1 db határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület, telekalakításhoz kapcsolódó módosítása, **Hajdúhadház Város településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló 182/2022. (VIII.25.) számú határozat módosításának elfogadása**

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: PH/1326/2026

Melléklet: -

Feladatot jelent: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Véleményező bizottság: - **Bizottsági elnök:** -

Egyéb véleményező szerv: Tölli Imre Gazdaságfejlesztési, innovációs, kulturális, oktatási és felnőttképzési tanácsnok

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. szeptember 29.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző* .....

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző* .....

Az ülés időpontja: 2026. október 15.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény, irányadó jogszabályok

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

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Markos Márk Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását kezdeményezte az Önkormányzatnál a Hajdúhadház, 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút-11908/32 hrsz-ú út – 13293 hrsz-ú út (Silye Gábor utca) – 12247 hrsz-ú út (Bercsényi utca) és 0173/25 hrsz-ú út által határolt tömbön belül 0173/27 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódóan, annak északi részén elhelyezkedő tervezett közlekedési terület telekalakításhoz kapcsolódó áthelyezésére vonatkozóan.

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

Az egyszerűsített eljárás lefolytatásra került, az állami főépítész 2026. augusztus 12.-én kelt levelében megküldte a HB/14-ÁF/00168-21/2026. számú záró szakmai véleményét:

> „A településrendezési eszközök módosításának célja:
> „A tervezési területen belül a 0173/27, 11908/26, 11908/27, 11908/25, 13319/1 és 13318 hrsz-ú ingatlanok összevonásához szükséges szabályozási lehetőség megteremtése.”
> Indító döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 58/2026. (III.26.) Önk. sz. határozata
> Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozata
> Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló döntés száma:
> Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 106/2026. (VI.24.) Önk. sz. határozata
> A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

I. ELŐZMÉNY

A jelen eljárás záró szakmai véleményezési dokumentációja 2026. július 30. napján érkezett a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodájához az E-TÉR egyeztető felületen keresztül.

A fentiekben és a Korm. rendelet 63. § (2) bekezdésben foglaltak alapján az eljárás záró szakasza 2026. július 31. napján kezdődött.

A beérkezett dokumentáció tartalmának megvizsgálását követően megállapításra került, hogy a dokumentáció teljeskörű. A fentiek alapján az egyeztető tárgyalás összehívásának akadálya nem volt.

A záró szakmai dokumentáció aláírása hiteles és arra jogosult tervező által ellátott.

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

Az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalására beérkezett írásos vélemények a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda HB/14-ÁF/00168-20/2026. iktatószámú jegyzőkönyvének melléklete.

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

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

a) A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

1. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint 2. a 2020. július 1-től hatályos Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) számú rendelete.

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

III. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat tájékoztatása alapján a tárgyi településrendezési eszközök módosításához a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek véleményt nem adtak és a partnerségi egyeztetés Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozatával lezárásra került.

IV. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a tárgyi településrendezési eszközök módosítását és annak képviselő-testület elé terjesztését figyelemmel arra, hogy

- a partnerségi szabályzat szerint az eljárásba bevont partnerek a Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2026. (VI. 24.) Önk. sz. határozata értelmében ellenvéleményt nem adtak,
- az egyeztetésben részt vevő államigazgatási szervek jogszabályon alapuló ellenvéleményt nem adtak, támogatja.

Az állami főépítészi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja,

hogy:

 a HB/14-ÁF/00168-20/2026. számú jegyzőkönyvének mellékletét képező beérkezett vélemények a tervezett beruházáshoz kapcsolódó előírásokat is ismertetnek, melyeket a településrendezésben nem kell érvényesíteni, azokra a tervezett beruházások kivitelezése során

kell majd figyelemmel lenni.

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

 a következő településrendezési eljárások során azok minden szakaszában kéri a dokumentációt és a hozzá tartozó iratokat (pl. teljes közigazgatási területre vonatkozó hatályos HÉSZ, főépítészi kiértékelés, beérkezett vélemények, képviselőtestületi határozat, jegyzőkönyvek stb) teljes körűen az E-TÉR-be feltölteni.
 amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.
 a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan OTÉK, illetve TÉKA eltérés nem került kiadásra.
 azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetniük.”

A határozat elfogadása **minősített többséget igényel.**

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

Hajdúhadház, 2026. szeptember 29.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Határozati javaslat:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2026. (… …) számú határozata
A Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírásról szóló 182/2022. (VIII. 25.) számú határozat módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pont felhatalmazása alapján

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
sorszám	területfelhasználás	terület (ha)
1.	Kisvárosias lakóterület (Lk)	52,63
2.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	99,40
3.	Falusias lakóterület (Lf)	348,08
4.	Településközpont vegyes terület (Vt)	20,06
5.	Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	91,89
6.	Általános gazdasági terület Gá)	109,86
7.	Ipari gazdasági terület (Gip)	10,83
8.	Üdülőházas üdülőterület (Üü)	1,32
9.	Sportolási célú különleges terület (K-Sp)	4,01
10.	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	43,91
11.	Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (Ke-Id)	11,23
12.	Különleges egyéb, kulturális és rekreációs célú terület (Ke-K,Rek)	13,03
13.	Különleges egyéb, állatmenhely terület (Ke-Ám)	0,57
	ÖSSZESEN	**806,82**
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
1.	Közúti közlekedési terület (KÖu)	110,59
2.	Kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)	17,91
3.	Zöldterületek (Z)	7,84
4.	Erdőterületek (E)	3123,75
5.	Természetközeli területek (Tk)	16,55
6.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	385,54
7.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	2586,5
8.	Vízgazdálkodási területek (V)	27,09
9.	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,74
10.	Növénykert (kertészeti célú) különleges terület (Kb-Nk)	19,83
11.	Városüzemeltetési célokat szolgáló különleges terület (Kb-Vü)	6,47
12.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület (Kb-Hon)	1631,72
13.	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)	13,19
14.	Temető terület (Kb-T)	14,35
15.	Kegyeleti park terület (Kb-Kp)	3,23
	ÖSSZESEN	**7973,30**

51,51

95,58

Igazgatási terület összesen: 8780,12 ha

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

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Határidő: azonnal
Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

1. sz. melléklet (dátum: 2026. 04. hó)
Településszerkezeti terv módosítása