

DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

1/2022. (I. 15.) önkormányzati rendelete

Derecske Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 23/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Derecske Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) meghatározott feladatkörében eljáró: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság), Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság), Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter), Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály valamint a Korm. rendelet 42. § (4) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Hivatala, Hajdúszovát község önkormányzata, Sáránd község önkormányzata, Hajdúbagos község önkormányzata, Konyár község önkormányzata, Tépe község önkormányzata, Berettyóújfalu város önkormányzata Földes Nagyközség önkormányzata továbbá a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el: (Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A

módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

1. §

A Derecske Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 23/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő e) és f) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „e) Lakózóna: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 30 métermélységig tartó része, ahol az építési övezetben megengedett (lakókörnyezetét nem zavaró hatású) rendeltetések építményei elhelyezhetők, de állattartó épület nem helyezhető el. Az állattartó épületeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető épületekkel szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- f) Szabadonálló épület elhelyezése: Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldalt jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.”

2. §

A HÉSZ 3. § (2) bekezdésében szabályozott mellékleteit képező tervlapok közül a 2021. évi 1. számú [u1] módosítással érintett „Sz-2”-jelű (Belterületi) szabályozási tervlap jelölése Sz-2/ml jelölésre változik. A jóváhagyást követően a tervlapon átvezetésre (egybeszerkesztésre) kerülnek a jelen rendelet megalkotásával együtt elfogadott, SZ2/1, SZ2/3, SZ2/4, SZ2/5, SZ2/6, SZ2/7- jelű szabályozási tervlapok területegységre vonatkozó módosításai. Ezt követően a módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai önállóan már nem használhatóak.

3. §

A HÉSZ 3. § (2) bekezdés 2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Jelen rendelet:)

„2. melléklete: Sz-2/ml Belterület szabályozási terv (M= 1: 4.000);”

4. §

A HÉSZ 4. § (2) bekezdés c) pontja a következő cc) alponttal egészül ki:

*(A beépítésre szánt területek az alábbi területek kerültek kijelölésre.
gazdasági terület, ezen belül)*

„cc)általános gazdasági terület **Gá**”

5. §

A HÉSZ 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A szabályozási elemek módosításához a (3) bekezdésben foglaltak kivételével, a Szabályozási Terv módosítása szükséges.”

6. §

A HÉSZ 12. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Előkertek

- a) Az előkert méretét továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét jelen rendelet. 5. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével, az alábbi kategóriák szerint:
- aa) előkert mérete=0 m utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
- ab) előkert mérete=0 m választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- ac) előkert mérete >0, kisméretű 1-3 méter közötti, vagy 5 méter az utcában jellemző adottsághoz igazodó, ami egyben kötelező építési vonal is.
- ad) előkert mérete =10 méter,
- b) Újosztású utcák esetében az előkert mérete 5 méter, ami egyben kötelező építési vonal is.”

7. §

(1) HÉSZ 27. § (1) bekezdés b) pontja a következő bc) alponttal egészül ki:

(Építési vonal

A kötelező építési vonal használatának értelmezése:)

- „bc) Az utcavonaltól hátrébb, a Hész szöveges rendelkezésében meghatározott (előkert vonalát jelentő) építési vonalra, elegendő az utcai homlokzat legalább egy pontjával illeszkedni, de az utcai homlokzat többi pontja az építési vonal elé nem kerülhet.”

(2) A HÉSZ 27. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakó zónára, gazdasági zónára vonatkozó szabályok:

- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 30 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 30 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (30 méternél nem mélyebb olyan sarok-telek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)
- c) Az a)-b) pontok előírásait (a temetőkre és kegyeleti parkokra telekvéggel néző, kétutcás ingatlanok kivételével, ahol az utcával határos telekvégen nem lakó, hanem gazdasági zóna van kijelölve) az „átmenő” telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.”

8. §

A HÉSZ 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) *Lk-1 Kisvárosias - előkert nélküli, belvárosi*
- b) *Lk-2 Kisvárosias – előkertes*
- c) *Lke-1, Lke-2 Kertvárosias*
- d) *Lf-1 Falusias.*”

9. §

A HÉSZ „Lke-1 építési övezet (Kertvárosias lakóterületek)” alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Lke-1, Lke-2 építési övezetek (Kertvárosias lakóterületek)”

10. §

A HÉSZ 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. §

(1) Az övezetbe a belvárost övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.

(2) Az építési övezetben területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kivéve benzinkút és autómóso
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- f) Elhelyezhető továbbá, az Lke-1 építési övezetben: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(3) Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb négylakásos, az Lke-2 építési övezetben legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, de lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.

(4) Az Lke-2 új beépítésre szánt területként kijelölt építési övezet tömbjeire vonatkozóan, az Étv. 24. § (2) szerinti telekcsoport újraosztási jogintézményt kell érvényesíteni. A telekcsoport újraosztás a terület beépítésének feltétele.

(5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát jelen rendelet 5. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:

- a) kötelezően utcavonalon állóan,
- b) utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni,
- c) az utcavonaltól mért 3,0 vagy 5,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.

(6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.

(7) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(8) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.”

11. §

A HÉSZ 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére, **Gksz-1** Kereskedelmi, szolgáltató (általános) gazdasági terület, **Gksz-2** Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív beépítésű) gazdasági terület, **Gip-1** Ipari gazdasági terület („egyéb ipari terület”), **Gip-1x** Ipari gazdasági terület („egyéb ipari terület”), **Gá-1** Általános gazdasági terület került kijelölésre.”

12. §

A HÉSZ a következő alcímmel egészül ki:

„30/A. Gá-1 építési övezet (Általános (Gazdasági) területek)

41/A. §

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezet, a Kisderecskei városrészen, a Vasút utca és a Debrecen- Nagykeréki vasútvonal területe közötti területen került kijelölésre, ahol a terület egyedi adottságai, környezeti kapcsolatai miatt, az alábbi sajátos- kiegészítő rendelkezések is bevezetésre kerültek.

- a) A vasút utca felőli előkert mérete 5 méter, ahol a szabályozási terven jelöltek szerint, háromszintű zöldfelületet kell kialakítani.
- b) A zöldfelület telkenként egy, legfeljebb 6 méter szélességű gépkocsi bejáróval megszakítható.

(4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, valamint a telek előírt legkisebb zöldfelületének arányát, e rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.”

13. §

A HÉSZ 58. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) *Ev* Védelmi erdő
 - b) *Eg* Gazdasági erdő
 - c) *Ee* Közjóléti erdő
- övezetek kerültek lehatárolásra

(3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:

- a) *A* védelmi erdőben (*Ev*- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.
- b) *A* gazdasági célú erdőterület telkén (*Eg*-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- c) *A* közjóléti erdőterület telkén:
 - ca) (*Ee*- jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - cb) *A* Derecskei- Kálló csatorna mellett elhelyezkedő terület fásítását, az esetleg előforduló védett fajok és élőhelyeinek figyelembe vételével kell megtervezni és megvalósítani.”

14. §

A HÉSZ XI. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„45. Átmeneti rendelkezések

65/A. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben alkalmazni kell.”

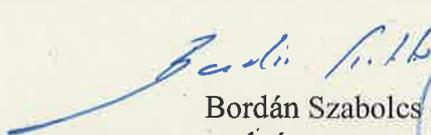
15. §

- (1) A HÉSZ 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A HÉSZ 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.
- (3) A HÉSZ 4. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A HÉSZ 5. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

16. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

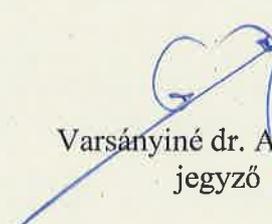
Derecske, 2022. január 14.


Bordán Szabolcs
polgármester


Varsányiné dr. Antal Erzsébet
jegyző

Záradék:

A kihirdetés időpontja: 2022. január 15.


Varsányiné dr. Antal Erzsébet
jegyző



Derecske Város képviselő-testülete
1/2022.(I.15) sz. rendeletének 1. melléklete

2. melléklet az 1/2022. (I. 15.) önkormányzati rendelethez

1. A Derecske Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 23/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében az „1. táblázat: Lakó övezetek beépítésének előírásai” táblázat a következők szerint módosul:

„1. táblázat - Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	épület-magasság (m)
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
5	Lk-1x	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
6	Lk-2	O	400	12	30	40*	20	3,5-6,0
7	Kertvárosias lakó övezetek							
8	Lke-1	O	500	14	35	35	45	< 6,0
8/A	Lke-2	O	400	14	30	35	45	< 6,0
9	Falusias lakó övezetek							
10	Lf-1	O	650	14	-	30	40	< 4,5

* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 % .

**Az legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett tároló, és egyéb gazdasági épületek esetében nem kell biztosítani.”

2. A Derecske Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 23/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében az „3. táblázat: Gazdasági övezetek beépítésének előírásai” táblázat a következők szerint módosul:

„3. táblázat: Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelülete %	épület-magasság (m)
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek							
4	Gksz-1	SZ	1000	20	-	40	20	< 6,0
4	Gksz-1x	O	800	20	-	50	20	< 6,0
4	Gksz-2	SZ	1500	20	-	40	20	< 7,5
7	Ipari gazdasági övezetek							

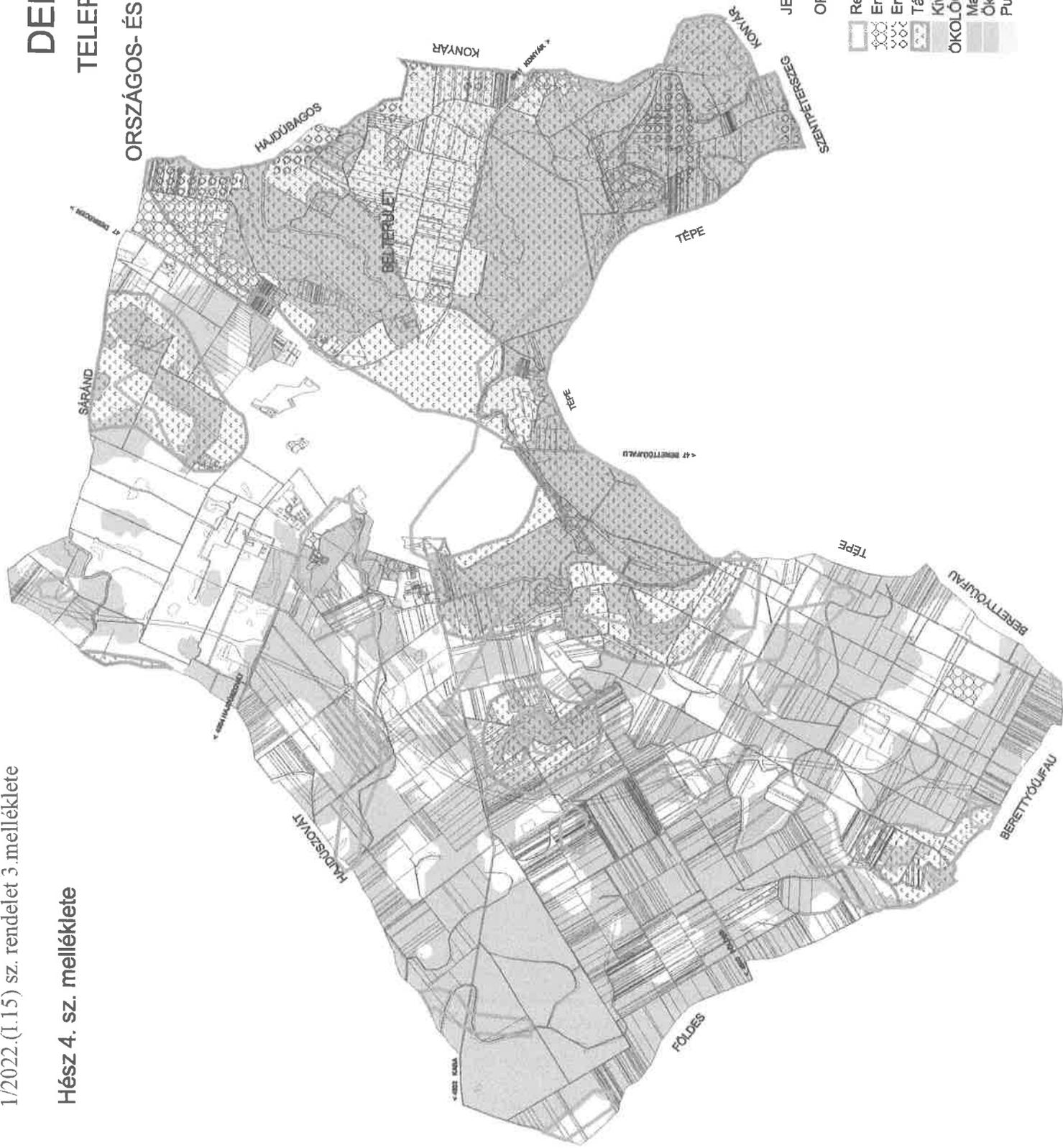
8	Gip-1	SZ	1500	20	-	30	25	12,0*
8/A	Gip-1x	SZ	1500	20	-	50	25	12,0*
9	Általános gazdasági övezet							
10	Gá-1	SZ	2000	50	-	70	25	12,0

*Az épület tömegéből technológiai funkciója miatt kiálló épületrész magassága az építési övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasságot meghaladhatja, de magassága a 20 métert nem haladhatja meg.”

DERECSCKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA

A



DERECSCKE VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

2019 / 2021 mód

HÉSZ 5. melléklete

— Köttelező építési vonal

— Előkertek szabályozása

- Előkert mérete = 0 m. utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
- Előkert mérete = 0 m. választható (utcavonalon vagy attól hátrébb, de legfeljebb 3 méterre meghatározott) elhelyezkedésű építési vonallal.
- Előkert mérete > 0 m. kiszámított 1-3 méter közötti, vagy 5 méter az utcában jellemző adottsághoz igazodó, ami egyben kötelező építési vonal is.
- Előkert mérete = 10 m. ami egyben kötelező építési vonal is.

□ Nincs meghatározva, vagy HéSZ. övezeti előírás szerinti

