

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek – Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása (I. ütem) – módosítása, **Hajdúhadház Város településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló 182/2022. (VIII.25.) számú határozat módosításának elfogadása**

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: PH/382/2026

Melléklet: T-2 tervlap

Feladatot jelent: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Véleményező bizottság: -

Bizottsági elnök: -

Egyéb véleményező szerv:

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

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. május 4.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit aljegyző

Látta: **Dr. Juhász Marica jegyző**

Az ülés időpontja: 2026. május 28.

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)

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 175/2025.(XII.15.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása 2 területen a

1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a

2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca

által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához telepítési tanulmányterv jóváhagyása, 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. Az építési beruházáshoz kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19.§ (2) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv került készítésre. **Az elkészült 2 területen a**
1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a
2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca
által határolt területek, közterületi parkolók kialakítására vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalma összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, ezért az jóváhagyásra kerül. A telepítési tanulmányterv teljes tartalmában felhasználható a településrendezési eszköz módosításához.
2. 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 2 területen a
1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a
2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca
által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához.
3. 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.

4. A területek esetében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.**
5. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
6. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
7. 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

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

59/2026.(III.26.) határozata

Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca – által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása (I. ütem) **módosítása kapcsán a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos tájékoztatás, vélemények elfogadásáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy elfogadja Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása (I. ütem) módosítása kapcsán a **partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatást, mely szerint partneri bejelentkezés nem történt, észrevétel, ellenvélemény nem érkezett.**

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete az egyeztetési dokumentációban foglaltakkal egyetért.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

61/2026.(III.26.) határozata

Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása (I. ütem) **módosítása kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megállapítja, hogy Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása (I. ütem) módosítására vonatkozó településrendezési terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésre kötelezett körbe tartozik.

A szabályzat és terv megvalósítása esetén a várható környezeti hatás jelentőségére figyelemmel **nem tartja indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre, továbbá a tervezett módosításokkal egyetért.**

Felkéri a főépítést az érintett szervek döntéséről történő tájékoztatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

A módosítás két beavatkozási ponton történik:

1) Tervezési terület határa: Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) –0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút).

Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 0206/10, 0206/11 és 0215/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, biopiachoz kapcsolódóan.

2) Tervezési terület határa: Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca

Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően meglévő közlekedési területek feltüntetésére és közterületi parkolók kialakítása.

Az eljárás ütemezve lett:

I. **ütem:** „2) Tervezési terület határa: Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca
Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően meglévő közlekedési területek feltüntetésére és közterületi parkolók kialakítása.”

II. **ütem:** „1) Tervezési terület határa: Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) –0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút).
Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 0206/10, 0206/11 és 0215/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, biopiachoz kapcsolódóan.”

Jelen egyeztetési eljárás lefolytatása az I. ütemre vonatkozik.

A fejlesztési szándékkal érintett terület az igazgatási terület középső területén, belterületen található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt tömb terület.

Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és a 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, belvárosi többletparkolók kialakítása.

A 12084/1 hrsz-ú ingatlan esetében az ingatlant körülölelően a 12084/3 hrsz-ú ingatlan helyezkedik el, amely üszóteleknek minősül. A 12084/1 hrsz-ú ingatlanon társasházi lakóépület található. Az ingatlan a lakóépülethez, valamint a belvároshoz kapcsolódóan aszfaltozott útpályára felfűzött, részben kiépített közforgalmú parkolókat tartalmaz.

A 12083/2 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, azon aszfaltozott út és parkolófelületek találhatók. Ezen az ingatlanon keresztül biztosított a 12084/3 hrsz-ú ingatlan hátsó területének megközelítése.

A 12101/11 hrsz.-ú ingatlan biztosítja a kapcsolatot az előző két ingatlan és a Nagygát utca között. Az ingatlan úszótelekként több épületet, köztük garázsokat foglal magában.

A módosításhoz kapcsolódó építési beruházás keretében a meglévő közlekedési területek és parkolófelületek felújítása, valamint új közforgalmú parkolók kialakítása valósulhat meg.

A 12084/1 hrsz.-ú és a 12083/2 hrsz.-ú ingatlanok esetén a tervezett előírás alkalmazhatóságához az ingatlanok kivett megnevezését közterületi megnevezésre szükséges módosítani, csak ezt követően kezdhető meg az útépités engedélyezési eljárása.

A módosítási cél eléréselterületfelhasználás változással nem jár együtt, azonban a településszerkezeti terven a „jelentősebb közhasználatú parkolóhely” piktogram kerül feltüntetésre.

Az egyszerűsített eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész 2026. április 28.-án kelt levelében megküldte a HB/14-ÁF/00096-22/2026. számú záró szakmai véleményét:

„A településrendezési eszközök módosításának célja:

„A tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és a 12101/11 hrsz.-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, belvárosi többletparkolók kialakítása.”

Indító döntés száma:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 175/2025. (XII. 15.) Önk. sz. határozata

Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 59/2026. (III. 26.) Önk. sz. határozata

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló döntés száma:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 61/2026. (III. 26.) Önk. sz. határozata

A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

I. ELŐZMÉNY

Az Önkormányzat megkeresése és a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján – az Önkormányzat kérésének is megfelelően – az egyeztetés egyszerűsített eljárás keretében történik.

A jelen eljárás záró szakmai véleményezési dokumentációja 2026. április 14. napján érkezett a Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájához az E-TÉR egyeztető felületen keresztül.

A beérkezett dokumentáció tartalmának megvizsgálását követően az állami főépítész megállapította, hogy a dokumentáció teljes körű. A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

A dokumentáció aláírólapja, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy a településtervet készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

A tárgyi módosítás egyeztetésének típusa a Korm. rendelet 68. §-ában foglaltaknak megfelel, azaz egyszerűsített egyeztetési eljárás.

Az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalására beérkezett írásos véleményeket a HBVKH Állami Főépítész Iroda HB/14-ÁF/00096-21/2026. iktatószámú jegyzőkönyvnek melléklete képezi.

A beérkezett írásos vélemények alapján megállapítható, hogy az eljárásba bevont szervek egyike sem fogalmazott meg jogszabályon alapuló ellenvéleményt.

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

1. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelete.

b) A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Az összhang igazolása a megküldött dokumentációban foglaltakra figyelemmel a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.

III. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a tárgyi településrendezési eszközök módosításához a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek véleményt nem adtak és a partnerségi egyeztetés Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 59/2026. (III. 26.) számú határozatával lezárult.

IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A tárgyi településrendezési eszközök módosítását és annak képviselő-testület elé terjesztését figyelemmel arra, hogy

- a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek a Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 59/2026. (III. 26.) Önk. számú határozata értelmében ellenvéleményt nem adtak,

- az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szervek jogszabályon alapuló ellenvéleményt nem adtak, az állami főépítész támogatja.

Az állami főépítész tájékoztatja, hogy a HB/14-ÁF/00096-21/2026. számú jegyzőkönyvének mellékletét képező beérkezett vélemények a tervezett beruházáshoz kapcsolódó előírásokat is ismertetnek, amelyeket a településrendezésben nem kell érvényesíteni, azokat a tervezett beruházások kivitelezése során kell majd figyelembe venni.

Az állami főépítész tájékoztatja továbbá arról, hogy:

- a polgármesternek a rendezési tervet a Korm. rendelet 72. § (1) bekezdés b) pontja alapján legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell töltenie az E-TÉR felületre.

- a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítész kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselő-testületi határozat, jegyzőkönyvek stb.) teljes körűen az E-TÉR-be feltölteni.

- amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

- a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az OTÉK-tól, illetve a TÉKA-tól való eltérés nem került kiadásra.

A fentiekén túl az állami főépítész tájékoztatja, hogy a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzatoknak az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.”

A határozat elfogadása **minősített többséget igényel.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot minősített többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026.(.....) határozata
Hajdúhadház Város településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló
a 182/2022. (VIII.25.) számú határozat módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetről 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

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 182/2022.(VIII. 25.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca által határolt tömb” feliratú, „T-1” rajzszámú (dátum: 2026. 01. hó)” tervlap szerint módosítja.

A határozat módosítással nem érintett részét változatlanul hatályában fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

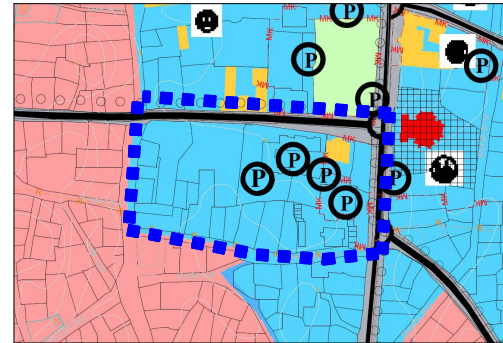
Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház, 2026. május 4.

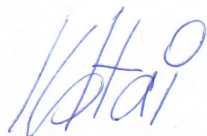
Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

TERVEZÉSI TERÜLET
SZERKEZETI TERVE M 1:7500
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. településmérnök TT 09-0543	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) - Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) - Nagyág utca - Kazinczy utca által határolt terület szerkezeti terve		DÁTUM: 2026.01.hó	RAJZSZÁM: T-2

