

HAJDÚHADHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
1 TERÜLETEN

Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület, telekalakításhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása.

DOKUMENTÁCIÓ

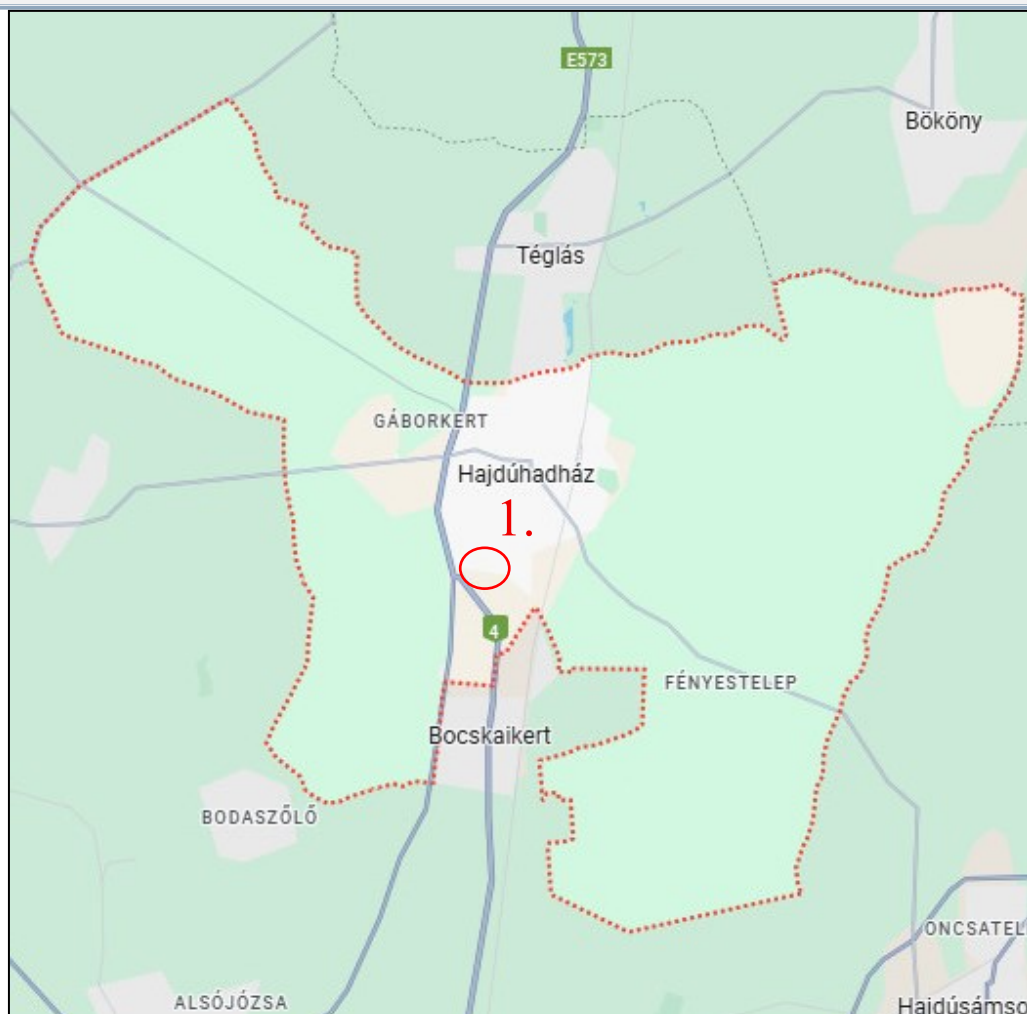
a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti

környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez,

továbbá

előzetes egyeztetések lefolytatásához.



HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS VALAMINT, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület, telekalakításhoz kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása.

A dokumentációt készítette:



.....
Kótai Csaba

okl. településmérnök

TT-09-0546

5K Tervező Kft.

C-9-6184

Debrecen, 2026. április

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK.....	3
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	5
MEGBÍZÁS	5
Megbízás tárgya	5
Adatszolgáltatások	6
Helyszíni szemlézés	6
Hatályos településfejlesztési eszközök:	7
Hatályos településrendezési eszközök:	7
Hatályos településképi védelmi eszközök:	7
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	8
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA	11
A vizsgált telkek főbb adatai:.....	14
A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV	20
Tervezett módosítás bemutatása:	20
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat	21
Változás részletes ismertetése	25
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat.....	27
Változások részletes ismertetése	31
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	31
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	32
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	37
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	37
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata.....	38

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA	52
<i>ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE</i>	53
<i>ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY</i>	53
<i>A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS</i>	53
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	53
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	54
Tematika	57
<i>Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA</i>	59
<i>JAVASOLT TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV</i>	61
<i>JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV</i>	63
<i>JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS</i>	64
<i>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</i>	66
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS	66
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	70
<i>ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT</i>	75
<i>JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA</i>	76
MELLÉKLETEK.....	77
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja	77
Tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata	80

MEGBÍZÁS

Megbízás tárgya

Az érintett ingatlanok részbeni tulajdonosa telekalakítási szándékának biztosításhoz a településrendezési eszközök módosítást rendelte meg. Hajdúhadház Város Önkormányzata az érintett tulajdonossal nem kötött településrendezési szerződést, azonban a módosítási szándékot támogatta és módosításhoz szükséges eljárások lefolytatását vállalta. A módosítás nem irányul építési beruházásra.

A fentiek alapján nem került telepítési tanulmányterv elkészítésre.

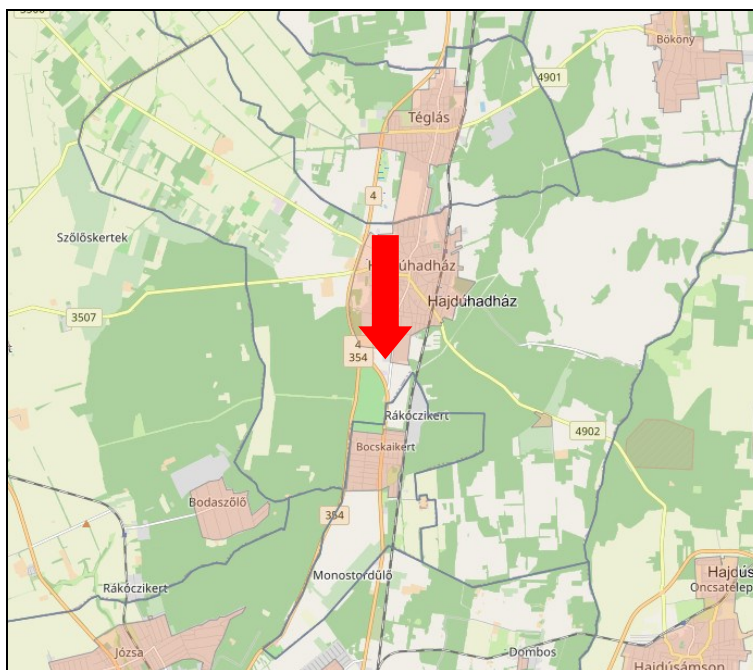
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

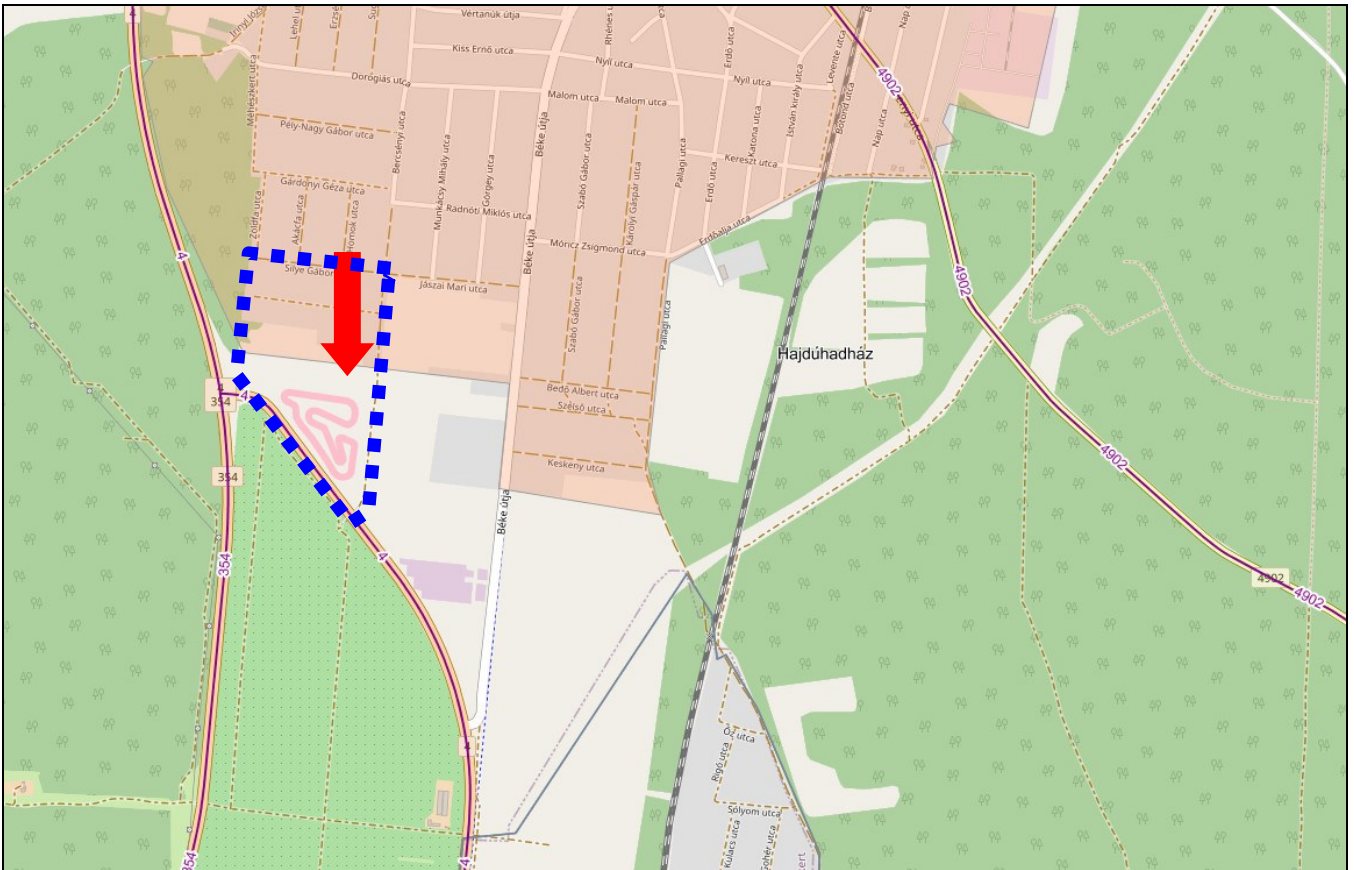
Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.

A módosítást a Képviselő-testület megismerte és a módosítási szándékot támogatta.



A módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: Internet



A módosítás területi elhelyezkedése tervezési területen belül. Forrás: Saját szerkesztés

Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- ingatlannyilvántartási alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- terveket, engedélyeket.

Helyszíni szemlézés

A módosítással kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A tervezési területről állapotrögzítő fotók készültek. A megrendelő képviselője a területre vonatkozóan hatályos településrendezési eszközöket, korábbi iratokat adott át, továbbá ismertette a módosítást célját, fejlesztési igényeit.

Hatályos településfejlesztési eszközök:

Hajdúhadház Város a 181/2022. (VIII.25.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- 182/2022. (VIII.25.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 23/2022. (VIII.25.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

Hatályos településkép védelmi eszközök:

A Város a

- 202/2017. (X.26.) Kt. határozattal elfogadott Hajdúhadház Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Hajdúhadház város településképének védelméről szóló 28/2017. (X.2.) önk. rendelettel rendelkezik.

A településrendezési eszközök módosítása

a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 136. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tartalmi követelményeket

„b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen, ... kell alkalmazni.”

az egyeztetési eljárásrendet tekintve a Korm.rendelet 68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.

Hatásterület

A módosítás esetén a hatásterület a település belterületét és külterületét egyaránt érinti. Építési beruházás nem történik, a cél az ingatlanok összevonhatóságának megteremtése. A módosítás hatása a meglévő állapothoz képest nem számottevő.

K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
58/2026.(III.26.) határozata**

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása a Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület telekalakításhoz kapcsolódó áthelyezéséhez **főépítési feljegyzés elfogadása és az egyeztetés módjának meghatározása**

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

1. **Módosítani kívánja a Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét** a Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület telekalakításhoz kapcsolódó áthelyezéséhez.
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 főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
5. Felkéri a főépítészt, 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 és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül: 2026. március 26.



FELJEGYZÉS

Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletnek a

a HÉSZ általános előírását érintő módosításával összefüggésben a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználhatóságának meghatározásáról

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

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

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

A megalapozó vizsgálat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében a tervezési területre vonatkozóan – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni szükséges.

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

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

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. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat
4. A módosítással érintett területek bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

Nem készült telepítési tanulmányterv.


Örökségvédelmi hatástanulmány

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz az Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

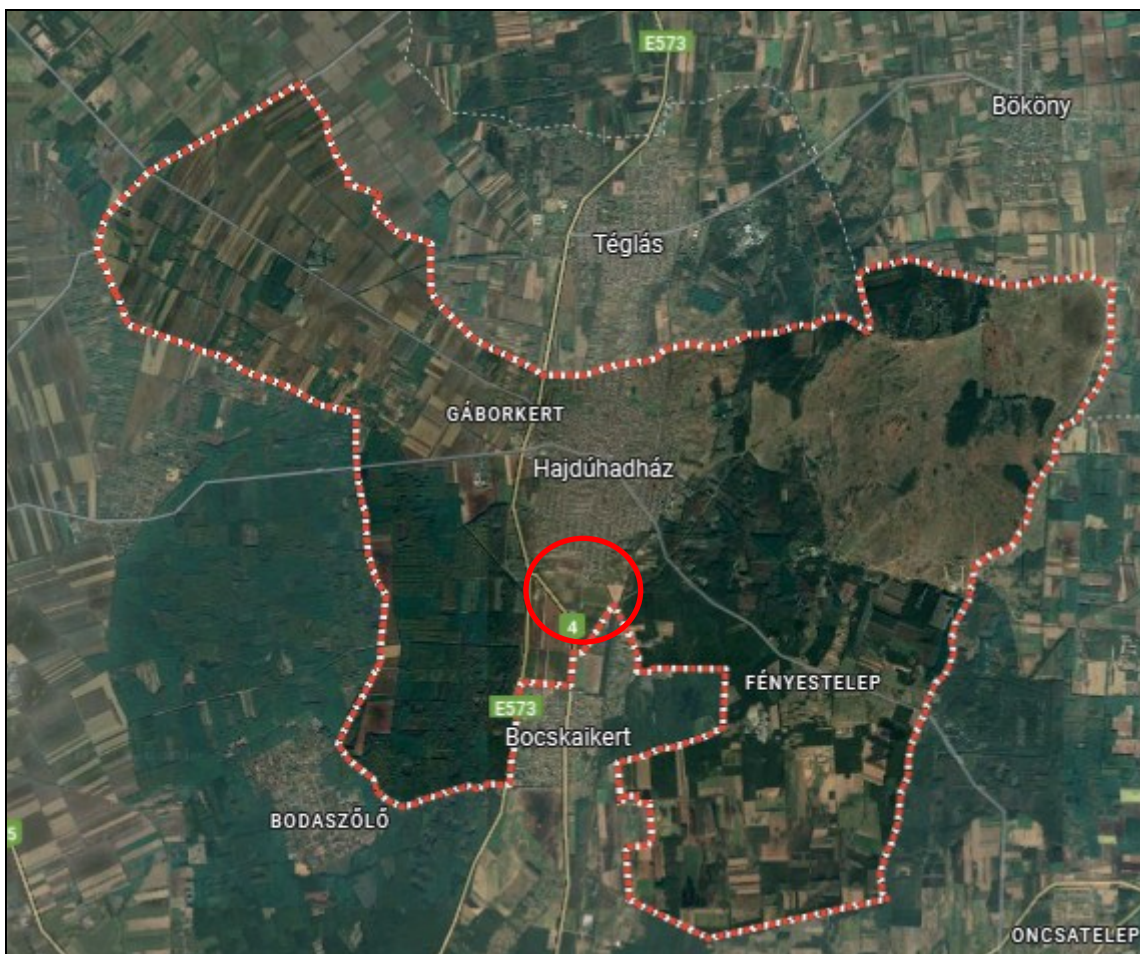
Településképi védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2026. március 16.


Biro-Balogh Anikó
mb. főépítész

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA



Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

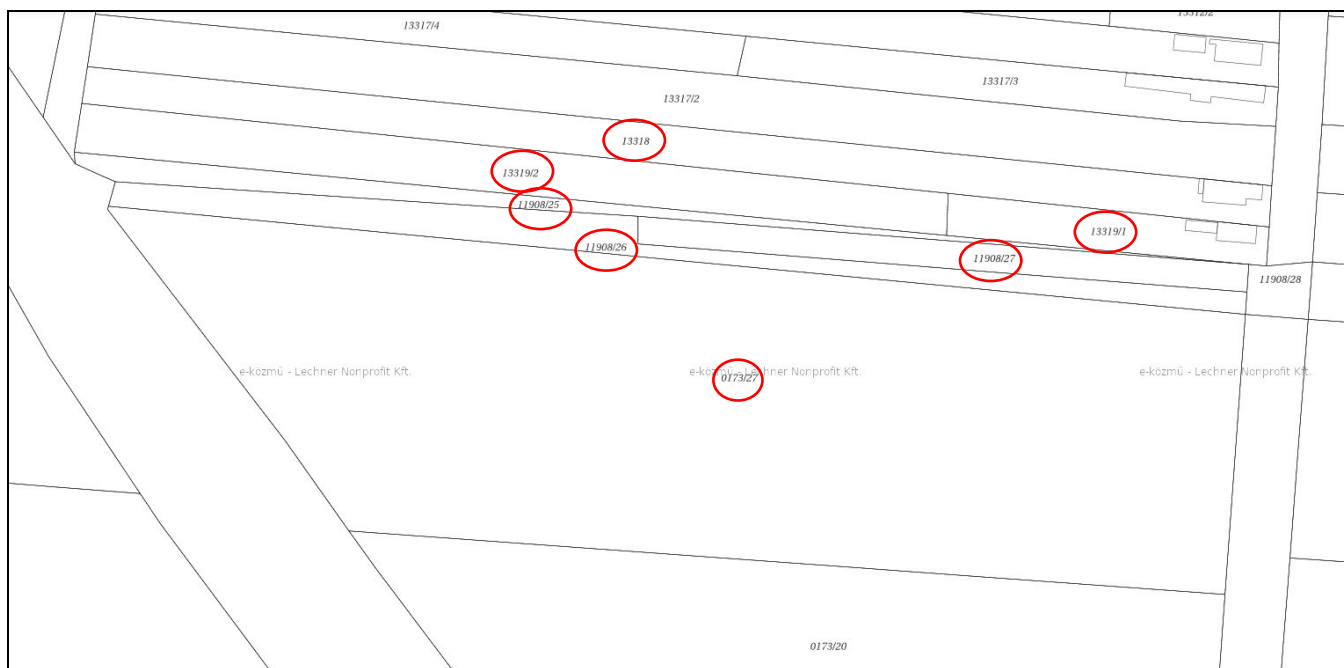
A módosítással érintett terület az igazgatási terület déli területrészén, belterület és külterület határán található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömb.

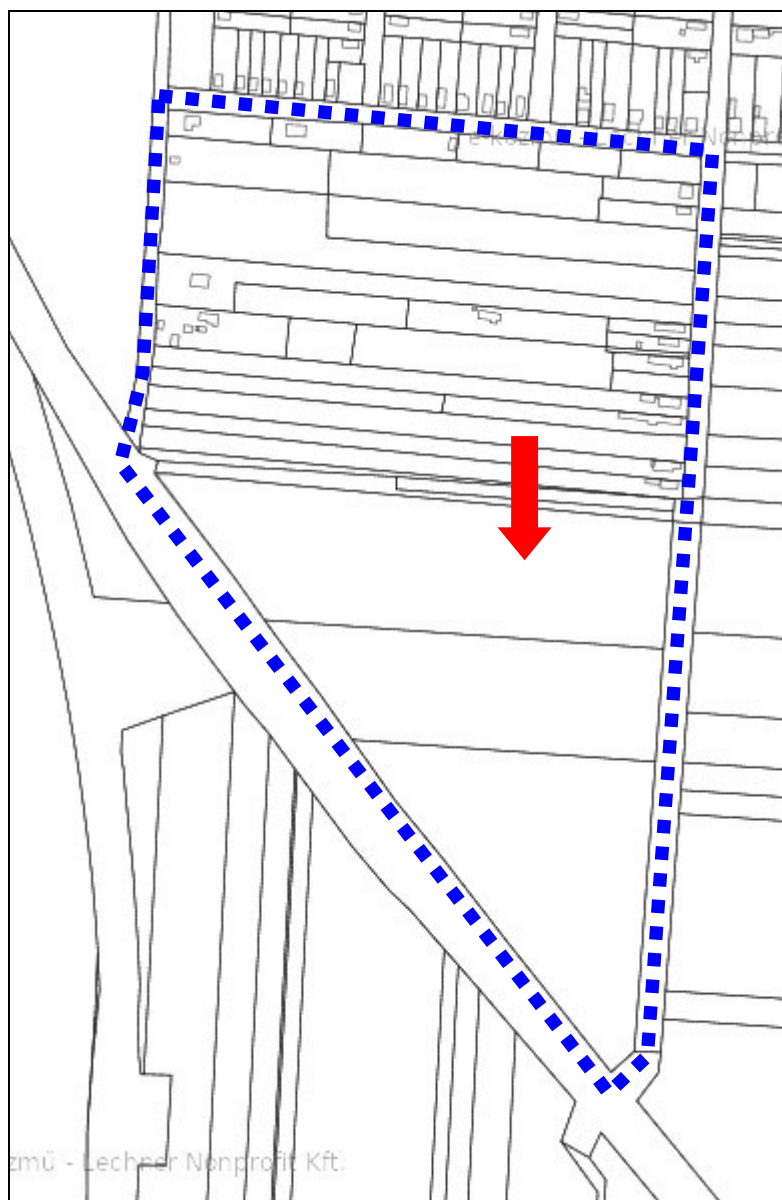
Tervezett módosítás: A tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.



Módosítási terület. Forrás: E-közmű



Ténylegesen érintett terület. Forrás: E-közmű



Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 0173/27 hrsz.: területe: 29873 m², kivett megnevezés : kivett udvar (tulajdonos: beruházó); külterületi ingatlan.
- 11908/25 hrsz.: területe: 1332 m², kivett megnevezés : kivett sajáthasználatú út (tulajdonos: önkormányzat); belterületi ingatlan.
- 11908/26 hrsz.: területe: 2812 m², kivett megnevezés : kivett beépítetlen terület (tulajdonos: beruházó); belterületi ingatlan.
- 11908/27 hrsz.: területe: 1716 m², kivett megnevezés : kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (tulajdonos: beruházó); belterületi ingatlan.

- 11319/1 hrsz.: területe: 1331 m², kivett megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (tulajdonos: beruházó); belterületi ingatlan.
- 11319/2 hrsz.: területe: 4083 m², kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (tulajdonos: eltérő magántulajdon); belterületi ingatlan.
- 11318 hrsz.: területe: 4605 m², kivett megnevezés: kivett lakóház, udvar (tulajdonos: magántulajdon); belterületi ingatlan.

A tervezési területet 4 db közlekedési terület (utca) határolja.

A 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömb.

Dél és részben nyugat felől a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút.

Kelet felől 0173/25 hrsz-ú szilárd burkolattal nem ellátott út, mely csomóponttal kiköt a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főútra. Belterületi szakasza 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca).

Észak felől 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca), mely szintén burkolatlan.

Nyugat felől 11908/32 hrsz-ú út mely fizikailag nincs kialakítva.



Közlekedési kapcsolatok Forrás: KIRA



0173/25 hrsz-ú szilád burkolattal nem ellátott út Forrás: saját fotó

A 0173/20 hrsz.-ú külterületi ingatlanon több épület, építmény áll.



0173/20 hrsz-ú ingatlan Forrás: saját fotó

A 11908/26, 11908/27 és a 13319/1 hrsz-ú ingatlanokon is találhatóak épületek.



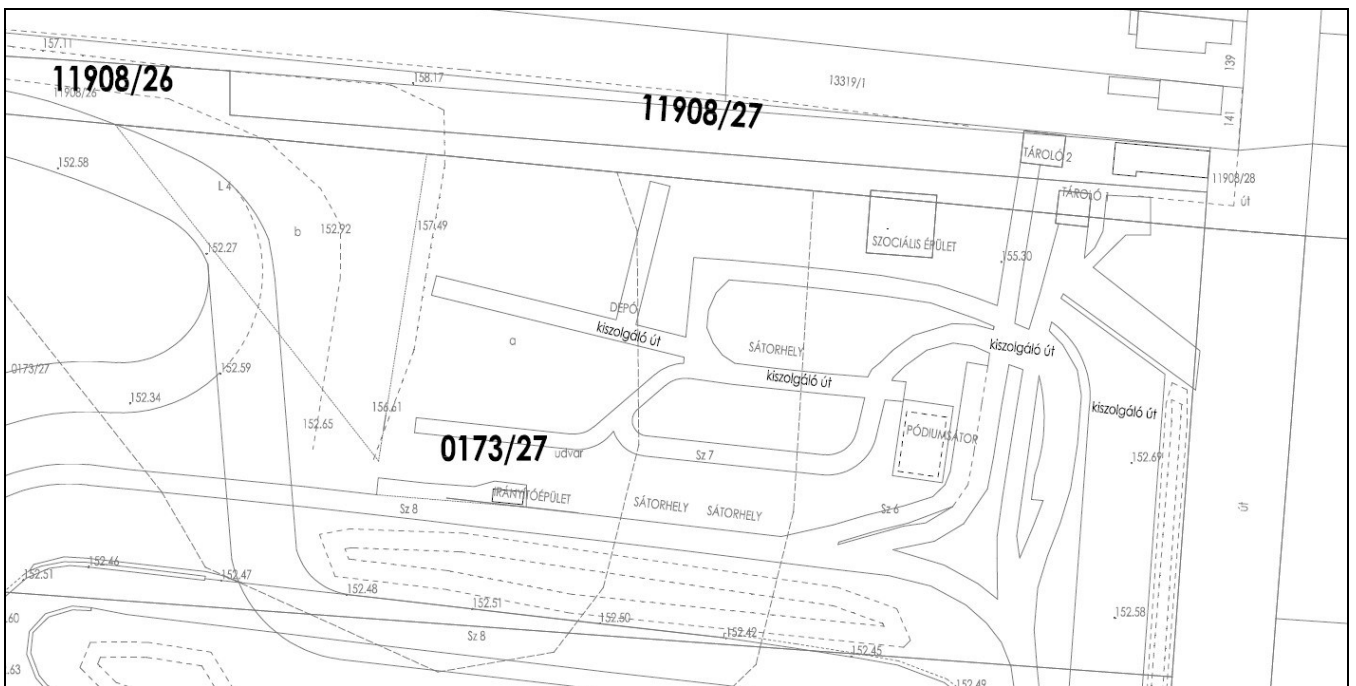
11908/27 hrsz-ú ingatlan Forrás: saját fotó



13319/1 hrsz-ú ingatlan. Forrás: saját fotó



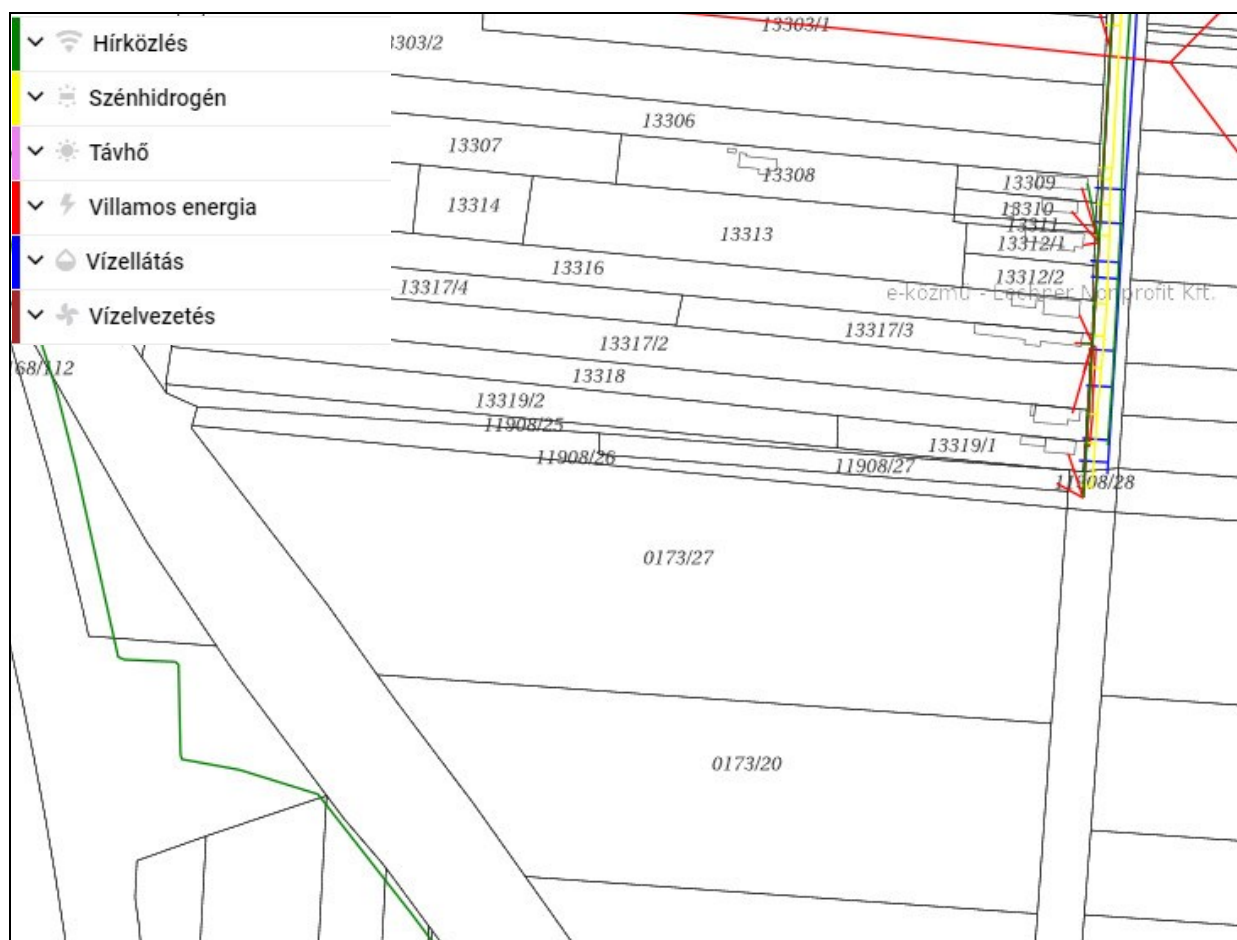
13319/1 hrsz-ú ingatlan. Forrás: saját fotó



Geodéziai felmérés Forrás: P-Tervezőiroda Kft.

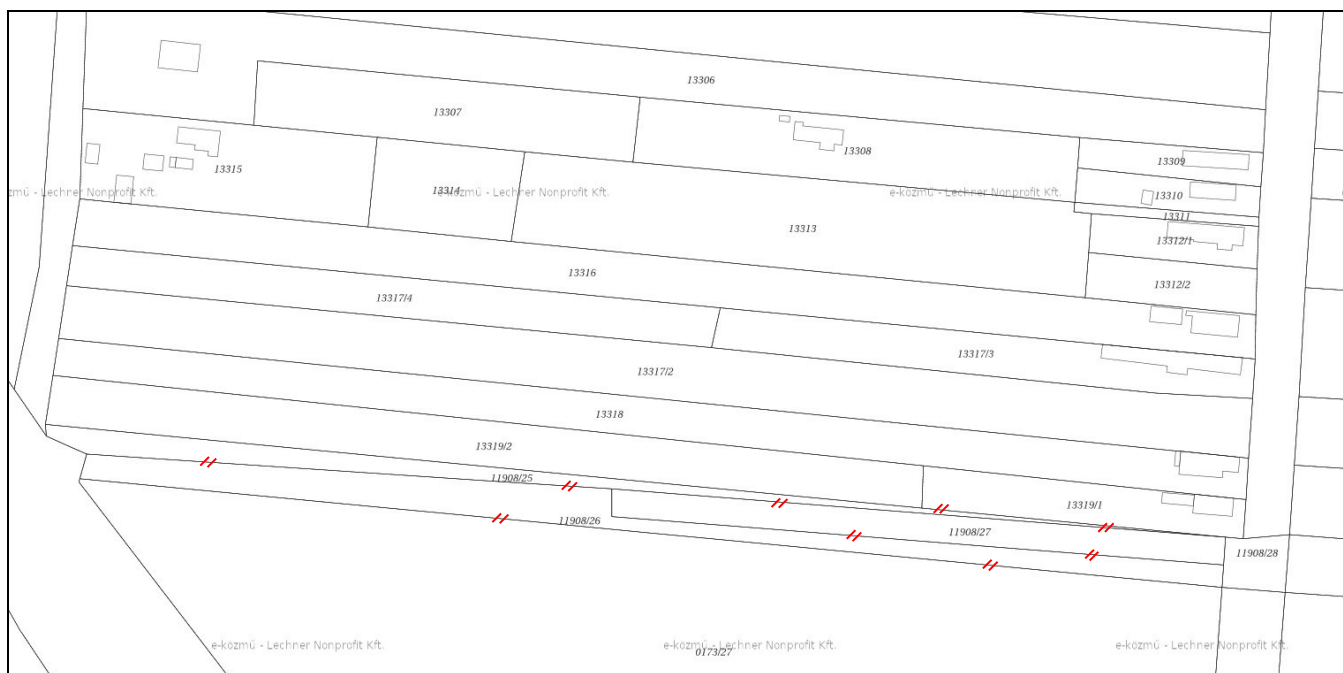
A geodéziai felmérés rögzíti az ingatlanokon található épületeket. A telekösszevonás során az épületek helyét és annak változását is vizsgálni szükséges. A HÉSZ előírások oly módon pontosítandóak, hogy az összevonás lehetséges legyen.

A tervezési területen belül olyan közművezeték nem található mely befolyásolja a terület használatát.



Forrás: E-közmű

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV



Tervezett telekalakítás vázlata. Forrás: Beruházó

Tervezett módosítás bemutatása:

A 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése a feladat.

Mivel a 0173/27 hrsz-ú ingatlan külterületi fekvésű, míg a többi érintett ingatlan belterületi fekvésű, ezért első lépésként az ingatlanügyi hatóságnál fekvéshatár változtatásra irányuló eljárás lefolytatása szükséges.

Az összevonáshoz a 11908/25 hrsz-ú önkormányzati út megvétele szükséges az Önkormányzattól. A háromszög alakú ingatlanon út nincs kiépítve és nem biztosítja ingatlan megközelítését.

A településrendezési eszközök módosítása az érintett ingatlanokat egy építési övezetbe kívánja hozni, a tervezett úthálózat felülvizsgálatával egyidejűleg.

A tervezett keleti-nyugati irányú út részlegesen átkerül 13318 hrsz-ú ingatlanra. Az ingatlan tulajdonosa az út elhelyezéséhez hozzájárult (lásd. melléklet szerint).

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Szint-terület sűrűség	Meglévő	Tervezett	Képviselettség mértéke T: teljes; R: részleges	
1. LAKÓTERÜLET "L"				
1,0	Lk	Lk	T	Kisvárosias lakóterület
0,6	Lke	Lke	T	Kertvárosias lakóterület
0,5	Lf	Lf	T	Falusias lakóterület
2. VEGYES TERÜLET "V"				
2,0	Vt	Vt	T	Településközpont
3. GAZDASÁGI TERÜLET "G"				
2,0	Gksz	Gksz	T	Kereskedelmi, szolgáltató
1,5		Gá	T	Általános gazdasági terület
1,0	Gip		T	Ipari
4. ÜDÜLŐ TERÜLET "Ü"				
0,5	Üü	Üü	T	Üdülőlázas
5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET "K"				
0,5	Ksp	K-Sp	T	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület
0,4	Ksz	Ke-K, Rek	T	Rekreációs, szabadidős célú terület
0,4	Kmü	K-Mü	R, H	Mezőgazdasági üzemi terület terület
0,2	Ke-id	Ke-Id	T	Egyéb - idegenforgalmi terület
0,4	Ke-ám	Ke-ám	T	Egyéb - állatmenhely

B. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Köa	KÖu	Közúti
Köv		Kötőpályás (vasút)

2. ZÖLDTERÜLET

Z	Z	Közpark, közkert
---	---	------------------

3. ERDŐTERÜLET

E	E	Védelmi
E	E	Gazdasági
	E	Közjóléti

4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

MaE, MaI	Ma	Általános
Mk	Mk	Kertes

5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

V	V	Csatorna, tározó
---	---	------------------

6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET






	Tk	Nádas, ökológiai hálózat része
--	----	--------------------------------

7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET "Kb"







K-Sp	Kb-Sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület terület
Kne	Kb-En	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Kn	Kb-Nk	Növénykert területe
Kt, Ket	Kb-T, -Kep	Temető, Kegyeleti park területe
Kh	Kb-Hv	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
Kszt	Kb-vü	Városüzemeltetési terület

II. VÉDELEMMEL, KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMÉK JELÖLÉSE






1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	Műemlék		
	Műemléki környezet határa		
	Régészeti terület határa		
	Helyi jelentőségű védett érték		Helyi védelemre javasolt érték





2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	NATURA 2000 terület		
	Természetvédelmi terület határa		
	Ökológiai magterület határa		
	Ökológiai folyosó		Ökológiai puffer terület
	Tájképvédelmi terület határa		
	Egyedi tájérték - védett fa		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Erdészeti adattári erdő (Erdők övezete)		

TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM

	Vízminőség-védelmi terület határa Debrecen közigazgatási határához közel egyben a Debrecen I.-II. sűrűlekeny földtani közegű üzemelő vízbázis védőterülete is
	Belvível veszélyeztetett terület belterületen
	Belvível erősen veszélyeztetett terület határa
	Belvível közepesen veszélyeztetett terület határa
	Belvível mérsékelten veszélyeztetett terület határa

EGYÉB


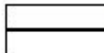
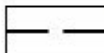

	Honvédelmi terület védőterülete 1000 és 1500 m (HM adatszolgáltatás alapján)		Barnamezős terület
	Meglévő országos közutak védőtávolsága 1988. évi I. törvény alapján 100 - 100 m		Átalakításra javasolt terület
	Meglévő vasútvonal védőtávolsága 50-50 m (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján)		
	Védőterület, védőtávolság		

III. MEGLÉVŐ ÉS TERVETETT, SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK


KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

	Főút (I. és II. rendű)
	Országos mellékút
	Helyi jelentőségű gyűjtőút meglévő / tervezett
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Kerékpárút
	Gyalogút
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely

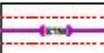



KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

	Távlati kötőpályás (vasúti) fejlesztés közelítő nyomvonala
	Meglévő vasútvonal
	Szintbeni vasúti kereszteződés
	Vasútállomás

HÍRKÖZLÉS

	Adó-, vevőtorony, átváltó állomás
---	-----------------------------------

VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK

	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat - védősáv 50-58 m
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózat - védősáv 38-38 m
	Meglévő villamosenergia főelosztó hálózat - védősáv 18-18 m
	Tervezett villamosenergia főelosztó hálózat - védősáv 18-18 m

INTÉZMÉNYEK ÉS EGYÉB JELEK

- ⊙ Igazgatási központ
- ⊙ Oktatási központ
- ⊙ Művelődési központ
- ⊙ Egyházi központ
- ⊙ Szakorvosi rendelő
- ⊙ Kereskedelmi központ
- ⊙ Sport központ
- ⊙ Szabadidő központ
- ⊙ Temető
- ⊙ Kegyeleti park
- ⊙ Gázátadó állomás
- ⊙ Szennyvízáttemelő
- ⊙ Csapadékvíz-tározó

Módosítás során falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás átsorolás történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba.

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedés (beavatkozás) szükséges:

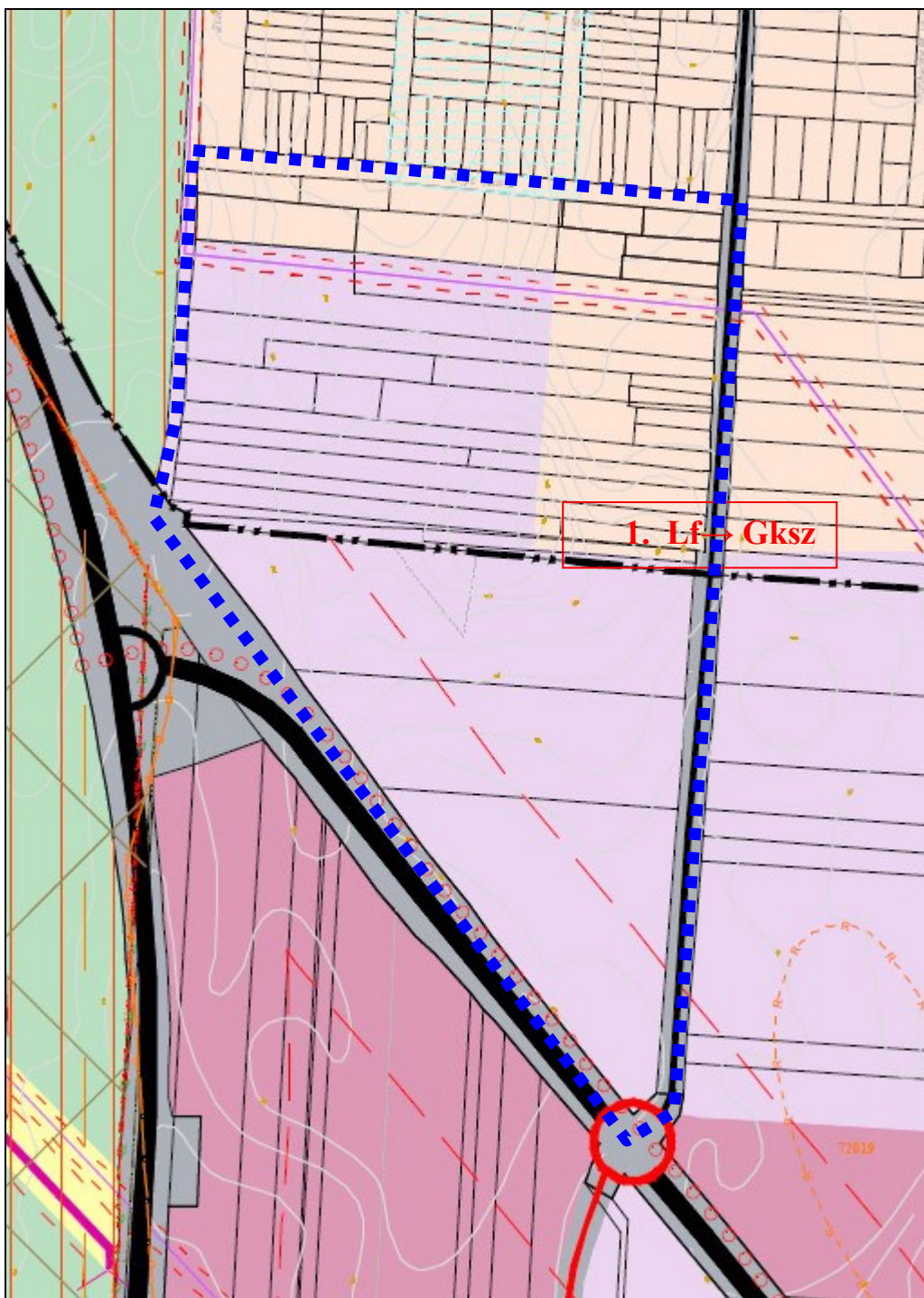
1. 11908/26, 11908/27, 11908/25, 11319/2 (keleti kis részének) és 13319/1 hrsz-ú ingatlanok átsorolása falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás átsorolása történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba.

Módosuló területnagyság:

- falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba 11274 m²

Változás részletes ismertetése

1. Módosítás során falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás átsorolása történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba. (Lf→Gksz).



A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek.

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

Településszerkezeti terv módosítása szükséges, azonban új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges.

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

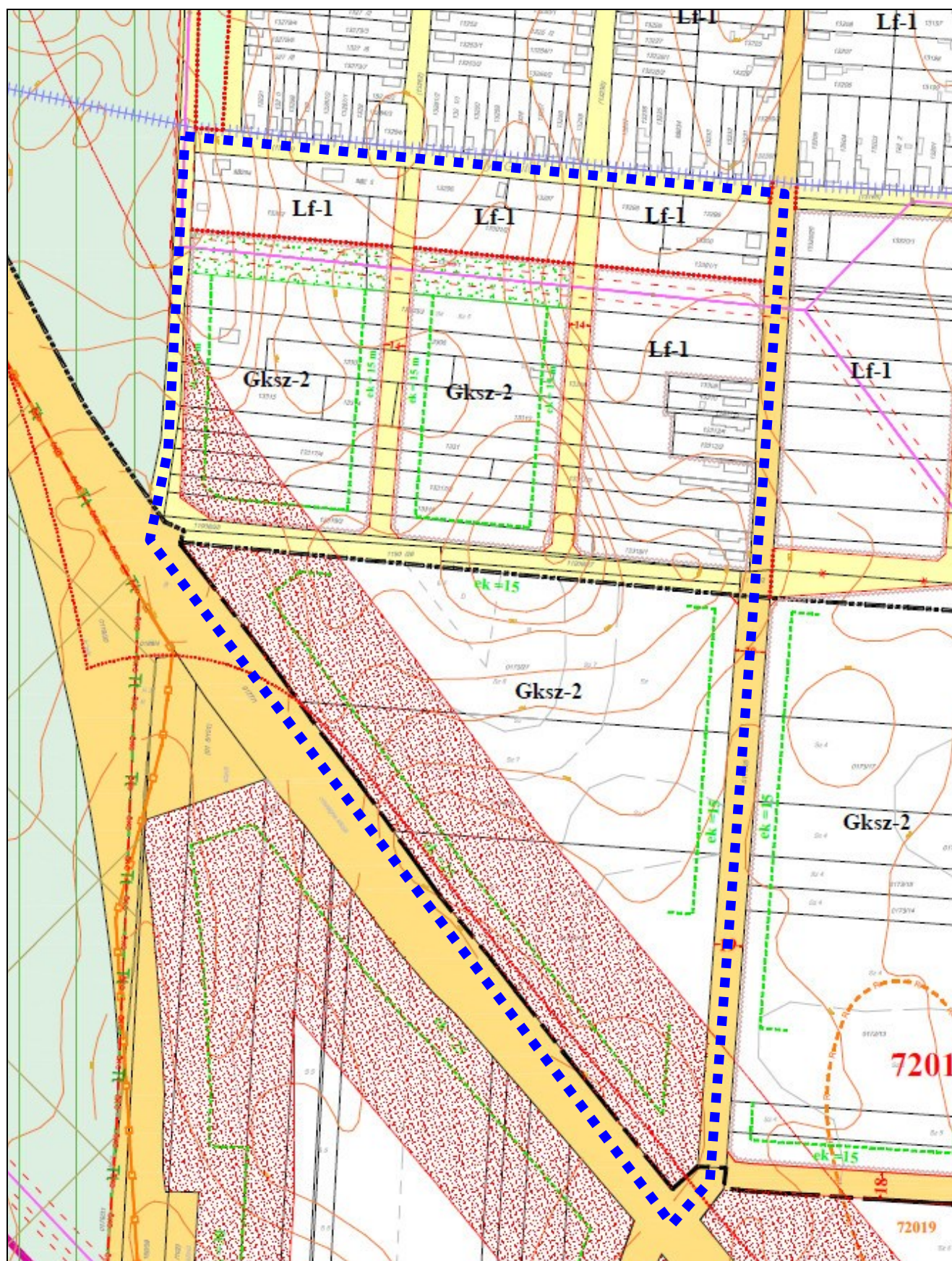
Igazgatási terület összesen: 8780,12 ha

- Módosítás során falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás átsorolása történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba. (Lf→Gksz).

Falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásból kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba 11274 m²→1,12 ha

A hatályos településszerkezeti terv leírás 26. oldalán található területi mérleg a változásoknak megfelelően módosítandó.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa (a színek hatása egyben övezetjel is)
	Építési övezet, övezet jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Közműi főhálózat (fűtő, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
	Mellékutahálózat (kiszolgáló út) (K1-Kk)
	Mellékutahálózat (mezőgazdasági út) eleme (K1-Kmg)
	Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület
	Erdei területe
	Zöldterület
	Fásított közter
	Vízgazdálkodási terület
	Horvándélmű, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEPÉSEK, TELEPEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Kötelező megszüntető jel a tervezett közterület esetén
	Javasolt megszüntető jel
	Telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
	Telepszerű beépítés zöldfelülete
	Közterület zöldfelületként fenntartandó része
	Építési területen belüli védőterület
	Építési vonal
	Elsőkert határa, ha az előírásoktól eltér
	Közterületi fásítás
	Gyalogút
	Kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Műemlék és telke
	Műemléki környezet határa
	Régészeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi védelemre javasolt érték
	Telekcsoport újraszűrés jogintézményével érintett terület

	Natura 2000 terület
	Természetvédelmi terület határa
	Ökológiai magterület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai puffer terület
	Tájvédelmi terület határa
	Egyedi tájérmék - védett fa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Adattári erdőterület
	Horvándélmű területen belüli horvándélmű rendeltetésű erdőterület (Erv. 24 § (4) előírása szerint)
	Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek
	Rét, legelő, gyep területek
	Vízbüntetés hidrológiai védőövezet határa
	Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
	Védőterület, védőfűveltség, védőfűveltség határa
	Horvándélmű terület védőfűveltsége 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)
	Szennyvíztisztító
	Szennyvíztisztító
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia felosztó hálózat (132 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Tervezett villamosenergia felosztó hálózat (132 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat (lég-, és földkábel)
	Meglévő transzformátor
	Nagy nyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete
ALAPTÉRKÉP ELEMEI	
	Település közigazgatási határa
	Beltérületi határ
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal

A tervezett cél elérése érdekében a szabályozási terv módosítása szükséges.

A hatályos szabályozási terven 11908/26, 11908/27 és 11908/25, hrsz-ú ingatlanok esetén falusias lakóterület (Lf-1) építési övezet átsorolása történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz-4) építési övezetbe.

A hatályos szabályozási terven 11319/2 (keleti kis részének) és 13319/1 hrsz-ú ingatlanok esetén mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk) övezet átsorolása történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz-4) építési övezetbe.

Gksz-4 jelű építési övezetet a hatályos HÉSZ nem tartalmaz, ezért megalkotás szükséges.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

28. § [Falusias lakóterületek (Lf)]

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

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

- mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- kulturális, közösségi szórakoztató és
- sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Falusias lakóterület építési övezetei

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

7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

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

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

3. melléklet

Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

Változások részletes ismertetése

A hatályos szabályozási terven a 11908/25, 11908/26 és 11908/27 hrsz-ingatlanok mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk) besorolásúak. Ebből a tervezett útból északi irányban indulnak tervezett tömb feltáró utak. A területen tervezett új úthálózatból egyedtelen elem (még telekalakítási szinten sem) nem valósult meg.

Tervezett telekegyesítéshez a Kelet-Nyugat irányú utat északabbra szükséges áthelyezni. Az áthelyezés 13318 hrsz-ú ingatlanra történik. Az ingatlan tulajdonosa az áthelyezéshez hozzájárult.

Felülvizsgálni szükséges ezen út 0173/25 hrsz-ú szilád burkolattal nem ellátott útra történő kikötését.

Mivel a keresztirányú utca észak felé történő elmozdítása azt eredményezi, hogy a kikötés közelebb kerül a Bercsényi-Silye Gábor utca csomópontjához (mint meglévő csomópont), ezért a kikötés kialakítása szükségtelenné válik.

Mivel a telekalakításnál vizsgálandó szempont, hogy a meglévő épületek milyen távol vannak a tervezett telekhatártól, ezért a geodéziai felmérés alapján az építési hely előírásai pontosítandók.

Felülvizsgálatra kerül a beépítés mód, valamint az előkert mérete bizonyos területrészekben.

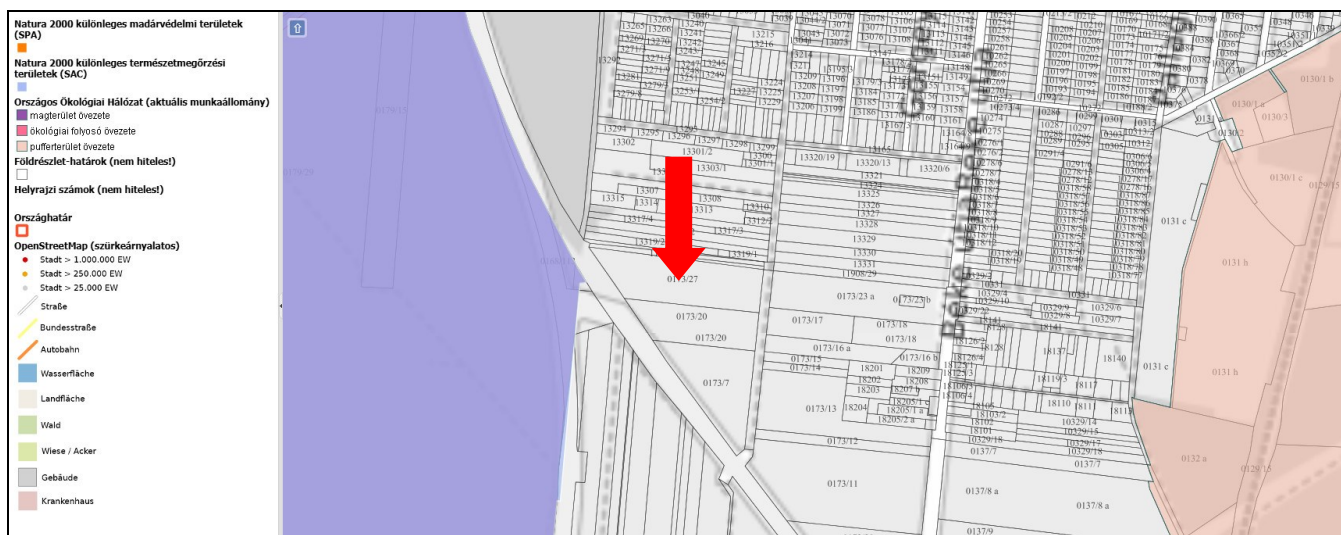
A gazdasági- és lakóterületek telekhatárral érintkező részén, gazdasági területen a lakóterület védelmének érdekében a telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye kerül kijelölésre.

A HÉSZ ennek megfelelően módosítandó.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés célja egy rendezett, az emberi használat és az élővilág igényeinek egyaránt megfelelő táj kialakítása, amely ugyanakkor teret biztosít a településfejlesztési elképzelések megvalósításának is. A hatályos településrendezési eszközökhöz kapcsolódó alátámasztó szakági munkarész módosítása jelen eljárás során nem vált szükségessé.

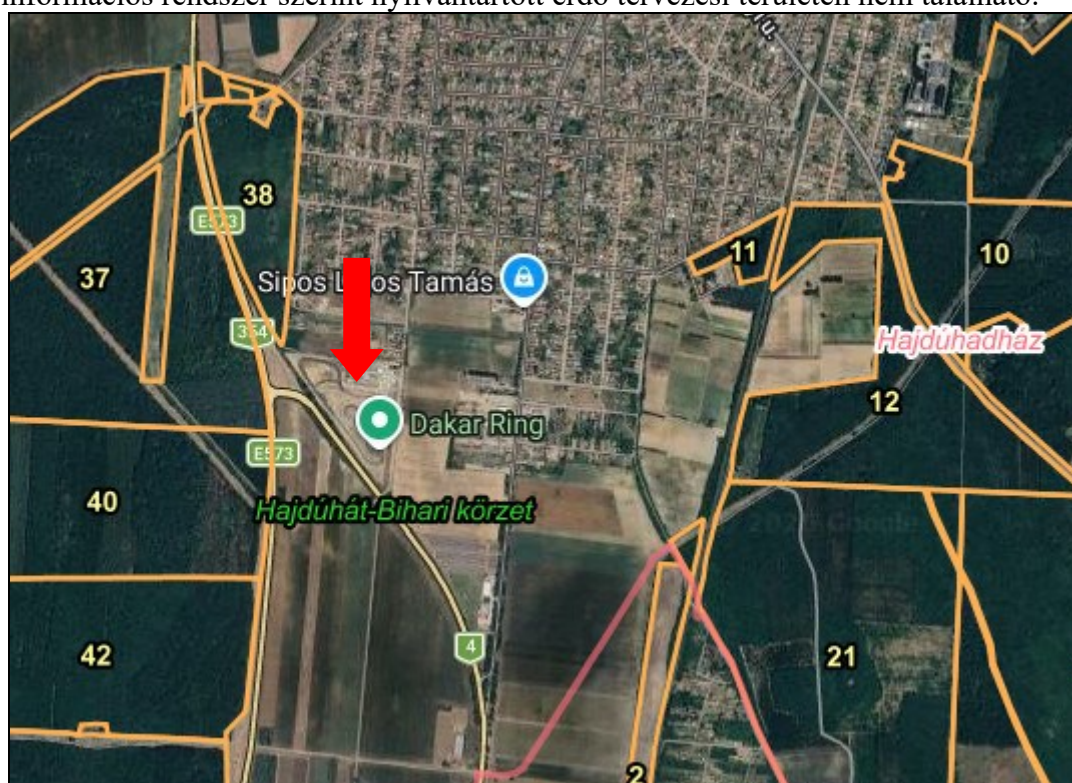
A tervezési terület nem képezi részét ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

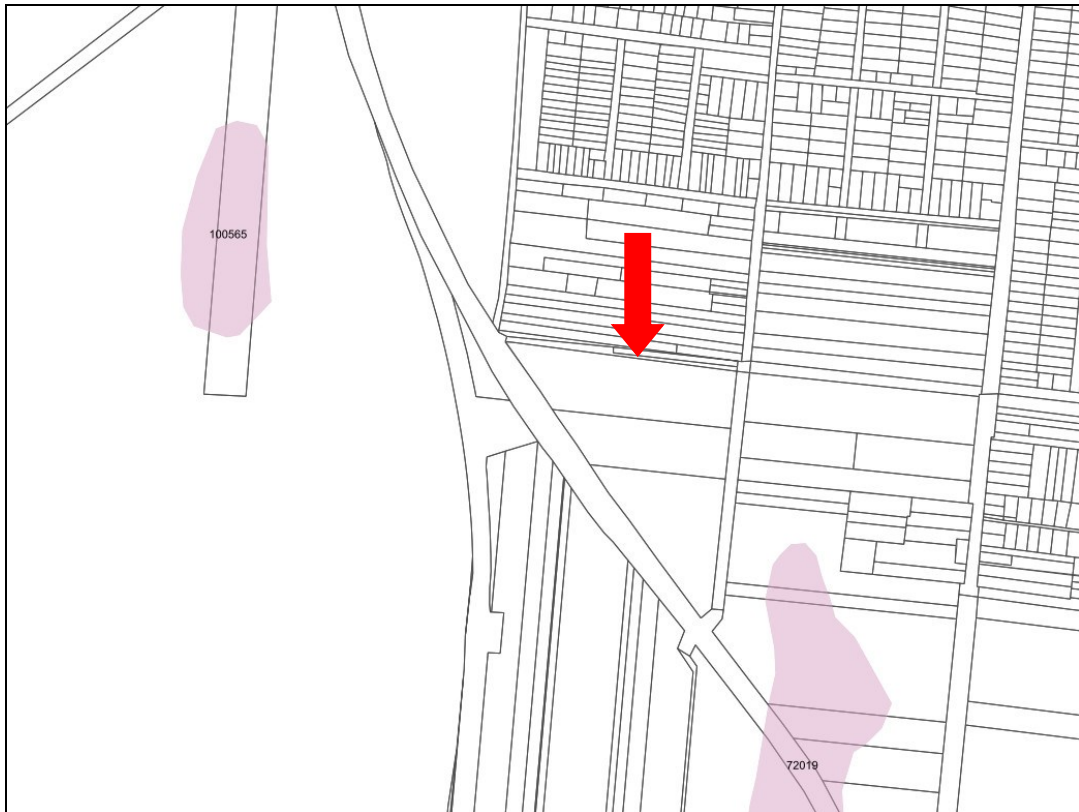
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület érintett műemléki környezettel, helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel.

A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város

- 202/2017. (X.26.) Kt. határozattal elfogadott Hajdúhadház Településképi Arculati Kézikönyvvel (továbbiakban: TAK),
valamint
- Hajdúhadház város településképi védelméről szóló 28/2017. (X.2.) önk. rendelettel (a továbbiakban: TKR) rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területen, és annak környezetében.

A TAK az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK lakó funkciójú településrészbe sorolja, melyhez a TAK lakó funkciójú címszó alatt tesz javaslatokat. Az épületek tervezése során az ajánlások átgondolandók.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A TKR az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet lakó funkciójú településrészbe településképi szempontból általános besorolású településrész

14. Teljes közigazgatási területen az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16. §¹¹ (1) Az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhető és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag hullámlemez és fém trapézlemez, öntapadós tekerceses zsindelel, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával.

(2) A tetőfedő anyagok közül az élénk vörös, kék, sárga, zöld színek nem alkalmazhatók.

(3) Fém cserepes lemez fedés esetén csak közüzalék hintéses alkalmazható.

(4) Homlokzatokra és tetőszerkezet héjazataként zavaró fényhatást okozó csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók. Ebbe a körbe az üvegfelületek nem értendők bele.

(5) A homlokzatok színezésére a fehér, a pasztell árnyalatú földszíneken túl további színek nem alkalmazhatók. A színek közül nem használható olyan szín, mely nem illeszkedik, nem harmonizál az épület egyéb homlokzati és tetőfedő anyagainak színvilágával.

(6) Építmények átszínezésekor nem alkalmazható az építmény egészének színezésével és anyaghasználatával, valamint a szomszédos épületekkel és az utcaképpel nem harmonizáló homlokzat színezés.

(7) Utcafronti kerítések:

a) A teljes igazgatási területen anyaghasználatban nem alkalmazható drótháló, OSB és más építőlemez, felületkezeletlen fémlémez, műanyag hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez, hullámpala.

b) A teljes igazgatási területen színezésben nem alkalmazható feltűnő és kirívó színhasználat (kék, sárga, élénk piros) valamint rikító szín.

Az előírások a HÉSZ-be, ill. a szabályozási tervben szabályozandó előírást nem tartalmazzák, azok a konkrét épületek tervezése során tartandók be.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem

Dél és részben nyugat felől a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút.

Kelet felől 0173/25 hrsz-ú szilád burkolattal nem ellátott út, mely csomóponttal kiköt a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főútra. Belterületi szakasza 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca).

Észak felől 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca), mely szintén burkolatlan.

Nyugat felől 11908/32 hrsz-ú út mely fizikailag nincs kialakítva.



Közlekedési kapcsolatok Forrás: KIRA



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás

A hatályos szabályozási terven a 11908/25, 11908/26 és 11908/27 hrsz-ingatlanok mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk) besorolásúak. Ebből a tervezett útból északi irányban indulnak a tervezett tömbfeltáró utak. A területen tervezett új úthálózatból egyetlen elem (még telekalakítási szinten sem) nem valósult meg.

Tervezett telekegyesítéshez a Kelet-Nyugat irányú utat északabbra szükséges áthelyezni. Az áthelyezés 13318 hrsz-ú ingatlanra történik. Az ingatlan tulajdonosa az áthelyezéshez hozzájárult. A telek legkisebb szélessége 12 méter, ezért az OTÉK 26. § (2) bekezdés e) pontja alapján alkalmas kiszolgáló út kialakítására.

Felülvizsgálni szükséges ezen út 0173/25 hrsz-ú szilárd burkolattal nem ellátott útra történő kikötését.

Mivel a keresztirányú utca észak felé történő elmozdítása azt eredményezi, hogy a kikötés közelebb kerül a Bercsényi-Silye Gábor utca csomópontjához (mint meglévő csomópont), ezért a kikötés kialakítása szükségtelenné válik.

A terület közlekedése alapvetően nem változik.

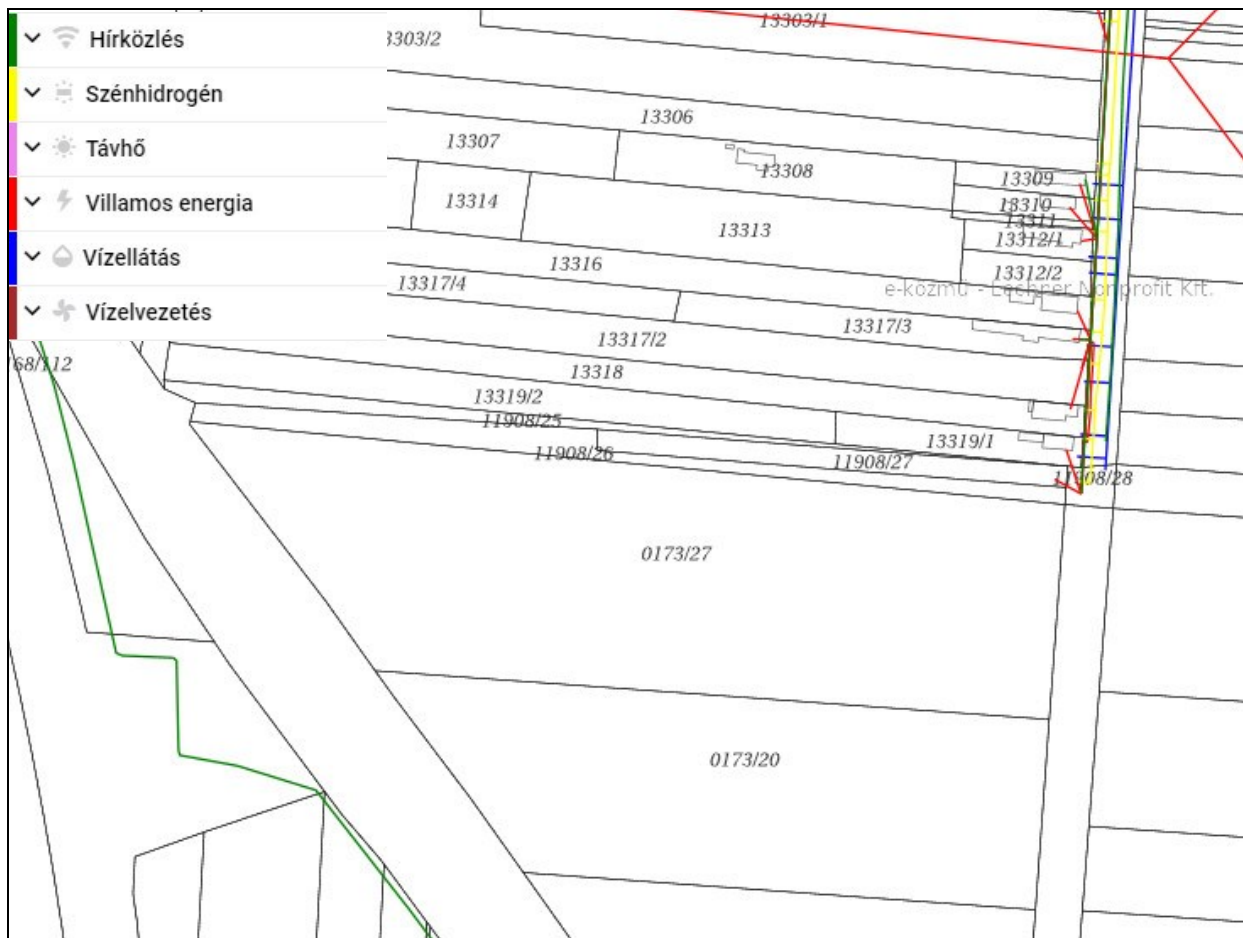
A módosítás olyan többlet közlekedési igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.

Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

A tervezési terület közterületei felől minden közművel ellátott. Jelenleg is beépítésre szánt a terület. A módosítás olyan többlet közmű igénnyel nem jár, mely a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé tenné.



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

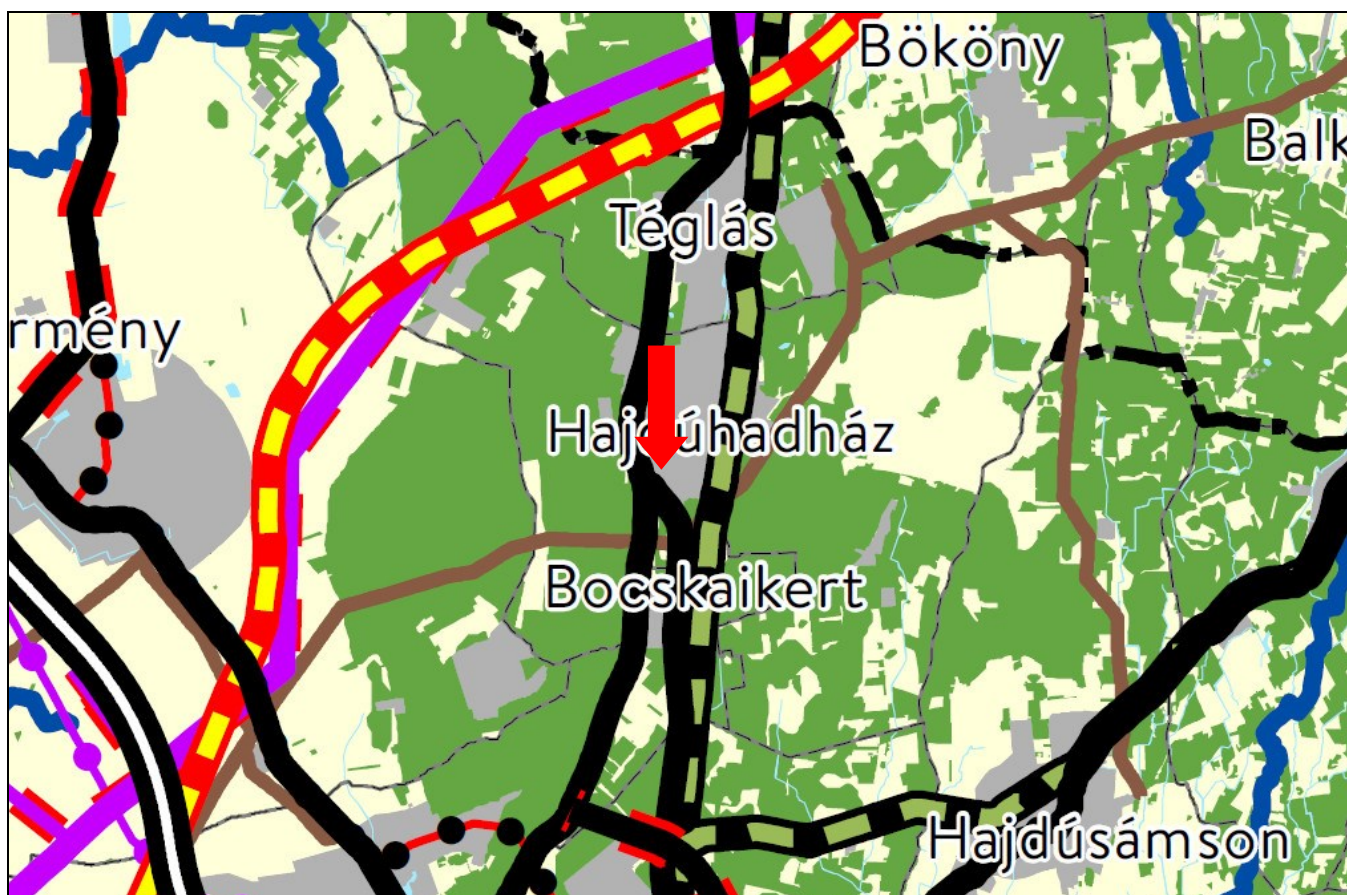
A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 182/2022. (VIII.25.) KT határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és leírás.
- 23/2022. (VIII.25.) számú rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.










A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár együtt, mely a következő:

A módosítás során falusias lakóterület (Lf) területfelhasználás átsorolás történik kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználásba (Lf→Gksz) 1,12 ha területen.




Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) Az ország szerkezeti tervéből, jelmagyarázattal:






Vízi létesítmények

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





Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

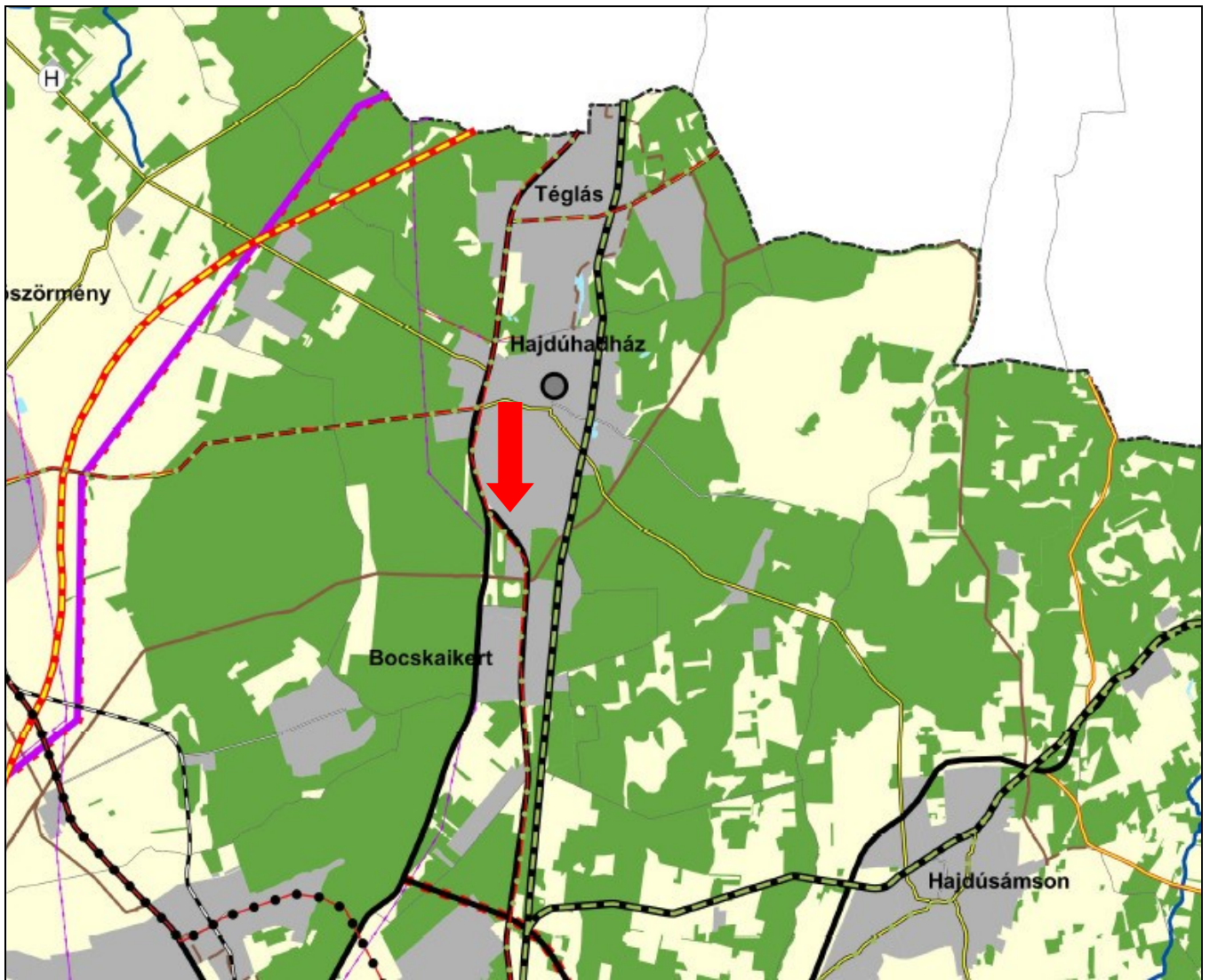
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:







A tervezési terület települési térség.



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


Közúti híd

-  Meglévő


Közúti 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


Földgázzállító 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

Átvitelt 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

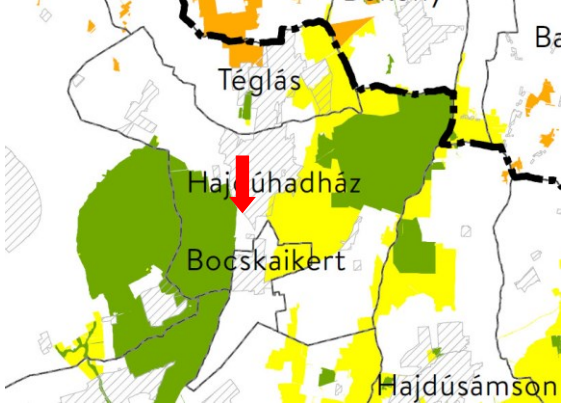
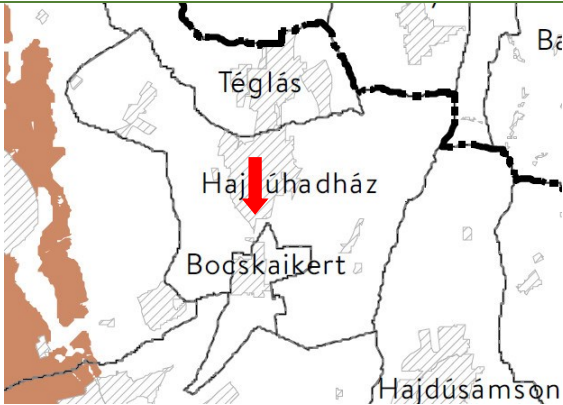
ALAPTÉRKÉPI ELEMELK

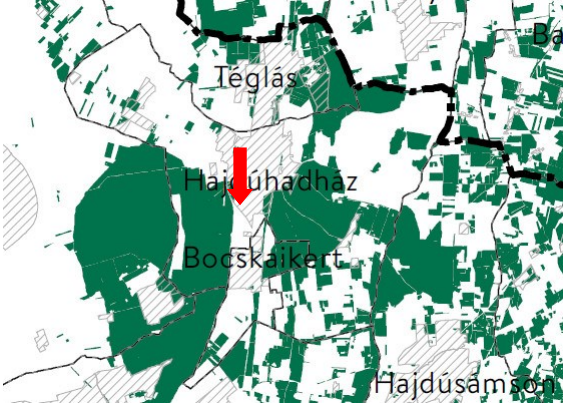
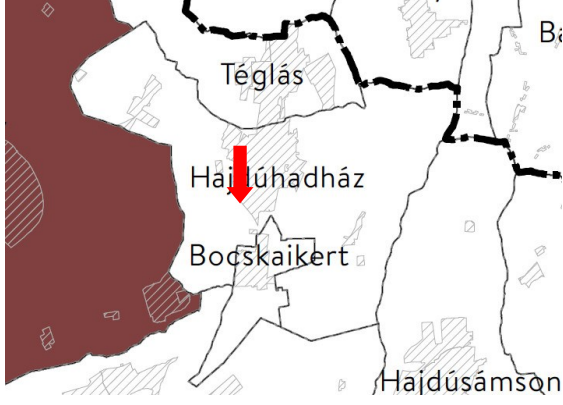
-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

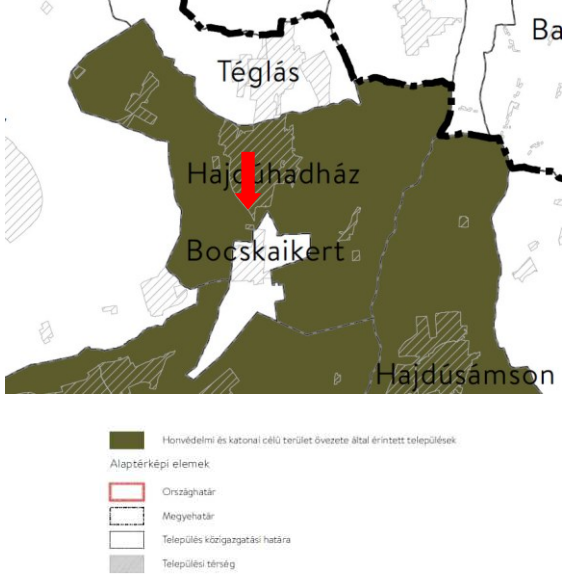
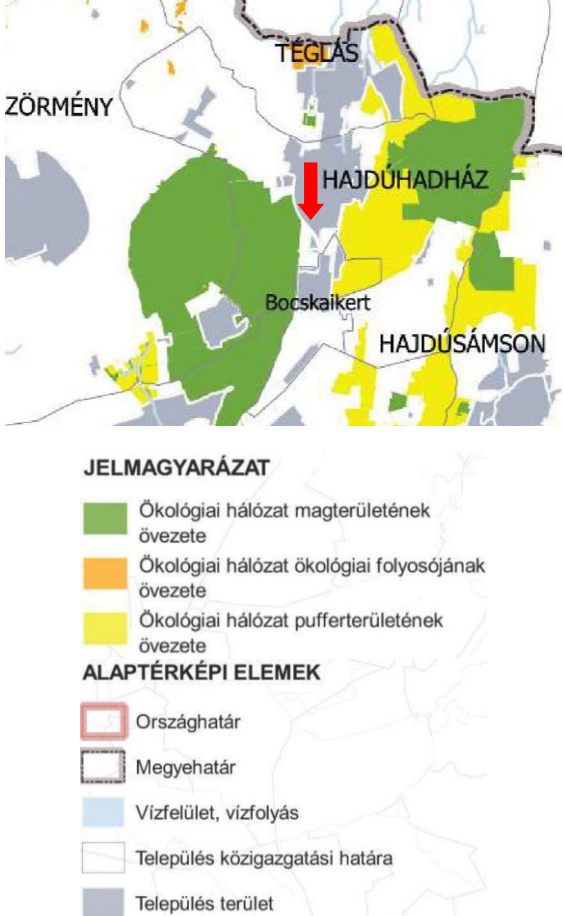
Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

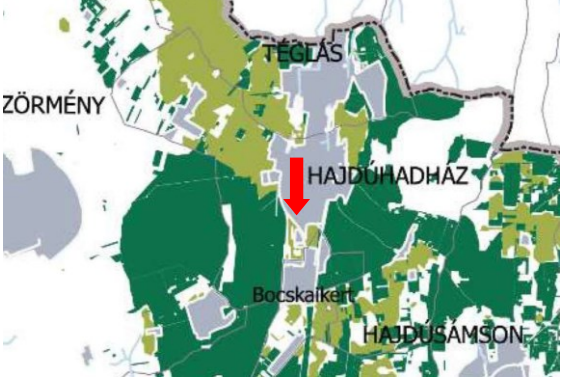
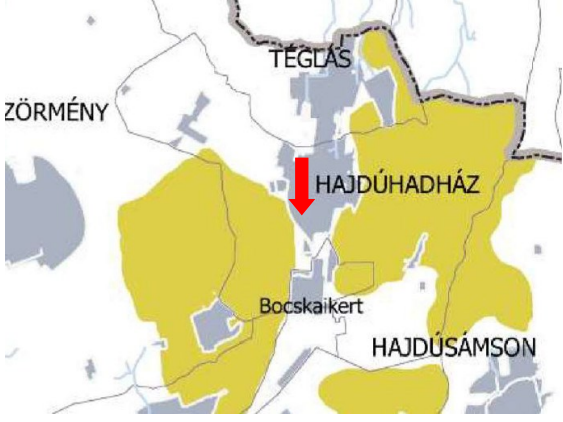
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	 <p style="text-align: center;">MoTrT 3/1 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p style="text-align: center;">MoTrT 3/2 melléklet</p>	Nem érint.	Nem érinti	Nincs.

MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 <p> Erdők övezete Alaptérképi elemek Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség </p> <p style="text-align: center;">MoTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	 <p> Világörökségi területek által érintett települések Világörökségi várományos területek által érintett települések Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség </p> <p style="text-align: center;">MoTrT 3/4 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.


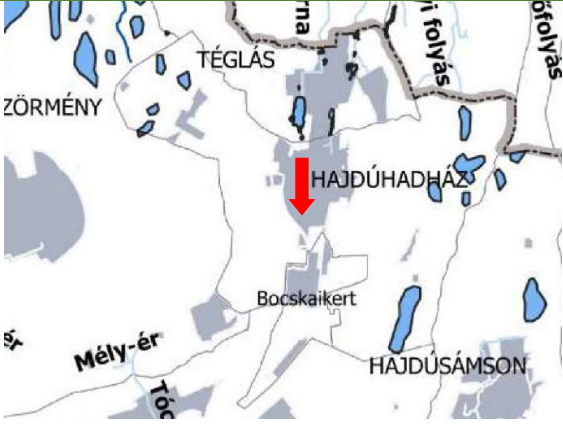
MoTrT tv.		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
<p>Honvédelmi és katonai célú övezet területe</p>	 <p style="text-align: center;">MoTrT 3/5 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	<p>Az övezet a település rendezési tervben tényleges kiterjedésével lehatolásra került.</p> <p>A módosítás nem érinti.</p>
<p>Az ökológiai hálózat övezetei</p> <p>ökol. hálózat magterület övezete</p>	 <p style="text-align: center;">HBMTrT 3/1 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti	Nincs.





ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete		Érinti.		Nincs.
HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	<p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Jó termőhelyi adottságú szántók övezete Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete <p>HBMTrT 3/2 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.



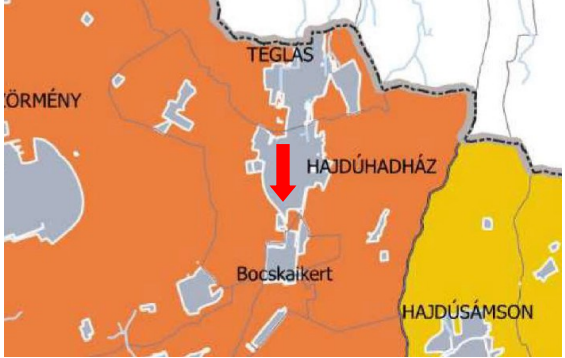



HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Erdők övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Erdők övezete Erdőtelepítésre javasolt terület övezete <p>HBMTrT 3/3 melléklet</p>	Érinti.	Nem érinti.	
Tájképvédelmi terület övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Tájképvédelmi terület övezete <p>HBMTrT 3/4 melléklet</p>	Érinti	Nem érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
<p>Világörökség és világörökség várományos területek övezete</p>	<p>HBMTrT 3/5 melléklet</p>	<p>Nem érinti.</p>	<p>Nem érinti.</p>	<p>Tényleg es lehatárolás nem érinti.</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>HBMTrT 3/6 melléklet</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Vonatkozó szabályokat hatályos HÉSZ tartalma zza.</p>

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
<p>Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete</p>	<p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Nagyvízi meder övezete VTT-tározók övezete VTT-tározó Tervezett Meglévő 1 millió_m3t_meghaladó_térfogatú vízkárelhárítási célú tározó Meglévő Meglévő Meglévő <p style="text-align: center;">HBMTrT 3/7 melléklet</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>Nem érinti</p>	<p>Nincs.</p>
<p>Honvédelmi és katonai célú terület</p>	<p>JELMAGYARÁZAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Honvédelmi és katonai célú terület övezete <p style="text-align: center;">HBMTrT 3/8 melléklet</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Az övezet a település rendezési tervben tényleges kiterjedésével lehatárolásra került.</p> <p>A módosítás nem érinti.</p>

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
<p>Ásványi nyersanyag vagyontöredék övezete</p>	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>■ Ásványi nyersanyagvagyontöredék övezete</p> <p>HBMTrT 3/9 melléklet</p>	<p>Nem érinti.</p>	<p>Nem érinti.</p>	<p>Nincs.</p>
<p>A Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p>■ Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>— Országos jelentőségű csatorna</p> <p>— Meglévő</p> <p>HBMTrT 3/10 melléklet</p>	<p>Érinti.</p>	<p>Nem érinti.</p>	<p>Nincs.</p>

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
Tanyás területek övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Tanyás területek övezete</p> <p>HBMTTrT 3/11 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
A városkörnyéki településegüttesek övezete	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> Városkörnyéki településegüttes határa</p> <p>HBMTTrT 3/12 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
<p>A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</p>	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</p> <p>HBMTrT 3/13 melléklet</p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
<p>A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete</p>	 <p>JELMAGYARÁZAT</p> <p> közepesen aszályos</p> <p> erősen aszályos</p> <p> nagyon erősen aszályos</p> <p>HBMTrT 3/14 melléklet</p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.

HBM MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosítás	Teendő
A csillagos égbolt park övezete	HBMTrT 3/15 melléklet	Nem érinti		Nincs.
A kis háttérfényű zónában lévő kivilágított telephelyek listája	HBMTrT 3/16 melléklet	Nem érinti.		Nincs.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

1/2. melléklet: Hajdú-Bihar Megye településeinek területi mérlege

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sor-szám	Település	Térségi területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás							
		Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
32	Hajdúhadház	5104	58	2585	30	6	0	1091	12

A tervezési területek települési térségen belül helyezkednek el, ezért a terület mérleg változatlan maradt.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A magyar építészettről szóló C. törvény (a továbbiakban: Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint:

„78/D. § (4) *Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek*

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület szabályozási szélességének csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága,

c) a településszerkezetet meghatározó infrastruktúrának nem minősülő kiszolgáló út, mezőgazdasági út, kerékpárút és gyalogút megszűnése vagy területének csökkenése abban az esetben sem, ha az a településszerkezeti terven ábrázolásra került.”

A megszűnő Kt-Kk mellékúthálózat (kiszolgáló út) nem szerkezeti jelentőségű elem, ezért nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás
zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló beruházás valósulhat meg. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömb.

Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre nem történik.

A terv, illetve a program célja:

Településrendezési eszközök módosítása, a településrendezési eszközökben foglalt helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a tényleges beruházás kapcsán, mely helyhez kötött fejlesztés.

A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:

A fejlesztési célok elérése érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges, az 5.1.2. és 5.2.2 pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházás egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhettek, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

A terv lehetőséget teremt beruházásra úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

Nem jelentős.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

Nem vonatkozik.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgyűjtéssel, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

A módosítások a községben található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

Ilyen hatás nem várható.

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

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

Nem különlegesek.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termelés, sűrűn beépített terület stb.).

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztés megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén az alábbi tematikáról.

Tematika

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a *ba)* pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Méptv. 74. § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz.	
(1) bek. A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében			
a)	a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,	1	
b)	a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,	0	
c)	a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.	0	
(2) bek. A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni			
a)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékosokkal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	0	
b)	a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0	
c)	történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	1	

e)	a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	
f)	a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	0	
g)	a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	
h)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	

íelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

A módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a lakosság életminőségére is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására.

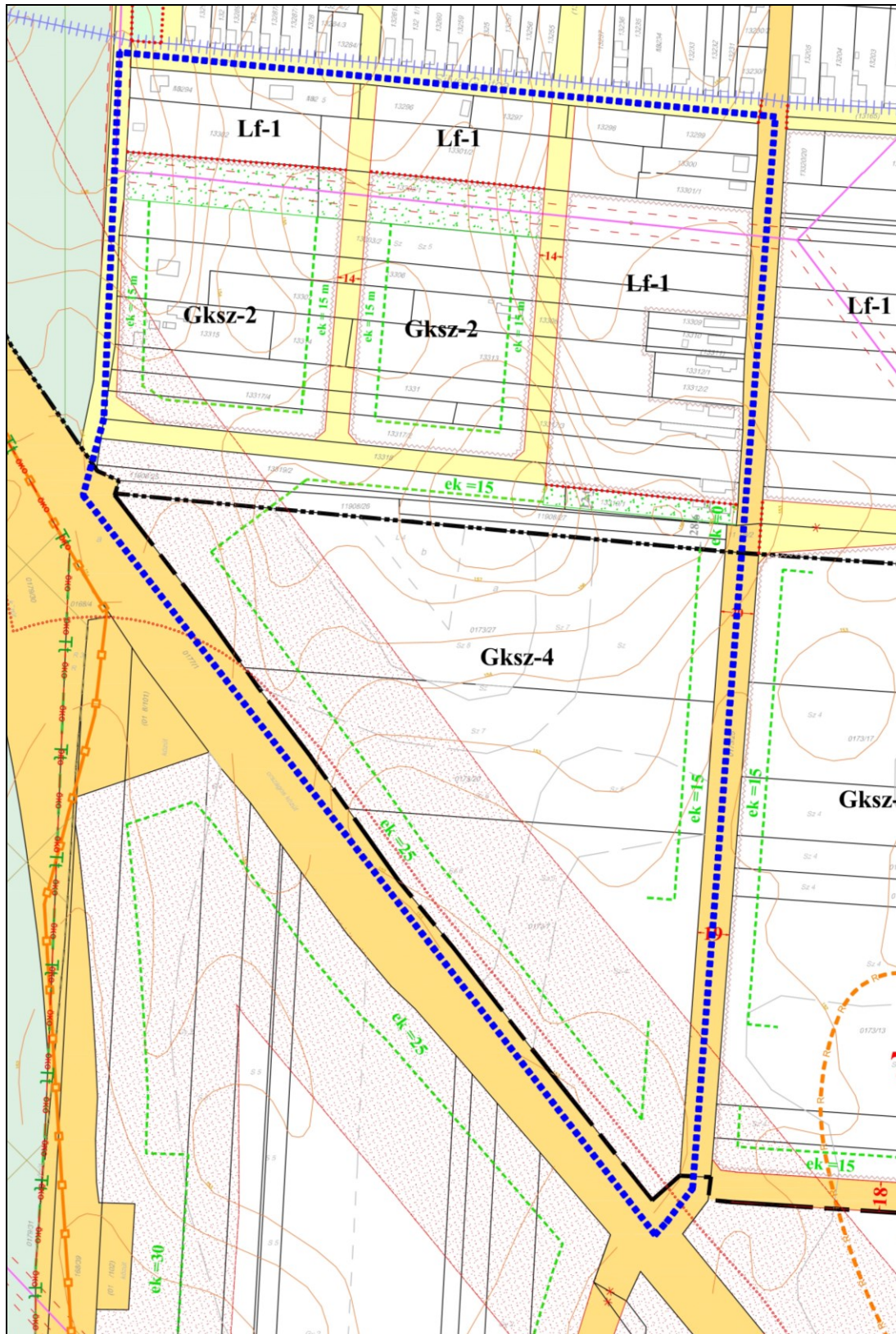
JAVASOLT TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERV

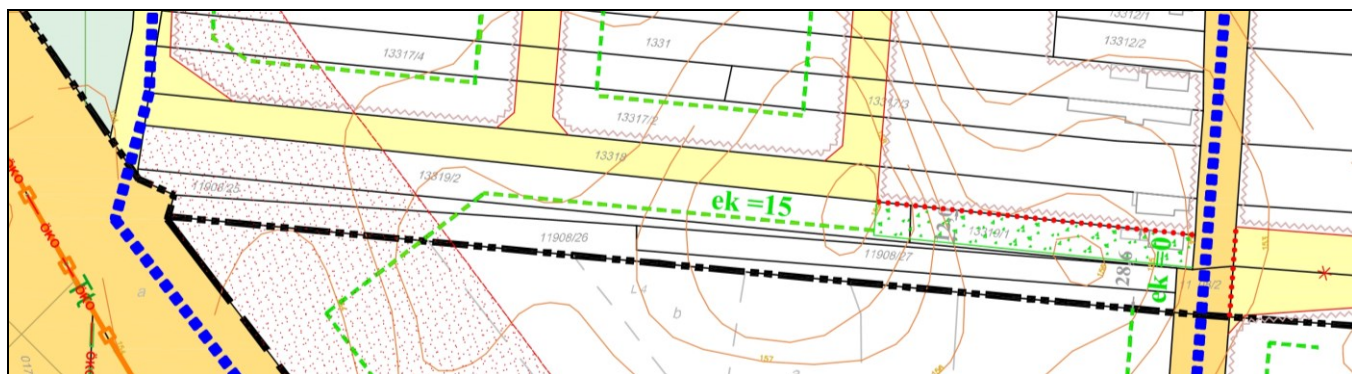


BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
sorszám	területfelhasználás	terület (ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	51,51
2.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	99,40
3.	Falusias lakóterület (Lf)	348,08
4.	Településközpont vegyes terület (Vt)	20,06
5.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	95,58
6.	Általános gazdasági terület (Gá)	109,86
7.	Ipari gazdasági terület (Gip)	10,83
8.	Üdülõházas üdülõterület (Üü)	1,32
9.	Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	4,01
10.	Különleges mezõgazdasági üzemi terület (K-Mü)	43,91
11.	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (Ke-Id)	11,23
12.	Különleges egyéb, kulturális és rekreációs célú terület (Ke-K,Rek)	13,03
13.	Különleges egyéb, állatmenhely terület (Ke-Ám)	0,57
	ÖSSZESEN	806,82
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
1.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,59
2.	Kötõttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	17,91
3.	Zöldterületek (Z)	7,84
4.	Erdõterületek (E)	3123,75
5.	Természetközeli területek (Tk)	16,55
6.	Kertes mezõgazdasági terület (Mk)	385,54
7.	Általános mezõgazdasági terület (Má)	2586,5
8.	Vízgazdálkodási területek (V)	27,09
9.	Nagykiterjedésû sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,74
10.	Növénykert (kertészeti célú) különleges terület (Kb-Nk)	19,83
11.	Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület (Kb-Vü)	6,47
12.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1631,72
13.	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	13,19
14.	Temetõ terület (Kb-T)	14,35
15.	Kegyeleti park terület (Kb-Kp)	3,23
	ÖSSZESEN	7973,30

Igazgatási terület összesen: 8780,12 ha

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV





Szabályozási terv részlet a ténylegesen érintett területről.

JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

A helyi építési szabályzat 2. melléklet építési övezetek szabályozási határértékei 7. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei kiegészülnek:

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

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

A helyi építési szabályzat 3. melléklet építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások 7. Kereskedelmi, szolgáltató kiegészül:

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
		Gksz-4	Teljes

HÉSZ 32. § kiegészítésre kerül:

(5) A Gksz-4 építési övezet esetén, ahol a szabályozási terv $ek=0$ előkertméretet jelöl, gazdasági rendeltetésű épület csak az utcai telekhatártól számított 15 méter után helyezhető el.

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

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS (Jóváhagyandó munkarész)

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2026. (... ..) KT számú határozata

a

**Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírásról
szóló 182/2022. (VIII. 25.) KT számú határozat módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján

1. Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII. 25.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv leírás 26. oldalán található „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE” táblázatot a következő táblázatra módosítja.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
sorszám	területfelhasználás	terület (ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	51,51
2.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	99,40
3.	Falusias lakóterület (Lf)	348,08
4.	Településközpont vegyes terület (Vt)	20,06
5.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	95,58
6.	Általános gazdasági terület (Gá)	109,86
7.	Ipari gazdasági terület (Gip)	10,83
8.	Üdülõházas üdülõterület (Üü)	1,32
9.	Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	4,01
10.	Különleges mezõgazdasági üzemi terület (K-Mü)	43,91
11.	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (Ke-Id)	11,23
12.	Különleges egyéb, kulturális és rekreációs célú terület (Ke-K,Rek)	13,03
13.	Különleges egyéb, állatmenhely terület (Ke-Ám)	0,57
	ÖSSZESEN	806,82
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
1.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,59
2.	Kötõttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	17,91
3.	Zöldterületek (Z)	7,84
4.	Erdõterületek (E)	3123,75
5.	Természetközeli területek (Tk)	16,55
6.	Kertes mezõgazdasági terület (Mk)	385,54
7.	Általános mezõgazdasági terület (Má)	2586,5
8.	Vízgazdálkodási területek (V)	27,09
9.	Nagykiterjedésû sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,74
10.	Növénykert (kertészeti célú) különleges terület (Kb-Nk)	19,83
11.	Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület (Kb-Vü)	6,47
12.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1631,72
13.	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	13,19
14.	Temetõ terület (Kb-T)	14,35
15.	Kegyeleti park terület (Kb-Kp)	3,23
	ÖSSZESEN	7973,30

Igazgatási terület összesen: 8780,12 ha

- Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII. 25.) KT számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képezõ „4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsõrendû fõút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömb” feliratú, „T-1” rajzszámú (dátum: 2026. 04.)” tervlap szerint módosítja.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Határidő: 2026.

Csáfordi Dénes
polgármester

kmf

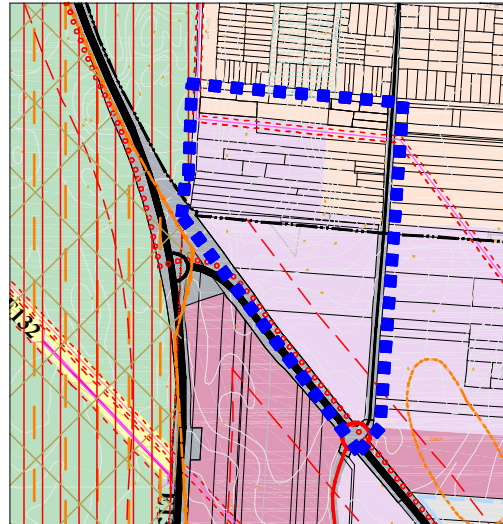
Dr. Juhász Marica
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2026. 04. hó)

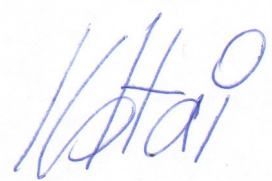
Településszerkezeti terv módosítása

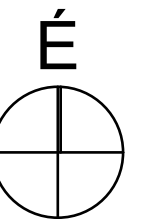
(tervezet)

TERVEZÉSI TERÜLET
SZERKEZETI TERVE M 1:15000
1. számú melléklet
Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-
testületének/2026. (.....) számú önk. határozatához
182/2022. (VIII.25.) önk. határozat
melléklete



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása	
TERVEZŐK: 		Kótai Csaba okl. építészmérnök okl. településmérnök TT 9-0595	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút- 11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) - 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület szerkezeti terve		DÁTUM: 2026.04.hó	RAJZSZÁM: T-1



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2026. Önk. rendelete

Hajdúhadház helyi építési szabályzatáról szóló

23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] E rendelet célja, hogy a jogszabály lehetővé tegye a 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt területen belül a telekegyesítés lehetőségének biztosítása.

[2] Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés előírásában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízvédelmi Hatóság), Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (Területi Vízügyi Hatóság), Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium, Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I., Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat Hivatala, Debrecen MJV Önkormányzata, Bocskaikert Község Önkormányzata, Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, Téglás

Város, Bököny Község Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata továbbá a Korm. rendelet 29. § a) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével, valamint a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. §

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Alaprendelet) 32. §-a a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

“(4a) A Gksz-4 építési övezet esetén, ahol a szabályozási terv ek=0 előkert méretet jelöl, gazdasági rendeltetésű épület csak az utcai telekhatártól számított 15 méter után helyezhető el.”

2. §

Az Alaprendelet 1. melléklete az 1. melléklet [Sz-1 és Sz-2 jelű (dátum: 2026. 04. hó) szabályozási tervlapok, melyek a 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt területre érvényesek] szerint módosul.

3.§

Az Alaprendelet 2. melléklet 2. táblázata a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

Az Alaprendelet 3. melléklet 2.sorszámú “Kereskedelmi, szolgáltató” sajátos használat szerinti területek táblázata a 3. melléklet szerint módosul.

5. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2026. hó ... napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Hajdúhadház, 2026. hó nap

Csáfordi Dénes
polgármester

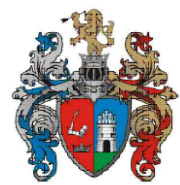
Dr. Juhász Marica
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2026. (... ..) önk. rendeletet, mely Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról szóló **23/2022. (VIII.25.)** önkormányzati rendelet módosításáról szól 2026. hó napján kihirdetem.

Hajdúhadház, 2026. hó nap

Dr. Juhász Marica
jegyző

1. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez (szabályozási terv módosítás, kelt: 2026.04)



15-3. TERVLAP

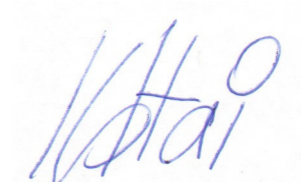
M = 1 : 4 000

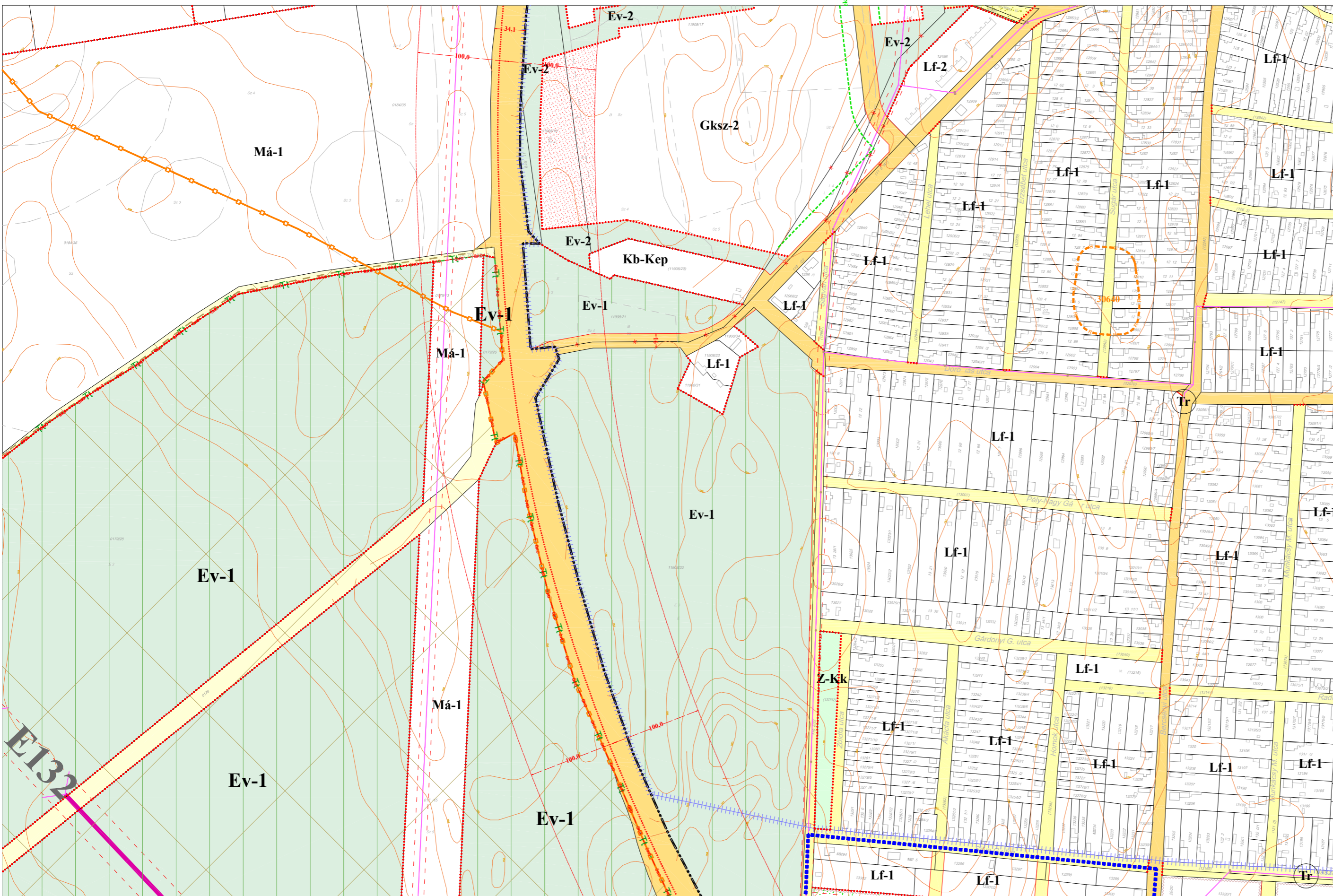
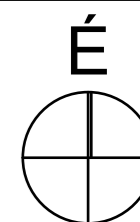
10-2.		
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.
		20-3.

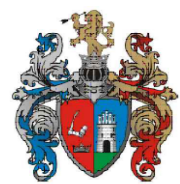
TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE I. M 1:4000

1. számú melléklet
Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-
testületének .../2026. (.....) számú önk. rendeletéhez
23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet
melléklete

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása	
TERVEZŐK: 		Kótai Csaba okl. építészmérnök okl. településmérnök TT 9-0595	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút- 11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) - 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási terve		DÁTUM: 2026.04.hó	RAJZSZÁM: Sz-1





19-1. TERVLAP

M = 1 : 4 000

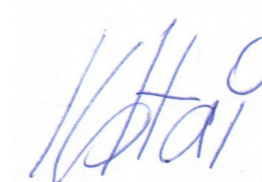
10-2.		
10-3.	10-4.	11-3.
15-1.	15-2.	16-1.
15-3.	15-4.	16-3.
19-1.	19-2.	20-2.
		20-3.

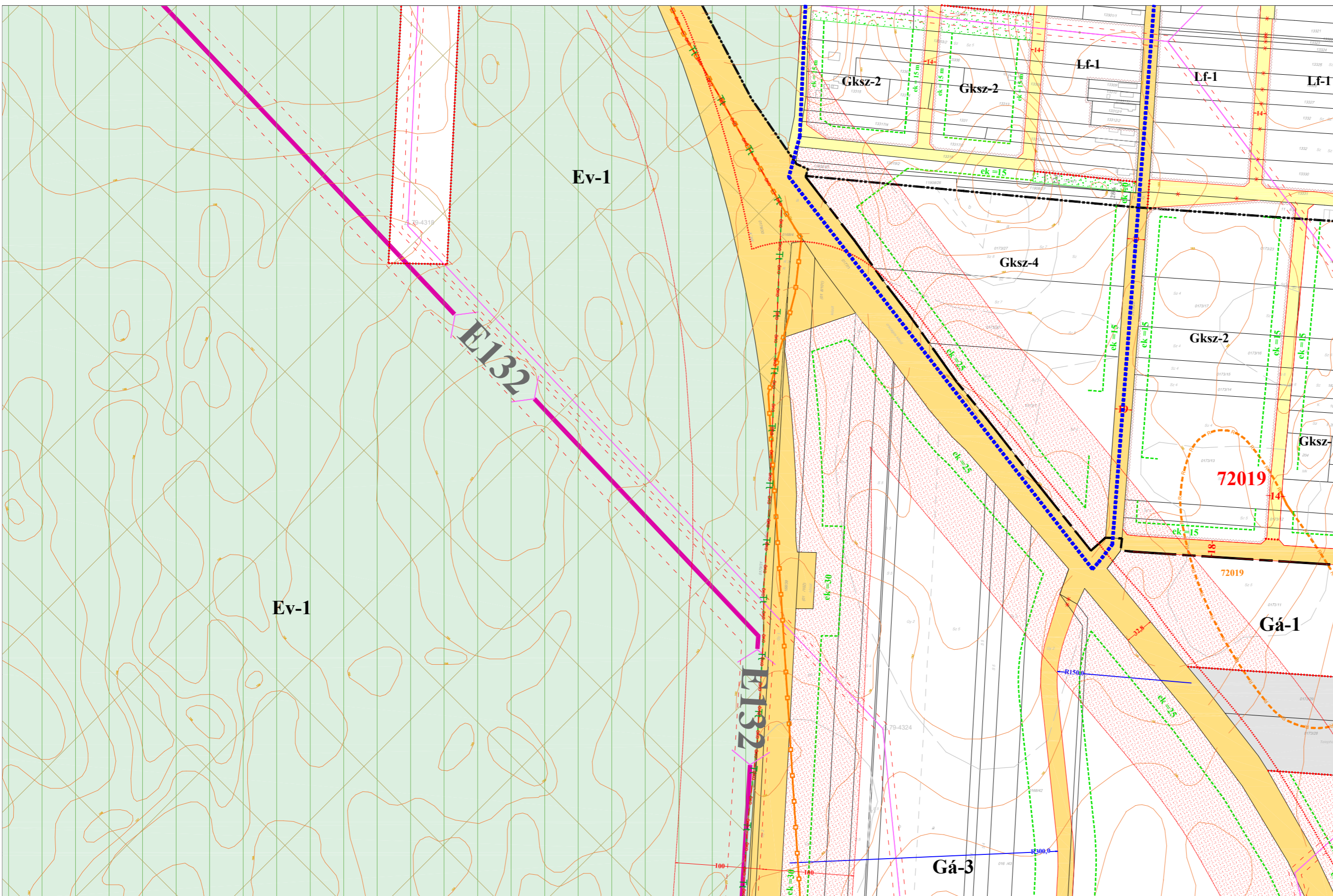
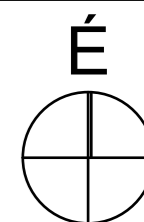
TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE II. M 1:4000

1. számú melléklet

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-
testületének .../2026. (... ..) számú önk. rendelethez
23/2022. (VIII.25.) önk. rendelet
melléklete

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása	
TERVEZŐK: 		Kótai Csaba okl. építészmérnök okl. településmérnök TT 9-0595	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút- 11908/32 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) - 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási terve		DÁTUM: 2026.04.hó	RAJZSZÁM: Sz-2



2. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 2. melléklet 7. táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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

3. melléklet a .../2026. (... ..) önk. rendelethez

Az Alaprendelet 3. melléklet 7.sorszámú “Kereskedelmi, szolgáltató” sajátos használat szerinti területek táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

sorszám	A	B	C
		Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele
7.	Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
		Gksz-4	Teljes

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdasági hatása nem jelentős.

c) Költségvetési hatások

A módosítás megvalósítása magánforrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

Épített környezet:

A módosítás műemléket nem érint, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításból következő szabályozás nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítás megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett telekegyesítést, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a városban lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. §: Meglévő előírást egészít ki új építési övezet vonatkozásában.
2. §: A tervezési területre vonatkozó szabályozási terv módosítás történik.
3. §: Az Alaprendelet 2. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel
4. §: Az Alaprendelet 3. számú mellékletét egészíti ki az új építési övezet paramétereivel.
5. §: Hatályba léptető rendelkezések.

MELLÉKLETEK

Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260317/15950
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 12:59:41

ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Hajdúhadház
Külterület, 173/27 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"

Hajdúhadház, Külterület, 0173/27

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 77725/2/2019.11.11			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / udvar	0	2 9873	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:53

ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Hajdúhadház
Belterület, 11908/25 helyrajzi szám

Hajdúhadház, Belterület, 11908/25

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58511/1998.05.06			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / saját használatú út	0	1332	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

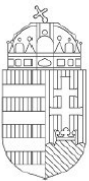
Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:47
**ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**
Hajdúhadház
Belterület, 11908/27 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Hajdúhadház, Belterület, 11908/27

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1012/2005.10.05				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1716	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:41
**ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**
Hajdúhadház
Belterület, 13319/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1

4242 HAJDÚHADHÁZ, BERCSÉNYI UTCA 141.
Hajdúhadház, Belterület, 13319/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999747/1996.06.22				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1331	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:50
**ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**
Hajdúhadház
Belterület, 11908/26 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Hajdúhadház, Belterület, 11908/26

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1412/2004.11.29				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	2812	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:44
 ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Hajdúhadház
Belterület, 13318 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ, BERCSÉNYI UTCA 139.
Hajdúhadház, Belterület, 13318

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1158/2005.11.28			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	4605	0



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály
Magyarország 4024 Debrecen,
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260317/977
2026.03.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.17. 07:51:38
 ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Hajdúhadház
Belterület, 13319/2 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ, BERCSÉNYI UTCA 13319-2 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Hajdúhadház, Belterület, 13319/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999739/1996.07.18			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	4083	0

Tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata

Nyilatkozat

HAJDÚHADKÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
PH	461-4/2023
2023 MARE 31	
B.01.0/A	
Előadó: ...	

Alulírottak a Telpülésközművelés és a Tisztasági közüzemek üzemeltetése körében lévő 15.518 kvóra-ú ingatlan közművelési tevékenység megvalósításához hozzájárulunk és köztulajdonosi igényeink nem ellentétesek a közüzem üzemeltetésével.

Közzététel: 2023. 03. 30.

Leányi Jánosné

KEMENCEI - MOLNÁR ILDIKÓ

tulajdonos

4242 Közzététel, Tuzsoly u. 4.

[Redacted]

Kissai Katalin

KISSAI MOLNÁR KATALIN

tulajdonos

4243 Tuzsoly, BÖZSÖRMENYI U. 5.

[Redacted]

Molnár Kriszta

MOLNÁR KRISZTA

házasné

4242 Közzététel, Borsodly u. 133.

[Redacted]

Tank:

1. UEV: MOLNÁR ISTVÁN

Lakcím: 4242 Közzététel, Borsodly u. 133.

[Redacted]

Aláírás: [Signature]

2. UEV: KISSAI MOLNÁR ISTVÁN

Lakcím: 4243 Közzététel, Borsodly u. 133.

[Redacted]

Aláírás: [Signature]