

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek 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 áthelyezése, kapcsolódó településrendezési eszközök módosítása **főépítési feljegyzés elfogadása és az egyeztetés módjának meghatározása**

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: PH/382/2026

Melléklet: főépítési feljegyzés

Feladatot jelent: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Véleményező bizottság: -

Bizottsági elnök: -

Egyéb véleményező szerv:

Tölli Imre Gazdaságfejlesztési, innovációs, kulturális, oktatási és felnőttképzési tanácsnok

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. március 16.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző*

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző*

Az ülés időpontja: 2026. március 26.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény, irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 182/2022. (VIII.25.) határozattal állapította meg a város településszerkezeti tervét, (továbbiakban: TSZT) és a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel állapította meg a Helyi Építési szabályzatát. (továbbiakban: HÉSZ).

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Hajdúhadház város önkormányzata 2022-ben új településrendezési eszközöket (településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, szabályozási terveket) fogadott el.

Markos Márk Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását kezdeményezte az Önkormányzatnál 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 áthelyezésére vonatkozóan.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése szerint a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a kézikönyv, a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint a településképi rendelet módosításánál a VII–IX. Fejezet, valamint a 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. Továbbá a (1a) bekezdés alapján a 2024. szeptember 30-án hatályos 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: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Korm.rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A Korm.rendelet 59.-60.§-a határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Ezen rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Képviselő-testületnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Továbbá az általános előírás módosításával összefüggésben az előírások felülvizsgálata érdekében kell meghoznia a településrendezési eszközök módosítását támogató döntést a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel **a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

Ugyanis a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint:

„Mivel **a módosítás során nem új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre az új lakóterület,** az előírást nem szükséges alkalmazni, de a lakóterület szilárd burkolatú útról megközelíthető, a többlet közműkapacitást beruházó saját költségén kiépíti. Az alapellátás intézményei 5 kilométeren belül (1 kilométer) rendelkezésre állnak.”

A c) pontban foglaltakra figyelemmel amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról is döntést kell hozni. **A terület esetében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.**

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait **a Korm. rendelet** tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezési, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezési **alátámasztó javaslat** készíti elő.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

Ugyanezen § (5) bekezdése szerint **a hét éven belül készült korábbi**

a) **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településtervezési készítésénél és módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Hajdúhadház Város Képviselő-testületének **182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervéhez és a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletéhez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok a jelen módosításhoz

képest hét éven belül készültek el, a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, azonban aktualizálásuk indokolt.

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településtervező határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A módosítással kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslat 1. melléklete határozza meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../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 főépítész 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 főépítész feljegyzést a 1. melléklet szerint.**

5. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
6. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

.../2026. (III. 26.) határozat 1. sz. melléklete

FELJEGYZÉS

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

**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 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.

Településkép védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2026. március 16.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

Hajdúhadház, 2026. március 16.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
Polgármester