

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása- a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítése tárgyában Hajdúhadház város közigazgatási területét érintően történő módosítással összefüggő módosítására irányuló döntések meghozatala

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: PH/1325/2026

Melléklet: 1. sz. melléklet a 60/2026. (III. 26.) képviselő-testületi határozat+főépítész feljegyzés
2. sz. melléklet főépítész tájékoztatás
3. sz. melléklet településrendezési szerződés tervezet (1. sz. melléklete a telepítési tanulmányterv, 2. sz. melléklete a főépítész feljegyzés)

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*

Láttá: **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 Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezett.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

A Magyar Közút NZrt., mint Célmegvalósító megbízást kapott a 4902. számú országos mellékúthálózati elem Hajdúhadház város és Hajdúsámson város közötti szakaszának korszerűsítésével (Hajdúhadház-Hajdúsámson 2+789-11+627 km szakasz felújításával) összefüggő útépitési engedélyes és kiviteli tervek elkészítésére.

A Telepítési tanulmányterv a TURA-Terv Mérnökiroda Kft (1145 Budapest, Gyarmat u.30.), finanszírozása alapján Hajdúhadház Város közigazgatási területén belüli településrendezési eszközöket érintő módosításhoz készült.

A módosítás célja a város közigazgatási területét érintő 4902. számú országos mellékúthálózati elem egy szakaszát érintő fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása a településrendezési eszközök módosításával.

A településrendezési eszközök módosítása Hajdúhadház Város kül- és egyéb belterületén (Fényes telep) a Hajdúhadház- Hajdúsámson közötti 4902. számú országos mellékúthálózati elem érintett szakaszának módosítására vonatkozik.

A Képviselő-testület 60/2026. (III. 26.) határozattal döntött a Célmegvalósító által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és felkérte a polgármestert, hogy a telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le. A képviselő-testületi döntés a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján a telepítési tanulmánytervet a településrendezési szerződés megkötése előtt véleményeztetni kell a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A Korm. rendelet szerint

10. A telepítési tanulmányterv

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához,

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként és

- c) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.
- (2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.**
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési *tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.
- (6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.
- (7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.**
- (8) A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész
- a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és
- b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.**
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell.** E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.**
- (6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.

A telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetésére a 2026. április 01. - 2026. április 20. közötti időszakban került sor, melynek során a partnerek a véleményüket, az

észrevételeket papír alapon Hajdúhadház Polgármesteri Hivatal címére: 4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz. / elektronikus levélben biro.balogh.aniko@hajduhadhaz.hu email címre küldhették meg.

A Korm. rendelet 56/A. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan a partnerek részéről vélemény a fent meghatározott időszakban nem érkezett.

A telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetésével kapcsolatos főépítési tájékoztatás az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A településrendezési eszköz módosításával és az ahhoz kapcsolódó véleményezési eljárás lefolytatásával összefüggő döntés

A Korm. rendelet 78. § (1) bekezdése szerint a településrendezési terv (HÉSZ) készítésénél a Korm. rendelet 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 1. 59.-60.§ 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.**

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

A döntési javaslatot a I. Határozati javaslat tartalmazza.

A településrendezési szerződésre vonatkozó jogszabályi előírások

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 84. § (1) bekezdés d) pontja szerint a településrendezési feladatok megvalósítását – egyebek mellett - a településrendezési szerződés, mint sajátos jogintézmény biztosítja.

A Méptv. 92. § (a településrendezési szerződés) szerint

(1) **A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval** (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településterv véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).
- (7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A Korm. rendelet 56/A. § (5) bekezdése alapján a településrendezési szerződést mellékleteivel együtt - a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett - a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

A szerződés mellékletét képezi - a telepítési tanulmányterv mellett - a főépítési feljegyzés is.

A településrendezési szerződés tervezete

A fenti jogszabályi keretekre alapozva készült el az előterjesztés 3. mellékletét képező településrendezési szerződés tervezete.

A módosításhoz szükséges tervdokumentáció elkészíttetése a Célmegvalósító feladata, aki vállalja, hogy ehhez megfelelő jogosultsággal rendelkező tervezőt vesz igénybe. A szerződés értelmében a Célmegvalósító garantálja, hogy a benyújtással egyidejűleg csatolja a tervező nyilatkozatát, amely térítésmentes és korlátozás nélküli felhasználási jogot biztosít az Önkormányzat számára.

A megállapodás rögzíti, hogy a tervezési költségeket a Célmegvalósító viseli, valamint részletezi a felek együttműködés során fennálló jogait és kötelezettségeit. Az Önkormányzat vállalja, hogy a meghatározott határidőn belül – a telepítési tanulmányterv alapján – elindítja és lefolytatja a módosítási eljárást (ideértve az esetleges környezeti vizsgálatokat is).

A polgármester ugyanakkor nem garantálhatja, hogy a véleményezés során a program változatlan marad, vagy hogy a Képviselő-testület azt maradéktalanul elfogadja, így az

Önkormányzatot kártérítési felelősség nem terheli. A szerződés emellett tartalmazza a kisajátítási vagy korlátozási kártalanítási igényekkel kapcsolatos biztosítékokat, mentesítve az Önkormányzatot az ilyen jellegű fizetési kötelezettségek alól.

A döntési javaslatot a II. Határozati javaslat tartalmazza.

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

I. Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (V.28.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítése

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5), (7) és (8) bekezdése, valamint az 59. § (2) és (4) bekezdése alapján, figyelemmel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3)-(4) bekezdésében és a 60/2026. (III. 26.) képviselő-testületi határozatban foglaltakra

1. tudomásul veszi a Magyar Közút NZrt (székhely: 1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13., képviseli: Szabados Szabolcs), mint Célmegvalósító által a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítés megvalósíthatóságával összefüggésben benyújtott telepítési tanulmánytervnek a 60/2026. (III.26.) határozat alapján lefolytatott partneri véleményeztetéséről adott – 2. sz melléklet – főépítész tájékoztatást, mely szerint a partnerek részéről vélemény nem érkezett.
2. Az 1./ pontban megjelölt fejlesztés megvalósíthatósága érdekében **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 4902. jelű országos mellékút korszerűsítéséhez.**
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 tervezési területet** (belterület határ - 028/6 hrsz-ú erdőterület – 029 hrsz-ú út – 032/42 hrsz-ú erdőterület – Cserei csatorna– 032/26 hrsz-ú szántóterület – 4902. számú országos mellékút (042/4 hrsz) -ú út – 058/5 és a 058/4 hrsz-ú szántóterület – belterület határ – 16601/6 hrsz-ú út - 4902. számú országos mellékút (16601/3 hrsz) által határolt területrész) **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.**
5. A 60/2026.(III.26.) határozatban foglaltakat fenntartja, azonban a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzésben foglaltakat pontosítja az 3. melléklet szerint.
6. Felkéri a főépítészt a 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.
8. Felkéri a főépítészt, hogy a döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

II. Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (V.28.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítése

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 2023. évi C. törvény 92. § (4)-(5) és (7) bekezdésében, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. §-ában és a 60/2026. (III. 26.) képviselő-testületi határozatban foglaltakra

1./ településrendezési szerződést köt a Magyar Közút NZrt (székhely: 1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13., képviseli: Szabados Szabolcs), mint Célmegvalósító által a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítés megvalósíthatósága érdekében a Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendelet a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítése érdekében történő módosítására.

2./ Felkéri a főépítészt, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

3./ Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház, 2026. május 4.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
Polgármester

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

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

60/2026.(III.26.) határozata

A 4902. számú országos mellékút Hajdúhadház Város közigazgatási területét érintő szakaszának korszerűsítésével összefüggő településrendezési eszközök módosítását megalapozó Telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-Testülete a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdései és 56/A. § (1)-(3) bekezdése alapján:

1./ elfogadhatónak tartja a Magyar Közút NZrt., mint Célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító) által Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a 4902. számú országos mellékút korszerűsítésével összefüggésben benyújtott telepítési tanulmánytervet.

2./ Az 1./ pontban foglaltakra figyelemmel **elfogadja a főépítési feljegyzést** a melléklet szerint.

3./ Felkéri a polgármestert, hogy:

- a) az 1./ pont szerinti döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa, valamint
- b) a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetését folytassa le.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül: 2026. március 26.



60/2026.(III.26.) határozat melléklete

Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének címzett

FELJEGYZÉS

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítésével összefüggésben

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságának meghatározásáról,

valamint

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

I.

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 módosítás 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 tartalma és felhasználhatósága

A megalapozó vizsgálat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településrendezési eszközök módosításánál, annak **aktualizálása nem szükséges.**

Az alátámasztó javaslat tartalma és 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 , tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – **aktualizálni szükséges**

az alábbiakra figyelemmel

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat

3. közlekedési javaslat
4. A módosítással érintett terület bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési feljegyzés – melynek alapja a Korm. Rendelet 7. melléklete – határozza meg a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit. **A telepítési tanulmányterv a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint készült, az a szerzői jogi szabályok betartása mellett teljes egészében felhasználható a településrendezési eszközök módosításához készítendő dokumentációkhoz.**

II.

Főépítési vélemény

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

1. Telepítési tanulmányterv

A módosítással érintett terület nem értékes, azon szempontból, hogy műemlék, helyi védett épület nincs a területen belül és annak környezetében. A településképi előírások érvényesítésre kerülnek.

A módosítás valós fejlesztési igényen alapul. Terepviszony jelentős megváltoztatása, épület bontás nem történik, míg növényírtás csak a szükséges mértékben történik. Új épület elhelyezése nem történik.

Az út többlet területének biztosítása részben önkormányzati részben magán tulajdonú ingatlant is érint. Az igénybevett területek tulajdonjogának megszerzése a fejlesztő feladata.

A dokumentáció szerinti fejlesztés magántulajdonban álló ingatlanok érintésével valósulna meg, az ingatlanokat érintené:

kezdő-szelvény	vég-szelvény	kisajátítás oka	oldal	Település	hrsz	hossz (m)	terület (m ²)
6+250	6+625	vízelvezető árok	bal	Hajdúhadház	16684/1	375	444
				Hajdúhadház	029		11
				Hajdúhadház	032/43		781

Hrsz	kisajátítási eljárás
16684/1	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető
029	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető
032/43	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető

„Kisajátítással” igénybevétellel érintett területek

a város keleti területrésze – Fényes telep környezete							
kisajátítás /igénybevétel indoka	Hrsz	Kisajátítás előtt			Kisajátítás után		megjegyzés
		művelési ág	hatályos HÉSZ szerinti besorolás	igénybevett terület m ²	felhasználás / HÉSZ javaslat szerinti besorolás	visszamaradó terület m ²	
útépítés	16684/1	szőlő, gyümölcsös	Lf-1	448,12	közterület – közúti főhálózat KÖu	4388,13 (már az észak déli irányú közterület csökkenésével együtt)	+ 155,39m ² a hatályos terv szerint Kt-Kk mellékúthálózat eleme szabályozás
útépítés	029	útterület sh. út	Kt-Kmg	10,84		közterület nincs jelentősége a visszamaradó területek	
útépítés	032/43	szántó	Ma-1	780,56			68897,63

A tanulmányterv célja a 4902. számú országos mellékút fejlesztésének megvalósíthatóságának biztosítása a településrendezési eszközökkel. A tanulmányterv szerinti településrendezési cél összhangban áll az Önkormányzat fejlesztési céljaival.

Településrendezési szerződés tervezete

A finanszírozást a Célmegvalósító vállalja. A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.

A meglévő úthálózati elem mentén lévő növényállomány a levegő tisztítást is szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős, csak az indokolt mértékben történik a növényállományt érintő munka az útépítés során. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság nem sérül.

A tervezési terület belterületi, azaz települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTrT- ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. Nem kerül sor új lakóterület kijelölésére.

A természetvédelmi, területrendezési előírások érvényre jutását biztosítja a terv. Természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik. A módosítással érintett területrésze a telepítési tanulmányterv a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési, a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb előírást nem állapít meg.

A módosítással zöldterületi csökkenés nem következik be, a települési zöldfelület hatályos terv szerinti szinten tartása biztosított.

A barnamezős területekről szóló nyilvántartás elkészült.

Régészeti érintettség nincs.

A módosítás továbbra is biztosítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, a módosítás hatásterületén környezeti kockázatot nem jelent.

Összegezve: a telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak tartom.

Hajdúhadház, 2026. március 12.



Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

FŐÉPÍTÉSZI TÁJÉKOZTATÓ

a Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítéshez kapcsolódó módosításhoz készült telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetéséről

Hajdúhadház Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 60/2026. (III.26.) határozatával döntött a Magyar Közút NZrt (székhely: 1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13., képviseli: Szabados Szabolcs) - mint Célmegvalósító - által a tárgyi fejlesztéssel összefüggésben benyújtott, - a településrendezési eszközök módosítására irányuló - telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról és a telepítési tanulmányterv partneri véleményeztetésének lefolytatásáról.

A telepítési tanulmánytervnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerekkel történő véleményeztetésére a 2026. április 01. - 2026. április 20. közötti időszakban került sor, melynek keretében a partnerek az észrevételeket papír alapon Hajdúhadház Polgármesteri Hivatal címére: 4242. Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz. / elektronikus levélben biro.balogh.aniko@hajduhadhaz.hu email címre küldhették meg.

A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatosan a partnerek részéről vélemény a fent meghatározott időszakban nem érkezett, így ezzel kapcsolatban válaszadási kötelezettség sem merült fel.

Fentiekre figyelemmel a 60/2026. (III.26.) határozattal elfogadott főépítész feljegyzés módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2026. május 04.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Hajdúhadház Város Önkormányzata**
Székhely: 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.
Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 728537
Adószám: 15728537-2-09
Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt.
Számlaszám: 11738008-15728537
Képviseli: Csáfordi Dénes **polgármester**
mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről az

Név: **Magyar Közút NZrt.**
Székhely: 1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.
Cégjegyzékszám: 01-10-046265
Adószám: 14605749-2-44
Számlavezető bank: Magyar Államkincstár
Számlaszám: 10032000-00286693-00000055
Képviseli: Szabados Szabolcs
mint célmegvalósító (a továbbiakban: Célmegvalósító),

harmadrészről a

Név: **Tura-Terv Mérnökiroda Kft.**
Székhely: 1145 Budapest, Gyarmat utca 30
Cégjegyzékszám: 01-09-701922
Adószám: 12602908-2-42
Számlavezető bank: MBH Bank
Számlaszám: 10300002-20132675-00003285
Képviseli: Adrovitz Miklós, **ügyvezető**
mint költségviselő (a továbbiakban: **Költségviselő**),

(a továbbiakban együtt: Felek) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Észak-Alföldi régió-26. verseny újra nyitás, 1. rész: 4902 j. Hajdúhadház-Hajdúsámson 2+789-11+627 km szakasz felújítása.

Szerződés száma: KB-2024/1002664/001/00

EKR azonosítás: EKR001579442024

Projekt azonosítószáma: TOP_PLUSZ-6.1.2-21-HB1-2023-00004

Az Önkormányzat Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) a 60/2026. (III. 26.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) döntött a Célmegvalósító által a **4902. j. út 6+250-6+625 km szelvények közötti 4902. j. út Hajdúhadház-Hajdúsámson 2+789-11+627 km közötti szakasz felújítása megnevezésű projekt** közútfejlesztésével kapcsolatosan tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében benyújtott, a Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) és a Hajdúhadház helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosítására irányuló, a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) elfogadhatóságáról.

A Határozat alapján Hajdúhadház Város Polgármestere a Tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdése alapján véleményeztette a partnerekkel.

A Képviselőtestület ahatározatával döntött arról, hogy módosítani kívánja a településrendezési eszközöket a **4902. j. út 6+250-6+625 km szelvények közötti 4902. j. út Hajdúhadház-Hajdúsámson 2+789-11+627 km közötti szakasz felújítása megnevezésű projekt** közútfejlesztésével kapcsolatosan tervezett beruházás megvalósíthatóságával kapcsolatos **tervezési területre** vonatkozóan, továbbá ahatározatával döntött arról is, hogy a településrendezési eszközök módosítása érdekében a Célmegvalósítóval és a Költségviselővel településrendezési szerződést köt.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok állami, önkormányzati, illetve magántulajdonban állnak. A településrendezési eszközök módosításával érintett ingatlanok a Tanulmánytervben kerültek kijelölésre.

A Projekt megvalósítása a Célmegvalósító beruházásában történik, Célmegvalósító érdekét képezi, mely az Önkormányzat érdekeivel nem ellentétes.

Mindezen előzmények alapján a Felek a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi településrendezési szerződést kötik.

I. A szerződés tárgya, hatálya

1.1. A szerződés tárgya

A Méptv. 92. § (4) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításának a Határozat mellékletét képező főépítési feljegyzésben (a továbbiakban: Feljegyzés) – mely jelen szerződés 2. mellékletét képezi – foglaltaknak megfelelő kidolgoztatása az Önkormányzat helyett, a Célmegvalósító érdekében, a Költségviselő által és Költségviselő költségére.

1.2. A szerződés hatálya

Jelen szerződés az utoljára aláíró fél aláírása napján lép hatályba és a szerződésből eredő kötelezettségek maradéktalan megvalósulása napjáig tartó **határozott időtartamra** jön létre.

II. A Felek vállalásai

A. Célmegvalósító érdekében Költségviselő vállalásai

2.1. A Célmegvalósító képviseletében és érdekében eljárva az 1.1. pontban megjelölt feladat végrehajtása érdekében a Költségviselő elkészíti az adott eljárás szakaszai tekintetében szükséges dokumentációkat (a továbbiakban: Tervdokumentáció), beleértve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével összefüggő és amennyiben indokolt, a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges dokumentumot, valamint a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó E-TÉR felületén lefolytatásra kerülő egyeztetési eljáráshoz kapcsolódó tervi dokumentumokat és azokat megküldi az Önkormányzat részére.

A Felek rögzítik, hogy a Méptv. 92. § (3) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő jogosultsággal rendelkező személy által és meghatározott formában már elkészített Tanulmányterv, továbbá a jelen szerződés szerinti településrendezési eszközök módosításának tervezői díján felül további költség megfizetésére, kötelezettség vállalására Költségviselő nem köteles.

2.2. A 2.1. pontban foglaltak szerződésszerű teljesítése érdekében a Költségviselő tudomásul veszi, hogy a Tervdokumentációt a Feljegyzésben és a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően a Tanulmányterv szerinti tartalommal és a beérkező, jogszabályon alapuló, illetve jogszabály szerinti véleményekre figyelemmel kell elkészítenie.

2.3. A Költségviselő vállalja, hogy a Tervdokumentáció elkészítéséhez a Méptv. 77. § (2) bekezdésében és az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező(ke)t (a továbbiakban: tervező) vesz igénybe.

2.4. A Költségviselő a tervezővel kötött szerződésben érvényesíti az Önkormányzat azon igényét, hogy a Tervdokumentáció felhasználására az Önkormányzat térítésmentes, területi korlátozás nélküli, a Tervdokumentáció teljes védelmi idejére szóló, kizárólagos, harmadik személynek átengedhető felhasználási jogot szerezzen az alábbiak szerint:

- a) Az Önkormányzat részére átengedett felhasználási jog kiterjed a Tervdokumentáció átdolgozására, valamint tetszőleges példányban, analóg vagy digitális hordozón, tetszőleges alkalommal történő többszörözésére és a többszörözött példányok terjesztésére. A többszörözés joga magában foglalja a Tervdokumentáció nyomtatásban, továbbá számítógéppel, illetve elektronikus adathordozóra való másolásának jogát is.
- b) A terjesztési jog magában foglalja a többszörözött példányok bármely ismert módon történő nyilvánosság számára történő hozzáférhetővé tételét.
- c) Az Önkormányzat az elfogadott Tervdokumentáción – az átdolgozás keretei között – bármely, a tervezőnek a Tervdokumentáció egységéhez fűződő jogát nem sértő változtatást végrehajthat.

A Célmegvalósító részére a fentiekben részletezett felhasználási jog a Célmegvalósító és a Költségviselő közöttlétrejött Tervezési Szerződéses Megállapodás mellékletét képező Tervezési Szerződéses Feltételek pontjában foglaltak alapján biztosított.

2.5. A Költségviselő a Tervdokumentációt az alábbiak szerint köteles átadni az Önkormányzatnak:

- a) az egyeztetési eljárás típusának megfelelően a jogszabályok szerinti véleményezési szakaszokhoz tartozóan elektronikus úton adathordozón .pdf/A fájl formátumban,
- b) a képviselőtestületi előterjesztés mellékleteinek előállításához a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye ismeretében elektronikus úton adathordozón pdf/A, fájl formátumban.

2.6. A Költségviselő viseli a Tervdokumentáció véleményezése kapcsán az egyeztetési eljárásban szükséges, jogszabály alapján előírt tanulmányok, vizsgálatok, szakértői dokumentumok költségét.

2.7. A Célmegvalósító és a Költségviselő tudomásul veszi, hogy amennyiben az Önkormányzatnak szakmai indokok alapján a Tervdokumentációra vonatkozóan a tanulmánytervben meghatározott céllal összhangban lévő módosítási javaslata van, úgy a Tervdokumentációt a szakmai követelményeknek megfelelően kötelesek átdolgozni/átdolgoztatni és az átdolgozott tervet, dokumentációt az Önkormányzat számára átadni.

2.8. A Célmegvalósító és a Költségviselő tudomásul veszik, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás során felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a TSZT-n és HÉSZ-en végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás ismételt lefolytatását vonhatják maguk után.

2.9. A Költségviselő viseli a 2.8. pontban foglalt esetben a Tervdokumentáció esetlegesen szükségessé váló módosításának költségeit, e körben az Önkormányzatot semmiféle felelősség nem terheli.

2.10. A Költségviselő vállalja, hogy – a tervező útján - a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárásban beérkezett vélemények Önkormányzat által történő megválaszolása, összegzése érdekében az Önkormányzat felhívására 8 napon belül írásban megküldi az Önkormányzat részére az azokkal kapcsolatos választát.

2.12. Célmegvalósító vállalja, hogy az Önkormányzat által elfogadott szabályozással, illetőleg a szabályozás alapján történő területfelhasználással összefüggésben keletkező és kizárólag a jelen szerződéssel érintett jogügyletből, szabályozásmódosításból fakadó esetleges kisajátítási, korlátozási kártalanítási összegeket megfizeti a Projekttel érintett jogosultak részére, figyelemmel a Méptv.-ben foglaltakra.

B. Az Önkormányzat vállalásai

3.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosítása elfogadásához szükséges eljárást valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettség miatt szükséges eljárást

- dokumentációk rendelkezésre állását követő munkanapon belül - megindítja és azt a vonatkozó előírások alapján lefolytatja.

3.2. Az egyeztetési eljárás lefolytatásának kezdeményezőjeként az Önkormányzat hozzáférést biztosít a tervező számára a hozzá beérkező dokumentumokhoz.

Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy

- a) a tervezőnek közvetlenül megadja a Tervdokumentációval kapcsolatos elvárásokat, valamint
- b) a tervezőnek átadja a Korm. rendelet szerinti eljárás során, továbbá az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket, illetve
- c) a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolását, összegzését elvégzi, a Költségviselő és a tervező fejlesztői és szakmai előzetes értékelését követően.

3.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztést az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleménye Önkormányzathoz érkezését követő rendes képviselőtestületi ülésére, de legkésőbb 60 napon belül a döntéshozó elé terjeszti. E körben az Önkormányzat kifejezetten rögzíti, hogy nem vállal kötelezettséget a településrendezési eszközök módosítására irányuló előterjesztés alapján azok elfogadására. A településrendezési eszközök módosításának el nem fogadásából eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

3.4. Amennyiben az Önkormányzat a 3.3. pontban foglaltakat alapos ok nélkül, a Célmegvalósító és Költségviselő szerződésszerű teljesítése ellenére nem teljesíti, úgy köteles megtéríteni a Célmegvalósítónak és Költségviselőnek az eljárás során a záró szakmai vélemény időpontjáig felmerült, számlával igazolt költségeit.

3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szabályozással érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárás aktuális állásáról a Célmegvalósítónak és a Költségviselőnek kérésére tájékoztatást ad.

3.6. Az Önkormányzat az egyeztetési eljárás lefolytatása keretében szükséges hirdetményi közzététel iránt a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodik.

III. Vegyes rendelkezések

4.1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítésében együttműködnek, a szerződés teljesítése érdekében egymást minden lényeges körülményről írásban tájékoztatják.

4.2. A szerződés végrehajtásával, illetve szerződésben rögzített feladatokkal összefüggésben kapcsolattartásra és felelős nyilatkozattételre jogosult személy:

- a) az Önkormányzat részéről: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész
tel.: 06-30-33-87-789, email.: biro.balogh.aniko@hajduhadhaz.hu
- b) a Célmegvalósító részéről: Palkovicsné Tamás Barbara
tel.: 06-30-162-50-43, email.: tamas.barbara@hajdu.kozut.hu

c) a Költségviselő részéről: Hudák Melinda
tel.: +36703157744, email.: hudak.melinda@tura-terv.hu

4.3. A jelen szerződést mindegyik fél bejegyzésével kizárólag írásban lehet módosítani. Nem minősül szerződésmódosításnak a Felek közhiteles nyilvántartásba bejegyzett adataiban, így különösen a székhelyében, képviselőiben, bankszámlaszámában bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró szervezet és a kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás. Az említett változásokról az érintett fél a többi felet – az eset körülményeitől függően – előzetesen írásban vagy a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 5 munkanapon belül köteles értesíteni.

4.4. A Célmegvalósító és a Költségviselő azonnali hatályú felmondással élhet abban az esetben, ha a környezeti hatásvizsgálat eredményének ismeretében már nem állna érdekében a szerződés további teljesítése.

4.5. Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Költségviselő az egyeztetési eljárásban nem tesz határidőre eleget - írásban történő legalább 15 napos póthatáridőre sem - a beérkező, jogszabályon alapuló egyeztetési eljárás során benyújtott véleményekre tekintettel a szükségessé váló hiánypótlásoknak, vagy a módosításra irányuló kötelezettségeinek.

4.6. A jelen szerződés 4.5. pontjában foglalt okból történő azonnali hatályú felmondás esetén az Önkormányzatot fizetési, megtérítési kötelezettség nem terheli.

4.7. Amennyiben jelen szerződés egy rendelkezése teljes egészében vagy részben érvénytelenné válna, a szerződés érvényessége egyebekben fennmarad, kivéve, ha e rész nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.

4.8. A jelen szerződésben nem vagy nem kimerítően szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Méptv., a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény, a Korm. rendelet, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.rendelet., az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

4.9. Jogvita esetén, annak értékhatárától függően, javasolt Debreceni Járásbíróság, vagy a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékessége.

Jelen szerződés rendelkezései érvényesek a Felek mindenkori jogutódaira is. A Célmegvalósító és a Költségviselő vállalja, hogy jelen szerződés tartalmáról, a vállalt kötelezettségekről tájékoztatja esetleges jogutódjait is. Ennek elmaradása esetén az ezzel kapcsolatos kártalanítási vagy kártérítési igények megtérítéséért kötelezettséget vállal.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Feljegyzés

,

,

Hajdúhadház Város Önkormányzata

Képv.: Csáfordi Dénes
polgármester

Magyar Közút NZrt.

Célmegvalósító
Képv.:

,

Költségviselő

Képv.:

Jogi megfelelőségét igazolom:

Kelt:

.....

(név

HAJDÚHADHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
(Településszerkezeti terv - TSZT és a Helyi építési szabályzat - HÉSZ)



A 4902. jelű ORSZÁGOS MELLÉKÚT KORSZERŰSÍTÉSE TÁRGYÁBAN
HAJDÚHADHÁZ VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

a fejlesztés révén a településszerkezeti terv- és a HÉSZ módosításával a város keleti területrésze azon belül Fényes telep, mint egyéb belterület és környezete érintett
a 4902. számú országos mellékút környezetében a HÉSZ módosításával érintett szelvények
külszélvénnyel: 20, belterületi szelvény: 20-4



forrás: <https://www.google.com/maps>

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklet alapján előírt főépítési
feljegyzés szerinti tartalommal

Megrendelő:

TURA – Terv Mérnökiroda Kft.
1145 Budapest, Gyarmat u.30.sz.

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15 – 0420

2026. január – február hó

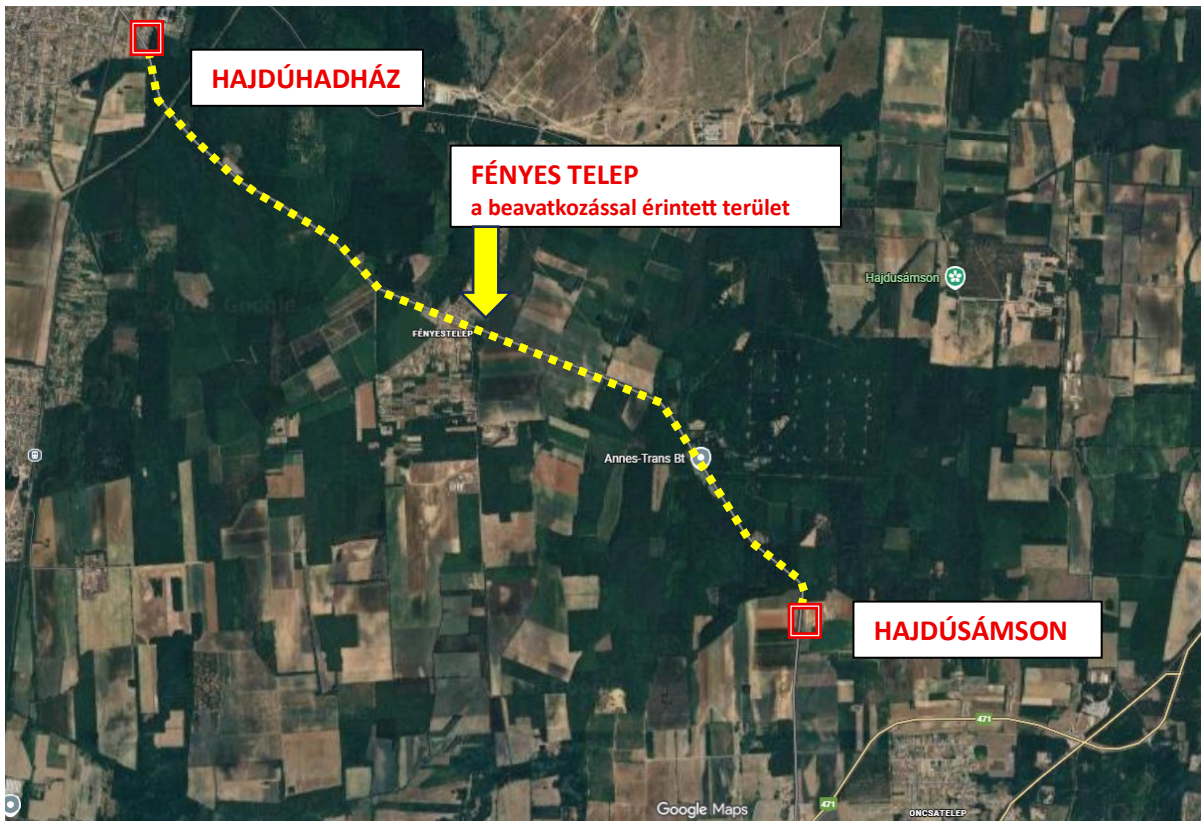
TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	3
1.1.	A megbízás tárgya	3
1.2.	Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok	6
1.3.	Adatszolgáltatások	6
1.4.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága	6
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA - TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA - HATÁSTERÜLET	10
2.1.	Rövid közérthető összefoglaló:	10
2.2	Tervezési terület.....	10
2.3	Hatásterület	13
3.	A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ ÚTÉPÍTÉSI TERV - TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA	23
3.1	Útépítés.....	23
4.	A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK	26
5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	28
5.1	Településszerkezeti terv (TSZT).....	28
5.2	Helyi építési szabályzat (HÉSZ)	30
5.3.	A védelmi és korlátozó elemek	36
6.	A MépTv. SZERINTI, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSBEN ÉRVÉNYESÍTENDŐ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	38
7.	ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT	42
8.	A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	42
9.	A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTTSÁG KÖVETELMÉNYÉNEK VALÓ MEGFELELÉS ..	43
10.	MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA ..	44
11.	A TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	49
12.	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA 50	
12.1.	A TSZT módosítási javaslata	50
12.2.	A HÉSZ módosítási javaslata – a szabályozás koncepciója	51
13.	HATÁROZAT-TERVEZET	52
14.	RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	54
15.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK – A MÉPTV. 92.§-BAN FOGLALTAK ALAPJÁN	55
16.	MELLÉKLET	56

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A TURA-Terv Mérnökiroda Kft. (1145 Budapest, Gyarmat u.30.) megbízást kapott a 4902. számú országos mellékúthálózati elem Hajdúhadház város és Hajdúsámson város közötti szakaszának korszerűsítésével (Hajdúhadház-Hajdúsámson 2+789-11+627 km szakasz felújításával) összefüggő útépítési engedélyes és kiviteli tervek elkészítésére.



forrás: <https://www.google.com/maps>

a felújításra kerülő útszakasz   a településrendezési beavatkozással érintett terület 

Az elkészített tervdokumentáció alapján megállapításra került, hogy a két érintett Város településrendezési eszközeinek módosítása indokolt két szakaszt érintően, melyek közül az egyik érinti Hajdúhadház Város közigazgatási területét, ezen belül is a város keleti részén található Fényes telep egyéb belterület környezetét.

Jelen Telepítési tanulmányterv a Tervező szervezet felkérése és finanszírozása alapján Hajdúhadház Város közigazgatási területén belüli településrendezési eszközöket érintő módosításhoz készült.

A **környezetvédelmi engedély** nem volt indokolt, az alábbiakra figyelemmel:

A tervezett munkálatok által megjelölt 4902. jelű Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út 2+789 – 11+627 km szelvények közötti szakasza közvetlenül nem érint országos jelentőségű védett vagy a Natura 2000 hálózat részét képező földrészletet, azonban a természetvédelmi hatóság felhívja a figyelmet, hogy az összekötő út Hajdúsámson 037 hrsz.-mal megjelölt szakasza az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerint a Natura 2000 hálózat (Liget-legelő HUHN21167 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület) részét képező földrészlettel (Hajdúsámson 0103/1 hrsz.) határos. A tervezett felújítás nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati

engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 1-3. számú mellékletek hatálya alá, azon belül a 3. számú melléklet 87. pontjának b) alpontja alá sem. Az országos közutak kezelésének szabályozásáról szóló 6/1998. (III. 11.) KHVM rendelet 2. §-a alapján a tervezett felújítás nem minősül fejlesztésnek. Továbbá nem teljesül a Khvr. 2. § (2) bekezdés a) pontjának ac) alpontja szerinti jelentős módosítás kritériuma.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 9. § (5) bekezdése értelmében a közút, a vasút, az energetikai hálózat fenntartásához, kezeléséhez szükséges tevékenységek – a 4. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével és az elengedhetetlenül szükséges igénybevétel mellett – a természetvédelmi hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulásának kikérése nélkül végezhetők.

Az országos közutak kezelésének szabályozásáról szóló 6/1998. (III. 11.) KHVM rendelet 2. §-a

1. fejlesztés: új útszakasz, új csomópont vagy új forgalmi sáv létrehozására irányuló beruházás, amely az országos közúthálózat hosszának vagy a meglévő hálózat teljesítőképességének (kapacitásának), biztonságának növelése céljából valósul meg, illetve meglévő útszakaszon vagy az út részét képező műtárgyon, azok tartozékain végrehajtott olyan beavatkozás, amely a velük szemben támasztott műszaki követelményeket a korábbi kialakítással szemben magasabb szinten képes kielégíteni;

2. felújítás: a forgalmi igénybevételtől, az időjárástól vagy más természeti hatástól elhasználódott úttesten, azok tartozékain, az út környezetében, valamint a környezetvédelmi építményeken végzendő azon tevékenységek összessége, amelyek az út használati értékét növelik és a forgalmi igényeknek megfelelő, eredeti műszaki állapot helyreállítását szolgálják;

3. fenntartás: a felújítási és karbantartási beavatkozások együttese, a forgalmi igénybevételből és az időjárási, valamint egyéb természeti hatásokból származó természetes leromlás ellensúlyozásához szükséges tevékenységek ellátása;

4. információszolgáltatás: az országos közúthálózat közlekedési viszonyait érintő forgalmi és pályaállapotát leíró információk összessége;

5. karbantartás: a meglévő úttesten, azok műtárgyain, az út környezetében, valamint a környezetvédelmi építményeken évente, vagy évente több alkalommal végzett minden olyan beavatkozás, amelyet a folyamatos elhasználódás miatt a rendeltetésszerű, zavartalan, biztonságos üzemeltetés érdekében kell végezni;

6. rekonstrukció: új útszakasz vagy új forgalmi sáv létrehozásával nem járó beruházás, amely a forgalomba helyezés óta megváltozott forgalmi igények kiszolgálása érdekében jelentős burkolaterősítése vagy geometriai megváltoztatása céljából valósul meg; továbbá meglévő közúti hidak esetében szélesítéssel, átépítéssel vagy teherbírás növeléssel járó beavatkozás;

7. üzemeltetés: a közúti forgalom biztonságos és kulturált lebonyolítását elősegítő szolgáltatások összessége.

A természetvédelmi hatóság álláspontja szerint a meglévő burkolt árkok tisztítása a közút kezeléséhez kapcsolódó tevékenység, ezen oknál fogva – a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 9. § (5) bekezdése szerint – a tevékenység végzéséhez természetvédelmi hatósági engedély nem szükséges.

Amennyiben az új szikkasztó-párologtató árok kialakítása a közút fenntartásához és kezeléséhez kapcsolódó, szükséges tevékenység, abban az esetben a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 9. § (5) bekezdése szerint a tevékenység végzéséhez természetvédelmi hatósági engedély nem szükséges.

A megkeresésben foglaltak alapján a tervezett tevékenység nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 1-3. számú mellékletek hatálya alá, azon belül a 3. számú melléklet 87. pontjának b) alpontja alá sem. Az országos közutak kezelésének szabályozásáról szóló 6/1998. (III. 11.) KHVM rendelet 2. §-a alapján a tervezett felújítás nem minősül fejlesztésnek. Továbbá nem teljesül a Khvr. 2. § (2) bekezdés a) pontjának ac) alpontja szerinti jelentős módosítás kritériuma.

Az előbbiek alapján a Khvr. szerinti eljárások lefolytatása nem szükséges.

Az útépitési engedély: a HB/19-ÚO/00445-36/2025. szám alatt kiadott határozat 2025. augusztus 24-én vált véglegessé, mely határozat módosításra került a HB/19-ÚO/00445-42/2025 számú határozattal. (A HB/18-ÚO/00445-36/2025 számú határozat rendelkező rész IV. SZAKKÉRDÉSEK

VIZSGÁLATA pontjának a vízügyi és vízvédelmi szakkérdésre irányuló fejezetének és a rendelkező rész I. MŰSZAKI FELTÉTELEK 3. Pályaszerkezet pontjának módosítására került sor.)

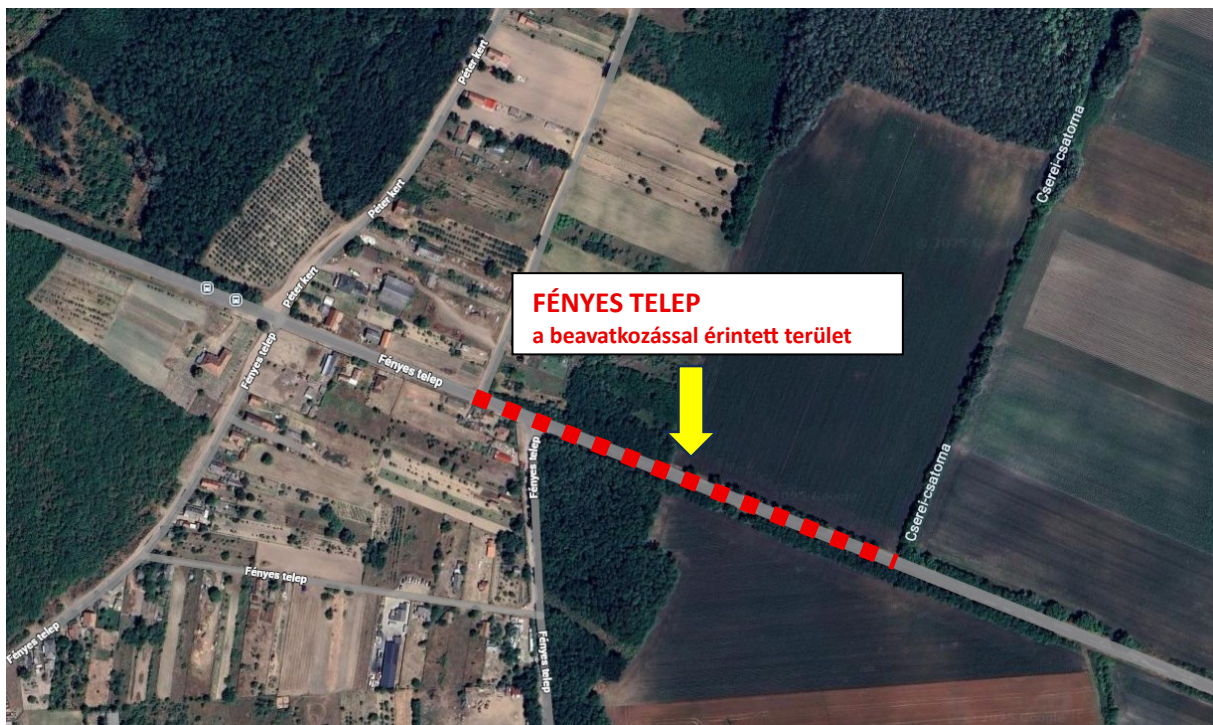
A fejlesztéssel a meglévő útburkolat állapota javításra kerül, méretezett erősítőréteg és szükség esetén lokális teljes pályaszerkezet csere alkalmazása mellett. Egységes burkolat és korona szélesség alkalmazása, 9 m széles koronán 6 m széles burkolat kerül kialakításra. A tervezéssel érintett szakaszon a burkolaton összegyülekező, illetve a terepről hozzáfolyó csapadékvizeket összegyűjtő árkokat megfelelő állapotban kell hozni, a szükséges helyeken az árkok szelvényét ki kell alakítani. A növényzet az árkok külső fenékszeléig kerül eltávolításra. Kiviteli terv készült: a 2+789 – 11+627 km szelvények között

A tervezési szakaszon belül az idegen terület érintettség okán útépitési engedély köteles tevékenységgel érintett két szakasz.

1. 6+250-6+625 km szelvények között
2. 8+215-8+315 km szelvények között

1. táblázat engedély köteles szakaszok

kezdő-szelvény	vég-szelvény	kisajátítás oka	oldal	Település	hrsz	hossz (m)	terület (m ²)
6+250	6+625	vízelvezető árkok	bal	Hajdúhadház	16684/1	375	444
				Hajdúhadház	029		11
				Hajdúhadház	032/43		781
8+215	8+315	vízelvezető árkok	bal	Hajdúsámson	0103/1	100	461



forrás: <https://www.google.com/maps>

■ ■ ■ ■ ■ a TSZT és HÉSZ módosítással érintett szakasz - Fényes telep településrész környezetében

A rendelkezésre álló (ajánlatkéréshez megküldött) pdf fájlformátumú változási vázrajzok alapján megállapítható, hogy Hajdúhadház Város esetében a területigénybevétel változása egyrészt

- a külterületi 032/44 hrsz-ú jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt ingatlant,
- a 029/1 hrsz-ú külterületi mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (Kt-Kmg) övezetként rögzített ingatlant, valamint
- a 16684/1 hrsz-ú falusias lakóterület Lf-1 építési övezetként rögzített ingatlant érinti.

1.2. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A módosítás célja a város közigazgatási területét érintő 4902. számú országos mellékúthálózati elem egy szakaszát érintő fejlesztés megvalósíthatóságának biztosítása a településrendezési eszközök módosításával.

Jelen dokumentáció, mint kapcsolódó „szakági” tervként kezelendő és Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó javaslatokat tartalmazza és foglalja össze a módosítás lényegi elemeit és a jogszabályi megfelelések igazolását.

Hajdúhadház Város jelenleg hatályos településrendezési eszközei (teljes közigazgatási területre vonatkozó településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) melyeket az Önkormányzat képviselő-testülete a 2022. évben állapított meg:

- a 182/2022. (VIII.25.) számú határozattal a településszerkezeti tervét és
- a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel a helyi építési szabályzatát.

A Képviselő-testületnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. r) 59.§.-ban foglaltak alapján **a fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszközök módosításáról a későbbiekben döntést kell hoznia. Ezen Képviselő-testületi döntést alapozza meg jelen Telepítési tanulmányterv, mint önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció.**

A településrendezési eszközök módosítása Hajdúhadház Város kül- és egyéb belterületén (Fényes telep) a Hajdúhadház- Hajdúsámson közötti 4902. számú országos mellékúthálózati elem érintett szakaszának módosítására vonatkozik.

A módosítás során jellemzően a meglévő közúti terület (közúti főhálózat terület) módosítása történik, - az indokolt közúti közterületi beavatkozásokkal - mely jellemzően általános mezőgazdasági terület, közúti közlekedési terület, és a belterületen falusias lakóterület átsorolást jelent.

A településrendezési eszközök módosítása közérdekből történik.

1.3. Adatszolgáltatások

Adatszolgáltatásként a Tervező szervezet a fejlesztés kapcsán elkészített Előzetes Régészeti dokumentációt, a Műszaki Engedélyezési és Kiviteli tervek műszaki leírását és a kisajátítási változási vázrajzokat és dxf formátumban a kisajátítási határvonalakat megküldte. Tájékoztatás alapján megállapításra került, hogy nem készült (Környezetvédelmi szempontú) Előzetes Dokumentáció. *Megrendelő: (TURA-Terv Kft. Székhely – 1145 Budapest, Gyarmat utca 30. email: hudak.melinda@tura-terv.hu)*

A településrendezési eszközök javaslata a tervezési alaptérkép, mint az állami alapadatok felhasználásával készült, mely a tervező részére az E-TÉR felületén az adatszolgáltatás kezdeményezését követően tervezői hozzáférés révén megkapott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya. A dokumentáció készítése során az alábbi adatszolgáltatásként átadott dokumentumok kerültek figyelembevételre és felhasználásra.

Önkormányzat:

- A település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei
- a hatályban lévő településképvédelmi dokumentumok

Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2025 december és 2026. január hónapban történt, az érintett területek esetében (Fényes telep) állapot rögzítő fotók készültek.

1.4. A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága

Jelen módosítás keretében sor kerül a szabályozási terv egységes összeszerkesztésére.

Jelen dokumentáció az alábbi országos és helyi jogszabályi előírások figyelembevételével készült.

A fejlesztéssel összefüggő településrendezési szerződés megkötése esetén és annak mellékletét képező Telepítési tanulmányterv és az Önkormányzati döntések során a 2024. október 1-én hatályba lépett 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásait figyelembe kell venni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdése alapján „Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

- a.) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b.) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként,
- c.) a Méptv. 195. § (1) bekezdése szerinti közcélú nyomvonalas építményeknél.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is. (Izd. jelen dokumentáció 7.3 pontja

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”

A Méptv. 92. § [A településrendezési szerződés]

„(1) A települési önkormányzat egyes **településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval** (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén **az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja.** A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának

kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (2) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A telepítési tanulmányterv a hatályos jogszabályok értelmében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7. számú mellékletében foglalt tartalmi követelményekre alapozottan a városi főépítész feljegyzésében (1. melléklet) foglaltak szerint készült.**

Helyi szint - Hatályos településrendezési eszközök

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

a 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti terve, valamint a

a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzata

Helyi szint - Hatályos településképi dokumentumok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve és

a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településképi-védelmi rendelete

Törvény, Korm. rendelet

- A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete,
- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet,
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet,
- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló **345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete nem jelöli kiemelt jelentőségű beruházásnak a tárgyi fejlesztést.**

A képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánító döntést hozhat.

A településrendezési eszközök módosítási javaslata a 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalommal készül.

Az egyeztetési eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerint kerül majd lefolytatásra.

A terv egyeztetése az E – TÉR digitális egyeztető felületen történik a későbbiekben.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA - TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA - HATÁSTERÜLET

2.1. Rövid közérthető összefoglaló:

Az útépitési szempontú tervezési szakasz elejét a már felújított burkolat határa képezi Hajdúhadház belterület határán. (Árpád utcától délre)

A megelőző burkolat szélessége 5-5,7 m, ami az elégtelen útszélességet jelent.

„A tervezési szakasz külterületen helyezkedik el, Hajdúhadház és Hajdúsámson között. Az érintett útszakasz 2x1 forgalmi sávossal kialakítású.

A 4902. j. ök. út tervezett szakasza a pályaszerkezet szempontjából 2 részre osztható. A 2+789 - 8+445 km szakasz 1987, 1988-ban kapott utoljára hígított bitumenes felületi bevonatot, ezt megelőzően 1971-ben kapott 7 cm itatott aszfaltmakadám burkolatot.

A 8+445 – 11+627 km szakasz 1988-ban kapott utoljára hígított bitumenes felületi bevonatot ezt megelőzően 1958-ban épült itatott aszfaltmakadám burkolattal. A tervezési szakasz mindkét oldalán földpadka található.

2.2 Tervezési terület

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készül. A módosítás céljának figyelembevételével a jogszabályi előírásoknak megfelelően került lehatárolásra beazonosítható módon a tervezési terület.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet

11. § „(1) A helyi építési szabályzat és a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban együtt: helyi építési szabályzat) a fejlesztési tervvel összhangban készül.

(2) A helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 81. § (4) és (5) bekezdésével összhangban – részletesen a 4. melléklet tartalmazza, a tartalmi elemek sorrendje módosítható.

(3) A helyi építési szabályzat 4. melléklet szerinti szöveges és térképi normatív tartalmú előírásai az egységes kezelést és nyilvántartást biztosító módon készülnek.

(4) Ha a Méptv. 81. § (7) bekezdése alapján a településre nem egy helyi építési szabályzat készül, a közigazgatási részterületre a helyi építési szabályzat legalább településszerkezeti egységre készül. A részterületekre készülő helyi építési szabályzatok a település teljes közigazgatási területét lefedik.

(5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 3. Értelmező rendelkezések

16. § [Fogalom meghatározások]

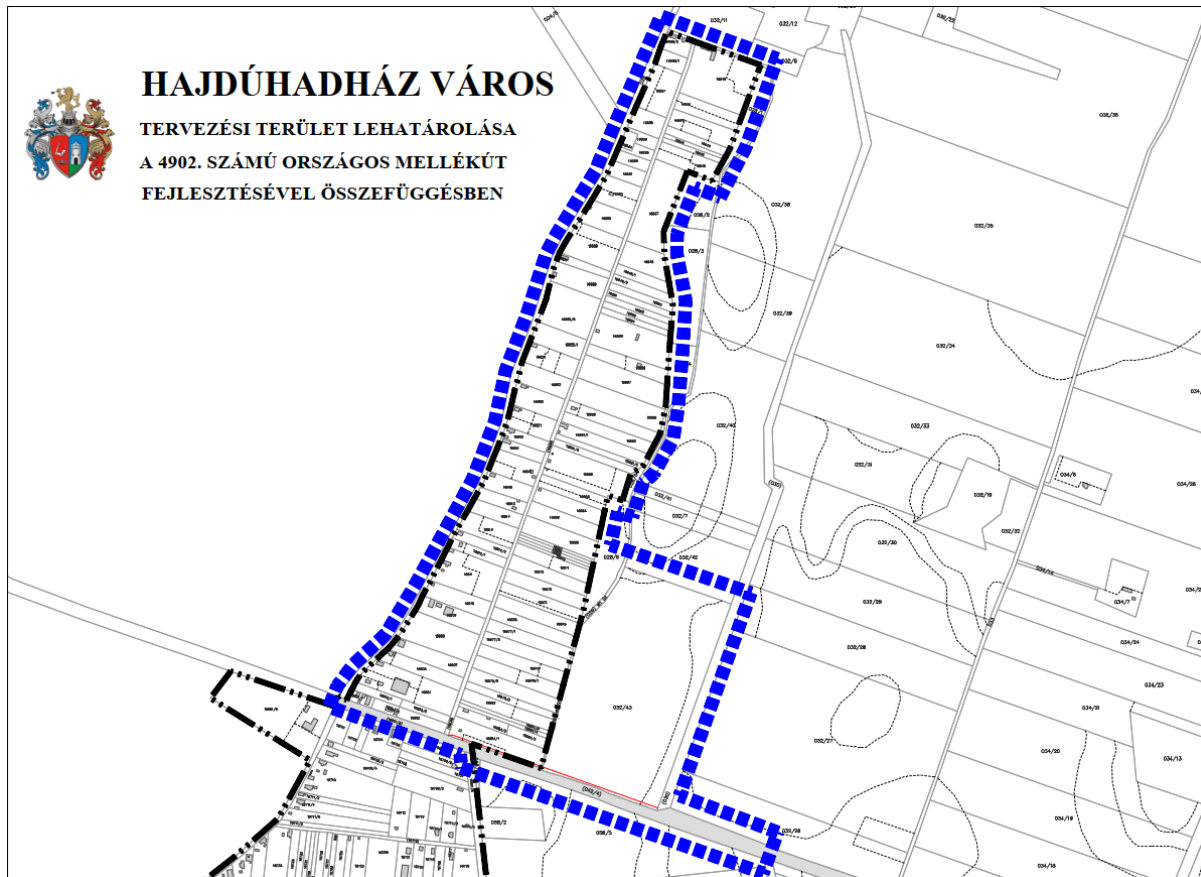
„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A módosítás a jogszabályi előírásoknak megfelelően a közterületekkel vagy a fentiekben említett beépítésre nem szánt területekkel határolt területrésze készül.

A tervezéssel a város keleti területrésze (Fényes telep egyéb belterület környezete) érintett a 4902. számú országos mellékúttól északra lévő 10 méteres területsávon belül.

A tervezési terület lehatárolás:

belterület határ - 028/6 hrsz-ú erdőterület – 029 hrsz-ú út – 032/42 hrsz-ú erdőterület – Cserei csatorna – 032/26 hrsz-ú szántóterület – 4902. számú országos mellékút (042/4 hrsz) -ú út – 058/5 és a 058/4 hrsz-ú szántóterület – belterület határ – 16601/6 hrsz-ú út - 4902. számú országos mellékút (16601/3 hrsz) által határolt területrész.



a tervezéssel érintett terület lehatárolása

forrás: saját szerkesztés

Állapotrögzítő fotók



Széchenyi utca – központi belterület vége- az útépítési beruházás kezdő szelvénye – az egyik buszmegálló az országos mellékúton



Fényes telep – egyéb belterület a központi belterület irányából, és a településrendezési beavatkozással érintett terület rész kezdő része



a 16639 hrsz-ú út és a 16684/1 hrsz-ú telek érintett terület része



a 4902. számú út a csatlakozó 16639 hrsz-ú út környezetében és a Fényes telep belterület vége és a 029 hrsz-ú út környezete



a Cserei csatorna környezete



a Cserei csatorna és az országos mellékút keresztezése és az útfelújítási beruházás vége

2.3 Hatásterület

A környezeti hatások szempontjából közvetlen hatásviselőként 4902. számú országos mellékút területe és a kapcsolódó közterületek területei, mely területrészekben a közúti és összes kapcsolódó egyéb szakági fejlesztések történnek. Tágabb környezeti hatások szempontjából viszont a tervezési terület táji környezete a hatásterület.

Tájvédelmi szempontból

Infrastrukturális beruházások esetében a tájvédelmi szempontból érzékeny területek közé sorolhatók az intenzív emberi jelenléttel érintett területek (éves viszonylatban), a jelentős forgalmat lebonyolító közlekedési hálózati elemek, a hagyományos tájhasználat területei, valamint a meglévő ökológiai hálózat elemei.

Ezeknek egymáshoz, illetve a tervezett létesítményhez viszonyított elhelyezkedése alapján kerültek meghatározásra jelen beruházás esetében a tájvédelmi szempontból érzékenynek tekinthető területek, melyek a következők:

(Hajdúhadház esetén felmerülő érintettség félkövér betűvel)

- **a tervezett beavatkozások tájésztétikai hatása – nem jelentős meglévő úthálózati elem fejlesztéséről van szó.**
- **a vizsgált úthálózati elem mellett lakóterületek is találhatók**
- jelenleg vagy távlatban turisztikai és egyéb rekreációs céllal érintett területek,
- ökológiai szempontból értékes területek (a védett természeti területek is ide tartoznak), - nem értékes – az országos ökológiai hálózat magterületi és ökológiai folyosói érintettség nem merül

fel, a puffer terület övezetével érintett az útépitési szempontú tervezési terület (településrendezési szempontból nem érintett)

- **térségi és országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete. – a tájképvédelmi terület övezetével érintett a tervezési terület.**

Tájhasználati konfliktusok

A tervezett beruházás megvalósítása során különböző konfliktushelyzetek, problémák fordulhatnak elő. A legfőbb problémák:

- a vizsgált úthálózati elem Natura 2000 területek közvetlen közelében halad
- a vizsgált úthálózati elem országos jelentőségű tájképvédelmi területeket érint,
- **a vizsgált úthálózati elem mellett lakóterületek is találhatóak**
- a tervezett beavatkozások tájésztségi hatása.

A hatások a következők lehetnek:

- tájhasználati módokban bekövetkező – azokat megszüntető vagy zavaró – változások,
- taji értékekre gyakorolt – azokat megszüntető vagy zavaró – hatások,
- a tájképben bekövetkező változások (az új létesítmények tajba illesztésével, láthatóságával, takartságával összefüggésben).

Tájhasználatban várható változások

Építmények

A beruházás kapcsán nem kerül sor épület bontásra és építésre.

Útépités

A nyomvonalas létesítmények, így az út építése is a felszín roncsolásával, a természetes növényzet megbontásával utat enged a jövevényfajoknak az addig természetközeli élővilágú területek belsejébe, elgyomosítva azokat, így az út negatív ökológiai folyosóként működik. Az üzemeltetési szakaszban a növényzet gondozásával (az esetlegesen megjelenő inváziós fajok irtásával) ez elkerülhető.

Az út és a kapcsolódó közterületek üzemelésének hatásai már eddig is jelentkeztek, felújításukkal új hatásokra nem kell számítani. A rendszeres karbantartási munkák során az útátjárók úrszelvényét, a rézsűket, az oldalárkokat az ott megtelepedett növények mechanikai, illetve vegyszeres irtásával megtisztítják.

A vegyszermaradványok nem megfelelő használat esetén a kapcsolódó területekre is áterjedhetnek. A téli sózás az út menti növényzet egészségi állapotára lehet kedvezőtlen hatással. Egy új útátjáró is létesül, itt a területfoglalás jelentős hatásnak tekinthető, illetve a fenti hatások jelentkezése az újonnan igénybevett területen.

Épített környezet, kulturális örökség védelme

Az épített környezet és a kulturális örökségvédelem vizsgálata az alábbi jogszabályok előírásainak figyelembevételével történt:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről,
- a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) kormányrendelet (röviden: Korm. R.).

Közvetlen hatásterület

Épített környezet szempontjából akkor beszélhetünk közvetlen hatásokról, ha a közút vagy vasút fejlesztése következtében a területfoglalás által művi értékek, régészeti leletek érintettsége várható a nyomvonal mentén.

Közvetett hatásterület

Településkép-védelmi szempontból közvetett hatásterületnek azokat a területeket tekinthetjük, ahonnan a tervezett beruházás a településekről még észlelhető változásként jelenik meg – ez a távolság pontosan nem definiálható, pontszerűen változik.

Röviden az épített környezetre gyakorolt hatáshoz kapcsolódóan:

A tervezett beruházás műemléket és műemléki környezetet közvetlenül nem érint.

Kulturálisörökség-védelem

A beruházáshoz kapcsolódó Egyszerűsített Előzetes Régészeti Dokumentáció munkarészét (ERD) A MAGYAR NEMZETI MÚZEUM KÖZGYŰJTEMÉNYI KÖZPONT készítette el (Mester Péter -régész) a Magyar Közút Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság megbízásából 2025- ben.

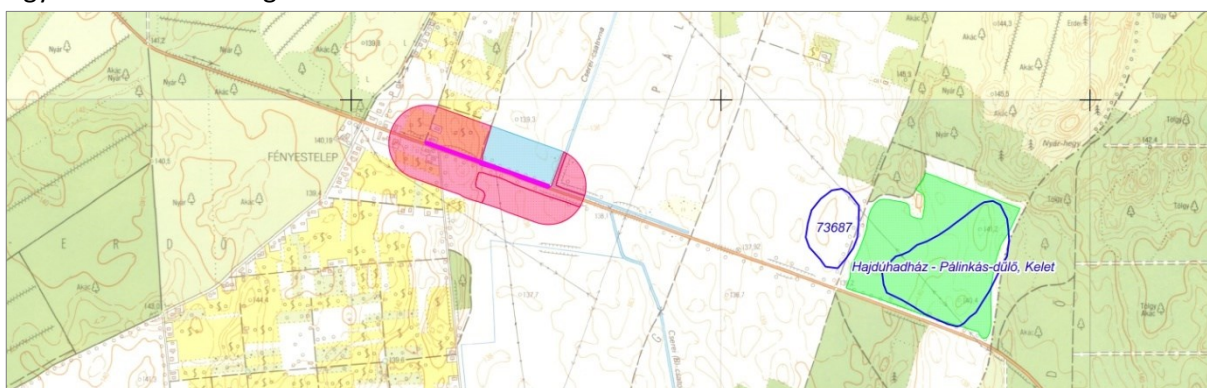
Az ERD elkészítése során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) és a Kormány, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletének (továbbiakban: Korm. R.) előírásai kerültek alkalmazásra.

Régészeti terepbejárás


A fejlesztési terület terepbejárását 2025. július 9-én végezték el. A vizsgált útszakasz földmunkája csak egy kisebb területen, Hajdúhadház – Fényesteleptől keletre árokfelújítás formájában fog történni. Ezt a szakaszt vizsgálták meg, és végeztek terepbejárást az út melletti művelés alatt álló területen. Erdősávok, napraforgóval és kukoricával bevetett földek közül csak egy részen, az út északi oldalán tudtak hatékonyan terepet járni.


A Hajdúhadház és Hajdúsámson összekötő út északi oldalán, Fényesteleptől nyugatra Árpád-kori kerámiatöredékek kerültek elő. Ezek alapján egy jól lehatárolható, **új lelőhelyet azonosítottak, ami a Hajdúhadház-Pálinkás-dűlő, Kelet (Új lelőhely) nevet kapta.** (tervezési területen kívül)

A Hajdúhadház-Fényestelep, Pálinkás-dűlő (73687) lelőhelyen nem tudtak terepet járni napraforgó miatt. A Fényestelep mellett délkeletre található művelési területen magas kukorica miatt tudtak csak egy sávon kutatást végezni.





Jelmagyarázat


 Földmunka terület

 Régészeti lelőhely

Terepbejárás kutathatósági viszonyai

 nem kutatható

 korlátozottan kutatható

 kutatható

Várkapitányság Nonprofit Zrt. - 100-as sz. Debrecen-Nyíregyháza
vasútvonal fejlesztése

Előzetes régészeti dokumentáció I. - Áttekintő térképmelléklet 2. – részlet

Az épített környezet védelme

Hajdúhadház Város Képviselő – testülete 2017-ben hagyta jóvá a Településképi Arculati kézikönyvet és ezzel összhangban Hajdúhadház Város településképének védelméről szóló 28/2017. (X. 26.)

önkormányzati rendeletet. A tervezéssel érintett terület nem része a település településképi szempontból meghatározó településrésznek.

Épített környezeti hatás / Építés és a létesítmény hatásai

Az építés a lakott környezetre abban az esetben gyakorol jelentős hatást, ha az építés közvetlenül a lakott terület mellett folyik, vagy a szállítási útvonalak a lakott területeken vezetnek át. A települések belterületi szakaszain fellelhető épített értékekre is lehet kedvezőtlen hatással az építkezés, ezek a hatások az épített környezetre azonban várhatóan, azok a tervezett beruházástól mért távolságát is tekintve elhanyagolhatók.

Épített környezeti szempontból a hatás semleges.

Az építés akkor gyakorolhat kedvezőtlen hatást a művi értékekre, ha a nem megfelelően végzett építési munka következtében régészeti leletek sérülnének. Az építés során az érintett régészeti lelőhelyek vagy régészeti kockázati területek a legveszélyeztetettebbek.

A beavatkozások épített örökség védelme szempontjából abban az esetben gyakorolnak terhelő hatást, ha a beavatkozások régészeti lelőhelyeket érintenek. Nincs a településrendezési szempontú beavatkozással közvetlenül érintett területen régészeti érintettség.

Katasztrófavédelmi szempontú értékelés

A tervezett beruházás által érintett települések katasztrófavédelmi besorolását a 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet tartalmazza. A rendelet alapján Hajdúhadház város II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt, és alsó vagy felső küszöbértékű üzemi érintettség nem merül fel. A város közigazgatási területén üzemelő alsó vagy felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nincs. Katasztrófavédelmi szempontból a módosítás nem jelentős.

Egészségügyi, közegészségügyi szempontú értékelés

Az útfejlesztés megvalósítása esetén az emberre ható két legjelentősebb hatás a zajterhelés és levegőterhelés. A változáshoz köthetően a területen élő lakosság egészségügyi helyzetében nem számolható negatív hatás, a megfogalmazott javaslatok, intézkedések betartása esetén.

Az építés légszennyezése minden esetben ideiglenes és egy-egy szakaszt viszonylag rövid ideig terhel. Ez a többletterhelés elsősorban a szállítási forgalomból, a munkagépek kipufogó gázaiból, valamint a durva földmunkákból származtatható.

A munkagépek, valamint a szállítójárművek portterhelése a földmunkákhoz képest elhanyagolható, az építés alatti teljes többlet portterhelésnek kevesebb, mint 10%-át adja. Az ideiglenes határértéktúllépés a szállítási utak mentén felvert por miatt alakulhat ki, ami a javasolt védelmi intézkedések betartásával jelentős mértékben csökkenthető.

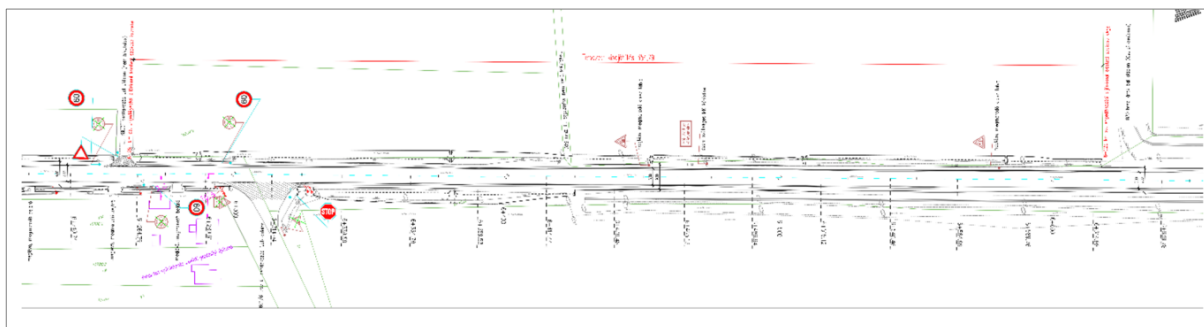
A kivitelezés és üzemelés során javasolt védelmi intézkedéseket be kell tartani, az elérhető legjobb technikát kell alkalmazni (BAT). A munkagépeknek és a szállítójárműveknek meg kell felelniük a hatályos jogszabályokban előírt levegővédelmi követelményeknek.

Zajvédelmi szempontból összegezve megállapítható, hogy a beruházás és üzemelés hatásterülete lakott területet is érint, ahol a védendő épületeket érő zajterhelés nem lesz határértéket meghaladó ezért zajvédelmi intézkedések nem szükségesek.

Zaj és rezgés elleni védelem tekintetében a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdésében, valamint a 2. számú melléklet 4. és 5. pontjai alapján

az engedélyezési eljárás alá tartozó tervezési terület a teljes felújítási szakaszon belül a 6+250 – 6+625 és a 8+215 – 8+315 km szelvények között (tervezett kisajátítással érintett) szakaszokat jelenti.

A 6+250 – 6+625 km sz közötti szakaszon Hajdúhadház belterület 16706/1 hrsz-on meglévő (Fényestelep 4) két gazdasági épület érintett az út szelvényezés szerinti jobb oldalán. Az utat, forgalomtechnikai kialakítását (jelenlegi és tervezett) valamint az épületek elhelyezkedését az alábbi tervrészleten látható:



Az épület zajforrás felőli homlokzatain nincs nyílászáró.

A homlokzat előtt (2-re) betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletének D, E oszlopában és 7. sorában meghatározott hangnyomásszintek adják meg. Esetünkben nappal 65, éjjel 55 dB(A) értékben.

A közút forgalmi viszonyait a Magyar Közút NZRt nyilvános „AZ ORSZÁGOS KÖZUTAK 2023. ÉVRE VONATKOZÓ KERESZTMETSZETI FORGALMA” adatai alapján, a 15 éves időtávlatra az e-UT 02.01.118 műszaki előírás szerint előre becsült értékei adják. A távlati forgalmakat és napszaki megoszlását a b2 forgalmi jelleg esetére megadott értékekkel megosztva az alábbi táblázat rögzíti:

Személy- gépkocsi	Kisteher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépkocsi					Motor- kerék- pár
		egyed	csuklós	közep. nehéz	nehéz	pót-kocsis	nyerges	speci- ális	
1640	0	7	7	79	0	18	27	0	35
Akusztikai járműkategóriákra összesítve és napszakra bontva									
Q1		Q2		Q3					
nappal	éjjel	nappal	éjjel	nappal	éjjel				
1497	143	106	15	44	8				

A forgalmi adatok és a 93/2007. (XII. 18.) KvVM r. alapján számított zajkibocsátás (LAeq7.5) értékei az alábbi feltételekkel:

- a forgalomtechnikai terv sebességszabályozása alapján az adott útszakaszon 60 km/ó a megengedett sebesség,
- „B” burkolat minőség mellett,
- a csomópont és emelkedői hatások nem érvényesülnek nappal 60,9, éjjel 52.2 dB(A) értéket adnak.

A szélső forgalmi sáv tengelyétől a homlokzat előtt 2m-re számított zajterhelés az út tengelyétől 9.6m-re lévő homlokzatnál nappal 62.2, éjjel 53.5 dB(A), a 16.5m re lévő homlokzatnál nappal 58.0, éjjel 49.3 dB(A) terhelést ad.

Mindkét érték a határérték alatti, így zajvédelmi beavatkozásra nincs szükség.

Társadalmi, Gazdasági hatás

A város külső és belső közlekedési feltételei és elérhetősége javul. A városszerkezetben fontos hálózati települési összekötő szerepet betöltő útról van szó.

A megyeszékhellyel való kapcsolat is javul. A 4902. számú országos mellékút kapcsolódik a 471. számú főúthoz, mely biztosítja Debrecen gyors elérését. A városi közlekedés fenntartható és intelligens módon történő fejlesztése és szervezése kiemelten fontos.

A fejlesztés által javul a település népességmegtartó képessége pozitív változást eredményez az élhetőség, a fenntarthatóság szempontjából is.

A módosítás a helyi gazdaságot és a város lakosságának biztonságosabb közlekedését segíti és egyben jobb elérhetőséget biztosít a felújításra kerülő elemek (útburkolat, buszmegálló, járdák) javulásával. Közvetlenül segíti a fejlesztéssel érintett területen élők mindennapi közlekedését.

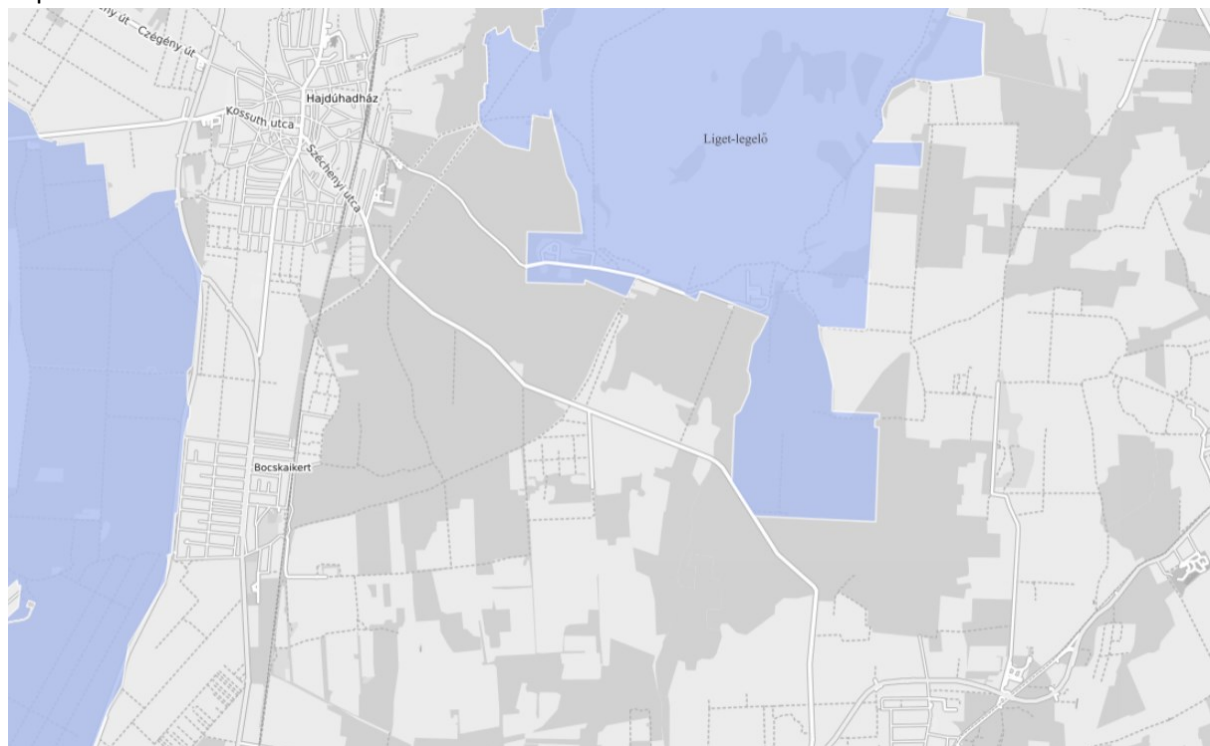
A módosítás pozitív hatással bír az egész város, de a Vármegye életére is.

A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított.

A módosítás az infrastrukturális erőforrások pl. közlekedés szempontjából pozitív változás történik.

Környezetvédelmi szempontú értékelés

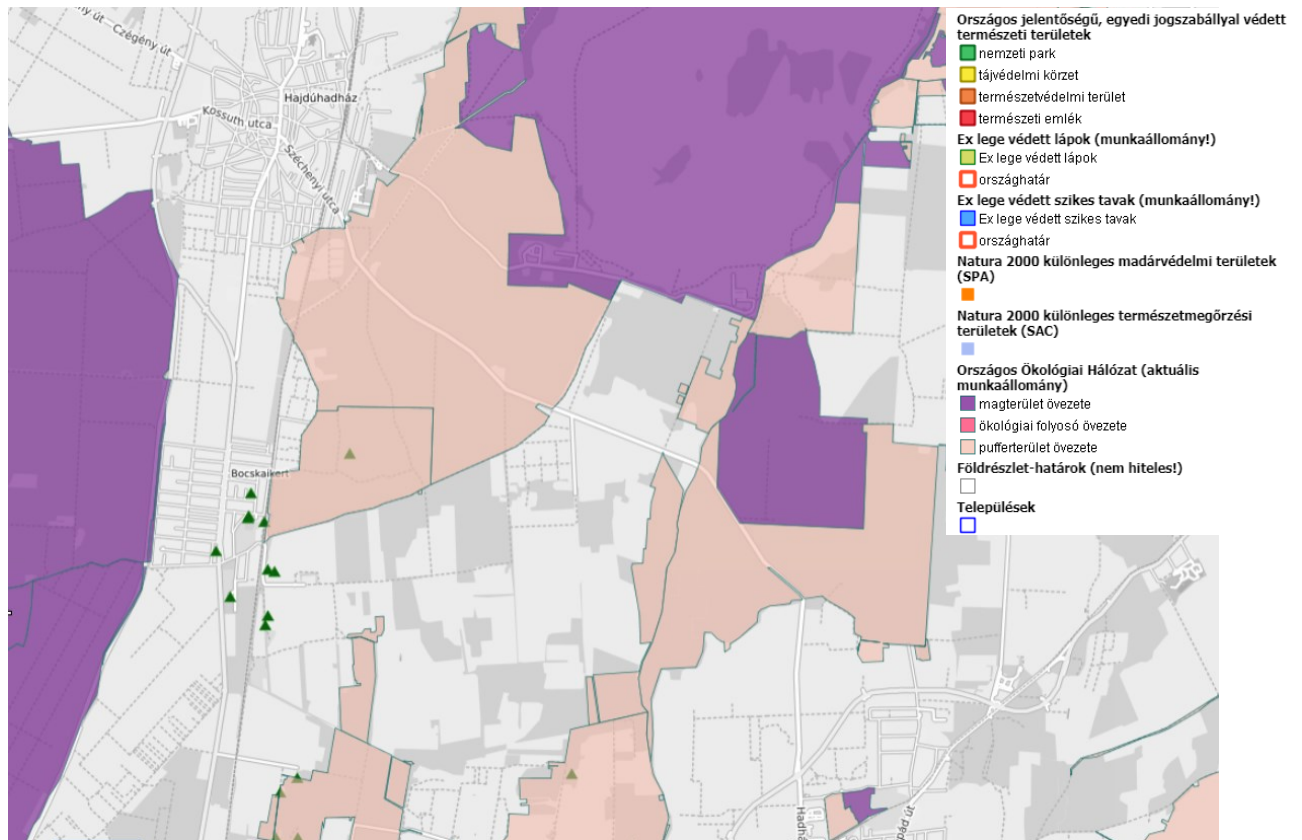
Hajdúhadház város területét érintően NATURA 2000 területi érintettség nem merül fel a projekt kapcsán.



NATURA 2000 területek

Forrás: <https://web.okir.hu/map/>

Természetvédelmi érintettségé nincs a fejlesztéssel érintett a területnek. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területének (magterület ökológiai folyosó, puffer terület) övezeteivel.



Forrás: <https://web.okir.hu/map/>

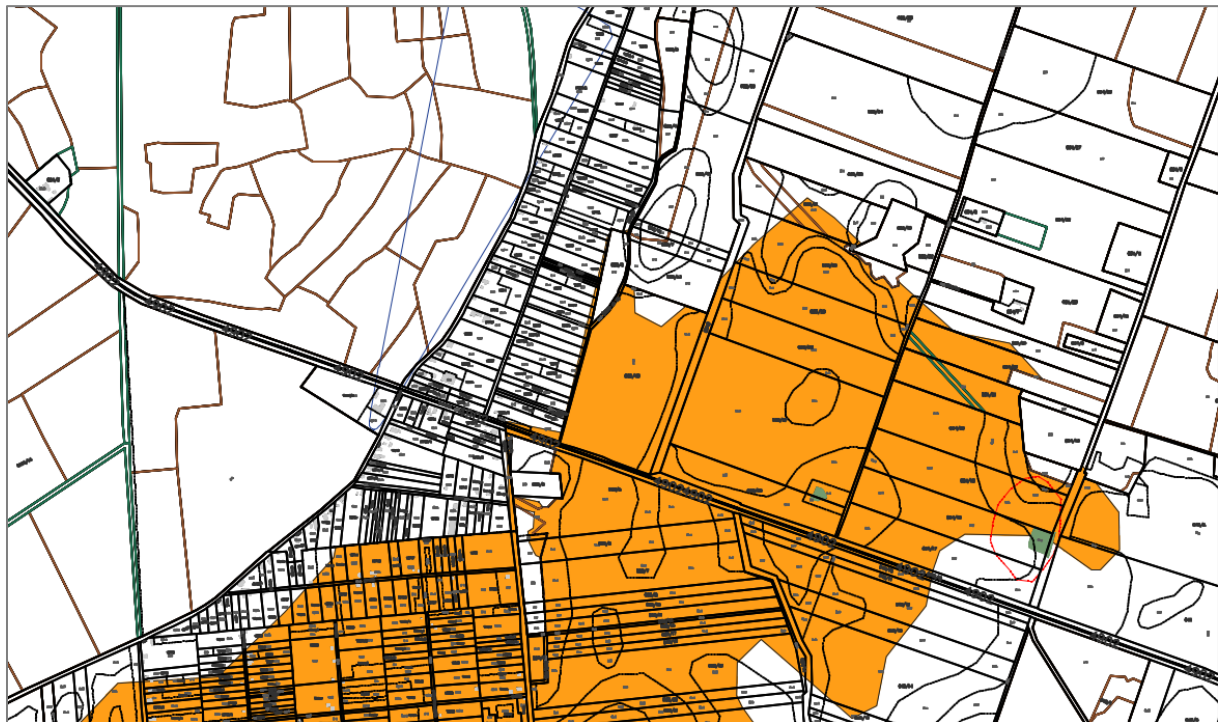
Erdészeti szempontú értékelés





(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

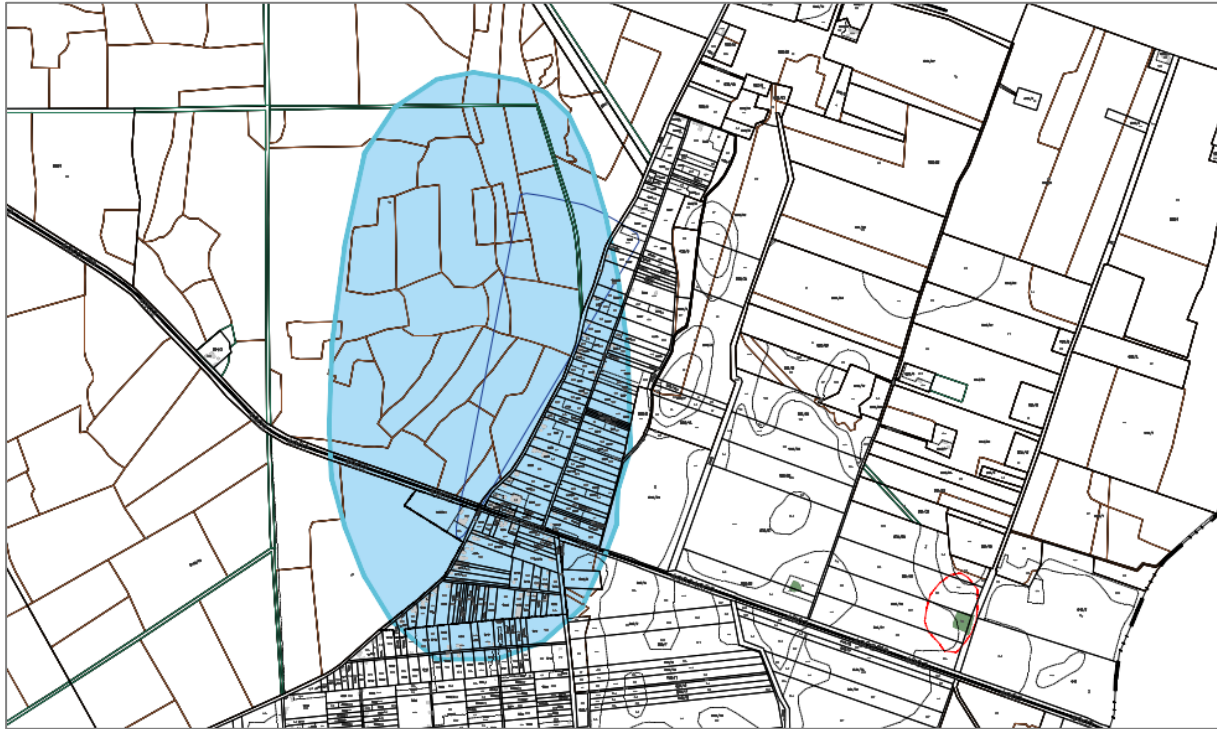
Az igazgatási területet érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 6.§. (2) 3. melléklete szerinti 3/3. mellékletét képező erdők övezete. (igazgatási terület nagy része érintett). **A fejlesztési terület nem érintett az erdők övezetével.** Adattári erdőterületi érintettség csak a beavatkozás környezetében van. a 058/5, 058/2 hrsz 93/A, a 0128/2 hrsz 12/A, a 024/7 hrsz 16/H erdőrészlet. A **2018. évi. CXXXIX. tv. kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet** 2. melléklete szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete az igazgatási területet érinti. **A fejlesztési terület az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével északon és délen is (maga az útterület is) érintett.**



forrás: E-TÉR

Vízminőségvédelmi, belvízvédelmi szempontú értékelés

A fejlesztéssel érintett területet érinti a 2018. évi. CXXXIX. tv. kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 4.sz. melléklet a vízminőség-védelmi terület övezete.



forrás: E-TÉR

Hajdúhadház közigazgatási területén sérülékeny földtani közegű vízbázisra épült vízmű üzemelt, Hajdúhadház Fényes telep területén B védőövezettel, de a vezetékes ivóvízellátás fejlesztésével az ellátás megoldódott, a kút üzemen kívül van. Debrecen I-II. sérülékeny földtani közegű üzemelő vízbázisának védőterülete részben Hajdúhadház közigazgatási területének déli részét érinti. A fejlesztéssel érintett terület nem esik sérülékeny ivóvízbázis védőterületére.



forrás: E-TÉR

A belvív-veszélyeztetettség besorolás alapján Hajdúhadház belterülete mérsékelten veszélyeztetett kategóriába tartozik.

A település külterülete a Pálfi-féle belvív veszélyeztetettség besorolás alapján jellemzően belvízzel nem vagy alig veszélyeztetett kategóriába tartozik, azonban a külterület észak-keleti részén egy nagyobb kiterjedésű belvízzel mérsékelten veszélyeztetett terület található, melyen belül kisebb kiterjedésű közepesen és erősen veszélyeztetett területek is előfordulnak.

Belvízveszélyes területet a fejlesztés nem érint.

Honvédelmi szempontú értékelés

A Város közigazgatási területén a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő 08/1; 08/2 hrsz-ú ingatlanok honvédelmi és katonai célú terület övezetbe tartozik. Hajdúhadházzal szomszédos Hajdúsámson Város területén található HM vagyonkezelésébe tartozó lőszerraktár (Hajdúsámson 0103/1 hrsz.) szintén az előzőekben említett övezetbe sorolt, mely létesítmény védőterülete Hajdúhadház Város közigazgatási területét jelentős mértékben érinti.

Az ingatlanokat magába foglaló harcserű lő- és gyakorlótér határától mérten 1000 és 1500 méteres a Hajdúsámsoni lőszerraktár határaitól 1500 méteres védőterületet. **A településrendezési szempontú tervezési területet érinti a Magyar Honvédség gyakorló területe (Lőtér), de a Magyar Honvédség Lőszer Raktára terület védelmi övezete nem érinti.**

Az útépitési szempontú tervezési területen belül a nyomvonalas jellegű meghatározó hálózati elemek közül a Nagynyomású földgáz szállítóvezeték és biztonsági övezete a – Beregdaróc, Hajdúszoboszló DN 800 64 Hajdúböszörmény, Nagyhegyes közötti szakasza város közigazgatási területének déli, délkeleti és keleti területét érinti, mely az ellátásban közvetlenül nem vesz részt elemet keresztezi a vasútvasút. Légvezeték térségi hálózat és biztonsági övezetével a tervezési terület nem érintett.

Ásványi nyersanyag, bányászati szempontú értékelés

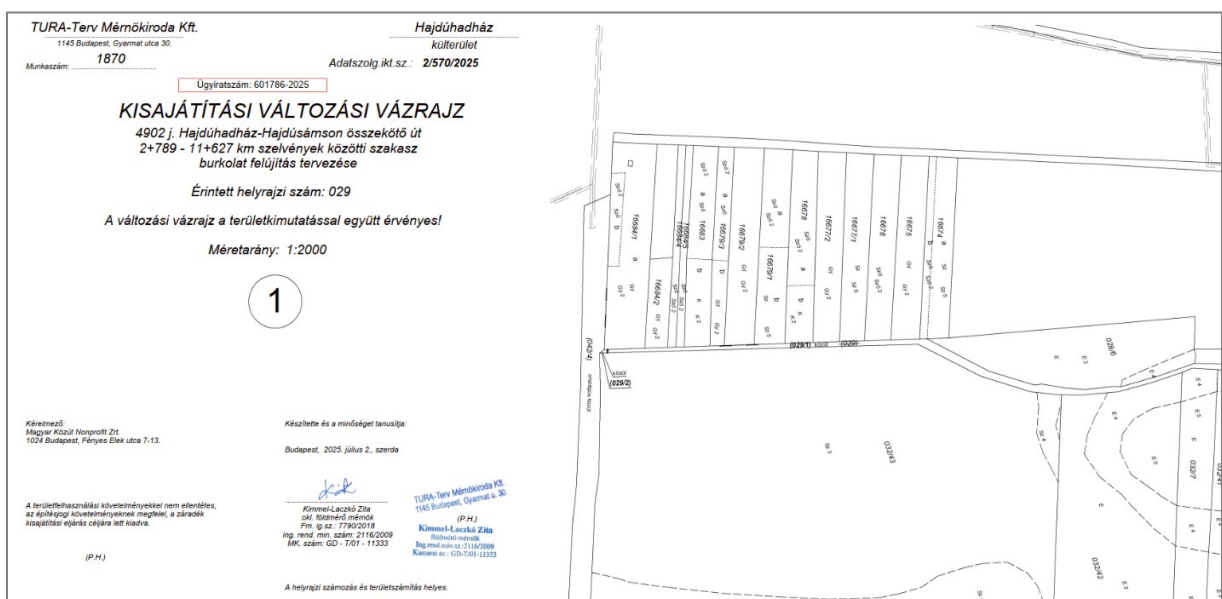
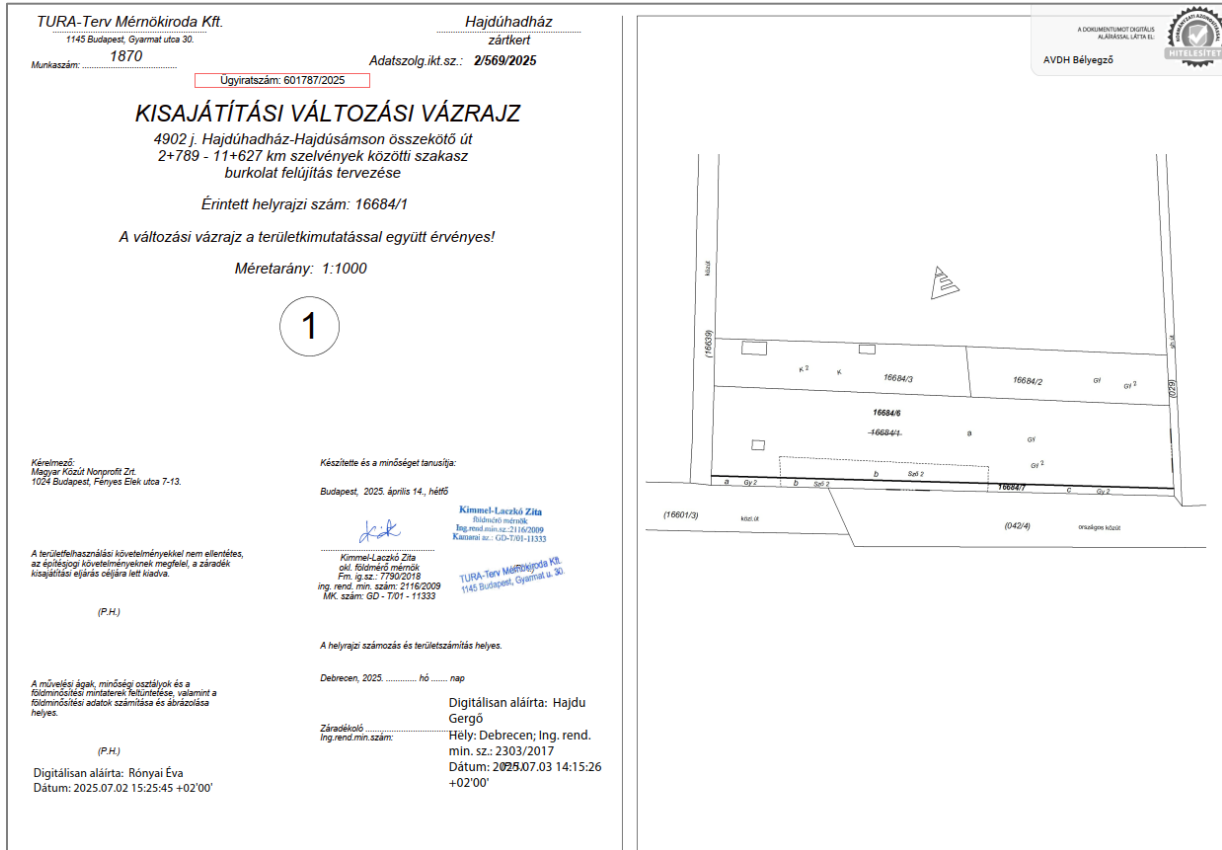
A város közigazgatási területén engedélyezett szilárdásvány- kutatás nincs, az nem érint Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyonban szereplő megkutatott, ipari készlettel rendelkező ásványi nyersanyag lelőhelyet. **A tervezési területen belül bányaterület, bányatelek nincs.**

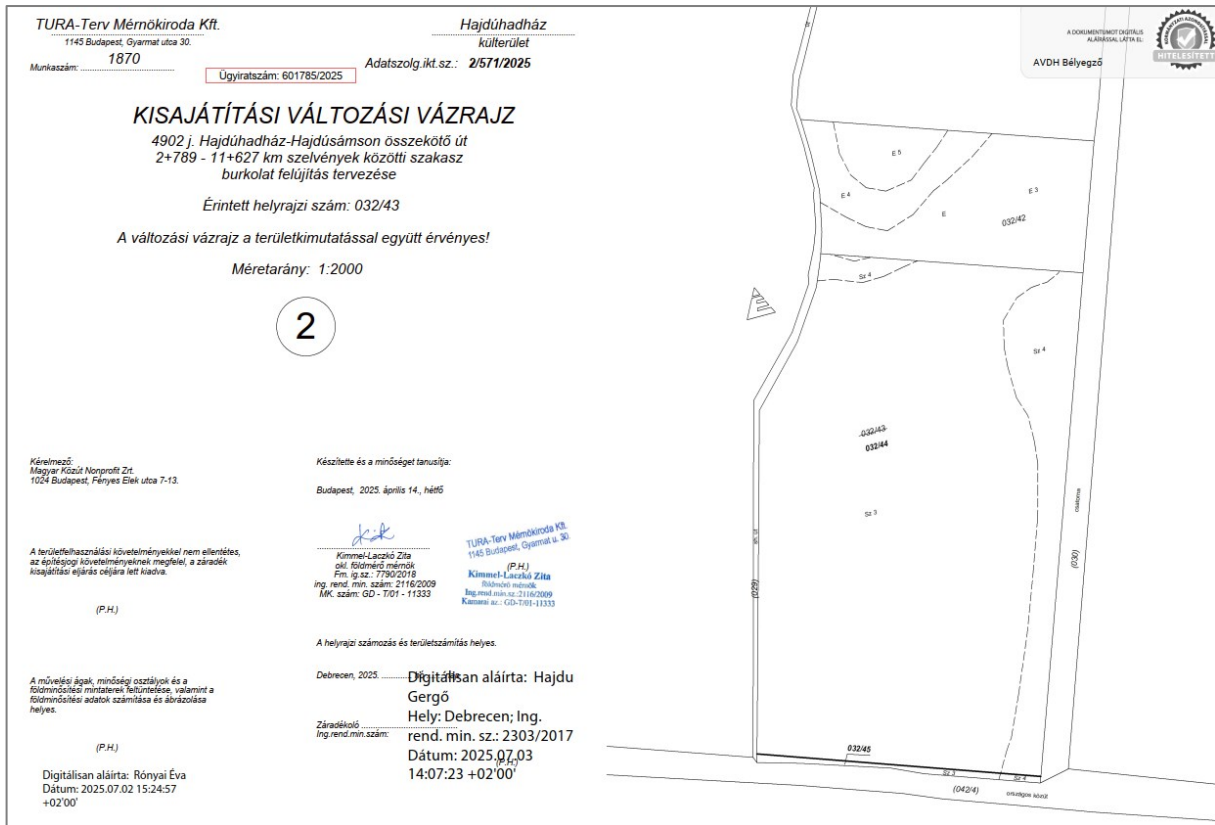
3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ ÚTÉPÍTÉSI TERV - TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

Településrendezési szempontból a tervezett beruházás az országos mellékút fejlesztésével összefüggő közúti közlekedési terület területigényének változása nem jelentős.

3.1 Útépítés

A beavatkozással érintett szakaszon belül érintett ingatlanok. – kisajátítási vázrajzok alapján





forrás: megrendelői adatszolgáltatás

A település zöldfelületi rendszerére, vízgazdálkodási területeire nincs negatív hatással zöld, - erdő és vízgazdálkodási területek nem kerülnek megszüntetésre.

A módosítással az építési jogok változnak, nem sérülnek.

A hatásterület tágabb (használati szempontból) értelemben véve a külterület ezen 4902. számú országos mellékút Hajdúhadház és Hajdúsámson közötti területrészen kívül a két város területe, hiszen a települések közötti kapcsolat javulni fog, és a 471. számú főút körforgalmi csomópontja révén a megveszék hely elérése is javul gyorsabb, biztonságosabbá válik.

A telekalakítási, illetve kisajátítási eljárások

Hrsz	kisajátítási eljárás
16684/1	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető
029	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető
032/43	a helyi építési szabályzat jóváhagyását követően kezdeményezhető

4. A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A módosítással érintett terület rész útcsatlakozása biztosított. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás változást jelent, abból a szempontból, hogy infrastrukturális elemet érintő fejlesztésről van szó.

Elektromos energiaellátás, gázellátás, Vízellátás, Szennyvíz kezelés ellátás a módosítás szempontjából nem releváns. Közmű fejlesztés nem történik. A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy az ingatlan korábban is beépített volt. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége. Településképi szempontból a módosítás nem jelentős.

A projekt keretében Hajdúhadház jellemzően külterületi szakaszán található meglévő 4902. számú országos mellékút felújítását kívánják megvalósítani.

„Az útcsatlakozások és a kapcsolódó felületek (járda, kapubejáró, stb.) helyreállítása/szintre emelése is a feladat részét képezi. A meglévő csatlakozásokat a jelenlegivel egyenértékű, vagy annál magasabb műszaki minőségben kell helyreállítani. A földhivatali nyilvántartásban szereplő útcsatlakozásokat a Magyar Közút N. Zrt. területhatáráig, vagy a lekerekítő ívek végéig meg kell tervezni és ki kell építeni.” A tervezési szakasz végén a felújítás a megépült körforgalom (471. számú főút) slusszához csatlakozik. A tervezett szélesítés minimális értéke 70 cm. Az egyes szelvények esetén táblázatosan tartalmazza az útépitési tervdokumentáció a szélesítés melyik oldalt milyen szélességben és milyen hosszon érinti. A felújítással érintett szakaszon belüli buszmegállóknak esetén is tartalmazza a beavatkozás mértékét az útépitési terv, mely jelent megálló áthelyezést, burkolat szélesítést, beton burkolatú öböl kiépítést és új peron építést is.

Útcsatlakozások, bejárók

A csatlakozó, keresztező burkolt utakat, a terület megközelítő földutakat részletesen egyeztetjük a leendő kezelőkkel. A csatlakozó utak esetén a lekerekítő ív végéig vagy a Magyar Közút területhatáráig történik az új pályaszerkezet kiépítése a helyszínrajzon jelölteknek megfelelően. A bejárók esetén az észrevételeknek megfelelően stabilizált padka épül ki a helyszínrajzon jelölt szélességben.

A jelenlegi vízelvezetés hiányos, egyes szakaszokon főleg burkolatlan, részben benőtt földárkok találhatóak, melyeket, az építés során ki kell tisztítani. Az érintett utakhoz kapcsolódó területek vízrendezése nem tárgya a tervezésnek, elsősorban a meglévő rendszer és vízelvezetési elemek működésének biztosítása, az árkok, „jókarba helyezése” a feladat.

A meglévő vízelvezető rendszeren a terv nem változtatott.

A jelenlegi vízelvezető rendszer részben megmarad, átépül, valamint azokon a szakaszokon, ahol a jelenlegi állapot szerint vízelvezetési problémák mutatkoznak, további tározó-párologtató árkok kerülnek megépítésre.

A tervezett árkok fenékszélessége 0,60 m, mélységük minimum 0,40 m, az árkok és az út részűje 1:1,5 kialakításúak, kivéve azon szakaszokat, ahol az árkok helyszűke miatt nem férnének el; ott az árkok részűje 1:1-es kialakítású. Egyes helyeken, ahol a vízelvezetésre kevés hely áll rendelkezésre, és nem kell jelentősebb vízhozammal számolni, mederlapokkal burkolt vápával oldjuk meg a csapadékvíz tovább vezetését.

A tervezési szakaszon előfordul, hogy meglévő állapotban az úttal párhuzamosan futó elektromos légvezeték egyes tartóoszlopai a tervezett árok fenékvonalába esnek. Az elektromos vezeték, és tartóoszlopai kiváltásának elkerülése érdekében ezeken a helyeken a tározó-párologtató árok nyomvonalát megszakításra kerül.

A Hajdúhadház-Fényestelep településrészben az összekötő út szelvényezés szerinti jobb oldalán meglévő/megmaradó kifesztésű hálózat tartóoszlopainak védelme érdekében az érintett szakaszon szalagkorlát létesítése szükséges. Tekintettel arra, hogy az érintett szakaszon több

kapubejáró is található, ezért – a vonatkozó UME előírásai alapján – ezen a szakaszon 60 km/h-ás sebességkorlátozás bevezetése mellett a korlát megszakításoknál pontyfarok is alkalmazható. Azon szakaszo(ko)n, ahol nincsenek ingatlan csatlakozások, ott a szalagkorlátokat lehorganyzást biztosító végelembe szükséges lefuttatni.

kezdőszelvény	végzelvény	oldal	hossz	típus
6+156	6+362	jobb	152	N2
7+920	8+342	bal	400	N2

Műtárgyak

A tervezési területen műtárgy nem található.

Közművek

Az érintett közműkezelők nyilatkozatainak ismeretében az esetlegesen szükséges védelembe helyezések, kiváltások vagy korszerűsítési célú átépítések történnek indokoltság esetén.

Közvilágítás

A tervezési területen új közvilágítási hálózat létesítése nem szükséges.

Környezetvédelem, táj- és természetvédelem

Környezetvédelmi beavatkozás nem szükséges.

Növényzet

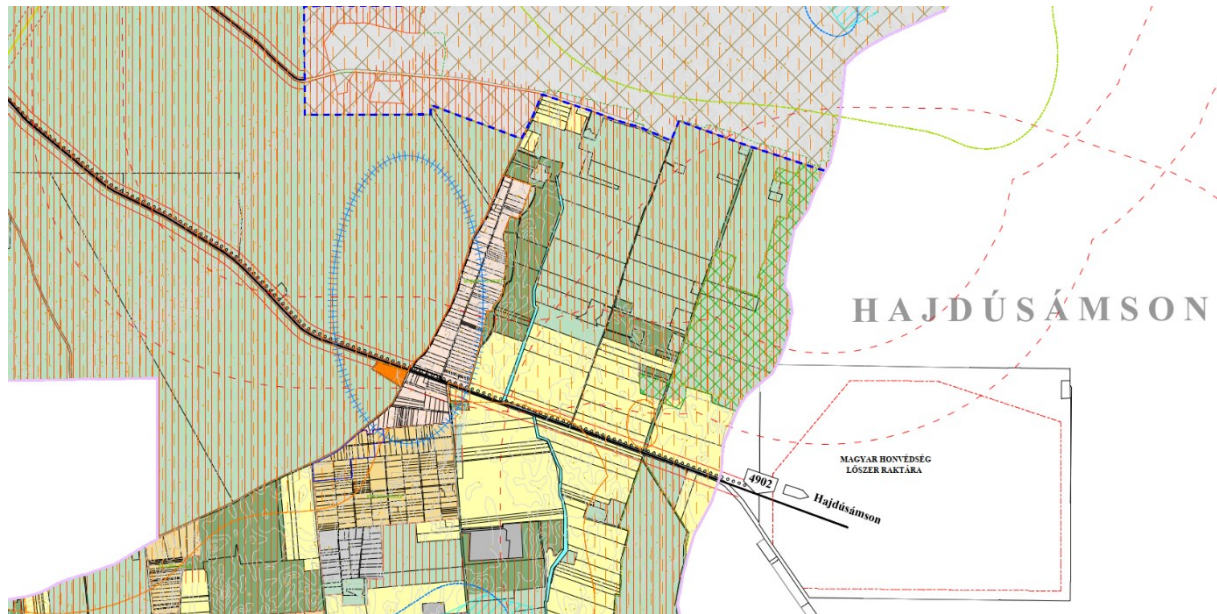
Növénytelepítés jelen projektben nem szükséges.

Épületbontás nem történik, a fejlesztés vasúti nyomvonalat nem érint.

5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

5.1 Településszerkezeti terv (TSZT)

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervének módosítása is indokolt.



a hatályos településszerkezeti terv részlete

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE
A. BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Számjelölés	Megjelölés	Tervezési	Környezetvédelmi mérték Tajló, R. vételeje	
1. LAKÓTERÜLET "L"				
1,0	Lk	Lk	T	Külvárosias lakóterület
0,6	Lke	Lke	T	Kertvárosias lakóterület
0,5	Lf	Lf	T	Faházias lakóterület
2. VEGYES TERÜLET "V"				
2,0	Vt	Vt	T	Településközpont
3. GAZDASÁGI TERÜLET "G"				
2,0	Gkz	Gkz	T	Kereskedelmi, szolgáltató
1,5	Ga	Ga	T	Általános gazdasági terület
1,0	Gip	Gip	T	Ipari
4. ÜDÜLŐ TERÜLET "Ü"				
0,5	Üa	Üa	T	Üdülőkörzet
5. KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET "K"				
0,5	Ksp	K-Sp	T	Nagy léptékű sportolási célú terület
0,4	Kcz	Ke-K, Rok	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 - állattenhely

B. BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET				
Köz	KÖz			Közúti
Kov				Kötőpályás (vasút)
2. ZÖLDTERÜLET				
Z	Z			Közpark, közkert
3. ERDŐTERÜLET				
E	E			Védelmi
E	E			Gazdasági
	E			Közjeleni
4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				
MaE, Mat	Ma			Általános
Mb	Mb			Kertes
6. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET				
V	V			Csatorna, tározó
6. TERMÉSZETKÖZZELI TERÜLET				
	Tk			Nyíras, ökológiai hálózati része
7. KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET "K"				
K-Sp	Kb-Sp			Nagy léptékű sportolási célú terület terület
Kae	Kb-Ea			Megújuló energiatermelésnek céljára szolgáló terület
Ka	Kb-Nk			Növénykert területe
Kt, Kat	Kb-T, -Kop			Temető, Kegyeleti park területe
Kb	Kb-Hv			Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
Kvat	Kb-vü			Városüzemeltetési terület

TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM

	Vízminőség-védelmi terület határa Debrecen közigazgatási határához közel egyben a Debrecen L-II. sérülékeny földtani közegei üzemelő vízbázis védőterülete is
	Belvizzel veszélyeztetett terület belterületen
	Belvizzel erősen veszélyeztetett terület határa
	Belvizzel közepesen veszélyeztetett terület határa
	Belvizzel 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		

II. VÉDELEMMEL, KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEL JELÖLÉSE

1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

2. TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

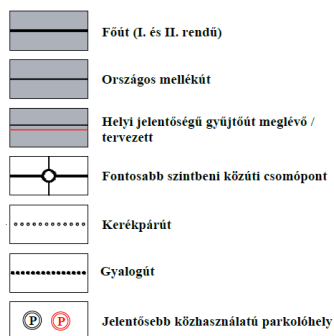
	NATURA 2000 terület		Ökológiai puffer terület
	Természetvédelmi terület határa		
	Ökológiai magterület határa		
	Ökológiai folyosó		
	Tajkópvédelmi terület határa		
	Egyedi tájérték - védett fa		Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Erdészeti alattári erdő (Erdők övezete)		

a hatályos településszerkezeti terv jelmagyarázata

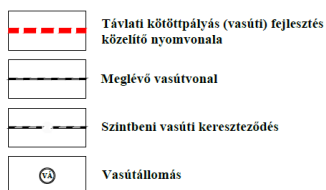
III. MEGLÉVŐ ÉS TERVETETT, SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ
INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



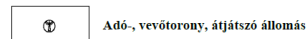
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS



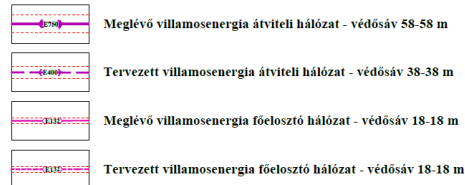
KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS



HIRKÖZLÉS



VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK



A tervezéssel érintett terület hatályos rendezési terv szerinti besorolása és területi nagysága

sorszám	Hatályos településszerkezeti terv szerint	
	Jelenlegi területfelhasználás	Igénybevett terület (ha)
1	falusias lakóterület (Lf)	0,0448
2.	erdőterület (E)	0,0011
3.	általános mezőgazdasági terület (Má)	0,0780

A tervezéssel érintett terület a külterületen általános mezőgazdasági és erdőterületek átminősítését jelenti közúti közlekedési területbe a 4902. számú országos mellékút korszerűsítésével összefüggésben történő területigénybevétel változásával kapcsolatban. Ezen területek mindegyike csak az érintett terület kisebb részét érinti, így telekalakítás szükséges a rendezési terv jóváhagyása után.

A belterületen az útkorszerűsítés kapcsán a falusias lakóterület közúti közlekedési területbe történő átsorolásra tesz javaslatot a terv. Lsd. a településszerkezeti terv koncepciója.

5.2 Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatát (HÉSZ) Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2022. augusztusában állapította meg a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelettel.

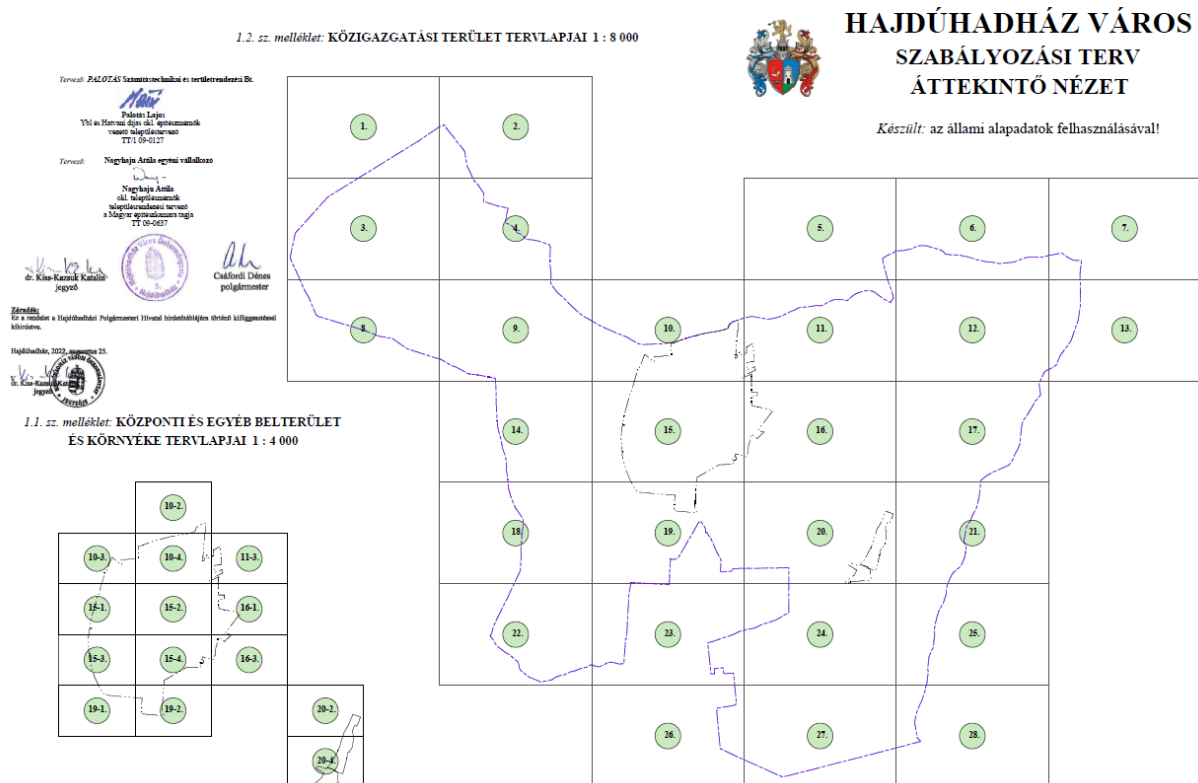
Jelen módosítások keretei között a HÉSZ és a hozzá tartozó mellékletét képező szabályozási terv is módosításra kerül.

A hatályos HÉSZ mellékletei

(3) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet – Szabályozási terv – áttekintő nézet,

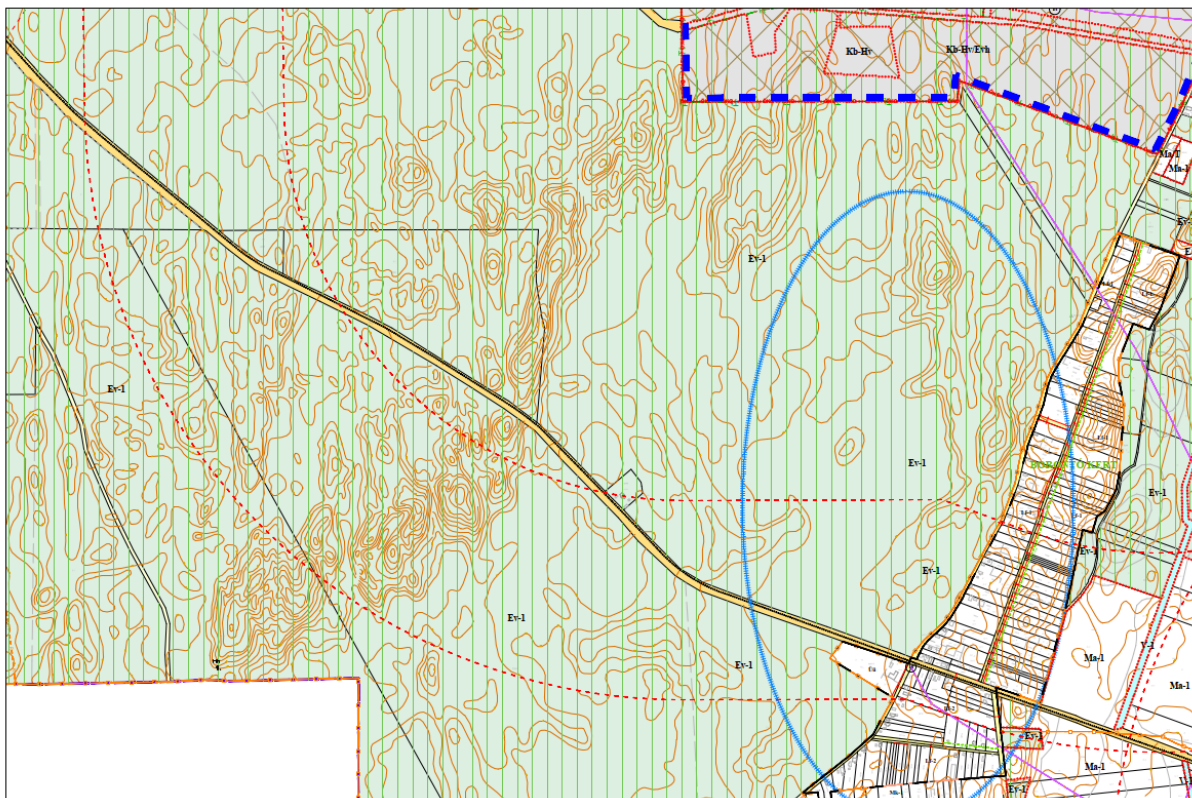
1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez.



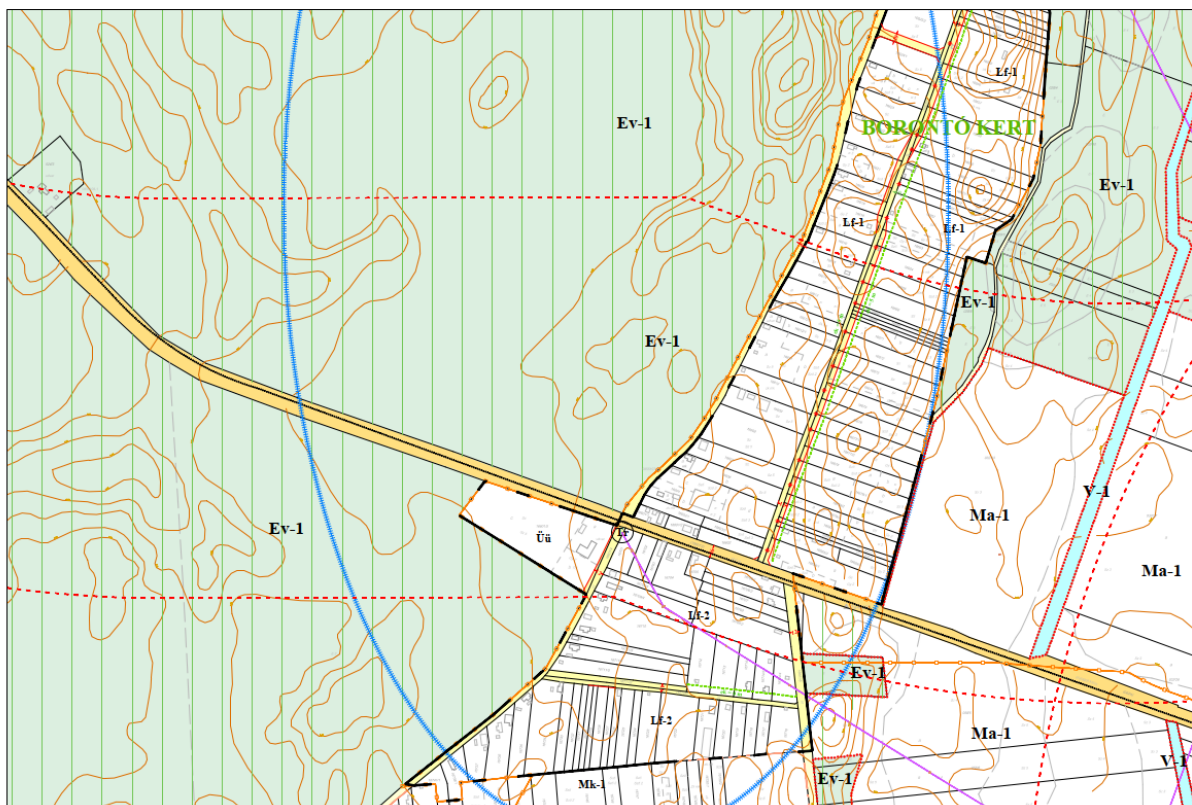
- aa) 1.1. melléklet: központi és egyéb belterület tervlapjai,
ab) 1.2. melléklet: közigazgatási terület tervlapjai,
ac) 1.3. melléklet: Szabályozási terv - jelmagyarázat
b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
c) 3. melléklet: Építési övezetek közművesítettség mértékére vonatkozó előírások

Módosuló külterületi szelvény 20. (tartalmazza a módosuló belterületi szelvényt is: 20-4)

<p> HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV 1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez</p>	<p>20. TERVLAP M = 1 : 8 000</p>	
--	---	---



<p> HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA 1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV 1.1. melléklet a 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelethez</p>	<p>20-4. TERVLAP M = 1 : 4 000</p>	
--	---	---



a helyi építési szabályzat érintett kül- és belterületi szelvényei

Hatályos HÉSZ: II. Fejezet

Általános előírások

3. § [A város területének felhasználása]

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) **Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használata szerint:**
- a) Lakóterület, ezen belül
 - aa) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - ab) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ac) falusias lakóterület **Lf**
 - b) Vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület **Vt**
 - c) Gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari gazdasági terület **Gip**
 - d) Üdülő terület, ezen belül üdülőházas üdülőterület **Üü**
 - e) Különleges terület ezen belül
 - ea) sportolási célú terület **K-Sp**
 - eb) idegenforgalmi hasznosítású terület **Ke-Id**
 - ec) Különleges egyéb kulturális és rekreációs tevékenységek céljára szolgáló kulturális és pihenőközpont területe **Ke-K,Rek**
 - ed) mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
 - ee) állatmenhely területe **Ke-Ám**
- (3) **Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:**
- a) Közlekedési területek, ezen belül
 - aa) közúti főhálózat elemei közlekedési terület **KÖu**
 - ab) közúti mellékúthálózat elemei közlekedési terület **Kt-Kk**
 - ac) külterületi dűlőutak **Kt-Kmg**
 - ad) kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **KÖk**
 - b) Zöldterületek, ezen belül
 - ba) közkert zöldterület **Z-Kk**
 - c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
 - cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
 - cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
 - cd) honvédelmi területen belüli honvédelmi célú erdőterület **Kb-Hv/Evh**
 - d) Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - e) Vízgazdálkodási terület **V**
 - f) Természetközeli terület **Tk**

- g) Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - ga) nagyterjedésű sportolási célú terület **Kb-Sp**
 - gb) növénykert különleges területe **Kb-Nö**
 - gc) városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület **Kb-Vü**
 - gd) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület **Kb-Hv**
 - ge) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület **Kb-En**
 - gf) temető különleges terület **Kb-T**
 - gg) kegyeleti park különleges terület **Kb-Kep**
 - gh) fásított köztér **Kt-Fk**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az **1.melléklet** szerinti Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
IV. Fejezet
LAKÓTERÜLETEK
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
 - a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű,
 - d) igazgatási, iroda,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - g) sportrendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lf** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.
- (4) Az **Lf** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-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.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

39. § [Közúti főhálózat területei (KÖu)]

- (1) A **KÖu** övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegálló) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló létesítmények közművek és hírközlési létesítmények.
- (3) A **KÖu** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) A **KÖu** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.
- (5) A **KÖu** övezet területén épület nem helyezhető el.
- (6) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

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.

41. § [Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) Kt-Kmg]

- (1) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

ERDŐ- ÉS TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK

44. § [Erdőterületek (E) általános előírásai]

- (1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint helyezhetők el.
- (2) Az övezet területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és

erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a.) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 50 m²,

b.) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb bruttó 100 m² szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre. A 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített bruttó szintterülethez legfeljebb azoknál 4-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat.

45. § [Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai]

(1) Az Ev övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.

Ev-1 védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek)

Ev-2 védőerdők (mezővédő erdősávok, belterületen lévő védőerdő sáv)

(2) Az Ev-1 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.

(3) Az Ev-2 övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

50. § [Általános Mezőgazdasági területek (Má) közös előírásai]

(1) Az Má övezetbe jellemzően a zöldség-, gyümölcs- és mezőgazdasági növény- termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és - tárolási, valamint haszonállattartási célú nagytelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Má övezet területén – a HÉSZ adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában - a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el. Elhelyezhető továbbá a

(3) Má - Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a) Má-1 övezet: jellemzően szántó és gyepterületi ágú övezet, alacsony beépíthetőséggel

b) Má-2 övezet: jellemzően szántó és gyepterületi ágú övezet, intenzívebb beépíthetőséggel

c) Má-3 övezet: jellemzően természetvédelemmel érintett övezet

d) Má-T övezet: jellemzően meglévő tanyahellyel érintett övezet

(4) Az Má övezetek területén a 2011. szeptember 1-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül

a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb bruttó 50 m²,

b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m² telekterületen legfeljebb bruttó 200 m² szintterülettel bővíthető. A bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERVEZETT FEJLESZTÉSE

„Kisajátítással” igénybevéttel érintett területek

a város keleti területrésze – Fényes telep környezete							
kisajátítás /igénybevétel indoka	Hrsz	Kisajátítás előtt			Kisajátítás után		megjegyzés
		művelési ág	hatályos HÉSZ szerinti besorolás	igénybevett terület m ²	felhasználás / HÉSZ javaslat szerinti besorolás	visszama radó terület m ²	
útépítés	16684/1	szőlő, gyümölcsös	Lf-1	448,12	közterület – közúti főhálózat KÖu	4388,13 (már az észak déli irányú közterüle t csökkené sével együtt)	+ 155,39m ² a hatályos terv szerint Kt-Kk mellékúthál ózat eleme szabályozás
útépítés	029	útterület sh. út	Kt-Kmg	10,84		közterület nincs jelentősége a visszamara dó területnek	
útépítés	032/43	szántó	Ma-1	780,56		68897,63	

A külterületen általános mezőgazdasági terület és erdőterület és külterületi kivett közterület érintett a fejlesztéssel, valamint a kerülnék megosztásra. A táblázat bemutatja az érintett telkek igénybevételét és a hatályos tervi és a javaslat által meghatározott övezeti, építési övezeti besorolást.

A belterületen a tervezéssel érintett terület falusias lakóterület.

Tervezési feladat:

Fenti, változással érintett területek építési övezeti és övezeti változása, szabályozása, valamint ennek megfelelően amennyiben szükséges az előírások módosítása. A rendezéssel érintett területre vonatkozóan az alátámasztó szakági munkarészek szükséges mértékű kiegészítése is a településrendezési feladat.

A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítás és szinten tartásának kimutatása nem szükséges.

5.3. A védelmi és korlátozó elemek

Fényes telep településrésztől északra található a Magyar Állam tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő 08/1; 08/2 hrsz-ú ingatlanok honvédelmi és katonai célú terület övezetbe tartozik. Hajdúhadházzal szomszédos Hajdúsámson Város területén található HM vagyonkezelésébe tartozó lőszerraktár (Hajdúsámson 0103/1 hrsz.) szintén az előzőekben nevezett övezetbe sorolt, mely létesítmény védőterülete Hajdúhadház Város közigazgatási területét jelentős mértékben érinti.

Az ingatlanokat magába foglaló harcszerű lő- és gyakorlótér határától mérten az 1000 és 1500 méteres, valamint a Hajdúsámsoni lőszerraktár határaitól mért 1500 méteres védőterület a város településrendezési eszközeiben rögzítésre került, és a HÉSZ-ben a Honvédelmi, katonai és

nemzetbiztonsági célú területek védőtávolságán belüli építményelhelyezésre vonatkozó tiltó rendelkezések külön előírásként rögzítésre kerültek.

A Magyar Honvédség Gyakorló területétől számított 1500 méteres védőterület érinti jelen módosítással érintett Fényes telep, mint egyéb belterületterületrészét, de ezen érintettség a módosítás tárgyára figyelemmel nem jelent korlátozó tényezőt.

Mindezek mellett a településrendezési eszközök rögzítik a 4902. számú meglévő országos mellékút védőtávolságát is, mely a tengelytől számított 50-50 méter.

Ezen meghatározottságok a módosítással nem változnak.

6. A Méptv. SZERINTI, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSBEN ÉRVÉNYESÍTENDŐ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A 4902. számú országos mellékút fejlesztését megalapozó módosítás az Méptv. vonatkozó előírásaival részben van közvetlen érintettségben.

A Méptv. szerinti,

a) a településrendezés alapvető szabályai érvényesítését biztosító előírásoknak való 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 és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, 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. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

A 74.§ (2) követelmények	Módosítás érintettsége	Az érintettségből következő, a vonatkozó szabályok teljesülése
(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		
<i>a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékkal 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,</i>	0	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,</i>	0	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,</i>	0	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A településrendezési beavatkozással érintett területrész régészeti területtel nem érintett. Az útépítés során kis mélységben történik az útalap számára történő földkiemelés. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,</i>	1	A módosítással, a fejlesztés megvalósulásával a meglévő munkahelyek kerékpárral történő megközelítése is lehetővé válik.
<i>e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás</i>	0	A módosítás ezen elemekre nincs hatással.

<i>területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,</i>		
<i>f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,</i>	1	Az út nyomvonala nem változik. Tájképvédelmi terület övezetével érintett területen halad, a fejlesztéssel nem sérülnek a tájképvédelmi szempontok a jelenlegihez képest kedvezőtlenebb állapot nem merül fel. A módosítás nem vesz igénybe természetvédelemmel érintett területeket.
<i>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,</i>	1	A fejlesztés lehetővé teszi az útra hulló csapadékvíz jobb hasznosítását az út menti párologtató árkok kialakításával és a meglévő szakaszok rendbetételével.
<i>h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>	0	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat: **0:** nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható, ezen releváns szabályok a településtervezés (módosítás) során figyelembe lett véve.

A Méptv. szerinti építészeti alapelvek a 3.§ szerint (1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell elvek 4.§ - 15.§.	Módosítás érintettsége	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
<i>a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét, elsősorban az építészeti tervezés kivitelezés során érvényesítendő a településtervezésben betartandó iránymutatás - figyelembe veszi az adott település építészeti kultúráját és a magyar kultúra értékeit, valamint az önkormányzat által meghatározott településképi követelményeket.</i>	0	A módosítással érintett terület nem értékes, azon szempontból, hogy műemlék, helyi védett épület nincs a területen belül és annak környezetében. A településképi előírások érvényesítésre kerülnek. Meglévő helyi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás.
<i>b) a szükséges minimum elvét, a valós igények és a jelen állapot felméréseivel kell megindítani. az arányosság vizsgálati követelményéből kell kiindulni Az építési folyamat során funkcionáltság, minőség, hely identitás, akadálymentesség</i>	0	A módosítás valós fejlesztési igényen alapul. Terepviszony jelentős megváltoztatása, épület bontás nem történik, míg növényírtás csak a szükséges mértékben történik.
<i>c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét, elő kell segítenie a helyi gazdaság, a helyi közösségek, a helyi identitás és a helyi munkaerőpiac erősítését. figyelemmel kell lenni a teletkömbön belüli kialakult állapotra.</i>	0	A módosítás ezen pont elemeit nem érinti.
<i>d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét, 7. § (1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására. (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt</i>	0	Új épület elhelyezése nem történik. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből.

<p>területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.</p> <p>(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.</p> <p>(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.</p> <p>8.5 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények</p> <p>(1) A zöldterület övezet nagyság</p> <p>a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és</p> <p>b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.</p> <p>(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:</p> <p>a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,</p> <p>b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét –ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</p> <p>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</p> <p>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:</p>		<p>A természetvédelmi, területrendezési előírások érvényre jutását biztosítja a terv. Természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.</p> <p>A módosítással érintett területre a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési, a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb előírást nem állapít meg.</p> <p>A zöldterület nagysága nem kerül csökkentésre a módosítással.</p> <p>A módosítással zöldterületi csökkenés nem következik be, a települési zöldfelület hatályos terv szerinti szinten tartása biztosított. Nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. Nem kerül sor lakóterület kijelölésre.</p> <p>A (2) bekezdésben foglalt előírás jelen módosítás esetén nem releváns. Nem történik új beépítésre szánt területi kijelölés.</p>
--	--	---

<p>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken, c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz, d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését. (4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.</p>		<p>Nincs új beépítésre szánt területi kijelölés. - a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. - nem kerül sor új lakóterület kijelölésére.</p> <p>Nincs új beépítésre szánt területi kijelölés amiért indokolt lenne a 3.§ c.) és a d.) pont szerinti az előírás igazolása</p> <p>Jelen módosítás kapcsán nem releváns a (4) bekezdésben foglaltak. Nem kerül sor kiemelt közérdekű cél megállapítására.</p>
<p>e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét, 9.§. 1) A barnamezős területekről a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter nyilvántartást vezet olyan módon, hogy a települési önkormányzatok és a településtervezők adatszolgáltatás keretében naprakész adatokhoz juthassanak a településtervezéssel érintett területen és annak 5 km-es környezetében a barnamezős ingatlanokról.</p>	<p>0</p>	<p>A barnamezős területekről szóló nyilvántartás elkészült. A tényleges igénybevétellel érintett terület nem tartozik a barnamezős területek körébe.</p>
<p>f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét, elsősorban építészeti tervezésre vonatkozó elvek</p>	<p>0</p>	<p>Védett épület nincs a területen belül. Régészeti érintettség nincs.</p>
<p>g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét, elsősorban építészeti tervezésre vonatkozó elvek</p>	<p>0</p>	<p>A módosítás továbbra is biztosítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, a módosítás hatásterületén környezeti kockázatot nem jelent</p>
<p>h) a hazai ellátásbiztonság elvét, elsősorban építészeti tervezésre vonatkozó elvek</p>	<p>0</p>	<p>Településrendezésben most nem releváns, majd az építés során lesz az.</p>
<p>i) a digitalizáció elvét, 14.§. (1) A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőségét</p>	<p>0</p>	<p>A jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett kerül lefolytatásra a véleményezési eljárás ezen belül a társadalmisítás jegyében a partnerségi egyeztetés már jelen tanulmányterv esetén is.</p>

<p>kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslatlételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.</p>		
<p>j) a szabályozó felelősségének elvét. 15.§. (1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszüntésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.</p>	<p>1</p>	<p>Az út többlet területének biztosítása részben önkormányzati részben magán tulajdonú ingatlant is érint. Az igénybevett területek tulajdonjogának megszerzése a fejlesztő feladata.</p>

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

7. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés, így ezzel kapcsolatban a 2018. évi. CXXXIX. 12.§ előírásainak és a MépTv. 8.§ előírásainak való megfelelés igazolása nem indokolt.

8. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A MépTv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja rögzíti, hogy

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírására figyelemmel az 1 ha-t meghaladó beépítésre szánt területi kijelölés esetén kell az aktivitásérték változását számítással igazolni.

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

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

78.§. (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) * a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

Jelen településrendezési eszközök módosítása során a Város területén újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor. A fenti rendelkezés értelmében jelen esetben nem szükséges a település területére biológiai aktivitás érték változását számítással igazolni.

9. A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRA ELLÁTOTTSÁG KÖVETELMÉNYÉNEK VALÓ MEGFELELÉS

MépTv. 16. § [Fogalom meghatározások]

123. települési zöldinfrastruktúra: jellemzően zöldfelülettel borított vagy – kékinfrastruktúrának minősülő – vízfelülettel borított területek széles körű ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó, stratégiaileg tervezett hálózata, amely a településtervben kerül meghatározásra, és az életminőség javítását, az egészség-, a klíma-, a településképzés-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem biztosítását szolgálja, amely része az országos zöldinfrastruktúra hálózatának;

MépTv. 81. § [A helyi építési szabályzat]

(2) A helyi építési szabályzat célja

c) biztosítani a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,

A módosítással nem kerül megszüntetésre közkert, közpark és jelentős utcai fasor sem. A szabályozási határértékek tekintetében a zöldfelület legkisebb mértéke nem kerül csökkentésre.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

3. § A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen. A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk.

A meglévő úthálózati elem mentén lévő növényállomány a levegő tisztítást, zajvédelmet szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős.

A fejlesztésre és az érintett elem vonalas sajátosságára figyelemmel nincsenek olyan követelmények és ökoszisztéma szolgáltatások melyet közvetlenül lehetne érvényesíteni a meglévő hálózati elem felújítása, valamint a kismértékű plusz területigénybevételre figyelemmel.

4. § A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése – új településterv készítésénél és egy nagyobb településszerkezeti egységet érintő módosítás során érvényesíthető előírás.

10. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

MTRT MEGFELELÉS

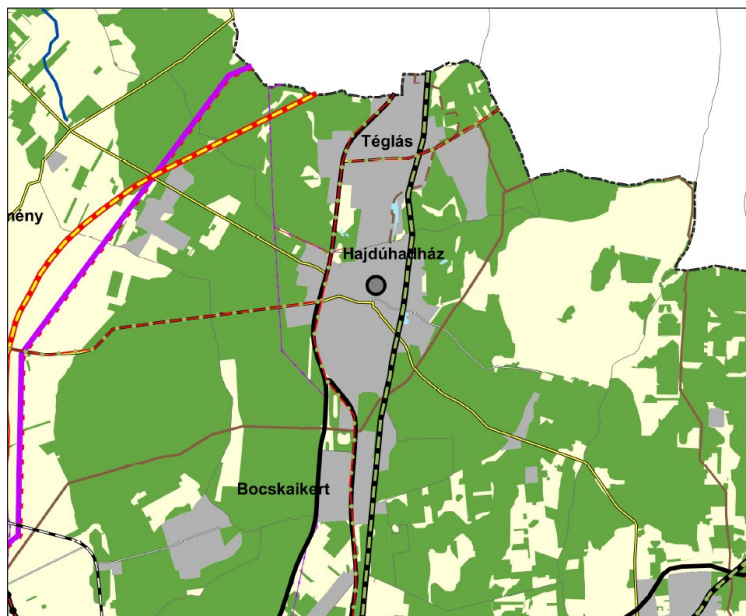
A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTRT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a jellemzően a települési térség és az erdőgazdálkodási területfelhasználási kategóriába tartozik.**

A tervezési terület belterületi, azaz települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTRT- ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével *

a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni; - a beavatkozással érintett terület rész nem érintett az erdők övezetével.

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv Hajdúhadház város területére.



TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL

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

Mellékút

Meglévő egyéb mellékút

Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

Tervezett

Hatályos megyei terv térségi szerkezeti tervének részlete

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

Meglévő

Tervezett

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

Meglévő

Országos kerékpárútvonal

Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

Tervezett térségi kerékpárútvonal

Közúti híd

Meglévő

Közúti határátkelő

Meglévő

Tervezett

Vasúti határátkelő

Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

Meglévő

Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

Meglévő

Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

Meglévő

Átvittelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

Meglévő

Tervezett

Földgázszállító vezeték

Meglévő

Kőolajszállító vezeték

Meglévő

Földgázelosztó vezeték

Meglévő

Termékvezeték

Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

VTT-tározó

Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

Meglévő

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

Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

Meglévő



E-TÉR
adatszolgáltatás
részlete
zöld:
erdőgazdálkodási
térkép
sárga:
mezőgazdasági
térkép
szürke: települési
térkép

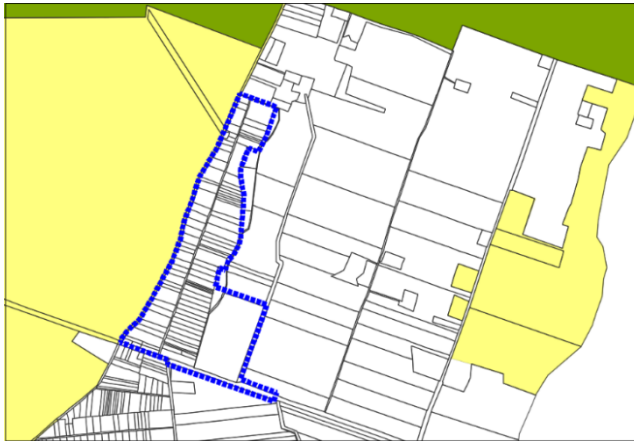
Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

Az ország szerkezeti tervén ábrázolt és az OTrT 4/1.- 4/11 számú mellékleteiben meghatározott országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei, az országos jelentőségű építmények, az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezetékek, az országos vízi létesítmények, az országos hulladékgazdálkodási létesítmények esetén és a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési tervben rögzített közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei a villamosenergia hálózat távvezetékei, továbbá a hazai szénhidrogén szállító-vezetékek esetében változás nem tervezett. **A tervezési területet érinti a térségi szerepkörű összekötő út (4902. számú országos mellékút) földgáz szállító vezeték nyomvonala, a nyomvonal nem változik.**

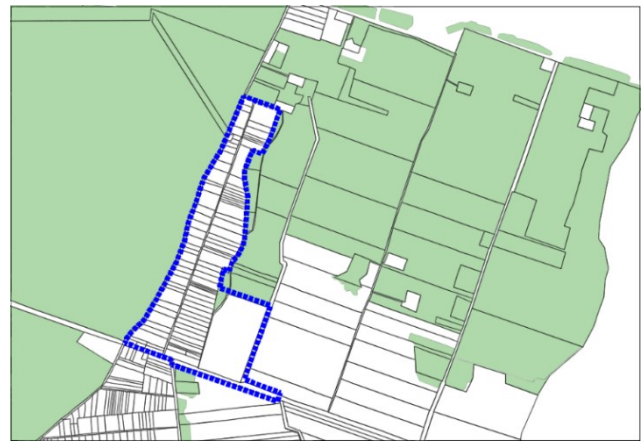
Az MTrT 4.§. (1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és puffertérületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	nem érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	Az erdők övezetével a tervezési terület az északi területrészen kismértékben érintett, de a tényleges beavatkozással érintett terület nem érintett. Az erdőtelepítés övezetével érintett a tervezési terület és a módosítással érintett terület is.
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	érintett

g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	a teljes közigazgatási terület érintett	A tervezési terület közvetlenül nem érintett (település észak-keleti oldalán található a honvédelmi terület) a honvédelem érdekeit szolgáló területtel, csak a teljes települési érintettség miatt van érintettség



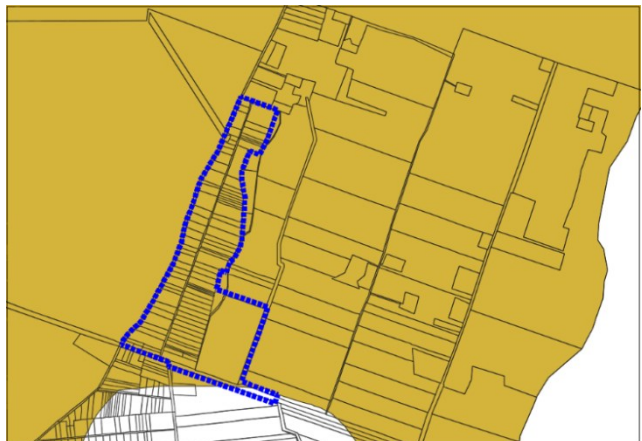
ökológiai hálózat övezetei



erdők övezete



erdőtelepítésre javasolt terület övezete



tájképvédelmi terület övezete



vízminőségvédelmi terület övezete



honvédelmi és katonai célú terület övezete

Érintett övezetekre vonatkozó előírások

• **Tájképvédelmi terület övezete**

Követelmény: 9/2019. (VI:14.) MVM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére ... **a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.**

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

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

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

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelés: Bányászati terület, szerkezeti jelentőségű közlekedési, vízgazdálkodási, hírközlési infrastruktúra hálózat újonnan nem kerül kijelölésre és erőmű, kiserőmű nem létesül. Jelen módosítással kismértékű közúti közlekedési területi növekedés történik az övezetben. Meghatározó tájjelemt nem érint a módosítás

• **Vízminőségvédelmi terület övezete**

Követelmény: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

MTRT előírása 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

Megfelelés: A tervezési területen belül bányászati tevékenység nem tervezett. **Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.** A fejlesztéssel összefüggő közműkiváltások és áthelyezések a jelenlegi adatok alapján nem történnek.

(2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

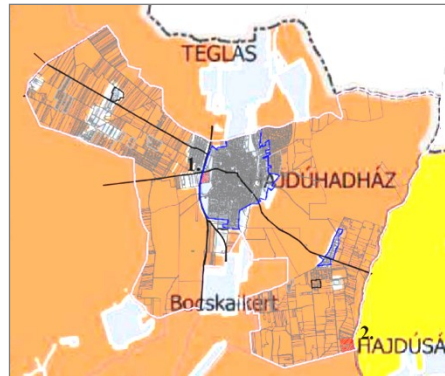
Az övezet neve	A település érintettsége	A tervezési területek érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	részben érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett

MTRT 4.§ (3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	érintett a Hajdúszoboszló Nádudvari településegységes övezete	érintett a Hajdúböszörmény – Hajdúnánás településegységes övezete
b) a gyógytényezőkkal rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	nem érintett	nem érintett
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel;	érintett – erősen aszályos	érintett – erősen aszályos



A városkörnyéki településgyűttek
övezetébe tartozó települések



Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) **A városkörnyéki településgyűttes övezetébe tartozó települések** Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

A szomszédos településekkel közösen használt alap és középfokú oktatási egészségügyi létesítmények szükség szerű fejlesztése biztosított csakúgy, mint a helyi szintű alapszolgáltatások, a várostérségen belüli közlekedési kapcsolatok biztosítottak. Jelen fejlesztés a nyomvonalas létesítmény korszerűsítésével függ össze, mely esetén nem releváns cél. A fejlesztéssel a szomszédos településekkel a megyeszékhellyel való kapcsolat javul a gyorsabb és biztonságosabb megközelítéssel.

MTTrT 7. §.(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

A módosítással érintett terület egyrészt az egyéb belterület területén, valamint a külterületen helyezkedik el. Beépítésre szánt területi kijelölés nem történik.

A város adottságaira figyelemmel jelentős erdőterületekkel rendelkezik, a településszerkezet és az építési övezetekben meghatározott megengedett épületmagassági érték biztosítja az átszellőzés lehetőségét.

Jelen módosítás során annak céljára – a nyomvonalas létesítmény fejlesztése – az átszellőzés javítása a kondicionáló zöldfelületek növelése és a vízmegtartó gazdálkodás előtérbe helyezése nem releváns célok.

Az út csapadékvízvezetése nyílt párologtató árkokkal biztosított.

Az előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az MaTRT és a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.

11. A TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával fogadta el a **Hajdúhadház Város Településképi Arculati Kézikönyvét** és a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá **Hajdúhadház Város Településképezének védelmét**.

A vonalas infrastrukturális elem jellegéből eredően a tervezési terület egyrészt a belterületi településrész, másrészt a **külterületi településrész részét képezi, településképi szempontból nem meghatározó terület**.

Országosan, vagy helyileg védett épület egyedi védett tájérték a módosítással érintett területre nincsen.



- Település belterület
- Külterület és egyéb terület - Településképi szempontból egyéb terület (kivéve az országos jogszabályok által védett területek)
- Helyi védetség

12.2. A HÉSZ módosítási javaslata – a szabályozás koncepciója

A HÉSZ módosítás javaslata

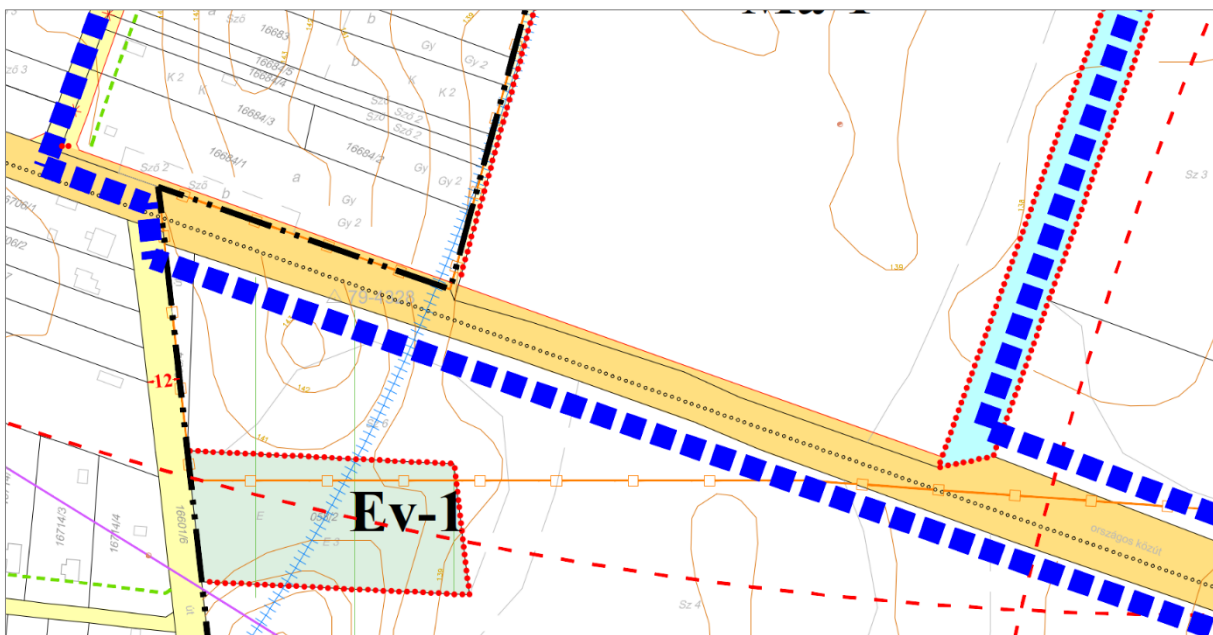
A hatályos tervlap és a hatályos Hész közötti összhang megteremtése érdekében (tervezési területen belül) pontosítás nem szükséges, az biztosított.

Az előírások kiegészítése nem indokolt a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján.

Az elkészült útépítési tervek szerinti területigénybevétel alapján kerül sor a szabályozási vonal és az építési övezeti, övezeti határ rögzítésre, valamint a közúti közlekedési területek rögzítésére.

A 4902. számú út esetén közúti főhálózat eleme kerül rögzítésre a falusias lakóterület Lf-1 építési övezet, a külterületi mezőgazdasági út övezete (Kt-kmg) és az általános mezőgazdasági terület övezete Ma-1 útépítési terv szerinti igénybevételével a TSZT javaslatával összhangban.

A jellemző szabályzási tervi részlet - a tervezési területre vonatkozó javaslatot a rendelettervezet 1. melléklete tartalmazza.



a szabályozási terv javaslatának részlete

Tervlapok módosítása: A HÉSZ 1.§ (3) ab.) pontja szerinti 1.2 melléklet: közigazgatási terület tervlapjai közül a külterületi szelvények: 20, a belterületi szelvények: 20-4.

A szabályozási terv javaslatát a TR/sz. jelű tervlap mutatja.

Az előírások kiegészítése nem indokolt a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján.

13. HATÁROZAT-TERVEZET

HATÁROZAT-TERVEZET
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) KT. sz. határozata

Hajdúhadház Város településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló
a 182/2022. (VIII.25.) számú határozat módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő testülete
a Polgármester előterjesztésére a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján

2026. napjával módosítja Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **a 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és leírását** a tervezési területet érintően jelen **határozat 1. számú, 2. számú mellékletei szerint.**

1. melléklet:

TR/tszt. rajzszámú tervlap

2. melléklet:

Településszerkezeti terv módosításának leírása

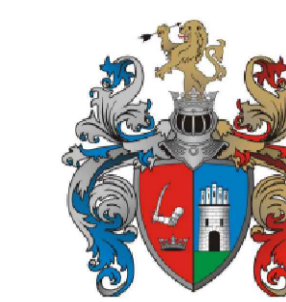
A határozat elfogadása minősített többséget igényel, a határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

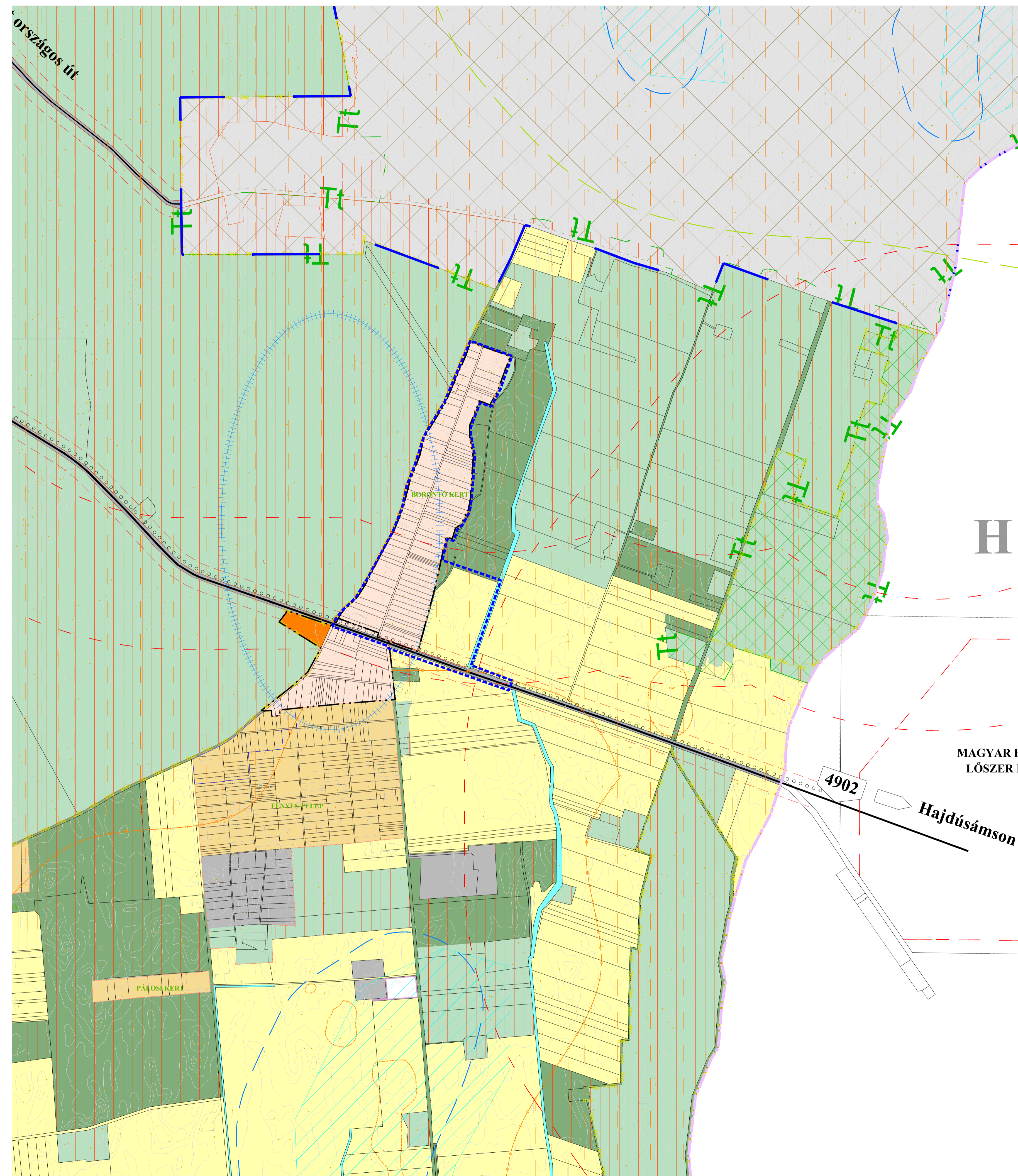
Hajdúhadház, 2026.....hó....nap

dr Juhász Marica sk.
jegyző

Csáfordi Dénes sk.
polgármester



HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE A 4902. SZÁMÚ ORSZÁGOS MELLÉKÚT FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A TERV TERÜLETÉNEK HATÁRA TERÜLETRÉSZRE VONATKOZÓAN SZERKEZETI TERVLAP 1:8 000



I. TERÜLTFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Szám-területi sorozat	Meglévő	Tervezett	Klimatikus-területi kód	Tudás, R, stb.
I. 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	Gks	Gks	T	Kereskedelmi, szolgáltató
1.5	Gá	Gá	T	Általános gazdasági terület
1.0	Gip	Gip	T	Ipari
4. ÜDÜLŐ TERÜLET "Ü"				
0.5	Üa	Üa	T	Üdülőtávas
5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET "K"				
0.5	Ksp	K-Sp	T	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület
0.4	Ksz	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 - állattenhely

B. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

I. KÖZLEKÉSI TERÜLET				
Kbá	KÓu			Közúti
Kbk	KÓk			Közpályás (vasúti)
2. ZÖLDTERÜLET				
Z	Z			Közpark, közkert
3. ERDŐTERÜLET				
				Védelmi
				Gazdasági
4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET				
MaE, Mal	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"				
Ksp	Kb-Sp			Nagy kiterjedésű sportolási célú terület
Knc	Kb-En			Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Ksz	Kb-Rek			Nagy kiterjedésű szabadidős, rekreációs terület
Kn	Kb-Nk			Növénykert terület
Kt, Ket	Kb-T, -Kep			Temető, Kegyeleti park terület
Kh	Kb-Hon			Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
Ksz	Kb-vi			Városüzemeltetési terület

II. VEDELMEL, KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEL JELÖLÉSE

I. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
Müemlék	Müemléki 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	Tájvédelmi 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. sűrűleány földtani közegű üzemelő vízbázis védőterülete is	Belvízzel veszélyeztetett terület belterületen
Belvízzel erősen veszélyeztetett terület határa	Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa
Belvízzel mérsékelt veszélyeztetett terület határa	Barnamezős terület
EGYÉB	Védőterület, védőtávolság, védősáv
	Átalakításra javasolt terület

III. MEGLÉVŐ ÉS TERVETETT, SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA ELEMEL

KÖZÚTI KÖZLEKÉDÉS	
Fűt (I. és II. rendű)	Távlati köztávas (vasúti) fejlesztés közelítő nyomvonal
Országos mellékút	Vasút
Helyi jelentőségű gyűjtőt meglévő / tervezett	Szintbeni vasúti kereszteződés
Fontosabb szintbeni közúti csomópont	Vasútállomás
Kerékpárút	
Gyalogút	VILLAMOS ENERGIÁ KÖZMŰVEK
Jelentősebb közhasználatú parkolóhely	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózat
	Meglévő villamosenergia fűlöztető hálózat
	Tervezett villamosenergia fűlöztető hálózat
HÍRKÖZLÉS	
Adó-, vevőtorony, átjátszó állomás	
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	
Szennyvíztisztító	
Csapadékvíz-tározó	

A 2026 ÉVI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK RÉSZLETES LEÍRÁSA

A módosítás Hajdúhadház Város közigazgatási területének keleti területrészét érinti a tervlapon lehatárolt tervezési terület szerint.

A tervmódosítás célja: az érintett területen olyan területfelhasználás rögzítése, mely lehetővé teszi a használati, fejlesztési elképzelés ütemezett megvalósíthatóságát, azaz a 4902. számú országos mellékút fejlesztését.

A változással érintett területek összefoglalója:

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest a **változások tervlapja szerinti területfelhasználás módosítások tervezettek.**

A módosítási javaslat szerint jellemzően a közút közlekedési terület nagysága növekszik. **Fényes településrészen a falusias lakóterület csökken, valamint az erdőterület és az általános mezőgazdasági terület csökkenése következik be. Előzőek alapján új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

Terület-felhasználások területi változása a településszerkezeti terv szerint (csak a módosítással érintett területre vonatkoztatva)

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	szerkezeti terv módosítási javaslata szerint (ha)	változás
Falusias lakóterület (Lf)	0,0448	0	-0,0448
Általános mezőgazdasági terület (Má)	0,0780	0	-0,0780
Erdőterület (E)	0,0011	0	- 0,0011
Közúti közlekedési terület (Köu)	0	0,1239	+0,1239
Összesen:	0,1239	0,1239	0

Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett területegységben belül.

Az előzőek szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén a kötöttpályás közlekedési kapcsolatok javulnak az ország északi-keleti területrésze esetén és a főváros is gyorsabban, biztonságosabban elérhetővé válik.

Biológiai aktivitás érték változása, a keletkezett többlet későbbi felhasználhatósága:

Az új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A 419/2021. Korm. rendelet 9. melléklete szerinti számítással igazolás nem indokolt.

A módosítás során elérendő célok megvalósítása érdekében a területfelhasználás térbeli rendszerének változása következik be jellemzően a közúti közlekedési terület növelésével.

A településszerkezeti terv javaslatát a TR/tszt. rajzszámú tervlap tartalmazza

14. RENDELETTERVEZETI JAVASLAT

**HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján az 68.§ (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat,

honvédelmi felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti partnerek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§

Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§. (3) az aa.) pontja szerinti 1.1 melléklet és az ab.) pontja szerinti 1.2 melléklet a tervezési területen belüli területrésze az 1. melléklet szerint módosul.

2.§

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható az ügyfél kérelmére.

dr Juhász Marica sk.
jegyző

Csáfordi Dénes sk.
polgármester



HAJDÚHADHÁZ VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA A 4902. SZÁMÚ ORSZÁGOS MELLÉKÚT FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 1:4 000

4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

- 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
- Adattári erdőterület
- Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetési erdőterület (Ev. 24.§ (4) előírása szerint)
- Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek (termőföld)
- Rét, legelő, gyp területek

5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

- Vízvázas hidrológiai védőövezet határa
- Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)

6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Szennyvíztisztító
- Szennyvíztisztómű
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségintenzit, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségintenzit, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia fűelőszelő hálózat (132 kv-os feszültségintenzit, biztonsági övezettel)
- Tervezett villamosenergia fűelőszelő hálózat (132 kv-os feszültségintenzit, biztonsági övezettel)
- 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat
- Meglévő transzformátor
- Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

ALAPTÉRKÉP ELEMEI

- Település közigazgatási határa
- Belterületi határ
- Telekhatár
- Ingatlanlányvántarás térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Sztívnvonal

EGYÉB ELEMEK

- Tervezési terület határa
- Javasolt belterületi határ
- Zajvédő fat

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa (a színek határa egyben övezethatár is)
- Építési övezet, övezet jele
- Béépítésre szánt terület határa külterületen
- Közüti főhálózat (fűt, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
- Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)
- Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (Kt-Kmg)
- Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület
- Erdők területe
- Zöldterület
- Fásított köztér
- Vizgazdálkodási terület
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

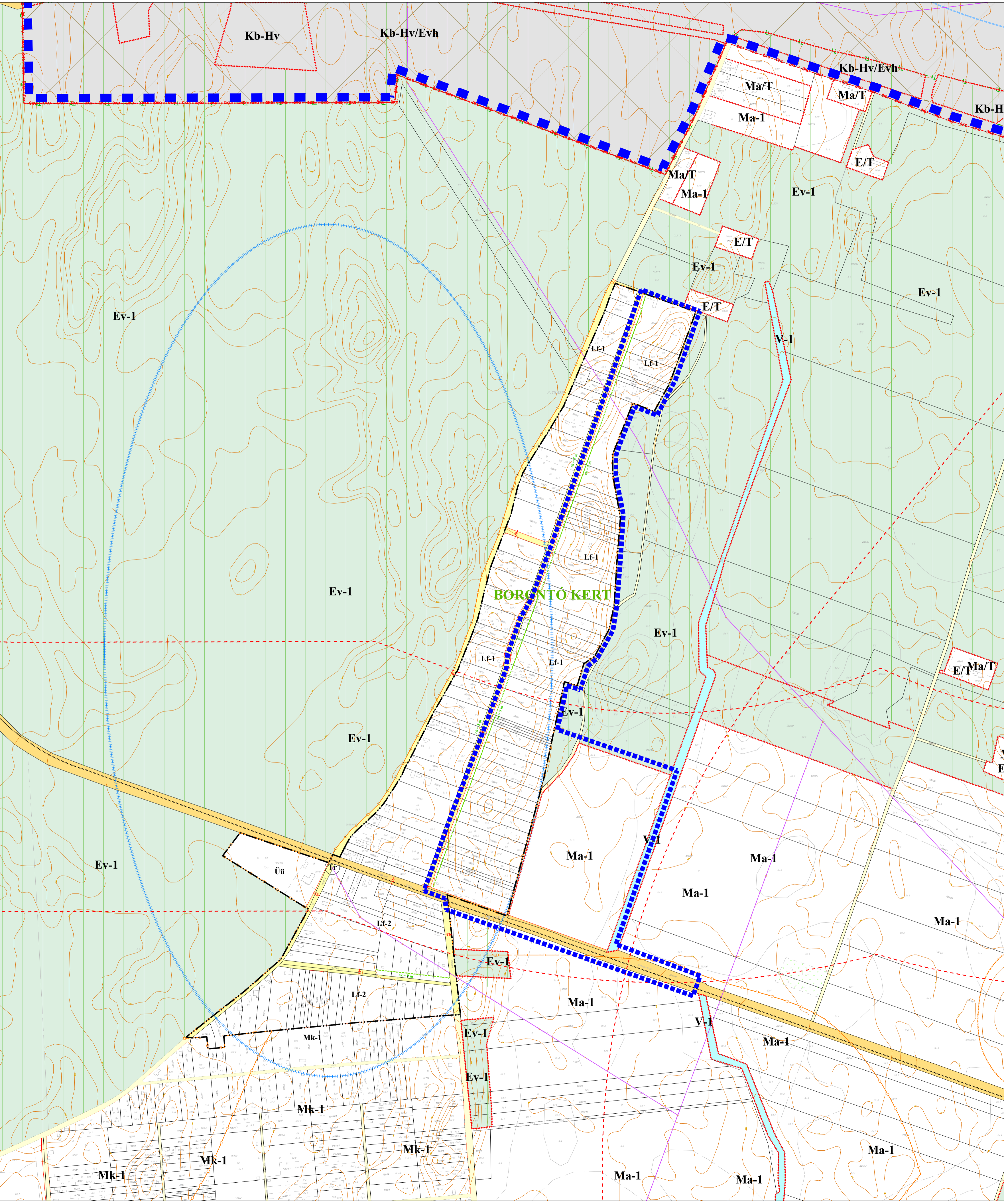
- 1. ÉPÍTÉSI TELEKEKRE, TELEKEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Javasolt telekhatár
 - Kötelező megsűntető jel a tervezett köztérület esetén
 - Javasolt megsűntető jel
 - Telek közelezen zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
 - Telepészerü béépítés zöldfelülete
 - Köztérület zöldfelületként fenntartandó része
 - Építési területen belüli védőterület
 - Építési vonal
 - Építési hely határa
 - Előkert határa, ha az előírásoktól eltér

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Köztérületi fásítás
- Gyalogút
- Kerekpárút
- HÉSZ módosítással ütemezetten igénybevehető terület TSZT szerint általános gazdasági területfelhasználás

VÉDELLEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- 3. ÖRÖKSÉG ELEM**
- Műemlék és telke
 - Műemléki környezet határa
 - Régészeti terület határa
 - Helyi jelentőségű védett érték
 - Helyi védelemre javasolt érték
 - Telekesoport újraosztás jogintézményével érintett terület



15. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK – A MÉPTV. 92.§-BAN FOGLALTAK ALAPJÁN

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

„34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) *A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.”

1. A tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a Magyar Közút Nonprofit Zrt. mint Célmegvalósító településrendezési szerződést kíván kötni Hajdúhadház Város Önkormányzatával.
2. A Célmegvalósító elfogadja és tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a településrendezési szerződés megkötése előtt a benyújtott Telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról csak annak hiánytalan benyújtása esetén tud döntést hozni.
3. A Célmegvalósító nyilatkozik, hogy a Telepítési tanulmánytervet településtervezési jogosultsággal rendelkező személy készítette.
4. A településrendezési és tervezési szerződés tárgya a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása és a közcélú vállalkozások rögzítése.
A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték változás számításal történő igazolása nem indokolt.
A fejlesztéssel közcélú fejlesztés valósul meg, tekintettel arra, hogy a fejlesztés országos mellékúthálózati elemet érint.
Az út fejlesztéséhez szükséges kisajátítás és az út felújítása Európai Uniósi forrásból valósul meg.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a 2023. évi C. törvény (MépTv) előírásainak való megfelelés biztosított. (Isd. 6. és a 10. fejezet.)
5. A jogszabály ezen pontja - (önkormányzati kötelezettség vállalásra utal)
6. A fejlesztéssel kapcsolatban olyan egyéb költség vagy egyéb ráfordítás, (az út korszerűsítése kapcsán) mely az Önkormányzatot terhelne nem merül fel. Az igénybevétellel érintett 2 ingatlan magánszemély 1 ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. A fejlesztéssel összefüggésben felmerülő költségeket a fejlesztő vállalja.
7. Kiszolgáló intézményfejlesztés szükségessége nem indokolt.
8. A településrendezési szerződésben rögzítésre kerülő vállalt kötelezettségek megvalósításáról, mint a cél megvalósítója maga gondoskodik.

16. MELLÉKLET

1. melléklet – FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMÁRA VONATKOZÓAN



HAJDÚHADHÁZ VÁROS POLGÁRMESTERE
4242 HAJDÚHADHÁZ, BOCSKAI TÉR 1.
TELEFON: 583-411, TELEFAX: 384-295

Ügviratszám: PH/476-2/2026.
Ügrintéző: Biró-Balogh Anikó

Tárgy: Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek – a 4902. számú országos mellékutat érintően tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő - módosítása

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
TARTALMI KÖVETELMÉNYÉVEL KAPCSOLATOS FELJEGYZÉSE**

Hajdúhadház Város közigazgatási területén belül a 4902. számú országos mellékutat érintően tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő településrendezési eszközöket érintő módosítás megalapozására szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével az alábbi tartalommal kérem elkészíteni.

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA - TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA - HATÁSTERÜLET

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLELTETŐ ÚTÉPÍTÉSI TERV - TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A hatályos településszerkezeti terv bemutatása

A hatályos helyi építési szabályzat bemutatása

A védelmi és korlátozó elemek

A MÉPTV. SZERINTI, A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉST BIZTOSÍTÓ ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSSSEL ÖSSZEFÜGGŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK – A MÉPTV. 92.§-BAN FOGLALTAK ALAPJÁN

Hajdúhadház, 2026. február 02.

Csáfordi Dénes
polgármester megbízásából:



A településrendezési szerződés tervezetének 2. sz. melléklete

Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének címzett

FELJEGYZÉS

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a 4902. jelű országos mellékút korszerűsítésével összefüggésben

a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának és felhasználhatóságának, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságának meghatározásáról,

valamint

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos véleményről

I.

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 módosítás 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 tartalma és felhasználhatósága

A megalapozó vizsgálat a szerzői jogi szabályok betartása mellett felhasználható a településrendezési eszközök módosításánál, annak **aktualizálása nem szükséges.**

Az alátámasztó javaslat tartalma és 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, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – **aktualizálni szükséges**

az alábbiakra figyelemmel

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

2. Településrendezési javaslat
3. Közlekedési javaslat
4. A módosítással érintett terület bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési feljegyzés – melynek alapja a Korm. Rendelet 7. melléklete – határozza meg a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit. **A telepítési tanulmányterv a főépítési feljegyzésben foglaltak szerint készült, az a szerzői jogi szabályok betartása mellett teljes egészében felhasználható** a településrendezési eszközök módosításához készítendő dokumentációkhoz.

II.

Főépítési vélemény

a településrendezési szerződés tervezetével és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban

1. Telepítési tanulmányterv

A módosítással érintett terület nem értékes, azon szempontból, hogy műemlék, helyi védett épület nincs a területen belül és annak környezetében. A településképi előírások érvényesítésre kerülnek.

A módosítás valós fejlesztési igényen alapul. Terepviszony jelentős megváltoztatása, épület bontás nem történik, míg növényírtás csak a szükséges mértékben történik. Új épület elhelyezése nem történik.

Az út többlet területigényének biztosítása részben önkormányzati részben magán tulajdonú ingatlant is érint. Az igénybevett területek tulajdonjogának megszerzése a fejlesztő feladata.

A tanulmányterv célja a 4902. számú országos mellékút fejlesztésének megvalósíthatóságának biztosítása a településrendezési eszközökkel. A tanulmányterv szerinti településrendezési cél összhangban áll az Önkormányzat fejlesztési céljaival.

Településrendezési szerződés tervezete

A településrendezési eszköz kidolgozásának finanszírozását, a cél megvalósításához szükséges költségeket a Célmegvalósító vállalja.

A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.

A meglévő úthálózati elem mentén lévő növényállomány a levegő tisztítást is szolgálja és árnyékoló szerepe is jelentős, csak az indokolt mértékben történik a növényállományt érintő munka az útépités során. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság nem sérül.

A tervezési terület belterületi, azaz települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából a Megyei TrT követelményeinek maradéktalanul megfelel, az MTrT- ből következő, érvényesítendő követelmény nem keletkezik.

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése a település biológiai aktivitásértéke nem csökken. Nem kerül sor új lakóterület kijelölésére.

A természetvédelmi, területrendezési előírások érvényre jutását biztosítja a terv. Természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik. A módosítással érintett területre a telepítési tanulmányterv a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési, a területrendezési szabályozás az építésügyi követelménynél szigorúbb előírást nem állapít meg.

A módosítással zöldterületi csökkenés nem következik be, a települési zöldfelület hatályos terv szerinti szinten tartása biztosított.

A barnamezős területekről szóló nyilvántartás elkészült, az érintett terület nem minősül barnamezős területnek.

Régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nincs.

A módosítás továbbra is biztosítja a már meglévő legmagasabb szintű életminőséget, a módosítás hatásterületén környezeti kockázatot nem jelent.

A telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt közfejlesztés nem válik szükségessé, így a dokumentáció nem is tartalmaz közfejlesztést és annak előzetes költségbecslését. A területrendezési szabályokkal való összhang biztosított.

Összegezve megállapítható, hogy a telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadhatónak tartom.

Hajdúhadház, 2026. május 11.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész