oldalán kerül feltüntetésre, a „Parti sáv: 3 m” felirat, utalva a vonatkozó jogszabályi kötelezettségre. (A parti sáv pontos elhelyezkedését egyedileg határozza meg a vízügyi hatóság, ugyanis a parti sáv nem a vízgazdálkodási terület földhivatali- térképi vonaltól (telek szélétől) mérendő, hanem a meder szélétől. (Ez nem része a rendezési terv készítéséhez kapott adatszolgáltatásnak.)

Fenti módosítással érintett: 0102, 0108, 0116/2, 0121 hrsz-on nyilvántartott csatorna.

A Hész módosító rendelete, az alábbi megfogalmazást tartalmazza:

„A Hész. 1. mellékletét képező szabályozási terven a 0102, 0108, 0116/2, 0121 hrsz-on nyilvántartott csatorna mindkét oldalán az alábbi szöveges kerül feltüntetésre:

Parti sáv: 3, m”

- b) A Hész 3. melléklet szerinti (elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos) „F” jelölésű, feltetelek meghatározásának, jelölésének ellenőrzése, hiányok pótlása, Összhang megteremtése.

A Hész. pontosítása általánosságban az egész közigazgatási területre vonatkoztatható. A jogszabályok egyértelműsítését jelentik, de az építési jogokban, korlátozásokban nem idéz elő változást. (Részletes bemutatás és indoklás a III./2. fejezetben!)

2.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások:

a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20818/4 hrsz.

(Debreceni úti telekhatáron maradjon a szabályozási vonal, ne érintse a telkeket a szabályozás. A Virág és a Nefelejcs utcánál fordulót kell kialakítani)



Hatályos szabályozási terv

Szabályozási terv tervezett módosítása

A 4. számú főút nyugati oldalán kiépített kerékpárút elhelyezkedése nem teszi lehetővé, a szabályozási terven a Nefelejcs és Virág utcák végét összekötő, korábban javasolt, főúttal párhuzamos kiszolgáló út megvalósítását. Emiatt az érintett két lakóutca, gépkocsiforgalmat tekintve, zsákutca marad. Az utcák végén fordulót szükséges kialakítani, de a főút felé néző ingatlanokból új utcanyitás miatti területsáv kisajátítására nincs szükség. A két érintett utca szabályozási szélességének 8,0 méterre történő bővítésére azonban, továbbra is szükség van.



A Nefelejcs utca a 4. sz. főút felől (Forrás: goggle.com/maps)



Ortofotó és a Virág utca a 4. sz. főút felőli utcaképe



b) Rákóczi kert 17869 hrsz. (Forrás út)

A hatályos szabályozási terv a Rákóczi kertben elhelyezkedő 17869 hrsz-ú ingatlant, az ott tervezett, tömbbelső feltáró út oly mértékben érinti, hogy a visszamaradó telek már nem hasznosítható. A tervezett módosítás egy olyan szabályozást javasol, ami egyetlen ingatlant sem lehetetlenít el.



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv tervezett módosítása

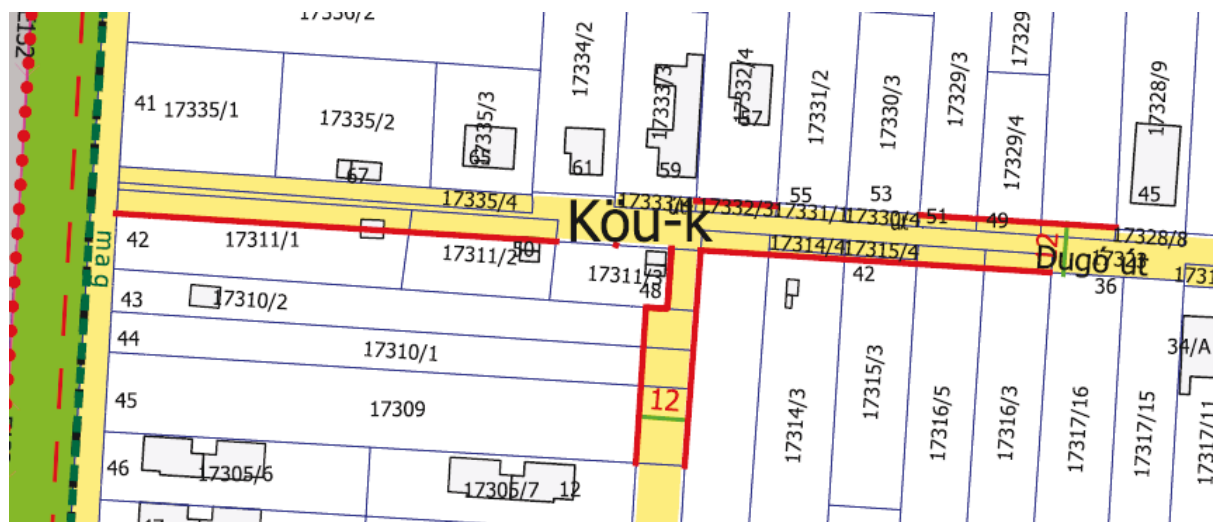


Orto fotó (Forrás: google.com/maps)

c) Dugó utca 17311/2 hrsz.

A 17311/1 hrsz-ú ingatlan olyan sajátos elhelyezkedésű és formájú, úgynevezett „fekvő telek”, melyen az általánosan előírt 5,0 méter mélységű előkert kialakítása esetén, tekintettel arra, hogy az egyébként kismélységű teleknek számító telekvég a szomszédos ingatlan építési oldalához csatlakozik, ahol még hátsó kertet is biztosítani kell, épületet már nem lehet kialakítani.

Az ilyen adottságú ingatlanok esetében javasolt a Helyi építési előírásban olyan általánosan megfogalmazott engedményt alkalmazni, ami lehetőséget ad, az ilyen adottságú (fekvő) ingatlanok esetében, az előkert méretét legfeljebb 1,0 méterre csökkenteni.



Hatályos szabályozási terv

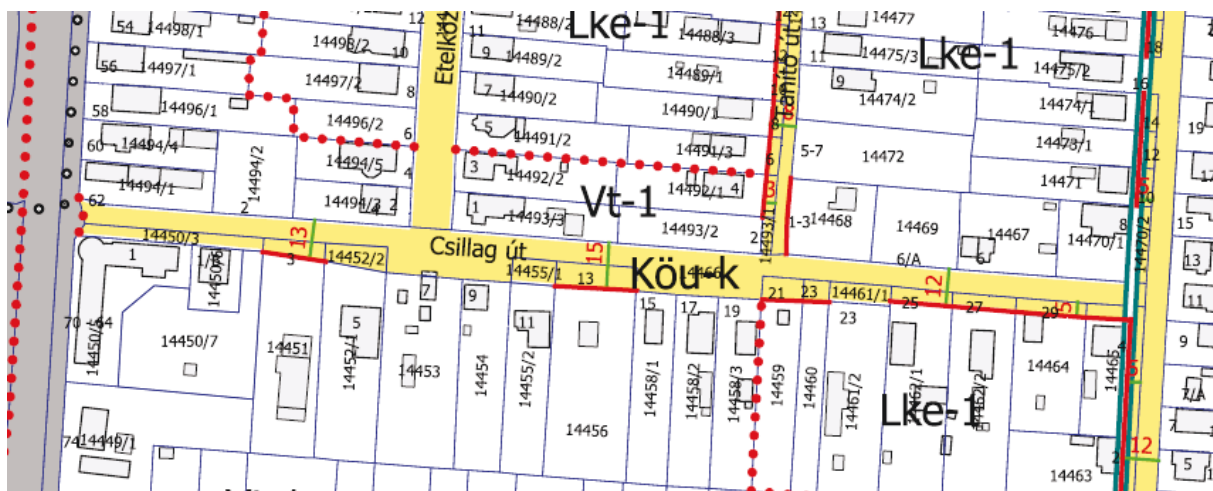
Példa a megoldandó szabályozási problémára, melyet a Hész. módosítás általánosan kíván kezelni.

Az olyan sajátos elhelyezkedésű és formájú, úgynevezett „fekvő telek”, melyen az általánosan előírt 5,0 méter mélységű előkert kialakítása esetén, tekintettel arra, hogy az egyébként kismélységű teleknek számító telekvég a szomszédos ingatlan építési oldalához csatlakozik, ahol még hátsó kertet is biztosítani kell, épületet már nem lehet kialakítani.

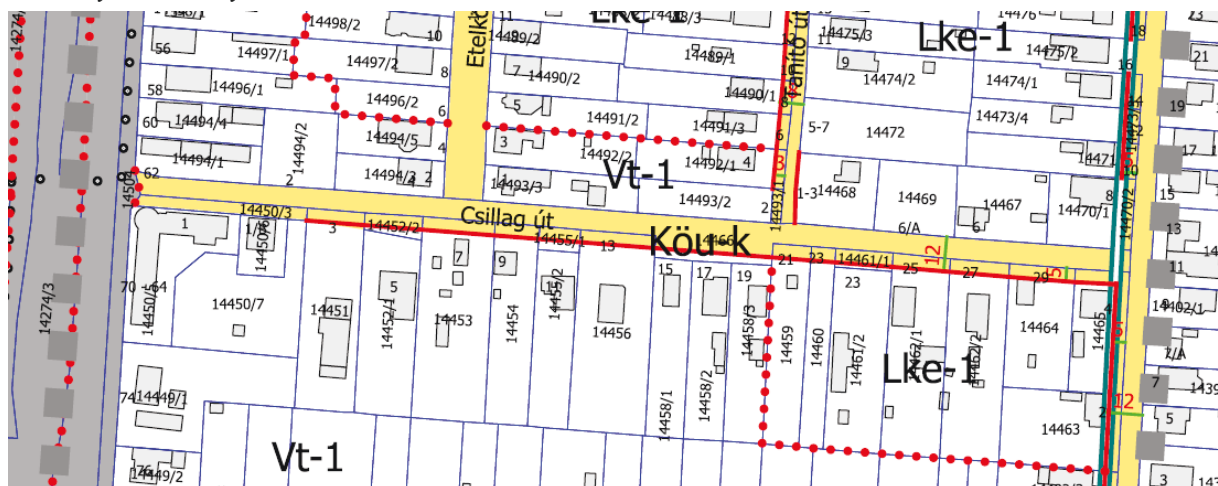
Az ilyen adottságú ingatlanok esetében javasol a Helyi építési előírásban általánosan megfogalmazott engedményt alkalmazni, ami lehetőséget ad, az ilyen adottságú (fekvő) ingatlanok esetében, az előkert méretét legfeljebb 1,0 méterre csökkenteni.

d) Csillag utca déli oldal szabályozásának módosítása

A Csillag utca déli oldalán az utca tervezett szélesítését kérték a tulajdonosok felülvizsgálni, tekintettel arra, hogy a szélesítés mértékét meghatározó szabályozási vonal meglévő épületet is érint, illetve az előkertek kialakítása is problémás. Az utca keleti végén tervezett 12 méteres szélesség, az utca nyugati végén 11-11,5 méterre szűkülő rész kivételével jelenti a tervezett módosítást, a korábban szabályozott, 15,0 méteres szélesedés elhagyásra kerül.



A hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása





A Csillag utca keleti, szélesítésre szabályozott része



A Csillag utca nyugati, szélesítésre szabályozott része

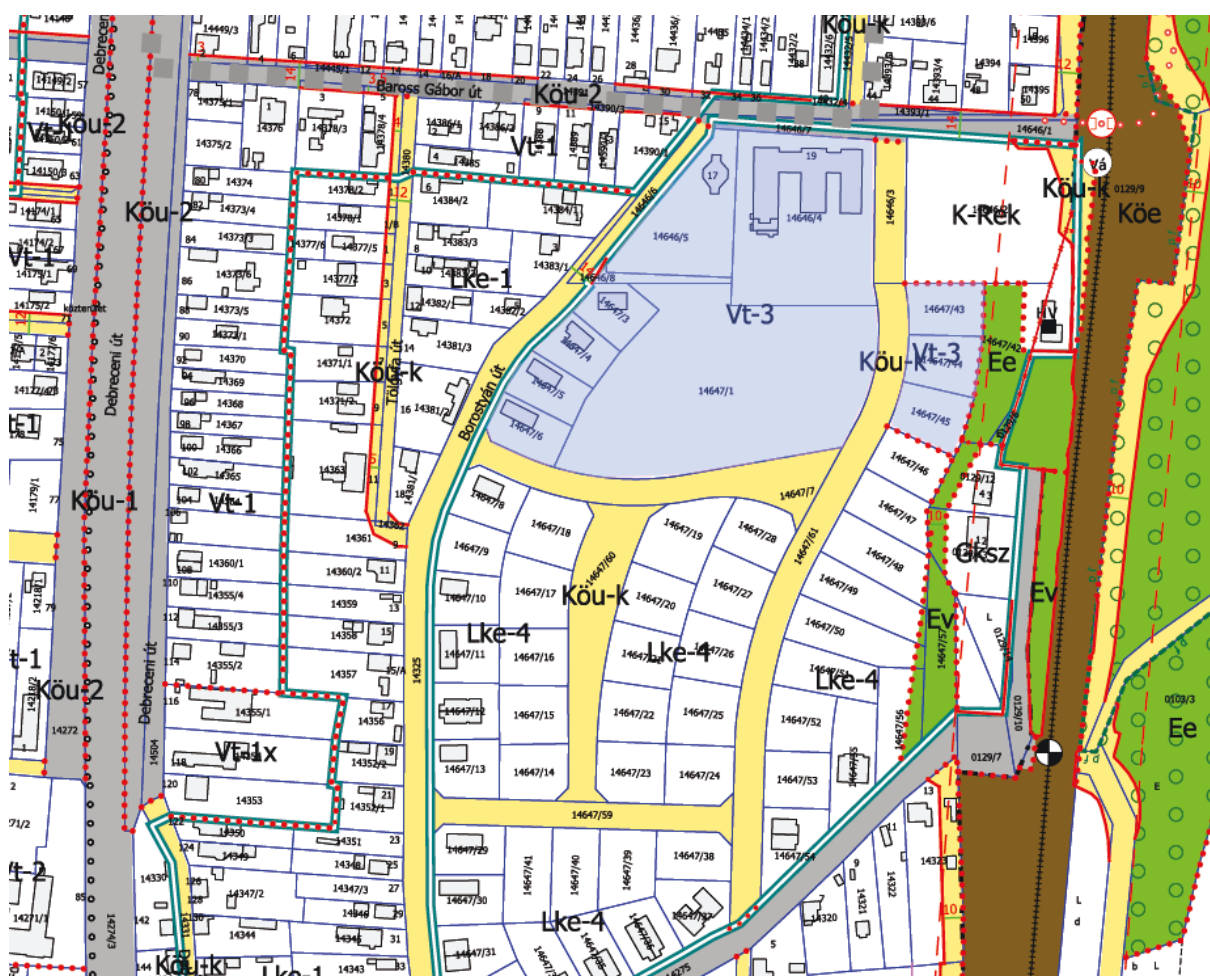
A jobboldali kerítés az új szabályozás szerint megfelelő helyen lesz, a távolabb lévő részen 12 méter utcaszélességet (szabályozási szélességet) határoz meg az új szabályozás, a jelenleg hatályos szabályozási terven szereplő 13 - 15 méter helyett.

e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.

A tervezett rendelkezés csak meghatározott esetekben és építési övezetekben kerülne bevezetésre.

- a) Lke, Vt, Üh, építési övezetekben meglévő építési telek megosztása (legfeljebb két telekre való osztása) esetén, ha a telekszélesség az előírásban meghatározott érték kétszeresét nem éri el, de az előírt telekterület egyébként lehetőséget ad a telek két részre való osztására.
- b) Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telekre, ha a meglévő telekszélesség nem kerül csökkentésre.

Az alábbi ábrán, a Vt-3 -jelű építési övezetbe sorolt területek elhelyezkedése látható. Ez a településközponti építési övezet az oktatási létesítmény (általános iskola) elhelyezését- távlati telekbővítését is szolgálja, ezen belül a korábban kialakított lakótelkeket is magába foglalja az építési övezet. A korábban kialakított és csak részben beépített telkek mintegy 1000 m² területűek. Az általános iskola tömbjétől különállóan elhelyezkedő 14647/43, 44,45 hrsz-ú beépítetlen ingatlanokat az önkormányzat csere ingatlanok felajánlásával kívánja megszerezni, a területhez csatlakozó rekreációs terület szomszédságában, közösségi fejlesztés érdekében. A tulajdonosok számára csereingatlan, az általános iskola tömbjének déli részén lenne kialakítva. Az 1000 m²-es csereingatlanok kialakítását a jelenleg hatályos Hész. nem teszi lehetővé, mert a Vt-3 jelű építési övezetbe előírt legkisebb alakítható telekterület 2000 m². A tervezett hész módosítás emiatt kívánja az előírt alakítható legkisebb telekterületet 1000 m²- re csökkenteni.



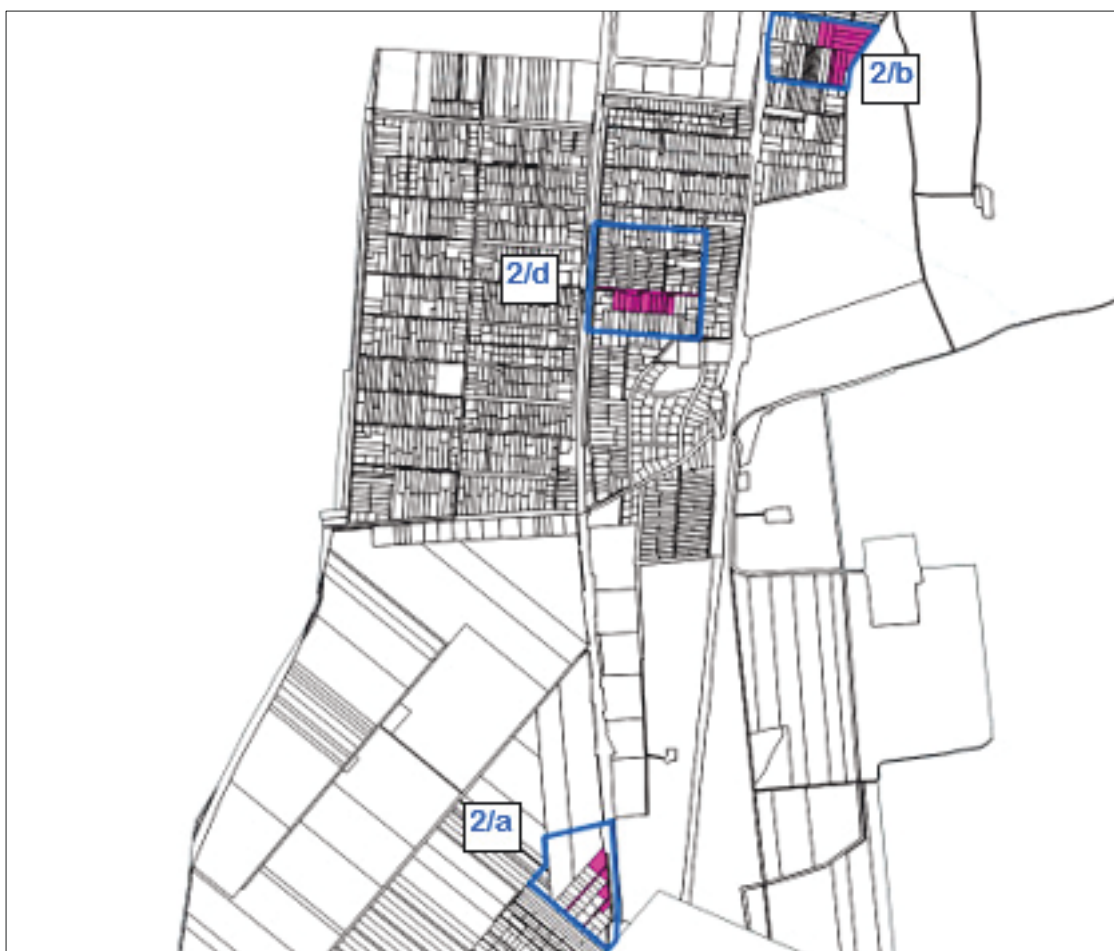
III. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HÉSZ. MÓDOSÍTÁSA

III/1. Szabályozási terv módosítása

Bocskai kert szabályozási tervének 2025. évi „M2” számú módosítása három területegységet (2/a, 2/b, 2/d -jelű) érint,

- 1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése
- 2.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások
 - a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz. kerékpárút megvalósulásával kapcsolatos szabályozási tervmódosítás
 - b) Rákóczikert 17869 hrsz. tömbbelső feltárás szabályozásának módosítása (Forrás út)
 - c) Dugó utca 17311/2 hrsz. „Fekvő utcákra” vonatkozó Hész módosítás
 - d) Csillag u. 14465. hrsz. Tervezett utcaszélesítés szabályozásának módosítása
 - e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.

A 2/c és 2/e- jelű módosítások a szabályozási terv módosítását nem teszik szükségessé!
A tervezett változások területegységenként kerülnek bemutatásra.



1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése

- a) A vízparti sáv jogszabály szerinti biztosítását előíró jelölés feltüntetése a szabályozási terven.



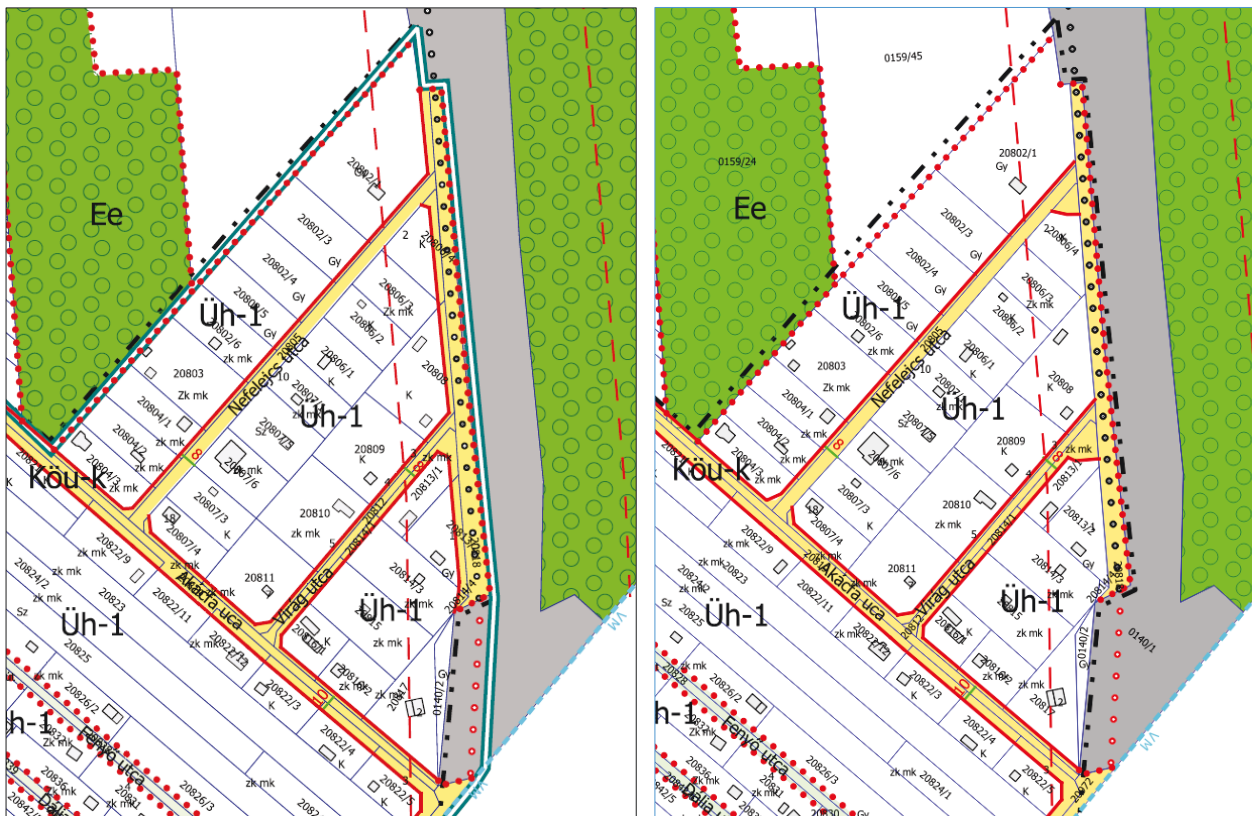
Bocskai kert szabályozási terve a külterület keleti oldalán, észak-déli nyomvonal vezetéssel jelöl „Vg” övezeti jellel vízgazdálkodási területet, csatornát. Ennek két oldalán kerül feltüntetésre, a „Parti sáv: 3 m” felirat, utalva a vonatkozó jogszabályi kötelezettségre. (A parti sáv pontos elhelyezkedését egyedileg határozza meg a vízügyi hatóság, ugyanis a parti sáv nem a vízgazdálkodási terület földhivatali- térképi vonaltól (telek szélétől) mérendő, hanem a meder szélétől. (Ez nem része a rendezési terv készítéséhez kapott adatszolgáltatásnak.)

Fenti módosítással érintett: 0102, 0108, 0116/2, 0121 hrsz-on nyilvántartott csatorna.

3.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások:

a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz.

(Debreceni úti telekhatáron maradjon a szabályozási vonal, ne érintse a telkeket a szabályozás. A Virág és a Nefelejcs utcánál fordulót kell kialakítani)



Hatályos szabályozási terv

Szabályozási terv tervezett módosítása

A 4. számú főút nyugati oldalán kiépített kerékpárút elhelyezkedése nem teszi lehetővé, a szabályozási terven a Nefelejcs és Virág utcák végét összekötő, korábban javasolt, főúttal párhuzamos kiszolgáló út megvalósítását. Emiatt az érintett két lakóutca, gépkocsiforgalmat tekintve, zsákutca marad. Az utcák végén fordulót szükséges kialakítani, de a főút felé néző ingatlanokból új utcanyitás miatti területsáv kisajátítására nincs szükség. A két érintett utca szabályozási szélességének 8, 0 méterre történő bővítésére azonban, továbbra is szükség van.

2/a területegység szabályozási terve
M=1:2500

N
▲
JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!



Tervező:	CIVIS VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172	
Munka:	BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI TERVE 2025	Dátum: 2025.09. Lépték: M=1/2500
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV 2/a területégsz szabályozási terve	2/a

ÜGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZÉTVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK/09-0285
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRANT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRANT	TE-T/09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342
GEOINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK	

b) Rákóczi kert 17869 hrsz.

A hatályos szabályozási terv a Rákóczikertben elhelyezkedő 17869 hrsz-ú ingatlant, az ott tervezett, tömbbelsőt feltáró út oly mértékben érinti, hogy a visszamaradó telek már nem hasznosítható. A tervezett módosítás egy olyan szabályozást javasol, ami egyetlen ingatlant sem lehetetlenít el.



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv tervezett módosítása

BOCSKAIKERT KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
2025. évi "M2" sz. módosítás

2/b terület egység szabályozási terve
M=1:2500



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!



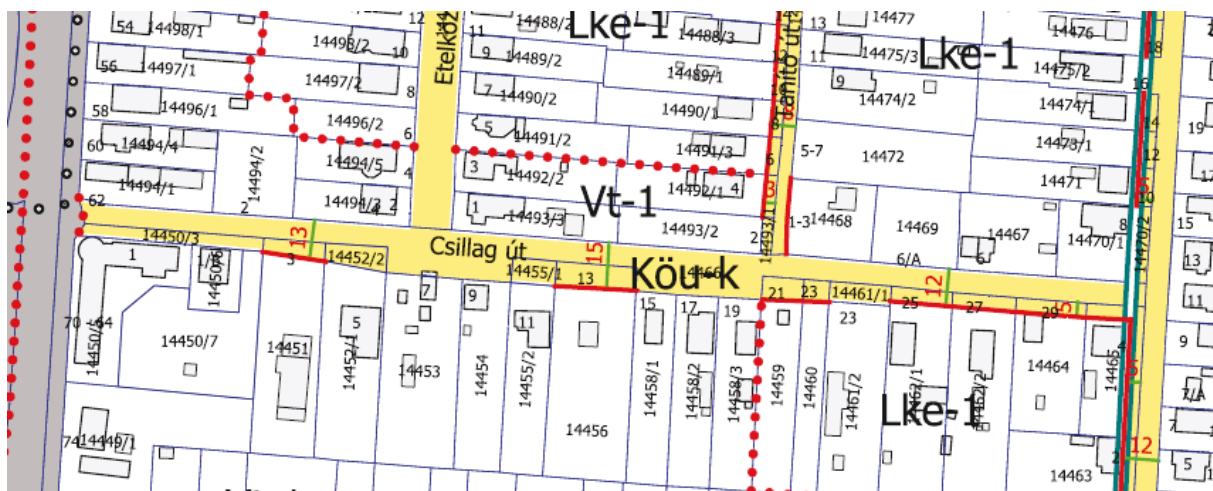
ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ 2025.09.02.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

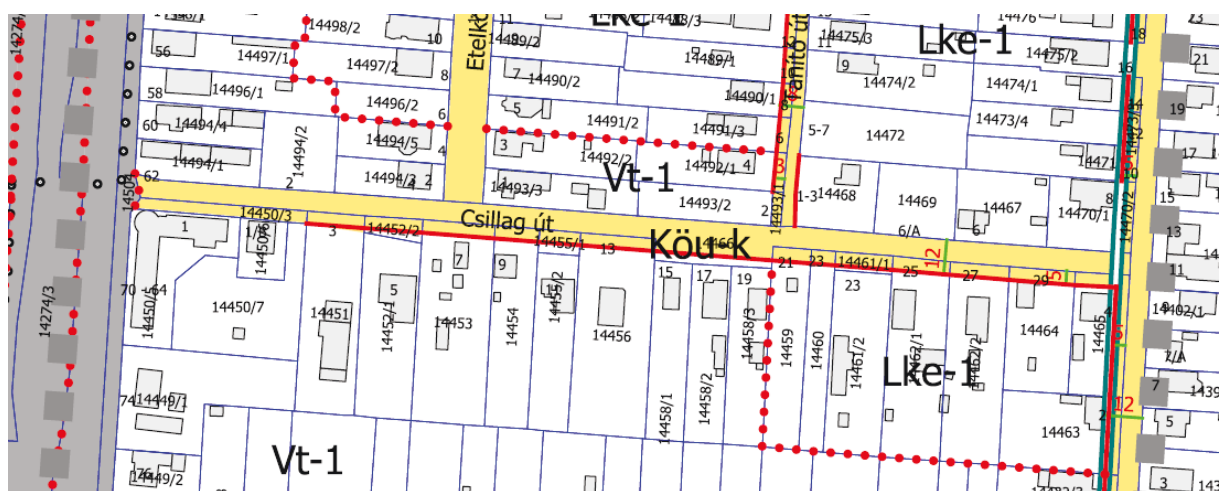
Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antal József utca 26-28. Tel: (30) 981-172		
Munka:	BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE · 2025		Dátum: 2025.09. Lépték: M=1:2500
Munkarész:	SZABÁLYOZÁSI TERV 2/b területegységi szabályozási terve		2/b
ÜGYVEZŐT	ZSEMBERI ISTVÁN		<i>reventon</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	<i>reventon</i>
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LASZLÓ	TK-09-0583-06	<i>Béla Béla</i>
KÖRNYEZETVÉDELLEM	LÉVAL BÉLA	HBM MK 09-0036	<i>gy+yt</i>
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0285	<i>tyt</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T-09-0408	<i>Szilvi</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T-09-0408	<i>Szilvi</i>
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342	<i>Szilvi</i>
GEINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

d) Csillag utca déli oldal szabályozásának módosítása

A Csillag utca déli oldalán az utca tervezett szélesítését kérték a tulajdonosok felülvizsgálni, tekintettel arra, hogy a szélesítés mértékét meghatározó szabályozási vonal meglévő épületet is érint, illetve az előkertek kialakítása is problémás. Az utca keleti végén tervezett 12 méteres szélesség, az utca nyugati végén 11-11,5 méterre szűkülő rész kivételével jelenti a tervezett módosítást, a korábban szabályozott, 15,0 méteres szélesedés elhagyásra kerül.



A hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

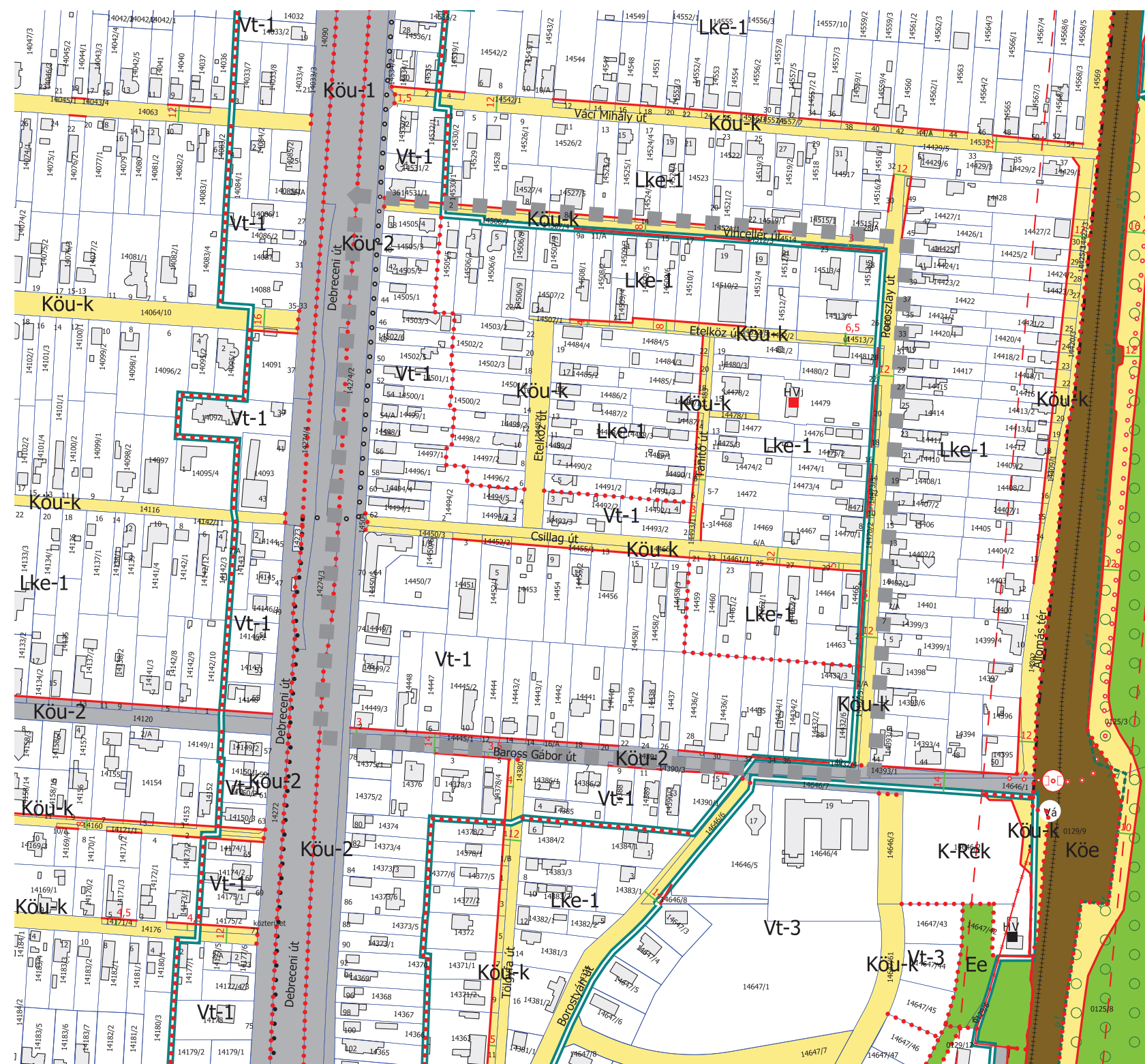
BOCSKAIKERT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

2025. évi "M2" sz. módosítás

2/d területegység szabályozási terve
M=1:2500

JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!



ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ 2025.10.
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:		CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Iroda: 4031 Debrecen, Antall József utca 26-28. Tel: (30) 9818-172	
Munka:	BOCSKAIKERT KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - 2025	Dátum: 2025.10.	Lépték: M=1:2500
Munkarész:	SAJÁBOLYOS TERV 2/d területegység szabályozási terve	2/d	
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK/09-0583/06	
TÁJTERVEZŐ	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036	
KÖRNYEZETVÉDELME	LEVAI BELA	TK/09-0285	
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TV-T/09-0408	
VÍZIKÖZMŰ	SAJÓ LÓRÁNT	TH-T/15-0342	
ENERGIA KÖZMŰ	SAJÓ LÓRÁNT		
HIKKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN		
GEOINFORMATIKA	ZSEMBERI MÁRK		

III/2. Helyi építési előírások módosítása

1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése

b) A Hész 3. melléklet szerinti (elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos) „F” jelölésű, feltételek meghatározásának, jelölésének ellenőrzése, hiányok pótlása, Összhang megteremtése.

Hész. 33.§ (4) bekezdés a) és b) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek.

„Hész 33.§ (31. Beépítésre szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai)

(4) *A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, „F”-jelöléssel, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:*

- a) „F4” A gazdasági tevékenységi célú rendeltetések közül az üdülőtérületet nem zavaró hatású gazdasági, mezőgazdasági tevékenység célját szolgáló építmények helyezhetők el.*
- b) „F4” Az övezetben nem helyezhető el Ipari termelő üzem (kivéve a kézműipari tevékenységet), nagyüzemi mezőgazdasági tevékenység kis- és nagyüzemi állattartás céljára építmények, függetlenül attól, hogy környezetet nem zavaró hatásúnak minősül-nek.*
- c) „F3” Állattartó épület, állatól, állatkifutó, csak a (3) bekezdés kiegészítő előírásaival összhangban helyezhető el.”*

Indoklás:

Az a) és b) pontban megfogalmazott feltételek csak az adott építési övezetre kerültek meghatározásra, de a Hész 3. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- I, Beépítésre szánt területek/ építési övezetek) „K-szg” -jelű szociális gazdaság övezete oszlopban jelenleg csak „F” jelölés szerepelt, így e feltételek nem egyértelműen azonosíthatóak be. Ugyanebből adódóan, a Hész mellékletének vonatkozó oszlopában is az „F” jelölés „F4” jelölésre változik.

A 3. melléklet táblázata alatti jelmagyarázat is ezzel összhangban, az alábbiak szerint egészül ki.

Hész. 3. melléklet (Bocskaikert Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- I, Beépítésre szánt területek/ építési övezetek) helyére e rendelet 2. melléklete lép.

Indoklás:

A Hész 3. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- I, Beépítésre szánt területek/ építési övezetek) „K-szg” -jelű szociális gazdaság övezete oszlopban jelenleg az „F” jelölés szerepel, így a Hész. 33.§ (4) bekezdésben megfogalmazott feltételek nem egyértelműen azonosíthatóak be. A Hész mellékletének vonatkozó oszlopában az „F” jelölés „F4” jelölésre változik.

A 3. melléklet táblázata alatti jelmagyarázat is ezzel összhangban, az alábbiak szerint egészül ki. Továbbá a Hész.- hivatkozások javítása is szükséges.

„Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),*
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F1-4)*
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (F*), vagy egyéb jogszabály (F) határoz meg feltételeket*
- tiltott (T)*
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)*

- „F1” Hész 29.§ (2) a) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F2” Hész 30.§ (4) a) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F3” Hész 33.§ (4) c) pontjában megfogalmazott feltétel”

Hész. 4. melléklet (Bocskai kert Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- II, Beépítésre nem szánt területek/ övezetek) helyére e rendelet 3. melléklete lép.

Indoklás:

A Hész 4. melléklete (Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- II, Beépítésre szánt területek/ övezetek) táblázata alatti magyarázat, az egyértelmű jogszabályi alkalmazás érdekében kiegészítésre kerül. Ennek szabályozási vonzata nincs.

„Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

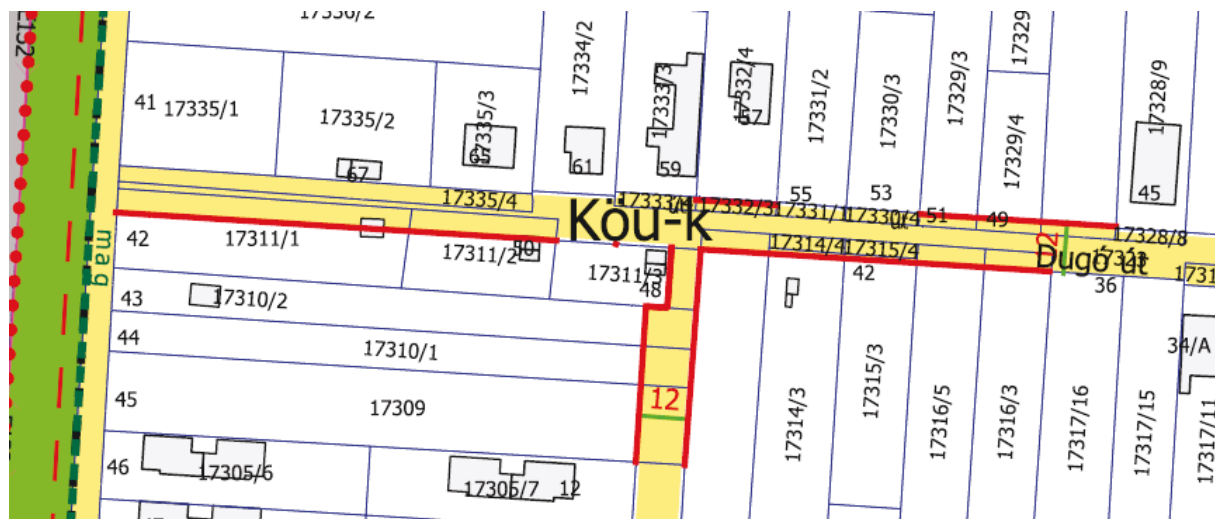
- elhelyezhető (X),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (F*), *vagy egyéb jogszabály (F) határozza meg feltételeket*
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)”

2.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások:

c) Dugó utca 17311/2 hrsz.

A 17311/1 hrsz-ú ingatlan olyan sajátos elhelyezkedésű és formájú, úgynevezett „fekvő telek”, melyen az általánosan előírt 5,0 méter mélységű előkert kialakítása esetén, tekintettel arra, hogy az egyébként kismélységű teleknek számító telekvég a szomszédos ingatlan építési oldalához csatlakozik, ahol még hátsó kertet is biztosítani kell, épületet már nem lehet kialakítani.

Az ilyen adottságú ingatlanok esetében javasolt a Helyi építési előírásban olyan általánosan megfogalmazott engedményt alkalmazni, ami lehetőséget ad, az ilyen adottságú (fekvő) ingatlanok esetében, az előkert méretét legfeljebb 1,0 méterre csökkenteni.



Hatályos szabályozási terv

Példa a megoldandó szabályozási problémára, melyet a Hész. módosítás általánosan kíván kezelni.

Hész. 22.§ (1) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az előkert mérete és az épület utcavonalhoz viszonyított elhelyezése és annak típusai:

a) Előkert nélküli építési hely-

aa) meglévő épület esetén, utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre,

ab) új épület esetén 5 méterre

ac) Kismélységű, 20 méteres telekmélységet el nem érő „fekvő telken”, létesülő új épület esetén, ha környezeti adottságok miatt a hátsó telekhatárra épület nem helyezhető el, 1-5 méter között

meghatározott építési vonallal.

(Lke-1, Vt-1 építési övezetek)”

Indoklás:

Az olyan sajátos elhelyezkedésű és formájú, úgynevezett „fekvő telek”, melyen az általánosan előírt 5,0 méter mélységű előkert kialakítása esetén, tekintettel arra, hogy az egyébként kismélységű teleknek számító telekvég a szomszédos ingatlan építési oldalához csatlakozik, ahol még hátsó kertet is biztosítani kell, épületet már nem lehet kialakítani.

Az ilyen adottságú ingatlanok esetében javasol a Helyi építési előírásban általánosan megfogalmazott engedményt alkalmazni, ami lehetőséget ad, az ilyen adottságú (fekvő) ingatlanok esetében, az előkert méretét legfeljebb 1,0 méterre csökkenteni.

e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.

A tervezett rendelkezés csak meghatározott esetekben és építési övezetekben kerülne bevezetésre.

A Hész. 2. melléklet „Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata „kialakítható legkisebb szélessége” kiegészül, egy feltételekhez kötött engedménnyel. A feltétel a Hész. „7. A telekalakítás helyi kiegészítő szabályai” címsor 8/A.§ új előírásában kerül szabályozásra. A Hész 2. táblázata, az érintett oszlopa „§”- jelöléssel egészül ki, utalva az eltérő szabályozás lehetőségére.

8/A.§

a) *Lke, és Vt építési övezetekben meglévő építési telek megosztása (legfeljebb két telekre való osztása) esetén, ha a telekszélesség az előírásban meghatározott érték kétszeresét nem éri el, de az előírt telekterület egyébként lehetőséget ad a telek két részre való osztására, az előírt alakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal, szabadonálló beépítési mód esetén 10%-kal csökkenthető.*

b) *Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telek, a telekszélesség csökkenése nélkül megosztható, az előírt legkisebb telekterületre vonatkozó előírás betartásával.*

f) A „Vt-3” jelű építési övezetre Hész 2. mellékletében meghatározott kialakítható legkisebb telekterület nagysága a jelenleg meghatározott 2000 m²-ről 1000 m²-re kerüljön csökkentésre.

Az általános iskola tömbjétől különállóan elhelyezkedő ugyancsak Vt-3 -jelű építési övezetbe sorolt 14647/43, 44,45 hrsz-ú beépítetlen ingatlanokat az önkormányzat csere ingatlanok felajánlásával kívánja megszerezni, a területhez csatlakozó rekreációs terület szomszédságában, közösségi fejlesztés érdekében. A tulajdonosok számára csereingatlan, az általános iskola tömbjének déli részén lenne kialakítva. Az 1000 m²-es csereingatlanok kialakítását a jelenleg hatályos Hész. nem teszi lehetővé, mert a Vt-3 jelű építési övezetbe előírt legkisebb alakítható telekterület 2000 m². A tervezett Hész módosítás emiatt kívánja az előírt alakítható legkisebb telekterületet 1000 m²- re csökkenteni. (Hész. 2. melléklet módosítása.)

III/3. A Helyi Építési szabályzat módosításának rendelet tervezete

Bocskai kert Község Önkormányzati Képviselő-testületének
.../2025.(.....) sz. rendelete a 8/2024.(V.31.) rendeletével jóváhagyott

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Bocskai kert Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

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

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

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

1.§.

a) A Bocskai kert Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2024. (V. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész) 1. melléklete (Szabályozási terv), helyére, a 2025. évi M2 számú módosítással egybeszerkesztett, e rendelet 1.melléklete lép.

b) a Hész. 2.§ (5) pont 1. sor helyére az alábbi lép.

„1. melléklete: Sz-1/m2 Szabályozási terv (M= 1: 6 000);”

2.§.

Hész. 8/A.§

A Hész kiegészül egy a „A kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó eltérő szabályozás” rendelkezést tartalmazó alábbi szakasszal.

„A kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó eltérő szabályozás:

- a) *Lke, és Vt építési övezetekben meglévő építési telek megosztása (legfeljebb két telekre való osztása) esetén, ha a telekszélesség az előírásban meghatározott érték kétszeresét nem éri el, de az előírt telekterület egyébként lehetőséget ad a telek két részre való osztására, az előírt alakítható legkisebb telekszélesség oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal, szabadonálló beépítési mód esetén 10%-kal csökkenthető.*
- b) *Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telek, a telekszélesség csökkenése nélkül megosztható, az előírt legkisebb telekterületre vonatkozó előírás betartásával.*

3.§.

Hész. 22.§ (1) bekezdés helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az előkert mérete és az épület utcavonalhoz viszonyított elhelyezése és annak típusai:

a) Előkert nélküli építési hely-

aa) meglévő épület esetén, utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 5 méterre,

ab) új épület esetén 5 méterre

ac) Kismélységű, 20 méteres telekmélységet el nem érő „fekvő telken”, létesülő új épület esetén, ha környezeti adottságok miatt a hátsó telekhatárra épület nem helyezhető el, 1-5 méter között

meghatározott építési vonallal.

(Lke-1, Vt-1 építési övezetek)”

4.§.

Hész. 33.§ (4) bekezdés a) és b) pontja helyére az alábbi rendelkezések lépnek.

„Hész 33.§ (31. Beépítésre szánt különleges területek tagozódása, és részletes előírásai)

(4) A Hész. 3. melléklete „Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” felsorolásában, „F”-jelöléssel, feltétellel elhelyezhetőnek jelöltekhez tartozó feltételek meghatározása:

a) „F4” A gazdasági tevékenységi célú rendeltetések közül az üdülőtérületet nem zavaró hatású gazdasági, mezőgazdasági tevékenység célját szolgáló építmények helyezhetők el.

b) „F4” Az övezetben nem helyezhető el Ipari termelő üzem (kivéve a kézműipari tevékenységet), nagyüzemi mezőgazdasági tevékenység kis- és nagyüzemi állattartás céljára építmények, függetlenül attól, hogy környezetet nem zavaró hatásúnak minősül-nek.

c) „F3” Állattartó épület, állatól, állatkifutó, csak a (3) bekezdés kiegészítő előírásaival összhangban helyezhető el.”

5.§.

A Hész. 2. melléklet

a) „Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata „kialakítható legkisebb szélessége” kiegészül, egy feltételekhez kötött engedményre utaló „§” jelöléssel és a táblázat alatti alábbi magyarázattal:

„§” A kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó eltérő szabályozás, a Hész. 8/A.§ rendelkezései szerint.”

b) A Hész. 2. melléklet 7. sor Vt-3 -jelű építési övezetben a telek kialakítható legkisebb területe 2000 m²-ről 1000 m²-re változik.

c) A Hész 2. melléklet helyére a módosítással egybeszerkesztett, e rendelet 2. melléklete lép.

6.§.

Hész. 3. melléklet

- a) A Hész 3. melléklet (Bocskaikert_Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések- I, Beépítésre szánt területek/ építési övezetek) táblázat alatti magyarázó szöveg helyére, az alábbi szövegezés lép „Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:
- elhelyezhető (X),

- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F1-4)
 - feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (F*), *vagy egyéb jogszabály (F)* határozza meg feltételeket
 - tiltott (T)
 - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)
 - „F1” Hész 29.§ (2) a) pontjában megfogalmazott feltétel
 - „F2” Hész 30.§ (4) a) pontjában megfogalmazott feltétel
 - „F3” Hész 33.§ (4) c) pontjában megfogalmazott feltétel”
- b) A Hész 3. melléklete helyére a módosítással egybeszerkesztett, e rendelet 3. melléklete lép.

7.§.

Hész. 4. melléklet

- a) A Hész 4. melléklet (Bocskai kert Az elhelyezhető és tiltott rendeltetése- II, Beépítésre nem szánt területek/ övezetek) táblázata alatti szöveges rendelkezés helyére az alábbi szövegezés lép,

„Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- *elhelyezhető (X),*
- *feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F)*
- *feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (F*), *vagy egyéb jogszabály (F)* határozza meg feltételeket*
- *tiltott (T)*
- *amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M) ”*

- b) A Hész 4. melléklete helyére a módosítással egybeszerkesztett, e rendelet 4. melléklete lép.

8.§.

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

Bocskai kert, 2025

BOCSKAIKERT KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET

BOCSKAIKERT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8/2024.(V.31.) RENDELETÉNEK 1. MELLÉKLETE

[illegible]

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ 2025.09.26

[illegible]

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALKULÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI																						
	övezeti jel / kód	beépítési módja	a telek															az épület			a telek	
			kialakítható legkisebb / legnagyobb					beépíthető legkisebb			megengedett							legkisebb / legnagyobb	Megengedett legmagasabb pontja	közmuellátási mértéke és módja		
			területe		szélessége “§”	mélyisége	területe	szélessége	mélyisége	beépítettsége				Szinterületi mutatója		zöldfelületi aránya						
			min. (és/vagy max. *)								terepszint felett		terepszint alatt					épület- magassága	min. és/vagy max.			
			m²		m		m	m²	m	m	%		%		m²/ m²		Ém					
			min.	max.	min.	max.													min.	max.		
Tt_min	Tt_max	Tsz_min	Tsz_max	Tm	Tt_b	Tsz_b	Tm.b	B_ta	B_ta*	B_tf	B_tf*	SZtm	SZtm*	Z_min	Z_min*	Ém	Élp	Km				
	Beépítésre szánt területek (Építési övezetek)																					
1.	Lke-1	O	550	-	12	-	-		-	-	30		30	-	-	-	50		-	4,5	-	teljes
2.	Lke-2	O	550	-	12	-	-	-	-	-	35		35	-	-	-	45		-	5,0	-	teljes
3.	Lke-3	SZ	800		14		20	-	-	-	30			-	-	-	50			5,0		teljes
4.	Lke-4	SZ	1000	-	14	-	20	-	-	-	30		35	-	-	-	50		-	6,5	-	teljes
5.	Vt-1	O	700/F2		14	-	-	-	-	-	40		40	-	-	-	40		-	6,5	-	teljes
5.	Vt-1x	O	700		14	-	-	-	-	-	80		80	-	-	-	10		-	6,5	-	teljes
6.	Vt-2	SZ	800	-	20	-	20	-	-	-	40		40		-	-	40			9,0	-	teljes
7.	Vt-3	SZ	1000	-	20	-	20	-	-	-	80		80		-		10			9,0	-	teljes
8.	Gks-1	SZ	1000	-	25	-	-	-	-	-	60	-	60	-	-	-	20	-	-	9,0	-	teljes
9.	Gá-1	SZ	2500	-	50	-	50	-	-	-	70	-	70	-	-	-	25	-	-	25,0	-	teljes
10.	Gipe-1	SZ	1000	-	25	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	25	-	-	9,0	-	teljes
11.	Üh-1	O	550		12			-	-	-	20	F1	20		-	-	60			4,5		részleges
12.	Üh-2	O	750		12			-	-	-	20	F1	20		-	-	60			4,5		részleges
13.	Üh-3	O	1500		14			1500	14		20	F1	20		-	-	60			4,5		részleges
14.	Üh-Kő	-							-	-					-	-						
15.	Kmű	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	20	-	-	-	40	-	-	12,5	-	teljes
16.	K-Rek	SZ	10000	-	-	-	-	-	-	-	40	-	40	-	-	-	40	-	-	12,5	-	részleges
17.	K-Szg	O	1000	-	-	-	-	-	-	-	30		30	-	-	-	40	-	-	4,5		részleges
18.	K-Id-1	SZ	2000	-	-	-	-	-	-	-	40		40	-	-	-	40	-	-	7,5		részleges
	Beépítésre nem szánt területek (övezetek)																					
19.	Kb-T	SZ	5000						-	-	5	5	-	-	-	-	-			7,5		teljes
20.	Kb-Kf	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-				7,5		
21.	Kb-B	SZ							-	-	2	-			-	-						
22.	Kb-Erh	SZ	1000	-	-	-	-	-	-	-	10		10		-	-	-	-	-	4,5	-	részleges
23.	Zkp	SZ							-	-	3	-			-	-	70			4,0		
24.	Ev	-							-	-	-	-			-	-				4,0		
25.	Ee	SZ							-	-	0,5				-	-						
26.	Er	SZ							-	-	5				-	-						
27.	Má-1	SZ	-	-	-	-	-	30 000 **birtokköz pont, tanya	-	-	6	30 tanya			-	-				4,5 7,5*		
28.	Má-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
29.	Mt	SZ						50 000	-	-	3	-			-	-				4,5		
30.	Mk	SZ						720 6000*lakóé	-	-	10				-	-				4,0		
31.	Vg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-
32.	Kőu										10										-	

feltételhez kötött / kedvezményes paraméter:

„F”

„F1” Hész: 33.§ (8) a) pont előírásban megfogalmazott feltétel

„F2” Hész: 31.§ (3) a) pont előírásban megfogalmazott feltételhez kötött, további engedmény

*Hész:42§ (3) a) pont előírásban megfogalmazott feltétellel

**Hész 42§ (3) b) pont megfogalmazott engedmény

„§” A kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó eltérő szabályozás:

Hész 8/A.§

Bocskai kert - Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések – I. Beépítésre szánt területek /építési övezetek

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Kertvárosias lakóterület					Település központ terület			Hévígházias üdülőtérület			Kereskedelmi szolgáltató Gazdasági terület	Általános Gazdasági terület	Egyéb Ipari Gazdasági terület	Beépítésre szánt Különleges területek			
	Lke-1	Lke-2		Lke-3	Lke-4	Vt-1, Vt-1x	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gksz-1	Gá-1	Gipe-1	K-Rek Rekreációs és sportolási célú	K-Szg Szociális gazdaság	K-Mű Mezőgazdasági üzemi	K-Id-1 Idegenforgalmi célú
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																		
1.1. lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2 F1	2 F1		2 F1	2 F1	F2	F2	F2										
1.2. iroda	X	X		X	X	X	X	X	F	F*	T	X	X	X	F	X	X	F
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma																		
1.3. üdülő	T	T		T	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma									1	F1	F1							
1.4. szolgálati lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F*	T	T	X	T	X
1.5. tulajdonosi lakás	X	X		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	T	T	T	X	T	X
1.6. egészségügyi	F	F		F	F	X	X	X	F	F	F	F*	F	F	X	T	T	T
1.7. szociális	F	F		F	F	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T
1.8. hitéleti	F	F		F	F	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T		X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F	T	T	T	T	T
1.11. nevelési	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	T	F	T	F	X	T	T
1.12. oktatási	X	T		X	X	X	X	X	T	T	T	F*	F	T	X	X	F	T
1.13. kulturális	X	T		X	X	X	X	X	F	F	F	T	T	T	X	T	F	X
1.14. közösségi szórakoztató	T	T		T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T

[illegible]

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Kertháztáros lakóterület				Település központ terület			Hévígháztáros üdülőtérület			Kereskedelmi szolgáltató Gáztárosági terület	Általános Gáztárosági terület	Egyéb Ipari Gáztárosági terület	... Beépítésre szánt Különleges területek		...		
	Lke-1	Lke-2		Lke-3	Lke-4	Vt-1, Vt-1x	Vt-2	Vt-3	Üh-1	Üh-2	Üh-3	Gksz-1	Gtá-1	Gipe-1	K-Rek Rekreációs és sportolási célú	K-Szg Szociális gáztároság	K-Mű Mezőgáztárosági üzemi	K-Id-1 Idegenforgalmi célú
3. Egyéb építmények																		
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T		T	T	T	T	T	T			X	X	X	X	T	X	T
3.2. lakókocsi	T	T		T	T	T	T	T	T			T	T	T	F	F	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T		T	T	T	T	T	T			T	T	T	F	T	F	T
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: melléképületek	X	X		X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (F1-4)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (F*), vagy egyéb jogszabály (F) határoz meg feltételeket
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)
- „F1” Hész 29.§ (2) a) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F2” Hész 30.§ (4) a) pontjában megfogalmazott feltétel
- „F3” Hész 33.§ (4) c) pontjában megfogalmazott feltétel

-

Bocskaikert - Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések – II. Beépítésre nem szánt területek / övezetek

[illegible]

[illegible]

általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Beépítésre nem szánt különleges területek					Zöldterületek		Erdő területek			Vízgazdálkodási terület	Közelkedési célú területek		Mezőgazdasági területek ...			
	Kb-T (temető)		Kb-Erh	Kb-Kf (Napelempark)	Kb-B (homokbánya)	Zkp (közpark)		Ee Egyéb erdő	Er rekreációs erdő	Ev Védelmi erdő	Vg	Köu	Köe	Mú-1 általános ...	Mú-2 általános	Mt Táj gazdálkod	Mk kert gazdasági
3. Egyéb építmények																	
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>X</i>	<i>T</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.2. lakókocsi	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F</i>	<i>F</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>		<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>T</i>	<i>F*</i>	<i>F*</i>	<i>T</i>	<i>T</i>
3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint: „Melléképületek”	<i>X</i>		<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>		<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>	<i>X</i>

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (*X*),
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – a Hész is tartalmaz feltételeket (*F*)
- feltételek teljesítése esetén elhelyezhető – csak az Oték (*F**), **vagy egyéb jogszabály** (*F*) határoz meg feltételeket
- tiltott (*T*)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (*M*)

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

IV/1. A Környezeti hatások és feltételek

1.) Az állami főépítész jelzése szerinti garanciális javítások/kiegészítések elkészítése:

- a) A vízparti sáv jogszabály szerinti biztosítását előíró jelölés feltüntetése a szabályozási terven.
Környezeti hatása nincs a tervezett kiegészítésnek, mert a vonatkozó jogszabályok a szabályozási tervi jelölés nélkül is tartalmazzák, a vízparti sáv biztosítását és a vonatkozó előírásokat.
- b) A Hész 3. melléklet szerinti (elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos) „F” jelölésű, feltételek meghatározásának, jelölésének ellenőrzése, hiányok pótlása, Összhang megteremtése.

A Hész. tervezett kiegészítése- javítás a jogbiztonságot, a Hész egyértelmű használhatóságát szolgálja. (Környezeti hatása nincs.)

2.) Az önkormányzat és érintett tulajdonosok által kért módosítások:

- a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz.
(Debreceni úti telekhatáron maradjon a szabályozási vonal, ne érintse a telkeket a szabályozás. A Virág és a Nefejejs utcánál fordulót kell kialakítani)

A tervezett módosítása a két érintett zsákutca valódi helyzetéhez igazodik. Tudomásul veszi azt aényt, hogy a 4. számú főútra való közvetlen kikötés nem lehetséges. Nem csak az itt megvalósult kerékpárút kialakítás miatt, hanem a közlekedési szabályok se teszik ezt lehetővé.

Lehetőség van a módosítás során, a zsákutcák végén egy teresedés kialakítására, biztosítva a járművek megfordulását.

- b) Rákóczi kert 17869 hrsz. (Forrás utca)

A hatályos szabályozási terv a Rákóczikertben elhelyezkedő 17869 hrsz-ú ingatlant, az ott tervezett, tömbbelsőit feltáró út oly mértékben érinti, hogy a visszamaradó telek már nem hasznosítható. A tervezett módosítás egy olyan szabályozást javasol, ami egyetlen ingatlant sem lehetetlenít el. A módosításnak káros környezeti hatása nincs.

- c) Dugó utca 17311/2 hrsz.

A 17311/1 hrsz-ú ingatlan olyan sajátos elhelyezkedésű és formájú, úgynevezett „fekvő telek”, melyen az általánosan előírt 5,0 méter mélységű előkert kialakítása esetén, tekintettel arra, hogy az egyébként kismélységű teleknek számító telekvég a szomszédos ingatlan építési oldalához csatlakozik, ahol még hátsó kertet is biztosítani kell, épületet már nem lehet kialakítani.

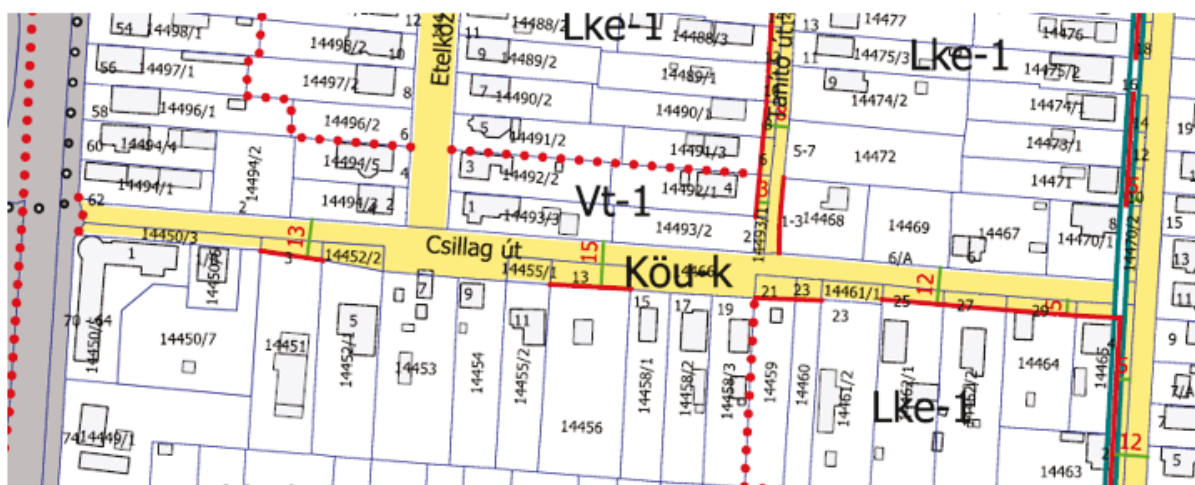
Az ilyen adottságú ingatlanok esetében javasolt a Helyi építési előírásban olyan általánosan megfogalmazott engedményt alkalmazni, ami lehetőséget ad, az ilyen adottságú (fekvő) ingatlanok esetében, az előkert méretét legfeljebb 1,0 méterre csökkenteni.

A tervezett Hész. módosítás környezeti hatásai közül, a településképi hatásokat nézve, káros következménnyel nem jár a megváltozó előírás. Tekintettel arra, hogy kertvárosias, településközpont vegyes és hétvégi házas üdülő építési övezetekre vonatkozik, ahol jelentősebb állattartás nincs „fekvő telkek” hasznosíthatóságának lehetővé tétele, a telekadottságokból adódó község miatt nem jár olyan környezeti veszéllyel, mintha falusias lakóterületen lennének az ingatlanok.

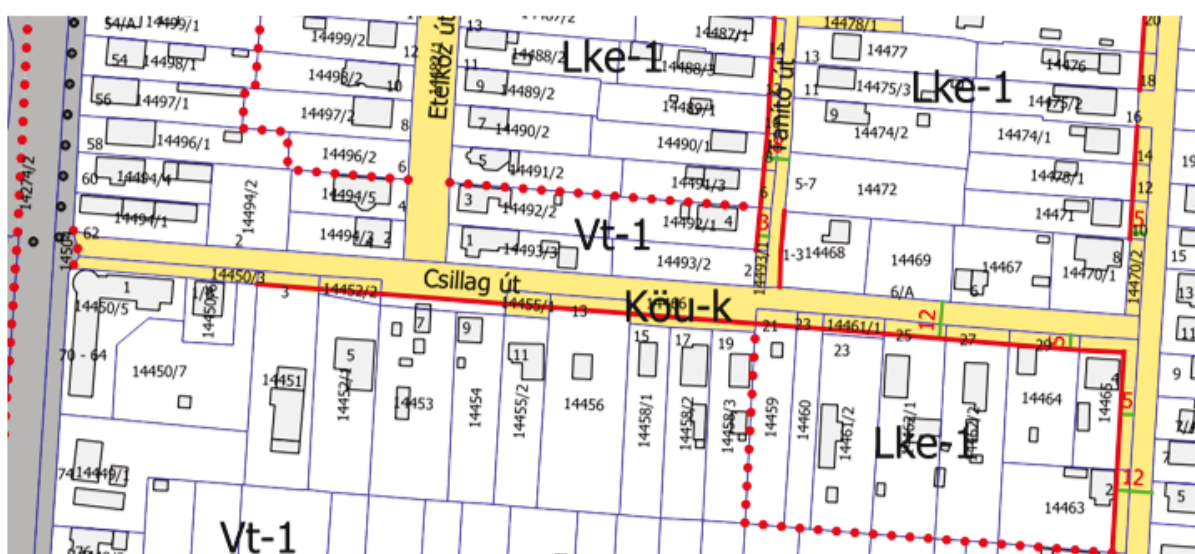
d) Csillag utca déli oldal szabályozásának módosítása

A Csillag utca déli oldalán az utca tervezett szélesítését kérték a tulajdonosok felülvizsgálni, tekintettel arra, hogy a szélesítés mértékét meghatározó szabályozási vonal meglévő épületet is érint, illetve az előkertek kialakítása is problémás. Az utca keleti végén tervezett 12 méteres szélesség, az utca nyugati végén 11-11,5 méterre szűkülő rész kivételével jelenti a tervezett módosítást, a korábban szabályozott, 15,0 méteres szélesedés elhagyásra kerül.

A tervezett módosítás a tulajdonviszonyokat, meglévő épületeket figyelembe véve egyértelműen kedvező változás. Az utca tervezett szélesítése ugyanakkor továbbra is biztosítva lesz olyan mértékben, hogy a szükséges infrastruktúra megvalósítható legyen. A 12 m szabályozási szélesség továbbra is biztosított!



A hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

- e) Hész. módosítás: Telekmegosztásnál előírt legkisebb telekszélességre vonatkozó engedmény bevezetése, az előírt legkisebb telekterület megtartásával.

A tervezett rendelkezés csak meghatározott esetekben és építési övezetekben kerülne bevezetésre.

- Lke, Vt, Üh, építési övezetekben meglévő építési telek megosztása (legfeljebb két telekre való osztása) esetén, ha a telekszélesség az előírásban meghatározott érték kétszeresét nem éri el, de az előírt telekterület egyébként lehetőséget ad a telek két részre való osztására.
- Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telekre, ha a meglévő telekszélesség nem kerül csökkentésre.

Hész 8/A.§

- a) *Lke, és Vt építési övezetekben meglévő építési telek megosztása (legfeljebb két telekre való osztása) esetén, ha a telekszélesség az előírásban meghatározott érték kétszeresét nem éri el, de az előírt telekterület egyébként lehetőséget ad a telek két részre való osztására, az előírt alakítható legkiseb telekszélesség oldalhatáron álló beépítési mód esetén 15 %-kal, szabadonálló beépítési mód esetén 10%-kal csökkenthető.*
- b) *Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telek, a telekszélesség csökkenése nélkül megosztható, az előírt legkisebb telekterületre vonatkozó előírás megtartásával.*

Az a) pontban megfogalmazott rendelkezés hatásainak vizsgálata:

Ez az előírás a korábban hatályos Hész. előírásban már szerepelt. Az új településtervezési szakaszában is „hasznos” tartalommal benne volt, de az akkori jogszabályokra való hivatkozással, a Hész. tervezetéből törölni kellett. A jogszabály változásokra való tekintettel, ismét kezdeményezte az önkormányzat az előírás bevezetését.

E tervezett módosítás pl. egy építési övezetben 12 méteres előírt legkisebb alakítható telekszélesség esetében 15%-os csökkentésre adna lehetőséget, vagyis 10,2 méter szélességű telek alakulhatna ki, ha egyébként az előírt legkisebb telekterület biztosított.

Fontos megjegyezni, hogy ezt az előírást csak egy építési telek 2 részre való megosztásakor lehetne alkalmazni. Egy telek több részre történő felosztásakor nem!

Fontos megvizsgálni, az (engedménnyel) kialakítható keskenyebb telek beépíthetőségét, annak esetleges környezeti hatásait.

- Lke-1, Lke-2 építési övezetekben, a 12 méter előírt legkisebb telekszélesség mellett, a megengedett legnagyobb épület magasság 4,5 illetve 5,0 méter. Az oldalkert előírt mérete 4,0 méter. Az építési hely szélessége, így egy 10,2 m szélességű telekesetében 6,20 méter. A telek beépíthetősége még biztosított.
(Földszintes beépítésű területen elhelyezkedő legalább 20,4 méter, de 24,0 méterél keskenyebb ingatlan két részre osztásánál alkalmazható lehetőség.)
- Lke-4 szabadonálló beépítési módra szabályozott építési övezetben az előírt 14 m legkisebb telekszélesség mellett, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méter. Az oldalkert előírt mérete 3,25 méter. Az építési hely szélessége, így egy 12,6 m szélességű telekesetében 6,1 méter. A telek beépíthetősége még biztosított.
(Földszintes- fsz+1 emeletes beépítésű területen elhelyezkedő legalább 25,2 méter, de 28,0 méterél keskenyebb ingatlan két részre osztásánál alkalmazható lehetőség.)

- Vt-1 és Vt-1x oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott építési övezetben az előírt 14 m legkisebb telekszélesség mellett, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 méter. Az oldalkert előírt mérete 4,0 méter. Az építési hely szélessége, így egy 11,9 m szélességű telekesetében 7,9 méter. A telek beépíthetősége még biztosított.
(Földszintes- fsz+1 emeletes beépítésű területen elhelyezkedő legalább 23,8 méter, de 28,0 méterél keskenyebb ingatlan két részre osztásánál alkalmazható lehetőség.)
- Vt-2 és Vt-3 szabadonálló beépítési módra szabályozott építési övezetben az előírt 20 m legkisebb telekszélesség mellett, a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,0 méter. Az oldalkert előírt mérete 4,5 méter. Az építési hely szélessége, így egy $20 \times 0,9 = 18$ m szélességű telekesetében 9,0 méter. A telek beépíthetősége még biztosított.
(Földszintes- fsz+2 emeletes beépítésű területen elhelyezkedő legalább 36,0 méter, de 40,0 méterél keskenyebb ingatlan két részre osztásánál alkalmazható lehetőség.)

Az b) pontban megfogalmazott rendelkezés hatásainak vizsgálata:

„Az előírt legkisebb alakítható szélességnél keskenyebb meglévő építési telek, a telekszélesség csökkenése nélkül megosztható, az előírt legkisebb telekterületre vonatkozó előírás betartásával.”

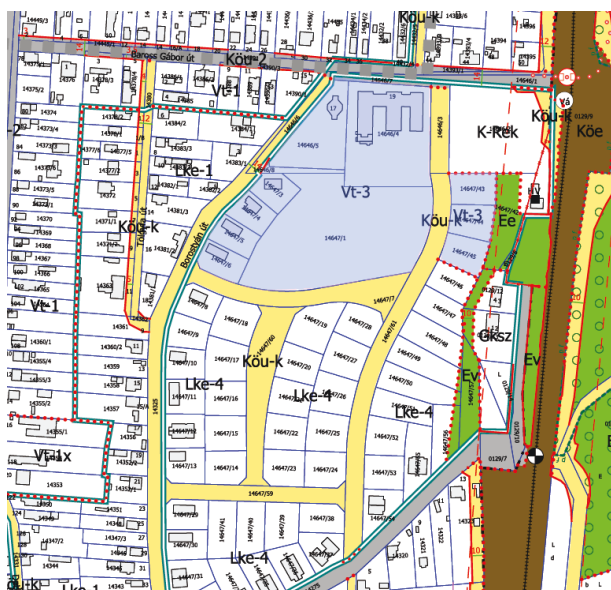
Ha egy meglévő építési telek keskenyebb, a Hész. telekalakításra vonatkozóan meghatározott legkisebb értéknél, az ettől függetlenül építési teleknek minősül, és építeni lehet rajta.

Ha egy ilyen adottságú telek hosszú (például két utcával határos) és megosztásával a kialakuló mindkét telek előírt legkisebb területe biztosítható, akkor semmilyen közérdek, településképp nem sérül, ha a meglévő szélesség csökkentése nélkül, megoszthatóvá válik az érintett ingatlan.

(A keskeny telek mindkét utca felőli végén jelenleg is lehet építeni, csak a megosztásra nincs lehetőség a hatályos előírások szerint.)

E problémát oldaná meg a tervezett Hész. kiegészítés.

g) A „Vt-3” jelű építési övezetre Hész 2. mellékletében meghatározott kialakítható legkisebb telekterület nagysága a jelenleg meghatározott 2000 m²-ről 1000 m²-re kerüljön csökkentésre.

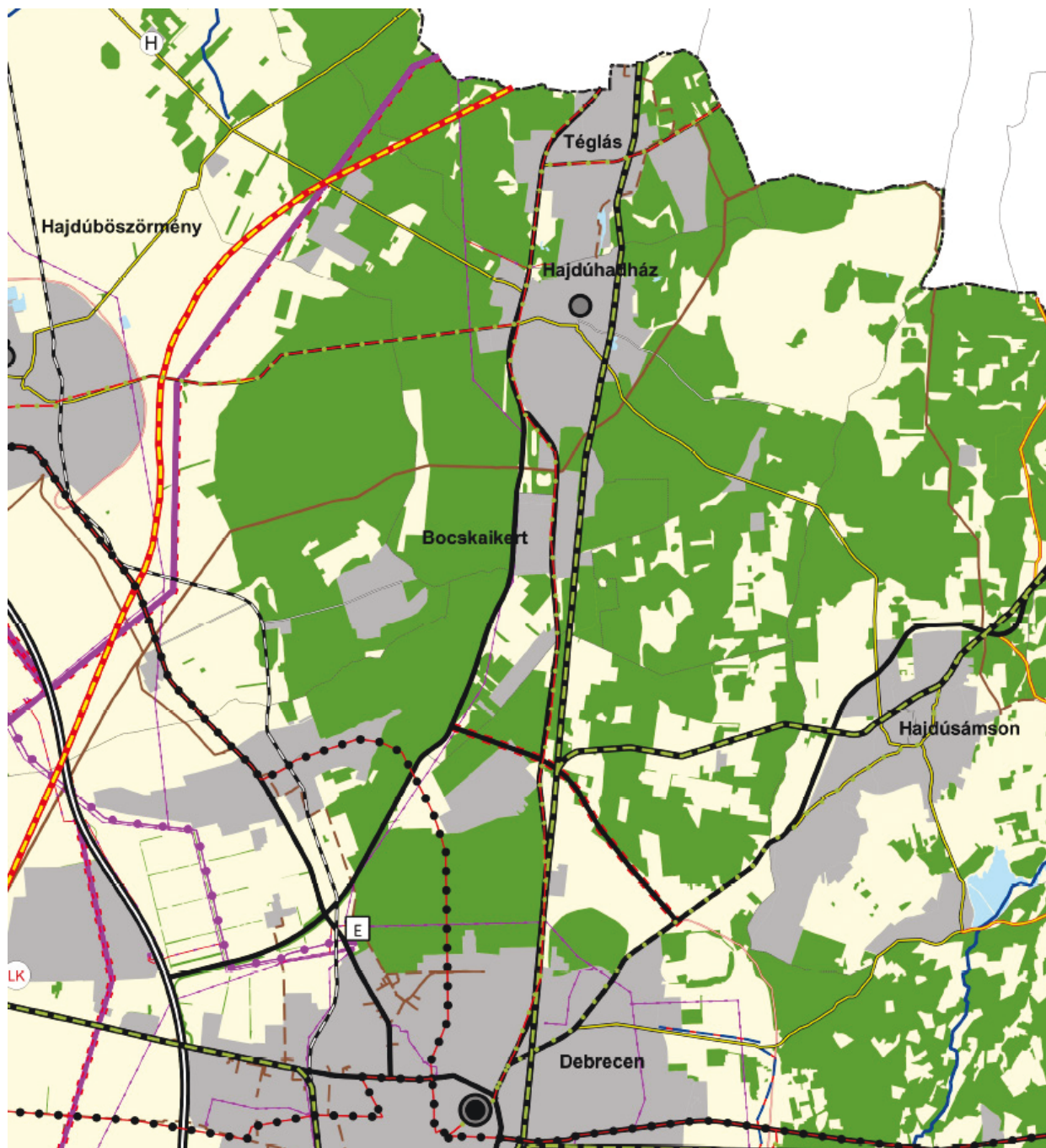


A Vt-3-jelű építési övezet, olyan település-központi építési övezet, mely döntően az oktatási létesítmény (általános iskola) elhelyezését- távlati telekbővítését is szolgálja, de ezen belül a korábban kialakított lakótelkeket is magába foglalja. A korábban kialakított és csak részben beépített telkek mintegy 1000 m² területűek. Az általános iskola tömbjétől különállóan elhelyezkedő 14647/43, 44,45 hrsz-ú beépítetlen ingatlanokat az önkormányzat csere ingatlanok felajánlásával kívánja megszerezni, a területhez csatlakozó rekreációs terület szomszédságában, közösségi fejlesztés érdekében.

A tulajdonosok számára csereingatlan, az általános iskola tömbjének déli részén lenne kialakítva. Az 1000 m²-es csereingatlanok kialakítását a jelenleg hatályos Hész. nem teszi lehetővé, mert a Vt-3 jelű építési övezetbe előírt legkisebb alakítható telekterület 2000 m². A tervezett Hész módosítás emiatt kívánja az előírt alakítható legkisebb telekterületet 1000 m²-re csökkenteni. Az új „csereingatlanok” a tömb déli részén lennének kialakítva, csatlakozva a tömb délnyugati-nyugati szélén kialakított és beépített ingatlanokhoz. Az egységes területhasználat a tömb nyugati- déli oldalán alakul ki, a csatlakozó még beépítetlen terület alkalmas az általános iskola távlatban szükséges további bővítéséhez. A telekvéggel csatlakozó lakóingatlanok környezeti kapcsolatai továbbra is megfelelőek lesznek.

IV/2. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

3/2020.(VI.29.) sz. rendelettel fogadta el a megye közgyűlése, Hajdú- Bihar megye területrendezési tervének módosítását. A megyei területrendezési terv figyelembe vette a települések hatályos településszerkezeti terveit is, melyek tartalmazták a meghatározó, távlati fejlesztési elhatározásokat is.



A hatályos Megyei területrendezési terv (Térségi szerkezeti terv) részlete

A módosítással érintett területeket, országos és megyei infrastruktúra nem érint. Valamennyi módosítással érintett terület települési térségen belül helyezkedik el.

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

Közlekedési 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

Közüi határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

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

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

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

A szaggatott aláhúzással megjelölt országos, vagy térségi övezetek érintik Bocskai kert igazgatási területét, melyek közül a folyamatos vonallal aláhúzottak, a jelen településrendezési terv-módosítással érintett területet is érintik. A területrendezési tervekkel való egyezőséget e megyei Területrendezési tervben meghatározott övezetek esetében szükséges igazolni.

Bocskai kert község igazgatási területét a vonallal aláhúzással megjelölt országos és térségi övezetek érintik.

(Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza.)

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

Országos övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/1. Ökológiai hálózat puffertérületének 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

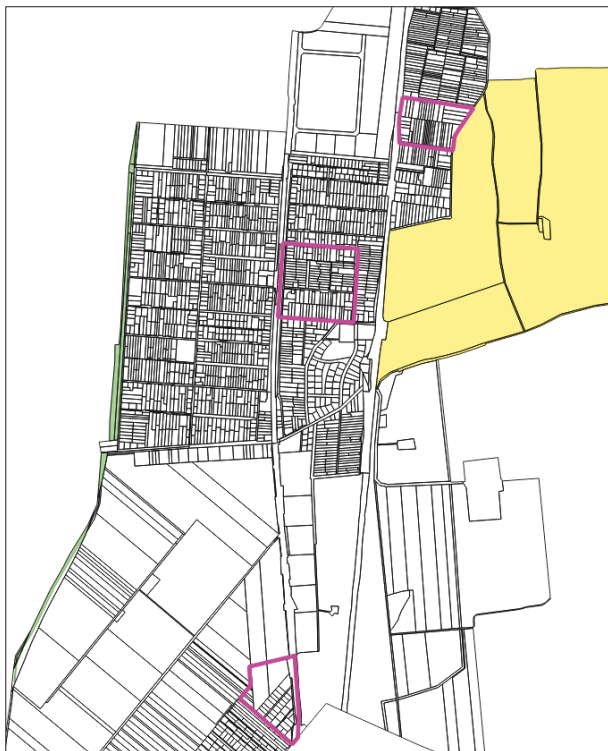
Vármegyei övezetek:

- 3/9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- 3/10. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/11. Tanyás területek övezete
- 3/12. Földtani veszélyforrás terület övezete

Egyedileg meghatározott Vármegyei övezetek

- 3/13. A városkörnyéki településegyüttesek övezete (Hajdúböszörmény Hajdúnánási)
- 3/14. A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete
- 3/15. Klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete („erősen aszályos”)
- 3/16. Csillagos égbolt park övezete

Országos ökológiai hálózat:



„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffer területek.” (OTrT)

Pufferterület övezet előírásai (OTrT törvény)

(sárga színnel jelölt területek)

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel

kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

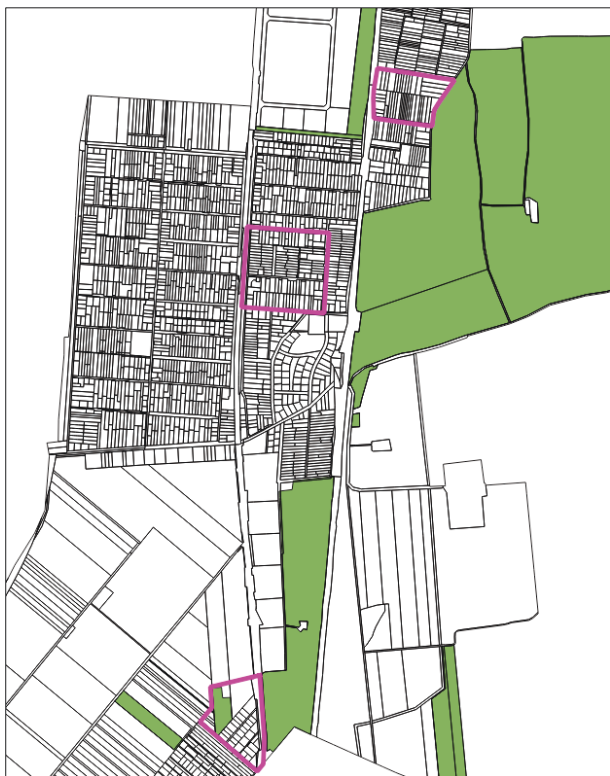
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Megfelelőség:

A módosítás célterületeit az övezet nem érinti.

Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt területek övezete és előírásai (OTrT törvény)



Az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak;

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

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

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

Megfelelőség:

Jelen 2025. évi „M2” számú módosítás során, a „2a” területegységet érinti az erdők övezete, de a szabályozási terv a területet erdőövezetben tarja, a jelenleg hatályos szabályozásnak megfelelően.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT törvény):



A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt;

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

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

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni. A megyei TrT térségi területfelhasználás tervében új erdőgazdálkodási térségként ábrázolt területek (valóságban mezőgazdasági hasznosítású területek erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek) „Erdőtelepítésre javasolt terület” övezetébe lettek besorolva.

Megfelelőség:

módosítással érintett területeket az övezet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete és előírásai (OTrT törvény)



A területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

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

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

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

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

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

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

Megfelelőség:

Bocskai kert közigazgatási területének csak északkeleti részét érinti jelentősen e térségi övezet.

A településrendezési készítésekor, az övezeti előírások betartásra kerültek. A tájba illesztés szabályait, jelen jogszabályok alapján, a Településképi rendelet tartalmazza. A Településterv megalapozó vizsgálata a tájképi jellegzetességeket meghatározta. Bányászati tevékenység az érintett területen nem folyik és ilyet a terv nem is irányoz elő. A belterület északnyugati szélén az új Településterv, a hatályban lévő Településrendezési eszközökben elhatározottakhoz változtatást nem javasol.

A 2025 évi „M2” számú módosítás által érintett ingatlanok egy kisebb részét érinti ugyan az övezet, de ezek a területek a hétvégi házas üdülőövezetbe sorolt zártkert belső részén találhatók, így a tájképben nem jelennek meg az itteni épületek. A tömbbelső feltáró kiszolgáló utca nyomvonal módosítása tájképi szempontból nem releváns.

A fent leírtak értelmében, a Településterv elhatározásai az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.

„Vízminőség-védelmi terület” övezete és előírásai (OTrT törvény):



Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

(9/2019.(VI.14.) MvM rendelet előírásai:

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

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

tett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

Bocskai kert közigazgatási területének meghatározó része (kivéve területének északkeleti részét) a „Vízminőség-védelmi terület” övezetében tartozik. Ezen belül, „fokozottan érzékeny terület”.

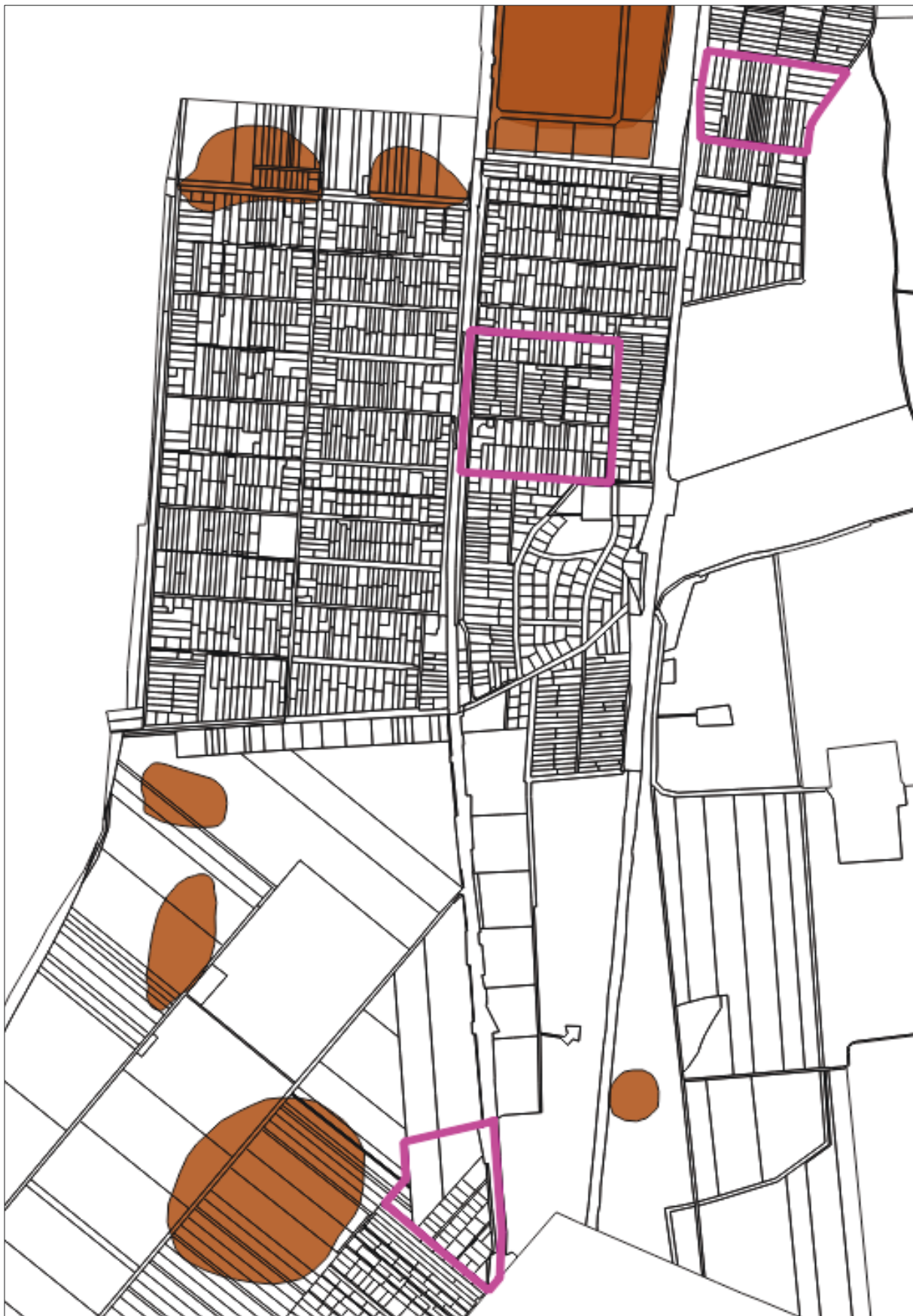
Megfelelőség: A Településrendezési terv vízvédellel érintett területeken új fejlesztést nem irányoz elő. E területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Homokbánya e területeken nem működik.

A tervezett változások az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.

IV/3. Örökségi- és természeti értékekkel való érintettség

A módosítással érintett terület egységeket régészeti nyilvántartásba felvett terület nem érinti.

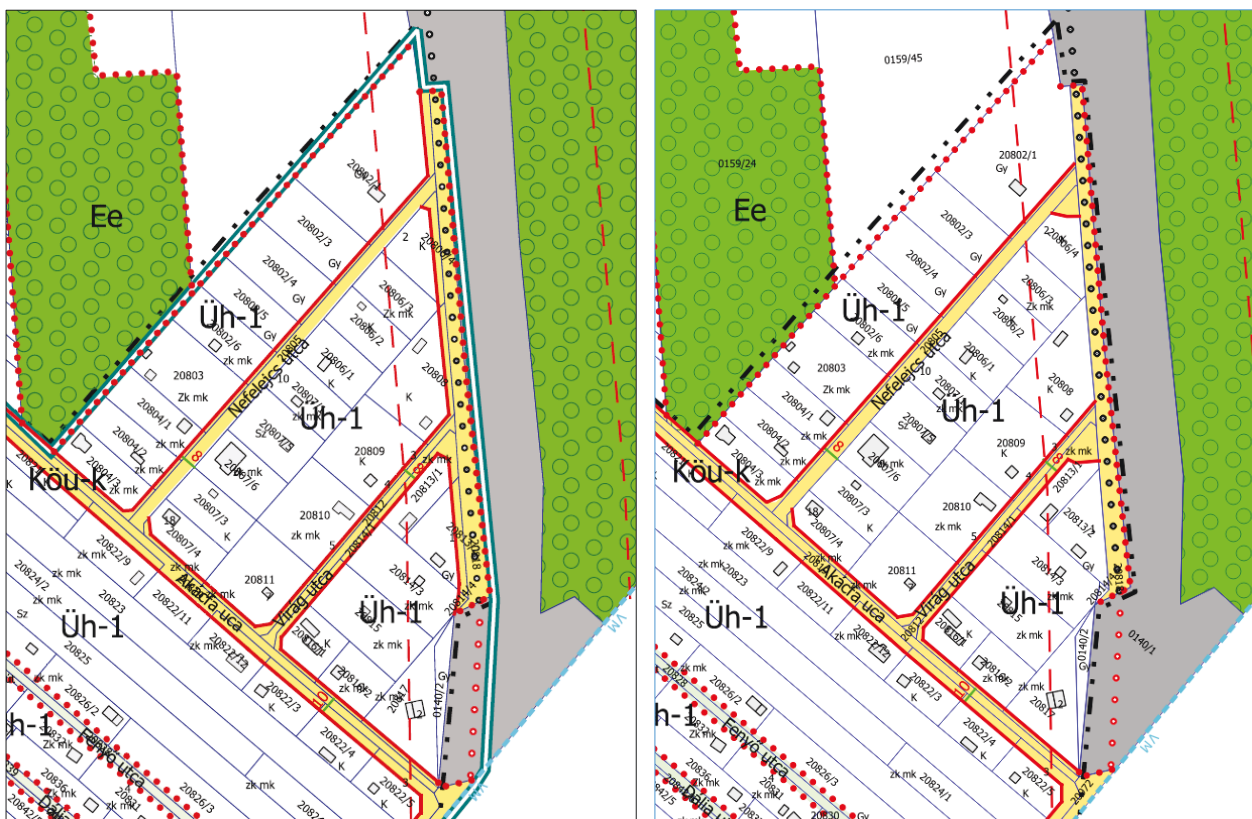


IV/4. Közlekedésfejlesztés

Bocskai kert szabályozási tervének 2025. évi „M2” számú módosítása három területegységet (2/a, 2/b, 2/d -jelű) érint,

a) Virág u. 20813/1, 20813/2, 20184/4 hrsz.

(Debreceni úti telekhatáron maradjon a szabályozási vonal, ne érintse a telkeket a szabályozás. A Virág és a Nefelejcs utcánál fordulót kell kialakítani)



Hatályos szabályozási terv

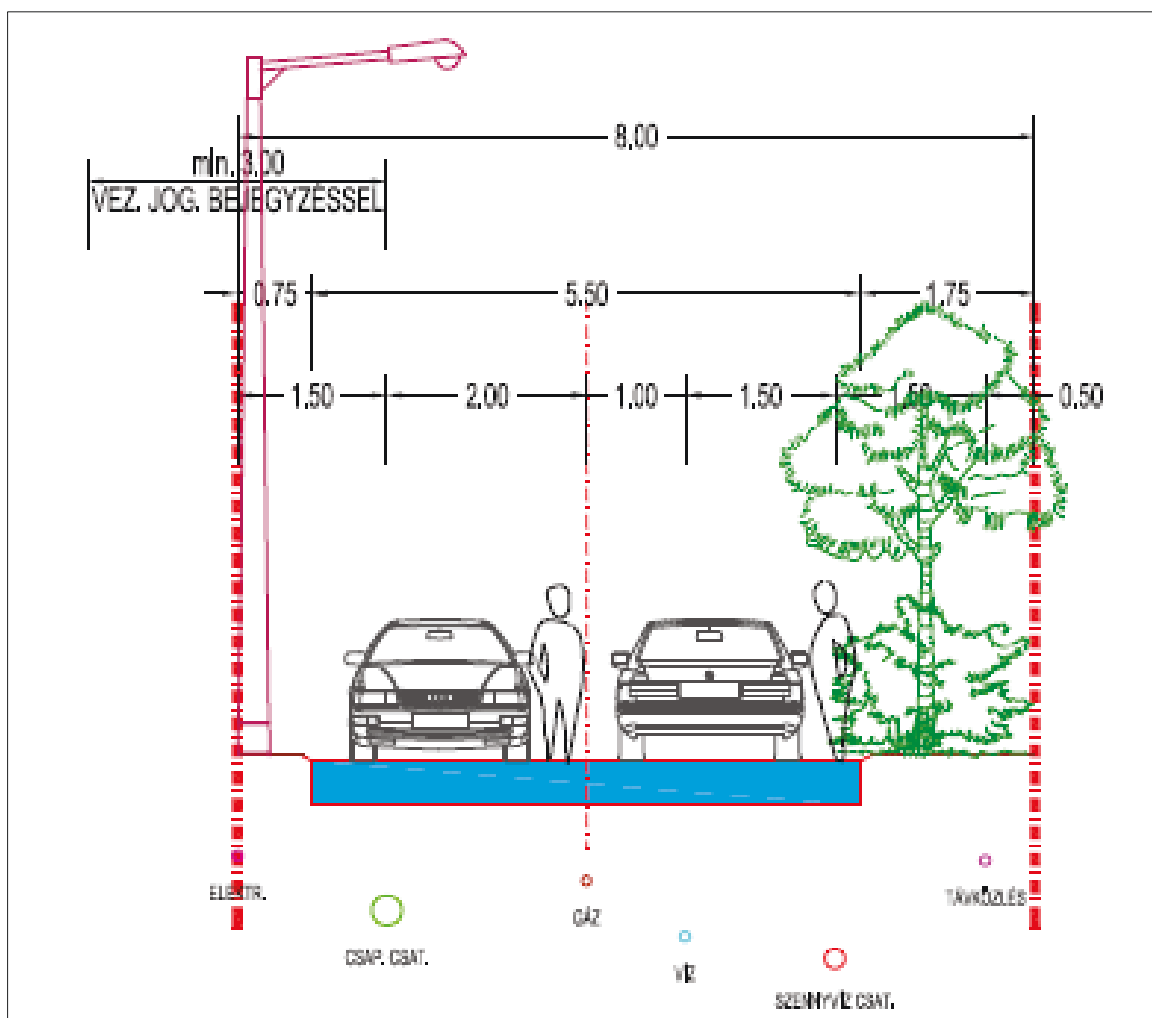
Szabályozási terv tervezett módosítása



A 4. számú főút nyugati oldalán kiépített kerékpárút elhelyezkedése nem teszi lehetővé, a szabályozási terven a Nefelejcs és Virág utcák végét összekötő, korábban javasolt, főúttal párhuzamos kiszolgáló út megvalósítását. Emiatt az érintett két lakóutca, gépkocsiforgalmat tekintve, zsákutca marad. Az utcák végén fordulót szükséges kialakítani, de a főút felé néző ingatlanokból új utcanyitás miatti területsáv kisértésére nincs szükség. A két érintett utca szabályozási szélességének 8, 0 méterre történő bővítésére azonban, továbbra is szükség van.

1. 4. SZ FŐÚT
2. KERÉKPÁRÚT
3. VEGYESHASZNÁLT ÚT

Mindkét utcát vegyesforgalmú utcaként szükséges kialakítani, tekintettel arra, hogy zsákutcákról van szó, ahol emiatt kétirányú forgalommal kell számolni.



Minimális utcaszélesség teljes közművesítés és vezetékjog bejegyzéssel
Kétirányú vegyesforgalmú forgalmi renddel



a Virág utca a 4. sz. főút felőli utcaképe

b) Rákóczi kert 17869 hrsz.

A hatályos szabályozási terv a Rákóczikertben elhelyezkedő 17869 hrsz-ú ingatlant, az ott tervezett, tömbbelsőt feltáró út oly mértékben érinti, hogy a visszamaradó telek már nem hasznosítható. A tervezett módosítás egy olyan szabályozást javasol, ami egyetlen ingatlant sem lehetetlenít el.



Hatályos szabályozási terv

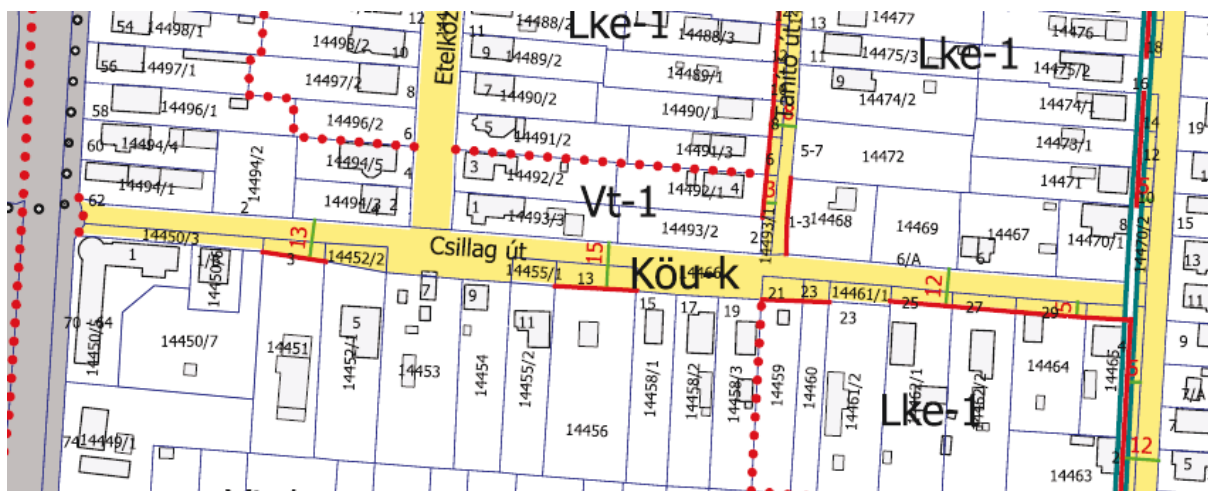


Szabályozási terv tervezett módosítása

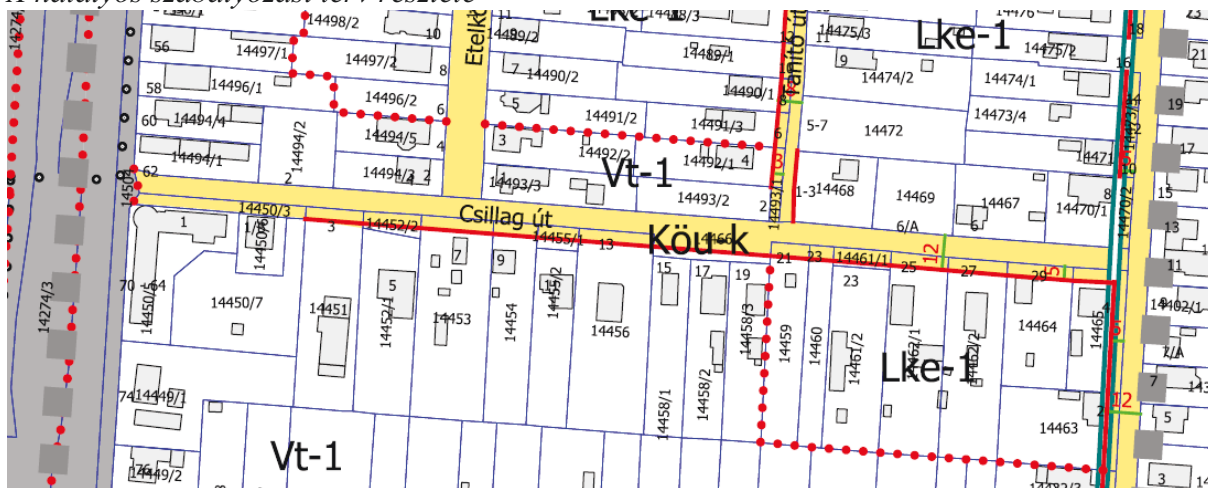
A tömbbelső feltárását 12 m szabályozási szélességű utcával javasolja a terv megoldani.

d) Csillag utca déli oldal szabályozásának módosítása

A Csillag utca déli oldalán az utca tervezett szélesítését kérték a tulajdonosok felülvizsgálni, tekintettel arra, hogy a szélesítés mértékét meghatározó szabályozási vonal meglévő épületet is érint, illetve az előkertek kialakítása is problémás. Az utca keleti végén tervezett 12 méteres szélesség, az utca nyugati végén 11-11,5 méterre szűkülő rész kivételével jelenti a tervezett módosítást, a korábban szabályozott, 15,0 méteres szélesedés elhagyásra kerül.



A hatályos szabályozási terv részlete



Szabályozási terv tervezett módosítása

A Csillag utca kiszolgáló utca szerepet tölt be, így a 12 méteres szabályozási szélesség elegendő a szükséges közművek elhelyezésére, és a megfelelő forgalmi rend, járda kiépítésére.

**Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
113/2025. (X.29.) KT. sz. határozat**

Bocskai kert Községi Önkormányzat Képviselő-Testülete megtárgyalta a Bocskai kert Község településrendezési eszközének módosítására vonatkozó előterjesztést és a következőképpen döntött:

1. Módosítani kívánja Bocskai kert Község 75/2024. (V.30.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2024.(V.31.) önkormányzati rendeletét
 - a.) Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda 2024. április 30. napján kelt, HB/14-ÁF/00018-8/2024. számon záró szakmai véleményében foglaltak alapján, továbbá
 - b.) a Virág utca szabályozásához
 - c.) a Forrás út szabályozásához
 - d.) a Dugó utcai fekvőtelték és vele azonos adottságú fekvőtelték szabályozásához
 - e.) a Csillag utca szabályozásához kapcsolódó területrészekre,
 - f.) valamint, hogy a lakó és vegyes építési övezetekben, a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával, a hatályos Helyi Építési Szabályzatban előírt alakítható legkisebb telekszélesség (utcai homlokvonal) mértéke 15%-kal csökkenthető legyen, amennyiben az előírt telekterület biztosított,
 - g.) és a „Vt-3” építési övezetre Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletében meghatározott kialakítható legkisebb telekterület nagysága a jelenleg meghatározott 2000 m²-ről 1000 m²-re történő csökkentésére vonatkozóan.
2. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.
3. A területek esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.
4. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítészi feljegyzést a 1. melléklet szerint.

5. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő módosításának véleményeztetésére.
6. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására.
7. Bocskaikert Községi Önkormányzat hatályon kívül helyezi a 92/2025. (IX.16.) KT. sz. határozatát.

Határidő: 2026. február 28.

Felelős: Szöllős Sándor polgármester

1. sz. melléklet 113/2025. (X.29.) KT. sz. határozathoz

FELJEGYZÉS

**Bocskaikert Község 75/2024. (V.30.) határozattal megállapított
településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról szóló 8/2024.(V.31.)
önkormányzati rendeletnek a
a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának
meghatározásáról**

Bocskaikert 75/2024. (V.30.) határozattal megállapított Településfejlesztési tervének és a 8/2024.(V.31.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településrendezési tervének (Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének) a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 2024. április 30. napján kelt, HB/14-ÁF/00018-8/2024. számon záró szakmai véleményében foglaltak alapján, továbbá a Virág utca szabályozásához, a Forrás út szabályozásához, a Dugó út szabályozásához és

a Csillag utca szabályozásához kapcsolódó területrészekre vonatkozó, valamint, hogy a lakó és vegyes építési övezetekben, a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával, a hatályos Helyi Építési Szabályzatban előírt alakítható legkisebb telekszélesség (utcai homlokvonal) mértéke 15%-kal csökkenthető legyen, amennyiben az előírt telekterület biztosított módosítás összefüggésében, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról.

Bocskai kert Község településtervét megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata 2024 évben készült. Azok a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése értelmében e feljegyzésben foglaltak szerint használhatóak, illetve az ebben rögzítettek szerint azok kiegészítése, aktualizálása szükséges.

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A megalapozó vizsgálat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településrendezési eszközök készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – kiegészítése nem indokolt.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

Az alátámasztó javaslat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településrendezési eszközök készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

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 azok aktualizálása.

1. A területrendezési tervnek való megfelelés igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Örökségvédelem

4. Közlekedésfejlesztés

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem indokolt.

Településkép védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Bocskai kert, 2025. október 28.

.....
Bíró-Balogh Anikó
mb. főépítész

Bocskai kert, 2025. október 29.

A kivonat hitelül:


Gonda Lajosné
jegyzőkönyvvezető

