

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1 TERÜLETEN

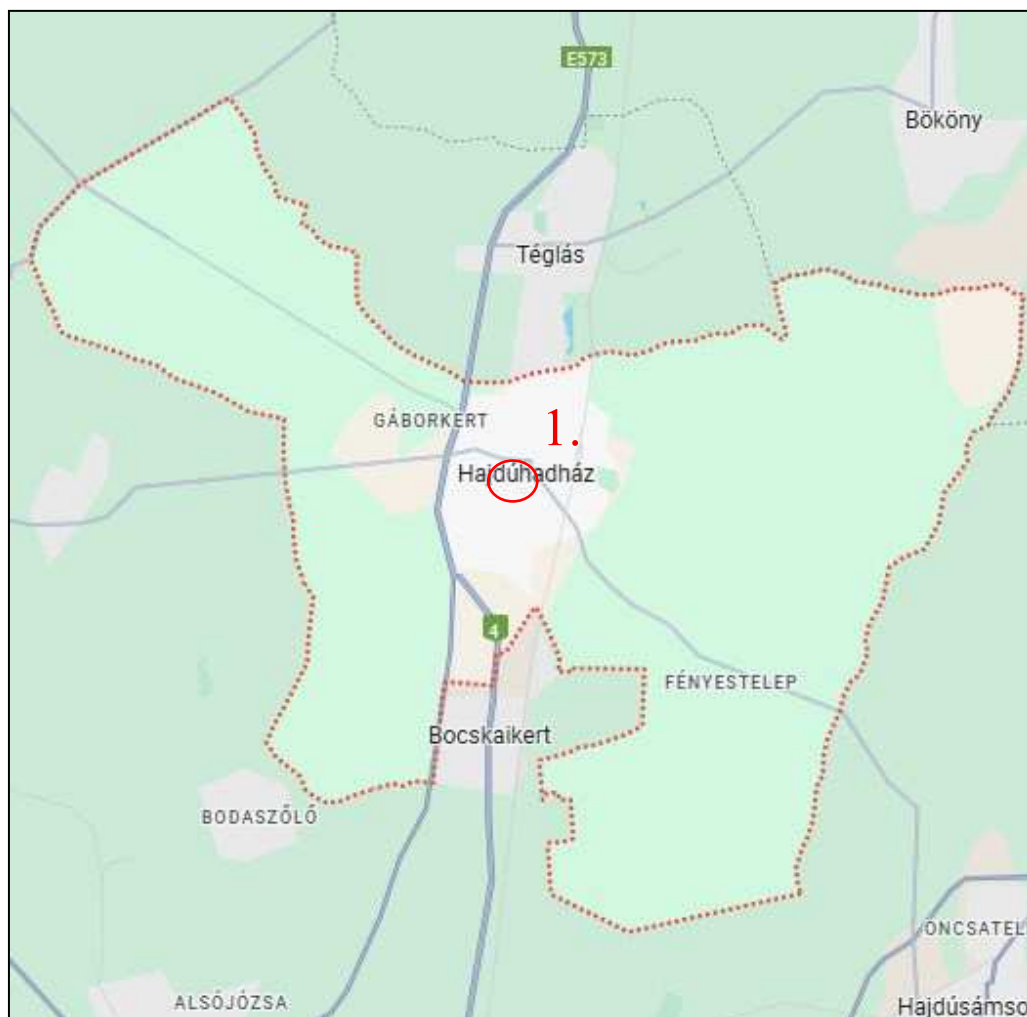
1) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása érdekében.

ZÁRÓ SZAKASZ

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

a

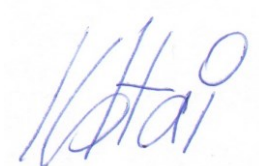
419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti
egyszerűsített egyeztetési eljárás keretein belül



HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása érdekében.

A dokumentációt készítette:



.....
Kótai Csaba
okl. településmérnök
TT-09-0546
5K Tervező Kft.
C-9-6184

Debrecen, 2026. február

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

TARTALOMJEGYZÉK	3
A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	5
MEGBÍZÁS	5
Megbízás tárgya	5
Adatszolgáltatások.....	7
Helyszíni szemlézés	7
Hatályos településfejlesztési eszközök:.....	8
Hatályos településrendezési eszközök:.....	8
Hatályos településképi védelmi eszközök:	8
Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok.....	9
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA.....	13
A vizsgált telkek főbb adatai:	16
A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV	22
Tervezett beruházás bemutatása:	23
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	24
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	25
Változások részletes ismertetése	28
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	30
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	31
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész.....	34
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	35
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata	36
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA.....	40

<i>ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE</i>	40
<i>ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY</i>	40
<i>A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS</i>	41
A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai	41
A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:	42
Tematika	44
<i>Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA</i>	47
<i>JAVASOLT SZERKEZETI TERV</i>	49
<i>JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS</i>	51
<i>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</i>	52
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS	52
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	54
<i>ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT</i>	56
<i>JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA</i>	57
MELLÉKLETEK	58
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja	58

MEGBÍZÁS

Megbízás tárgya

Hajdúhadház Város Önkormányzata pályázati forrásból finanszírozott közlekedési célú beruházásokhoz kapcsolódóan Hajdúhadház Város helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban együtt: településrendezési eszközök) módosításhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

- 1) Tervezési terület lehatárolása (tervezési terület): Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca

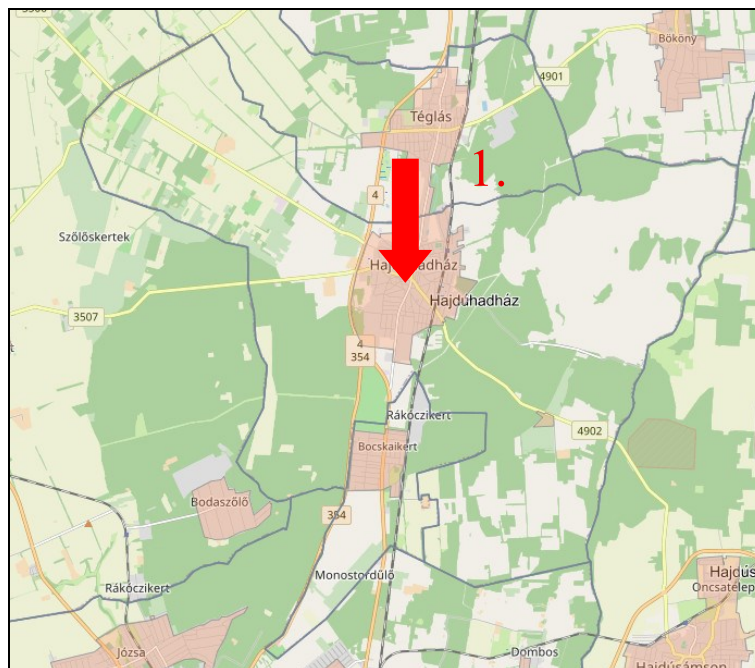
Tervezett módosítási cél: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően meglévő közlekedési területek feltüntetése és közterületi parkolók kialakítása.

A település kedvező közlekedési adottságokkal rendelkezik; a megyeszékhely, Debrecen, mintegy 15 km távolságra található. A tervezett beruházások hozzájárulnak a helyi lakosság településhasználati lehetőségeinek bővüléséhez és javulásához.

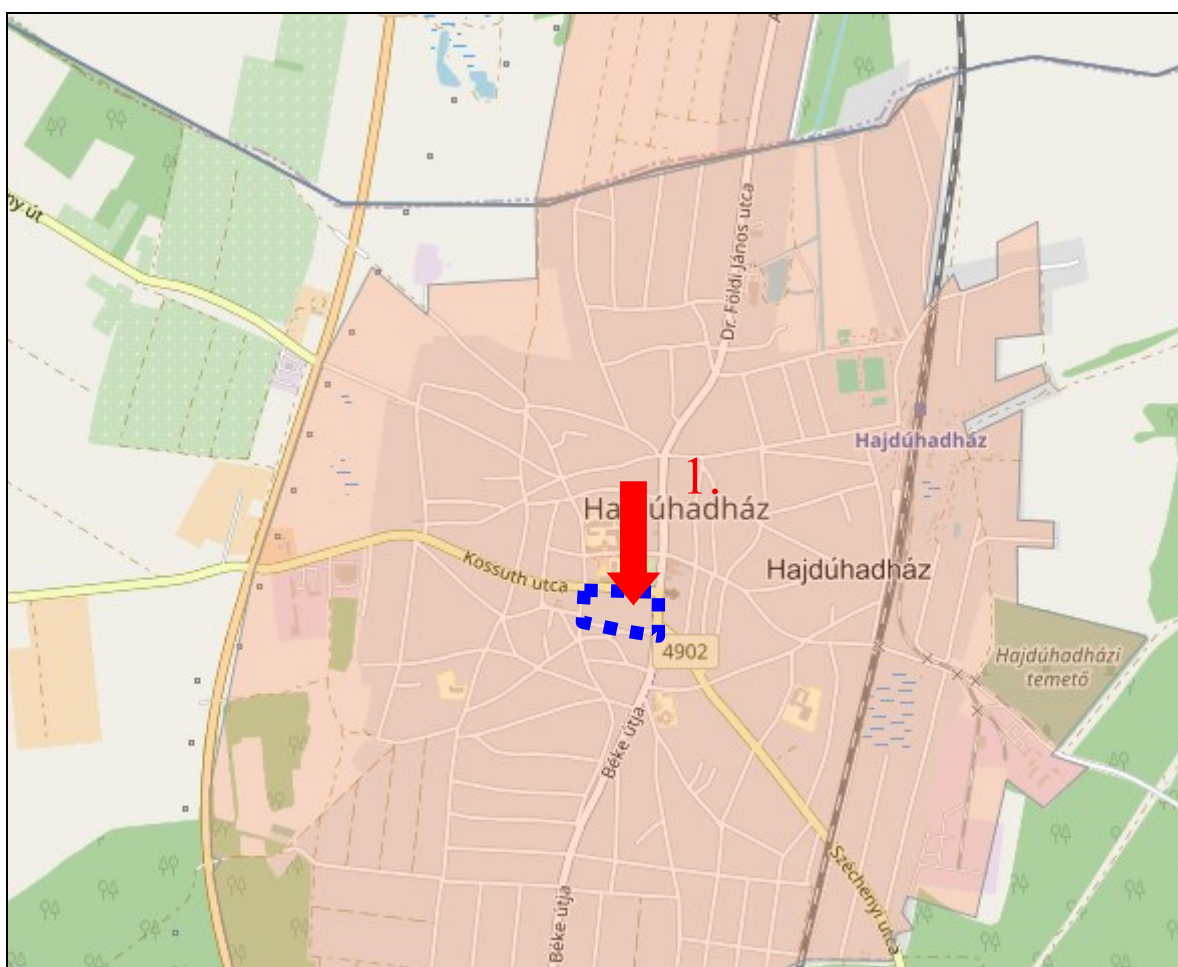
Az önkormányzat a területen közforgalmú parkolók kialakítását tervezi a település közlekedési feltételeinek javítása, valamint a helyi lakosság és az idelátogatók számára megfelelő parkolási kapacitás biztosítása érdekében.

A beruházáshoz telepítési tanulmányterv készült. A tanulmányterv a beruházás megvalósításához kapcsolódik, azonban településrendezési szerződés megkötésére nem kerül sor, így a Méptv. 92. § (4) bekezdése szerinti átvállalás nem kerül bemutatásra. A telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. mellékletében, valamint az önkormányzati főépítési feljegyzésben meghatározott tartalom szerint készült.

A ténylegesen érintett ingatlanok közvetlen közúti kapcsolattal rendelkeznek. A tervezett módosítások az építési célok megvalósítását szolgálják; új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.



A módosítások területi elhelyezkedése. Forrás: Internet



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

Adatszolgáltatások

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

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- telepítési tanulmánytervet,
- terveket, engedélyeket.

Helyszíni szemlézés

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

Hatályos településfejlesztési eszközök:

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

Hatályos településrendezési eszközök:

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

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

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

Hatályos településképi védelmi eszközök:

A Város a

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

A településrendezési eszközök módosítása

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

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

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

Hatásterület

- 1) Módosítás esetén a hatásterület a település belterületét érinti. A beruházás meglévő közlekedési és parkoló hálózat kiegészítéseként kerül megvalósításra. Hatása a meglévő állapothoz képest nem számottevő.

Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok

K i v o n a t Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. december 15-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

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

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása 2 területen a

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

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

által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítési feljegyzés elfogadása és az egyeztetés módjának meghatározása

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

1. Az építési beruházáshoz kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19.§ (2) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv került készítésre. **Az elkészült 2 területen a**
1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a
2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca
által határolt területek, közterületi parkolók kialakítására vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalma összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, ezért az jóváhagyásra kerül. A telepítési tanulmányterv teljes tartalmában felhasználható a településrendezési eszköz módosításához.
2. Módosítani kívánja a Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét a 2 területen a
1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a
2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca
által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához.
3. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során **nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor, így a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.**

4. A területek esetében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.**
5. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
6. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
7. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

A kivonat hitelülül:

2025. december 15.

Handwritten signature



FELJEGYZÉS

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

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

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

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

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

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

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

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

A Korm. rendelet 2. melléklete határozza meg az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit, melyek közül az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire tekintettel legalább az alábbi pontok esetében indokolt azok aktualizálása:

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

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A településterv módosításához készített telepítési tanulmányterv felhasználható.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Jelen településrendezési eszköz módosításához az Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

Településképi védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításához a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2025. december 11.



Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

Indító határozat Forrás: Önkormányzat

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

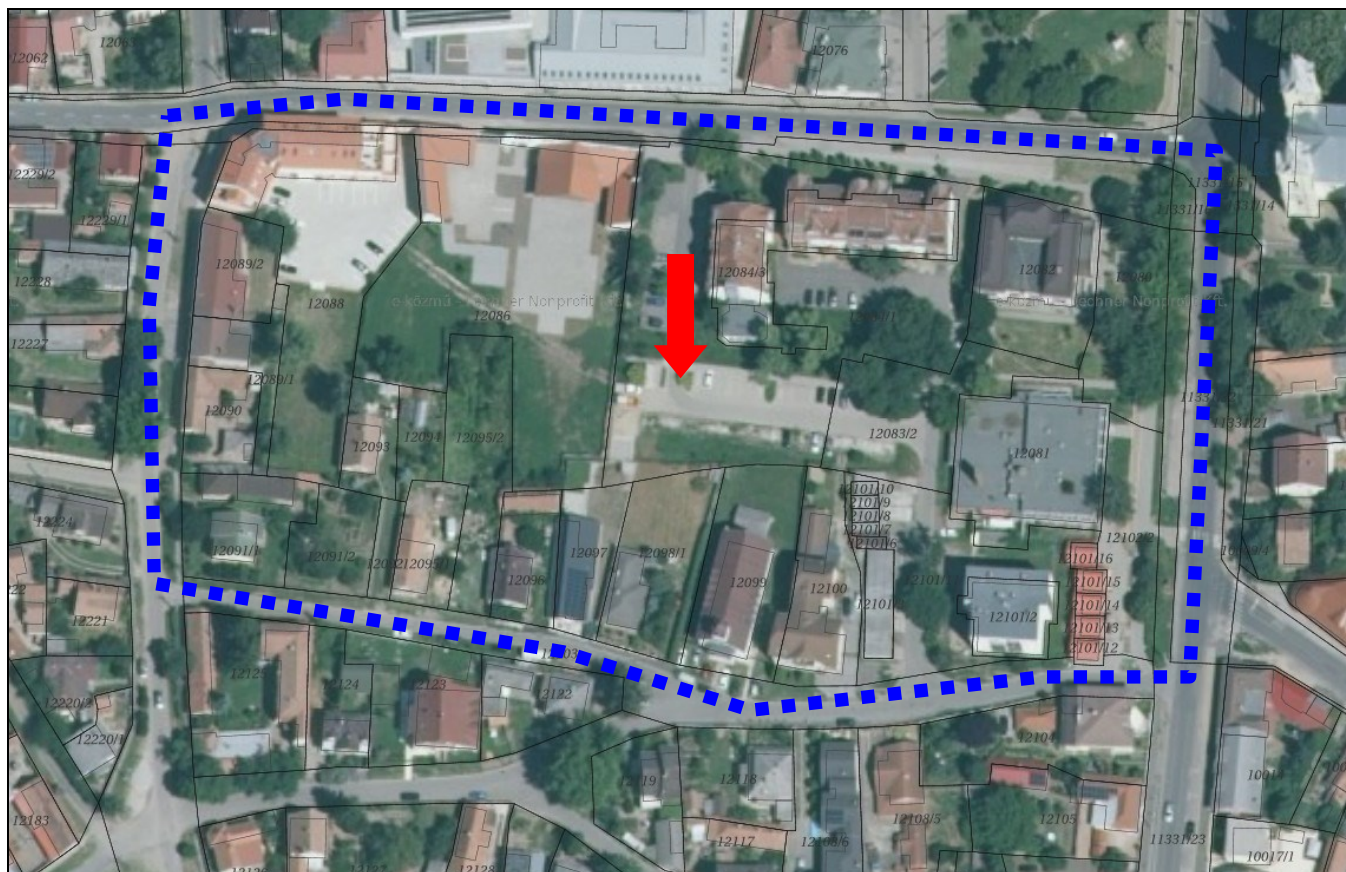


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

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

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

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



Módosítási terület. Forrás: E-közmű



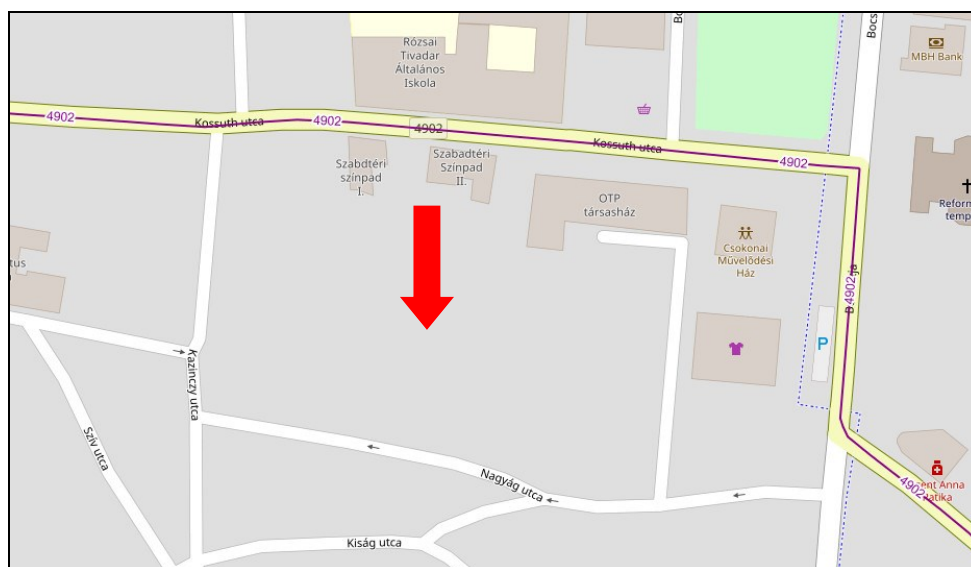
Ténylegesen érintett terület. Forrás: E-közmű

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 12084/1 hrsz.: területe: 4196 m², kivett megnevezés : kivett beépítetlen terület (tulajdonos: önkormányzat); belterületi ingatlan.
- 12083/2 hrsz.: területe: 1080 m², kivett megnevezés : kivett beépítetlen terület (tulajdonos: önkormányzat); belterületi ingatlan.
- 12101/11 hrsz.: területe: 1280 m², kivett megnevezés : közpark, egyéb épület (tulajdonos: önkormányzat); belterületi ingatlan.

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

Északról és keletről a 4902 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út (mint országos közút) belterületi szakaszai Kossuth utca és Béke útja néven. Délről a Nagyvirág utca - mint önkormányzati út, nyugatról Kazinczy utca - mint önkormányzati út határolja.



Közlekedési kapcsolatok Forrás: KIRA

Az utcák aszfalt burkolatúak, csapadékvíz elvezetéssel ellátottak.



Meglévő rendeltetések. Forrás: KIRA

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

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

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

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



4902 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út és 12084/1 hrsz-ú ingatlanon található út és parkolók csomópontja Forrás: Saját fotó



A 12084/1. hrsz-ú ingatlanon található út és parkoló területek. Forrás: Saját fotó



A 12084/1 hrsz.-ú és a 12083/2 hrsz.-ú ingatlanon található út és parkolók, valamint a tervezett parkoló helye. Forrás: Saját fotó



A 12084/1 hrsz.-ú és 12083/2 hrsz.-ú ingatlanon található út és parkolók, valamint tervezett parkoló helye. Forrás: Saját fotó



A 12083/2 hrsz-ú ingatlanon a társasház megközelítésre szolgáló útszakasz. Forrás: Saját fotó



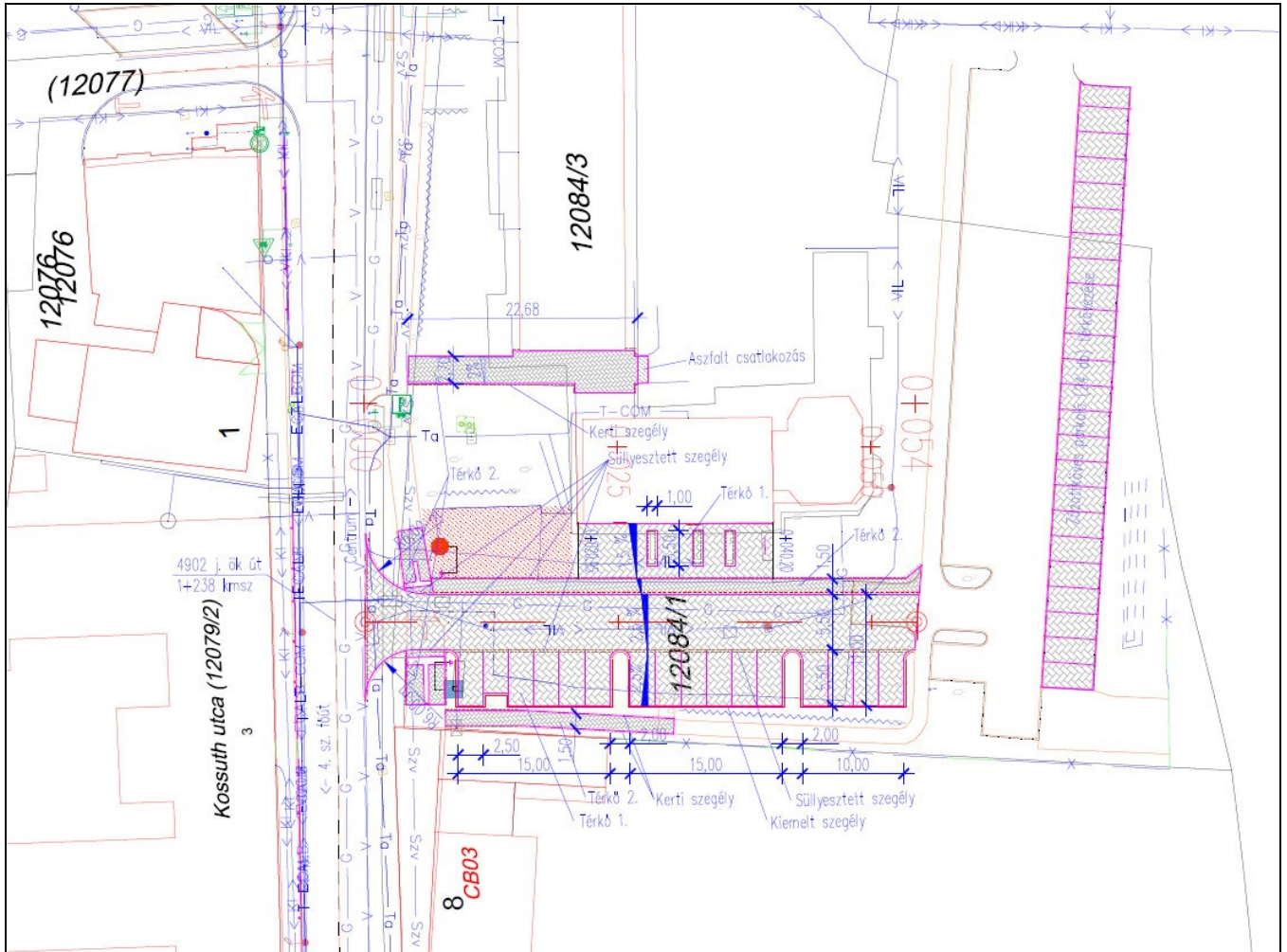
A 12101/11 hrsz-ú ingatlan, úszótelken lévő épületek és az ingatlanon található út és Nagyvág utca csomópontja. Forrás: Saját fotó

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

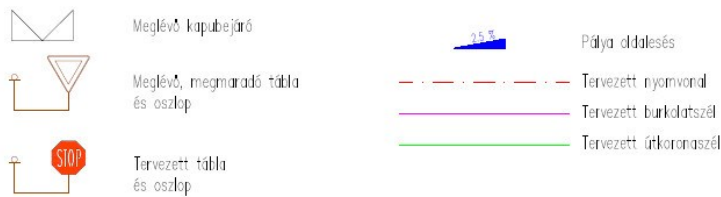


A beruházással érintett területen elektromos kisfeszültségű közvilágítási földkábel és elosztó földgázvezeték található.

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ TERV



JELMAGYARÁZAT:



— G — G —	Földgázvezeték
— V — V —	Ivóvízvezeték
— THE V —	Forró víz
— SZ — SZ —	Gravitációs szennyvíz bekötővezeték
— Szv — Szv —	Gravitációs szennyvíz gerincvezeték
— Ta — Ta —	Hűközlési hálózati — alépitmény
— T-COM — T-COM —	Hűközlési hálózati — légvezeték
— T-COM — T-COM —	Hűközlési hálózati — földkábel
— < KI > —	Elektrikus KLF hálózati — légvezeték
— < KI > —	Elektrikus KLF hálózati — földkábel
— << KO >> —	Elektrikus KLF hálózati — légvezeték
— << KO >> —	Elektrikus KLF hálózati — földkábel
— << NF >> —	Elektrikus NF hálózati — légvezeték
— << NF >> —	Elektrikus NF hálózati — földkábel
— < VIL > —	Elektrikus közvilágítási kábel — légvezeték
— < VIL > —	Elektrikus közvilágítási kábel — földkábel
— DIL — DIL —	Hűközlési hálózati — D-Infrastruktúra Kft. légvezeték
— DIA — DIA —	Hűközlési hálózati — D-Infrastruktúra Kft. alépitmény
— ECALB — ECALB —	Hűközlési hálózati — EURO CABLE légvezeték

Tervezett közterületi parkolók és út útépítési terve. Forrás: Önkormányzat

Tervezett beruházás bemutatása:

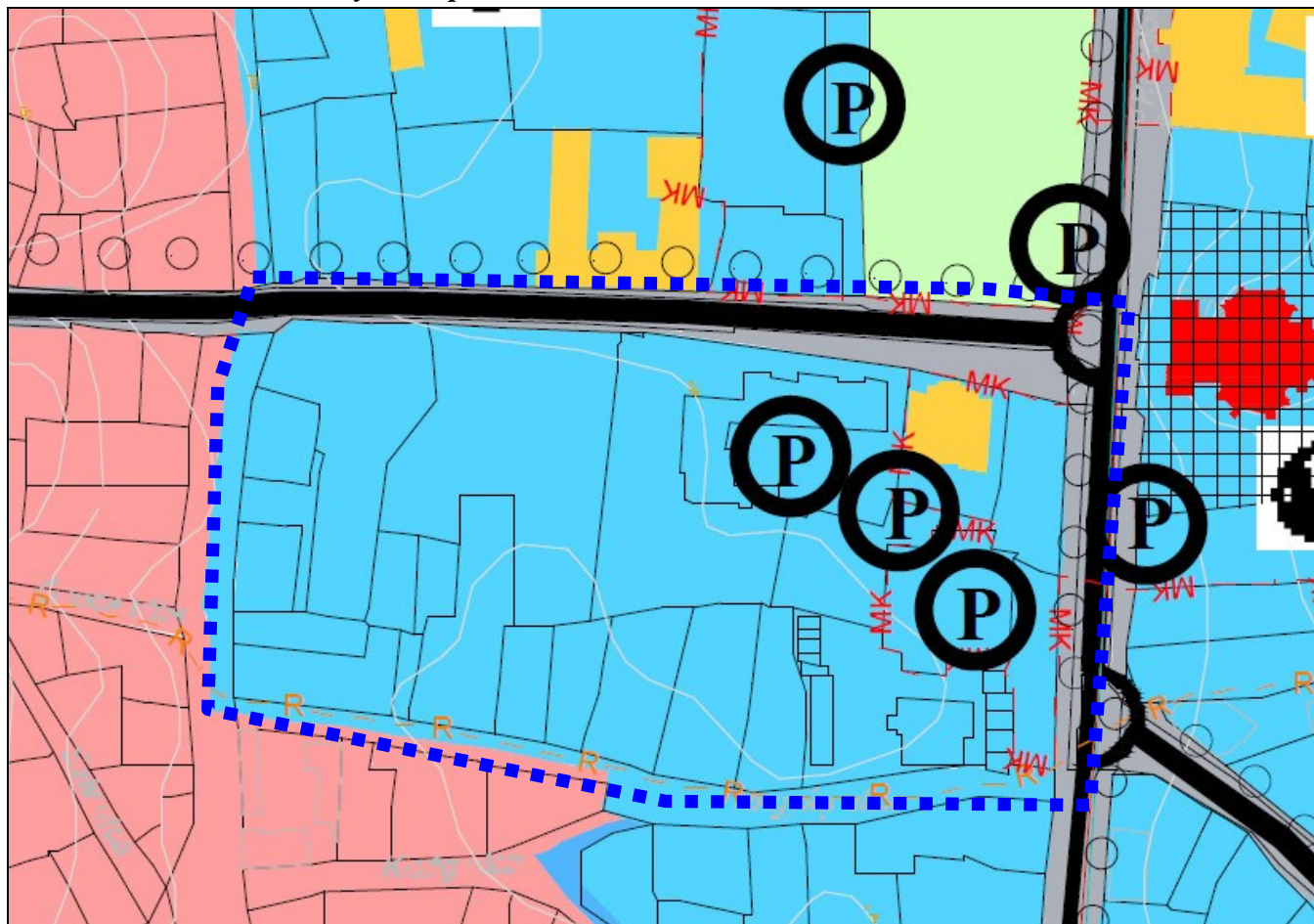
Az önkormányzat a belterületi parkolófejlesztés keretében út- és parkolóépítési beruházást tervez.

A tervezési terület nyugati oldalán a meglévő parkolófelületek és az útpálya burkolata megújul, továbbá új járda kerül kialakításra. A tervezett közlekedési létesítmények egységesen térkő burkolattal készülnek.

A terület déli oldalán 24 darab meglévő, zúzottköves parkoló kerül átépítésre térkő burkolatú parkolófelületté, miközben az érintett útszakasz aszfaltburkolata változatlan marad.

A tervezési területen belül nem található különleges természeti értéket képviselő terület; a beruházás nem érint Natura 2000 területet, országos ökológiai hálózati elemet, helyi védett természeti értéket, valamint adattári erdőt. A tervezési terület régészeti lelőhelyet érint, továbbá műemlék vagy műemléki környezet nem található a területen. Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

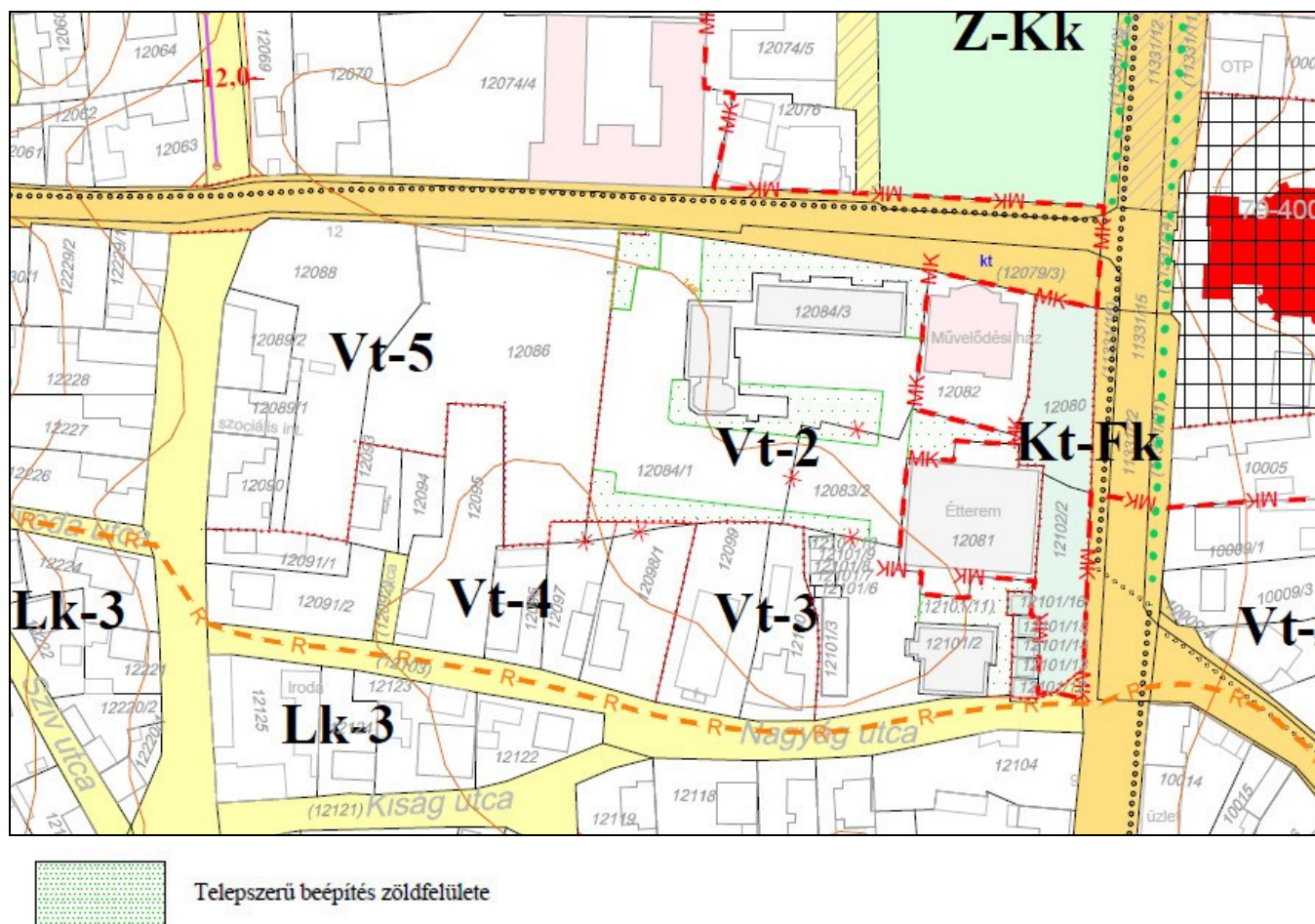
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



2,0	Vt	Vt	T	Településközpont
	Köa	KÖu		Közüti
		Jelentősebb közhasználatú parkolóhely		Országos mellékút
		Műemléki környezet határa		
		Régészeti terület határa		
		Helyi jelentőségű védett érték		

A módosítás a településszerkezeti tervet érinti, mivel az érintett parkoló a hatályos terven nem szerepel meglévő, jelentősebb közhasználatú parkolóterületként, ezért a terv módosítása indokolt.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Az érintett ingatlanok Vt-2 építési övezeti jelű, településközpont terület építési övezet besorolásúak. Érinti őket a telepszerű beépítés zöldfelülete jelölés.

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezeti határ (a szűk határ egyben övezethatár is)
	Építési övezet, övezeti jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Községi főúthálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖÚ)
	Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (KI-KK)
	Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (KI-Kmg)
	Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület
	Erők terület
	Zöldterület
	Fákott közter
	Vízgazdálkodási terület
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEKEK, TELEKEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

	Közterületi fásítás
	Gyalogút
	Kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

	Műemlék és telke
	Műemlék környezeti határa
	Régészeti terület határa
	Helyi jelentőségű védett érték
	Helyi védelemre javasolt érték
	Telekcsoporthoz tartozás jogintézményével érintett terület

	Natura 2000 terület
	Természetvédelmi terület határa
	Ökológiai magterület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai puffer terület
	Tájvédelmi terület határa
	Egyedi tájéknék - védett fa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Adattári erdőterület
	Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evt. 24 § (4) előírása szerint)
	Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek
	Rét, legelő, gyep területek

	Vízválasztó hidrogeológiai védőövezet határa
	Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa
	Védőterület, védőhatárvonal, védőhatár határa
	Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)

	Szennyvízelvezető
	Szennyvíztisztító
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózata (750 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózata (400 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia átviteli hálózata (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózata (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)
	20 kV-os villamosenergia elosztó hálózat (lég-, és földalatti)
	Meglévő transzformátor
	Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

ALAPTÉRKÉP ELEMEI

	Település közigazgatási határa
	Belterületi határ
	Telekhatár
	Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
	Helyrajzi szám
	Szintvonal

A szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

VEGYES TERÜLETEK

29. § [Településközpont területek (Vt) általános előírásai]

(1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető az alábbi rendeltetést tartalmazó épületek:

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport,
- g) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(3) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenso telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(4) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

(5) Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 3 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek nyílás nélküli határfalas kialakításúak legyenek.

(6) A Mester utcai Vt-10 építési övezet területén belül a templom telekhatárától az arra néző épületmagasság értékével megegyező oldalkert biztosítása mellett is elhelyezhető az épület, mely esetben az épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat. A Mester utca és a műemléki védettségű templom felőli homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagassági értéket, míg az ezen kívüli homlokzatok esetén a teljes építményszint kialakítása érdekében az épületmagasság értéke növelhető, úgy, hogy ezen homlokzatok magassága legfeljebb 9,5 méter lehet.

(7) A Vt-8 építési övezetben saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 százalékponttal növelhető. Ezen építési övezeti szabályozási határérték növelése esetén a zöldfelület legkisebb mértéke legfeljebb 10 százalékponttal csökkenthető.

(8) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.

(9) Az új építményeket a zárt sorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületnek nyílás nélküli határfalas kialakításának kell lenni.

(10) A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

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

(12) A Vt építési övezetek szabályozási határértégeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

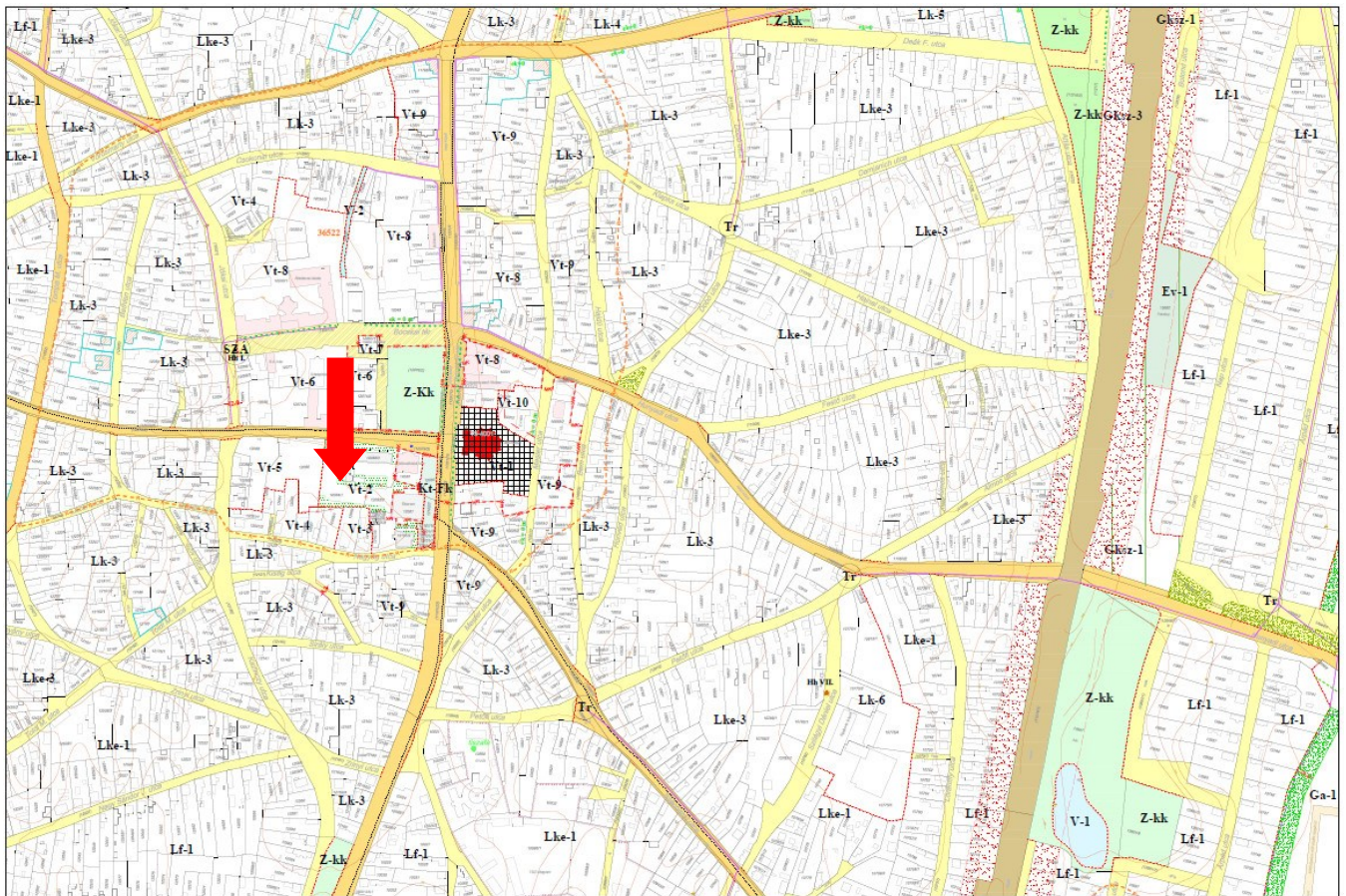
4. Településközpont terület építési övezetei

1	A Építési övezet jele	B Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Beépítés mód	D Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	E Épületmagasság		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2	Vt-1	6000	szabadonálló	30	-	7,5*	50
3	Vt-2	1000	telepszerű (úszótelkes)	70	-	12,5	KÉ

A HÉSZ előírásai a közforgalmú parkolók elhelyezhetőségének tekintetében módosítandók.

Változások részletes ismertetése

HÉSZ előírásainak pontosítása Vt-2 építési övezet esetén.



Vt-2 jelű építési övezet a településen csak ebben a telektömbben található, ezért a kiegészítő előírás is csak ide érvényes.

A szabályozási terv ugyan tartalmaz telepszerű beépítés zöldfelülete jelölést, azonban a HÉSZ nem tartalmaz rá vonatkozóan előírást. A Vt-2 jelű építési övezet esetén a zöldfelület legkisebb értéke kialakult érték.

Az útépitéssel érintett telekrészekben jelenleg is parkoló található. Az előírás bevezetése nem jelenti a meglévő zöldfelület csökkenését.



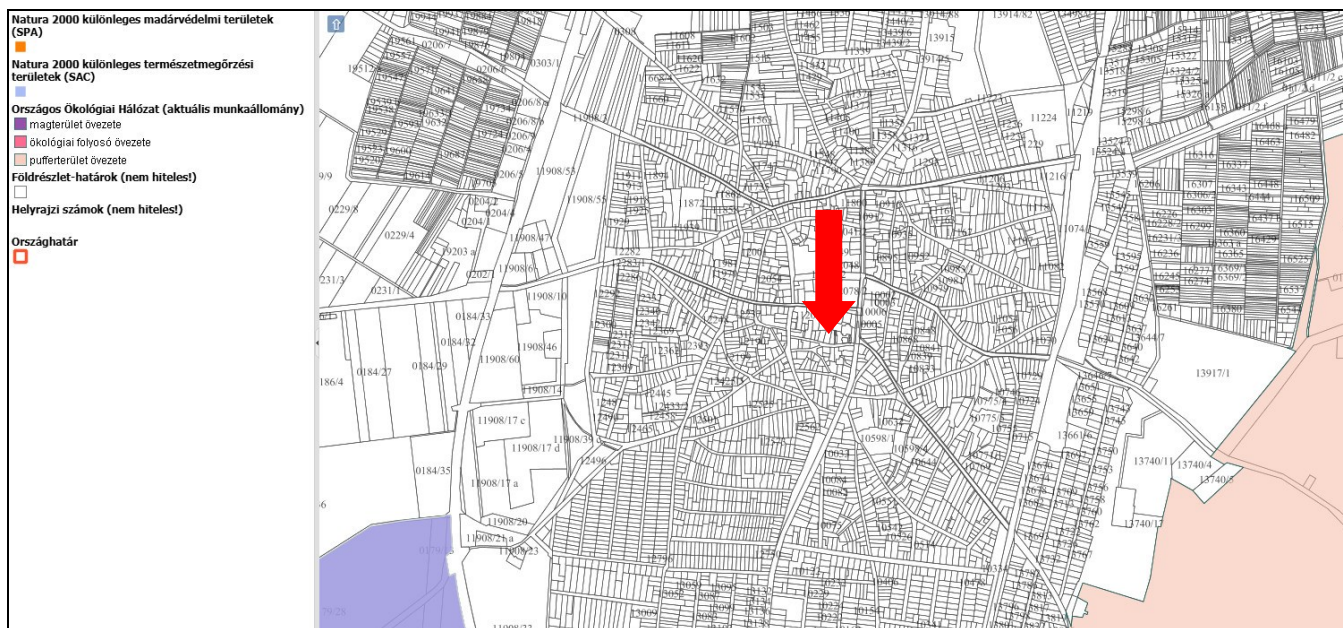
A 12084/1 hrsz.-ú és a 12083/2 hrsz.-ú ingatlanok esetén a tervezett előírás alkalmazhatóságához az ingatlanok kivett megnevezését közterületi megnevezésre szükséges módosítani, csak ezt követően kezdhető meg az útépités engedélyezési eljárása.

A HÉSZ ennek megfelelően módosítandó.

Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

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

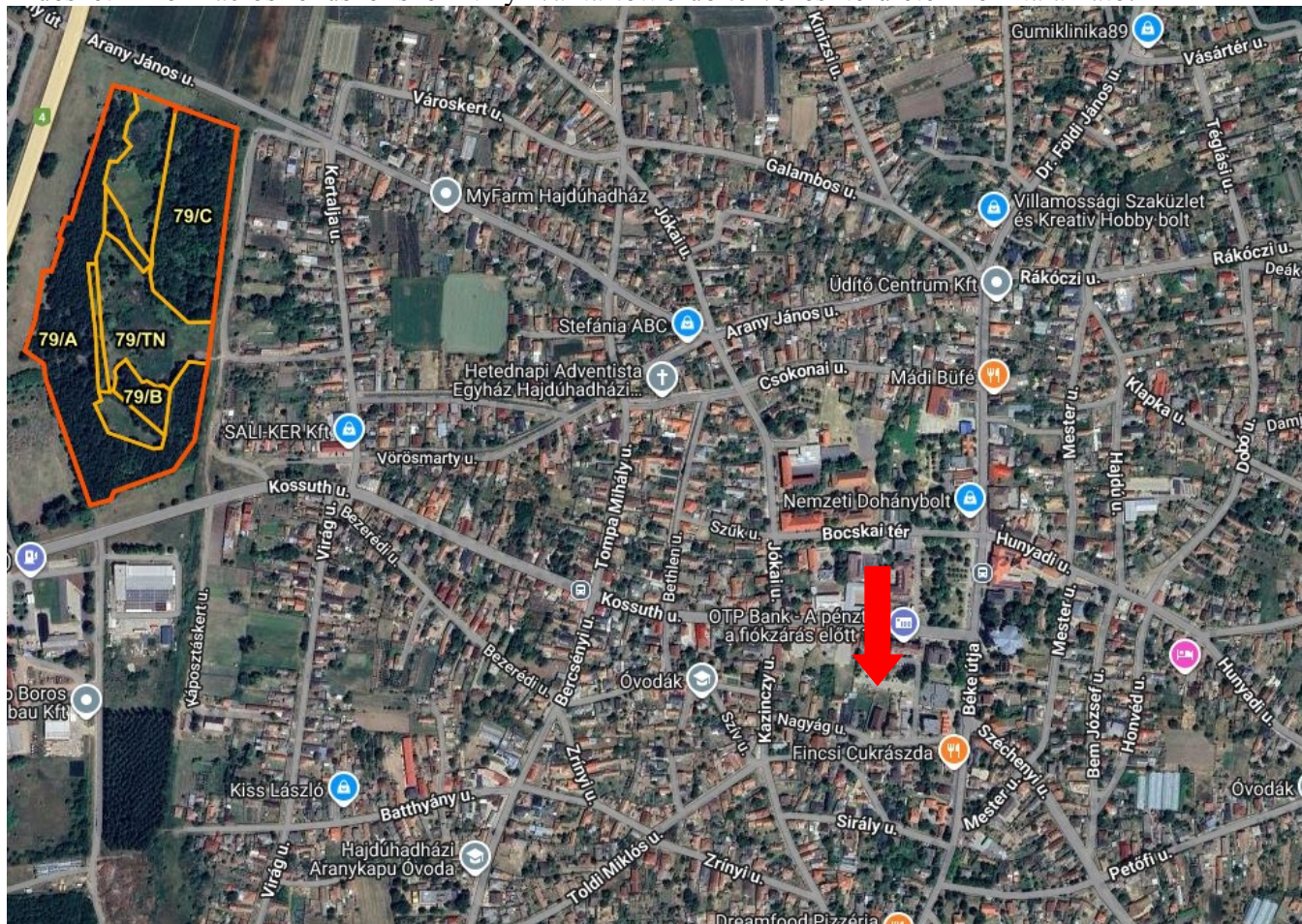
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem, településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Utcafronti kerítések:

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

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

15. Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

17. § (1) A beépítés telepítés módját a kialakult állapothoz, a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni.

(2) A jellemző szintszámot a környezeti adottságokhoz igazítottan – a helyi építési szabályzat keretein belül – kell meghatározni.

(3)¹²

16. Belterületen a beépítésre szánt településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18. § (1) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása a környezet kialakult állapotához igazodjon.

(2) Az építéssel érintett telken tervezett építési tevékenység a településképhez illesztés biztosításához igazodjon a környezetében lévő:

a) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épület főgerinc irányokhoz,

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,

d) homlokzati- és, tömegarányokhoz, tetőhajlásszöghöz, anyaghasználatához.

(3) A környezethez való illeszkedés határozza meg az egyedi homlokzatkialakítás módját. Ebből következően:

a) az illeszkedés érdekében a településrészben jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá színezés veendő figyelembe,

b) a tetőszerkezet kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználat, annak színhasználat a környezet adottságaihoz illeszkedjen, akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is,

c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében az épülethez legyen arányos, illetve illeszkedő a környezetéhez.

d) A tároló, a gazdasági, az állattartó épületek építésénél amennyiben az a lakóépülettel összeépül, annak építmény- és tetőgerinc magassága a lakóépület építmény- és tetőgerinc magasságát nem lépheti túl.

19. § (1) Az építmények elhelyezésénél biztosítani kell a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítását:

a) az épület telken történő kialakult telepítéstől nem eltérő telepítésével,

b) a táj- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő őshonos fásszárú növények telepítésével.

(2) A zöldfelület kialakítása során

a) nem ültethető allergén növényzet, különösen zöld juhar, szürke nyár és kanadai nyár fajok,

b) a telekhatár mentén nem telepíthető fás szárú növényzet úgy, hogy az a szomszédos telek használatát korlátozza és ezzel szükségtelen zavarást okozzon.

c) amennyiben közcélú épület elhelyezés történik, úgy az épület – a helyi építési szabályzat keretein belül – mélyebb előkerttel is telepíthető, ha az így kialakított megnövekedett előkertet köztertként alakítják ki és azt megnyitják közhasználatra. Ettől eltérően nem lehet mélyebb az előkert.

20. § (1) Magastetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor a ferde tetősíktól eltérő hajlásszögben nem helyezhető el. Lapostetős épületen utcaképben megjelenő síktáblás napelem, napkollektor takarás nélkül nem helyezhető el.

(2) Épületen, építményen, előkertbe az energiafogyasztást mérő berendezések takarás nélkül nem helyezhetők el.

(3) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége az épület homlokzatával összhangban kialakított takarás nélkül nem helyezhető el.

(4) Épületeken látványt zavaró antenna, hírközlési egység nem helyezhető el.

(5)¹³ A bejárat előlépcső, az akadálymentesítésre szolgáló építményt (rámpát és elemeit), közterületbe nyúló épületrészt nem lehet úgy kialakítani, hogy az a kapcsolódó közterület funkcionális használatát akadályozza, és ne igazodjon annak használatához.

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

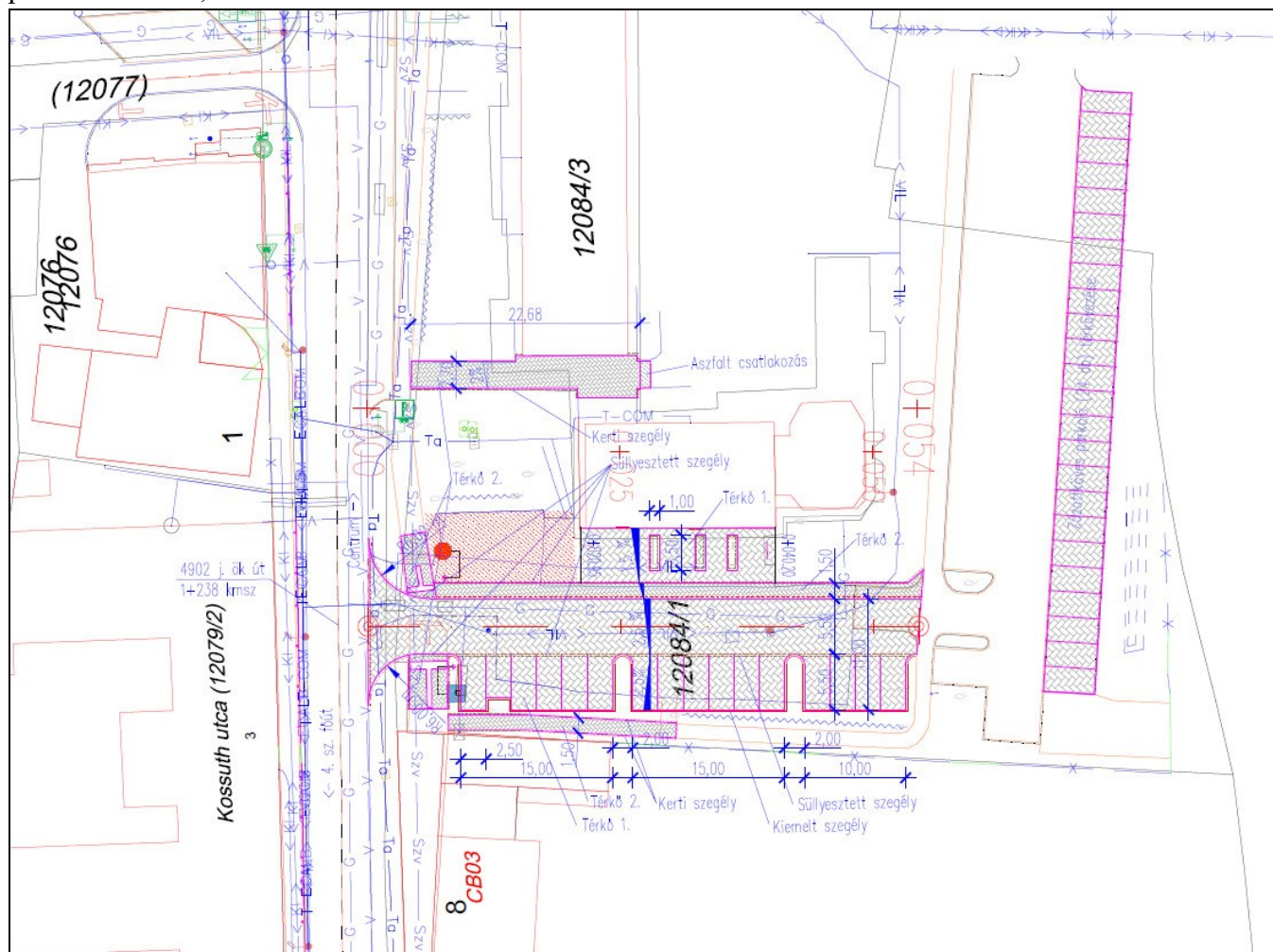
Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem

A tervezett módosítás a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érinti, és közterületi parkolók, valamint belvárosi többletparkolók kialakítására irányul.

A tervezési terület nyugati oldalán a meglévő parkolófelületek és az útpálya burkolata megújul, továbbá új járda kerül kialakításra. A tervezett közlekedési létesítmények egységesen térkő burkolattal készülnek.

A terület déli oldalán 24 darab meglévő, zúzottkőves parkoló kerül átépítésre térkő burkolatú parkolófelületté, miközben az érintett útszakasz aszfaltburkolata változatlan marad.



Közlekedési fejlesztés kiviteli terve. Forrás: Önkormányzat

A terület közlekedése alapvetően nem változik, nem módosulnak a közútcsatlakozás paraméterei. alapvetően burkolatfelújítás történik.

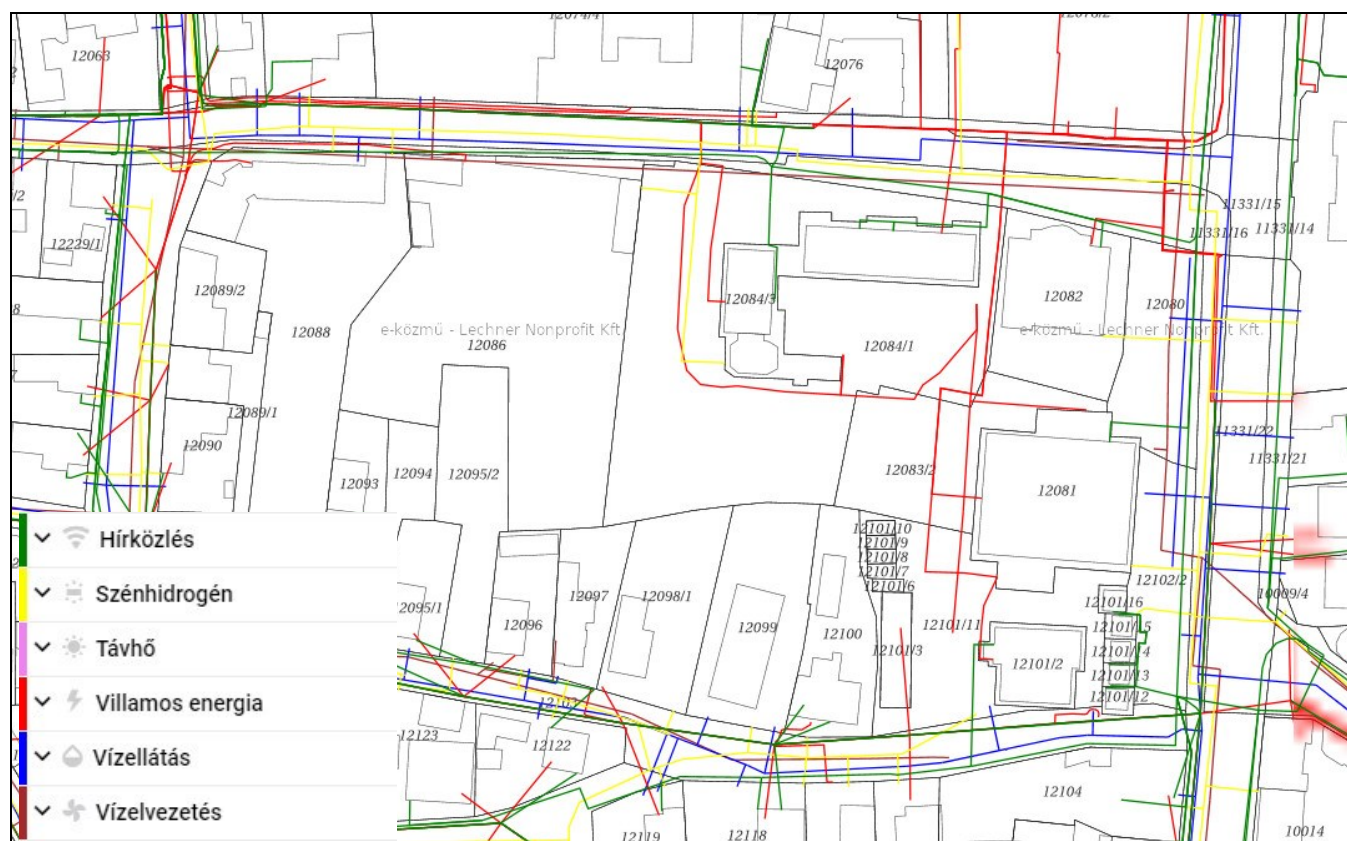
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

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

A terület déli oldalán halad hírközlési hálózat vezetékes hírközlési, helyi elosztó hálózat alapépítményben változatlan formában megmarad.

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

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



Közművek. Forrás: E-közmű

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

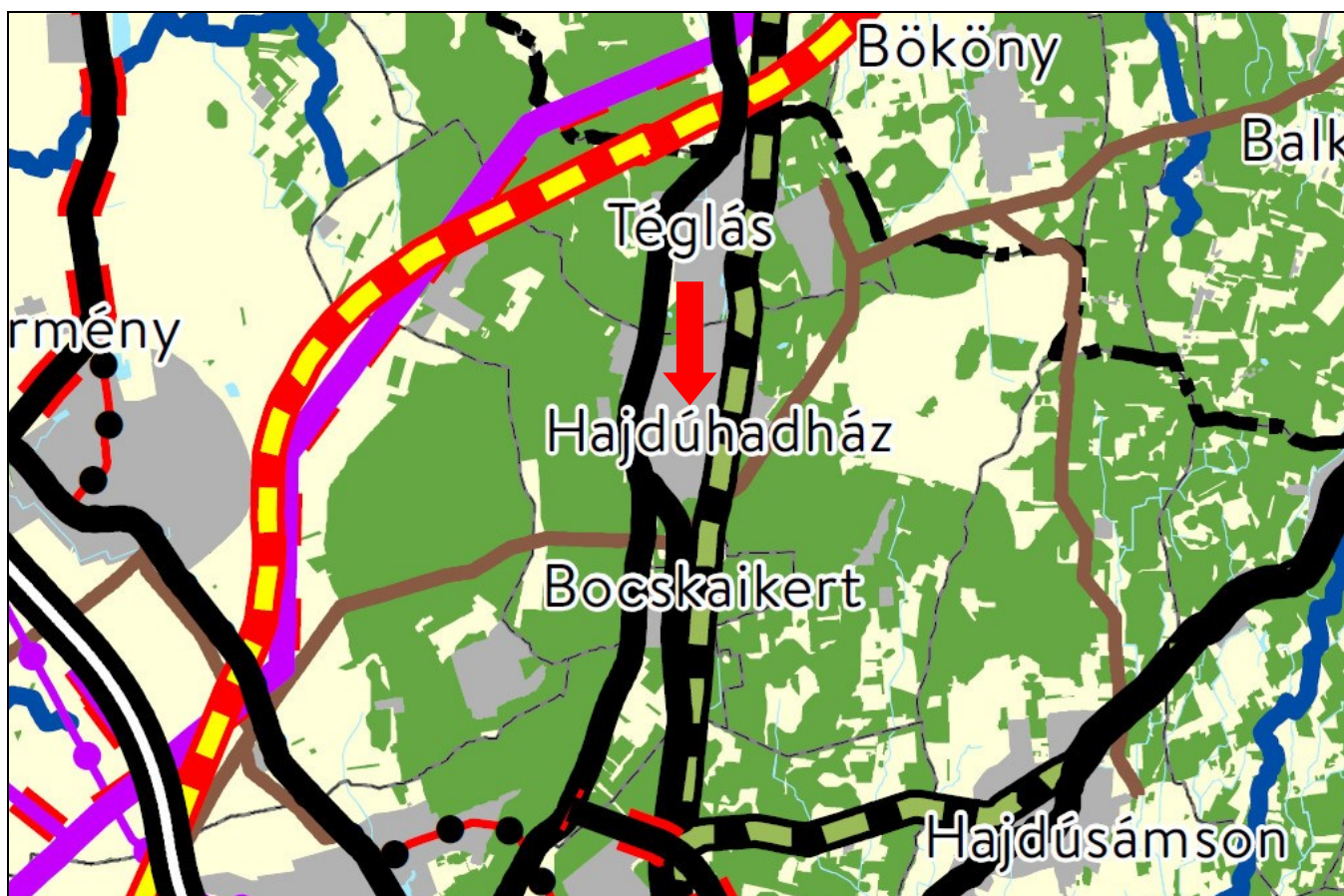
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

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

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



Vízi létesítmények

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

Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

	Országghatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

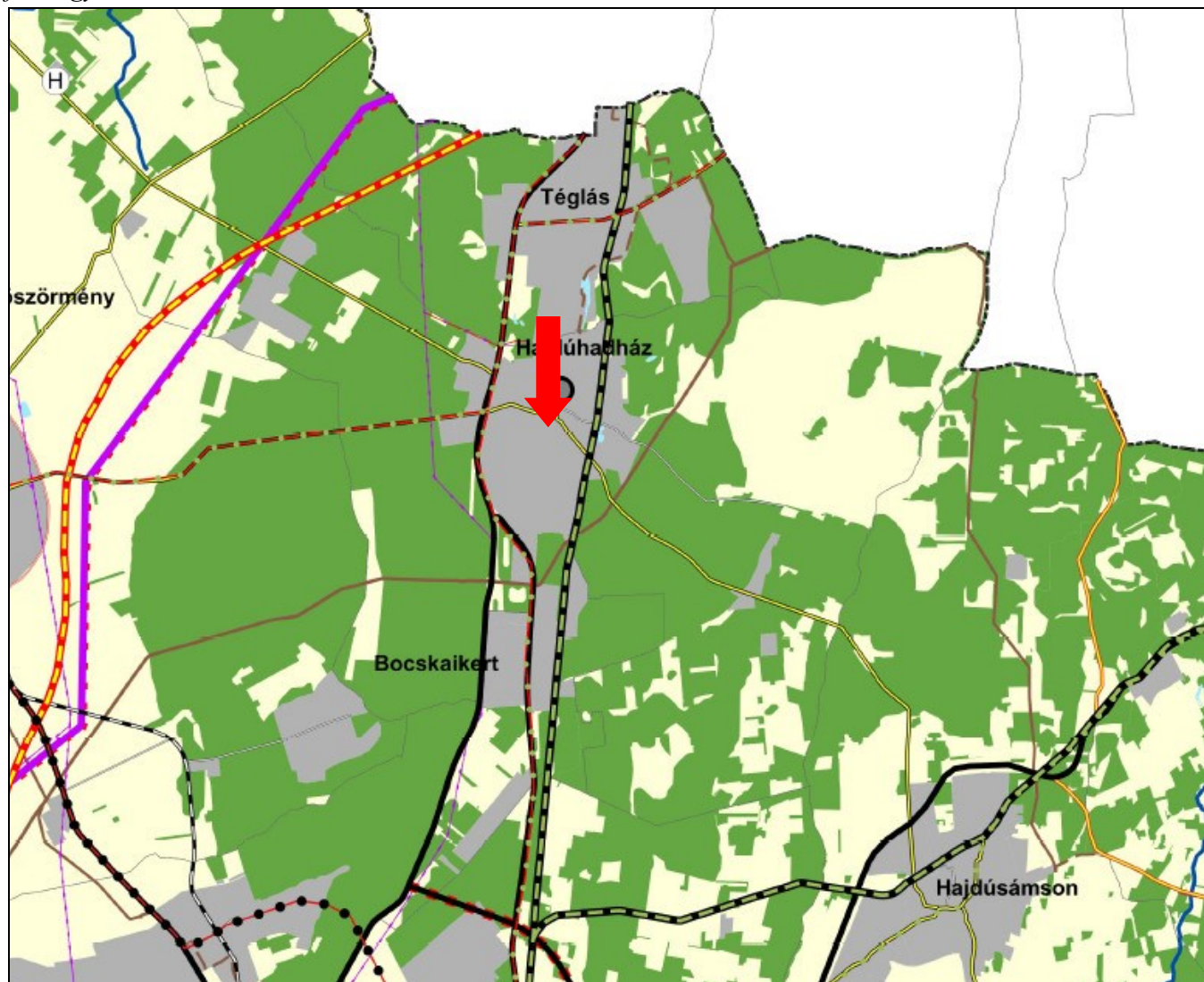
A tervezési terület települési térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

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

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

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



A tervezési terület települési térség.

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vízgazdálkodási térség
-  Települési térség

Településrendszer elemei

-  Regionális térszervező központ
-  Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

-  Meglévő
-  Tervezett

Főút

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

-  Meglévő
-  Tervezett

Mellékút

-  Meglévő egyéb mellékút
-  Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

-  Meglévő

Közüti határátkelő

-  Meglévő
-  Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

-  Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

-  Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Vasúti határátkelő

-  Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

-  Meglévő

Országos kerékpárútvonal

-  Meglévő
-  Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

-  Meglévő térségi kerékpárútvonal
-  Tervezett térségi kerékpárútvonal

Kompátkelőhely

-  Meglévő

Térségi logisztikai központ

-  Meglévő térségi logisztikai központ
-  Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő
-  Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

-  Meglévő

Kőolajszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázszállító vezeték

-  Meglévő

Földgázelosztó vezeték

-  Meglévő

Termékvezeték

-  Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő
-  Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

-  Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

-  Meglévő
-  Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

-  Tervezett

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

-  Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

-  Meglévő

Térségi csatorna

-  Meglévő
-  Tervezett

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

-  Meglévő

VTT-tározó

-  Tervezett

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

-  Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

-  Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

-  Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

-  Meglévő

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

-  Országhatár
-  Település közigazgatási határa
-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

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

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

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

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

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

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

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

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

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

Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

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

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

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

A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

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

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

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

Jelmagyarázat:

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

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

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

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

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

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

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

Új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre nem történik.

A terv, illetve a program célja:

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

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

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

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

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

1. a terv, illetve program milyen mértékben

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

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

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

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

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

Nem jelentős.

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

Nem vonatkozik.

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

Nem releváns.

2. A várható környezeti hatások

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

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

c) az országhatáron áttérjednek;

Az országhatáron áttérjedő hatással nem kell számolni.

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

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

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

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

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

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

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

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

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

Ilyen hatás nem várható.

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

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

Nem különlegesek.

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

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

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

Intenzitás növekedés nem várható.

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

Tematika

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

Tematika

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

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

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

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

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

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

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

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

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

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

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

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

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

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

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

Méptv. 74. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

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

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

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

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

e)	a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	
f)	a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	1	
g)	a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	
h)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	

íelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

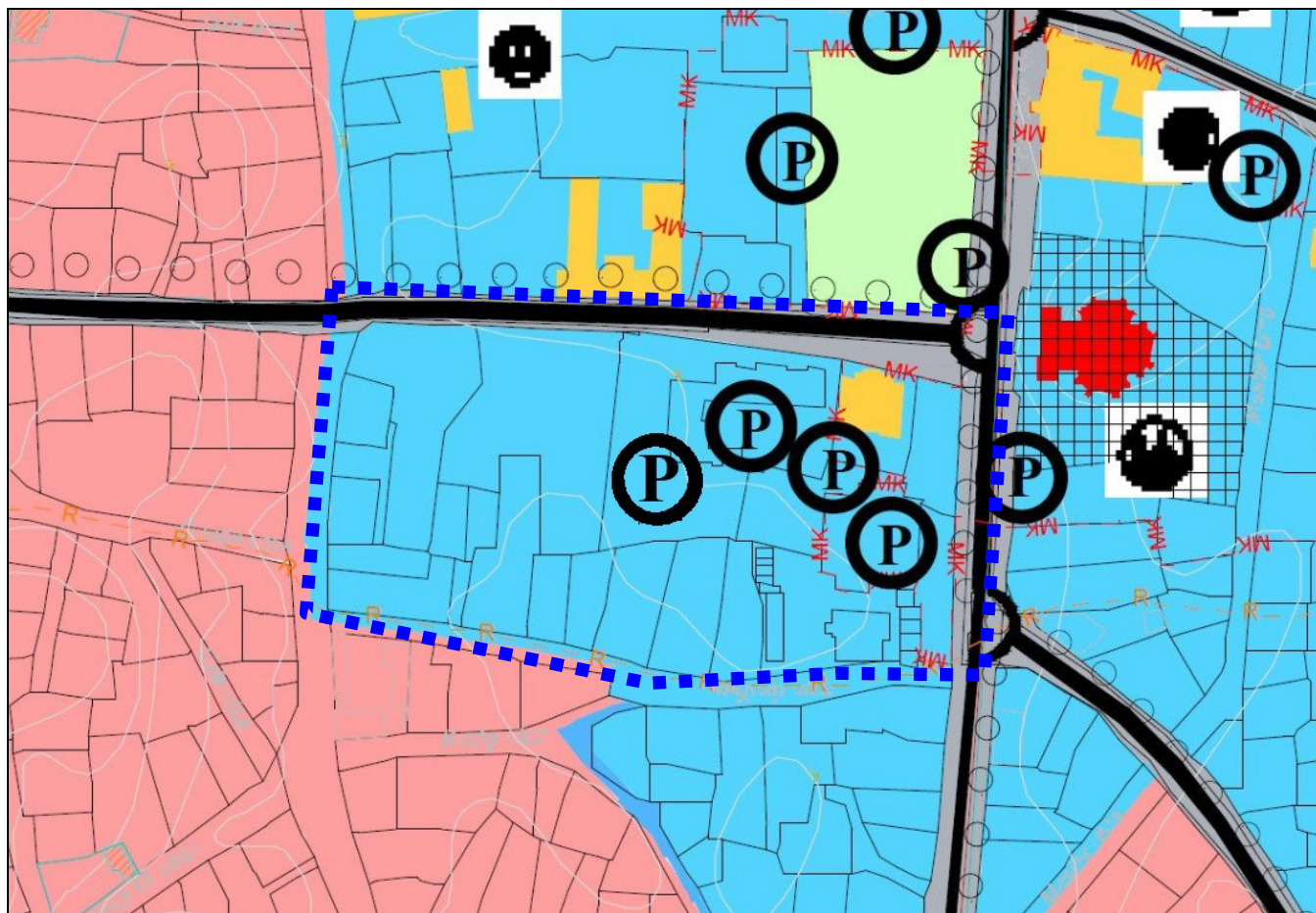
Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

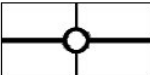
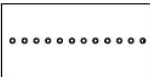
A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a lakosság életminőségére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

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét.

JAVASOLT SZERKEZETI TERV



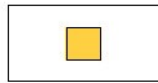
	Országos mellékút			
	Helyi jelentőségű gyűjtőút meglévő / tervezett			
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont			
	Kerékpárút			
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely			
2,0			T	Településközpont
				Közúti



Műemléki környezet határa



Régészeti terület határa



Helyi jelentőségű védett érték

JAVASOLT HÉSZ ELŐÍRÁS

**Az Alaprendelet
MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
V. Fejezet
VEGYES TERÜLETEK
29. §**

előírása a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

“(13) A Vt-2 építési övezetben a “közterületi” kivett megnevezésű ingatlanokon közforgalmú parkolók, valamint azok kiszolgáló útrendszere elhelyezhető. Közforgalmú parkoló és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló útrendszer kialakítása esetén a szabályozási terven jelölt “telepszerű beépítés zöldfelülete” jelölést nem kell figyelembe venni.”

A HÉSZ ennek megfelelően módosítandó.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

a

Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírásról

szóló 182/2022. (VIII. 25.) KT számú határozat módosításáról

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

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

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Határidő: 2026.

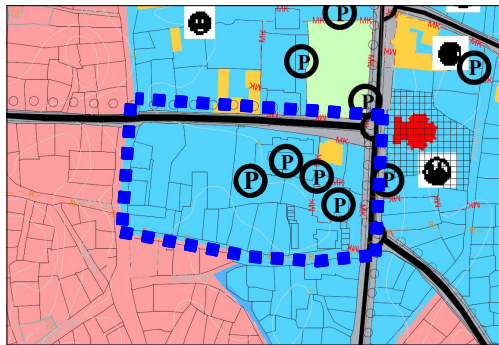
kmf

Csáfordi Dénes
polgármester

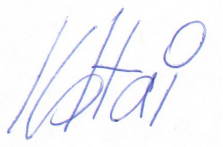
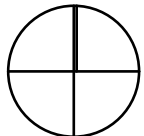
Dr. Juhász Marica
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2026. 01. hó)
Településszerkezeti terv módosítása
(tervezet)

TERVEZÉSI TERÜLET
SZERKEZETI TERVE M 1:7500
1. számú melléklet
Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-
testületének ../2026. (.....) számú önk. határozatához
182/2022. (VIII.25.) önk. határozat
melléklete



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: HAJDÚHADHÁZ VÁROS Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Hajdúhadház Város Településrendezési Terv Módosítása	
TERVEZŐK:  Kótai Csaba okl. településmérnök TT 09-0543		É 	
RAJZ MEGNEVEZÉSE: Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) - Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) - Nagyág utca - Kazinczy utcaáltal határolt terület szerkezeti terve		DÁTUM: 2026.01.hó	RAJZSZÁM: T-2

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

(Jóváhagyandó munkarész)

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2026. Önk. rendelete

Hajdúhadház helyi építési szabályzatáról szóló

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

[1] E rendelet célja, hogy a jogszabály lehetővé tegye a Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt területen belül a valós területfelhasználás rögzítése és annak távlati bővítésének biztosítása.

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

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

1. §

A Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

“(13) A Vt-2 építési övezetben a “közterületi” kivett megnevezésű ingatlanokon közforgalmú parkolók, valamint azok kiszolgáló útrendszere elhelyezhető. Közforgalmú parkoló és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló útrendszer kialakítása esetén a szabályozási terven jelölt “telepszerű beépítés zöldfelülete” jelölést nem kell figyelembe venni.”

2. §

Záró rendelkezések

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

Hajdúhadház, 2026. hó nap

Csáfordi Dénes
polgármester

Dr. Juhász Marica
jegyző

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

Hajdúhadház, 2026. hó nap

Dr. Juhász Marica
jegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

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

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

b) Gazdasági hatások

Gazdasági hatása jelentős, hiszen újabb lakók települnek a településre.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán forrásból történik.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

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

Táj és természeti környezet:

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

Épített környezet:

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

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

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

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

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

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

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

JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

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

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

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

1. §: Meglévő előírást egészít ki új előírással.
2. §: Hatályba léptető rendelkezések.

MELLÉKLETEK

Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20251125/2841
2025.11.25

Oldal 1/2

Hajdúhadház
Belterület, 12084/1 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ, KOSSUTH UTCA 12084-1 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Hajdúhadház, Belterület, 12084/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2033/2008.10.31				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	4196	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31860/-34/1996				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	tul.lap.				

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43653/1991.05.16
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 43653/1991.05.16 Név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDÚHADHÁZ Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1.



Hajdúhadház, Belterület, 12083/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83368/1997.12.03				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1080	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40824/1990.03.22	⊗ Törölő határozat 83368/1997.12.03
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonjog rendezése, 40824/1990.03.22 Név: ÁFÉSZ HAJDÚHADHÁZTÉGLÁS Jogosult címe: 4243 TÉGLÁS,	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83368/1997.12.03	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: csere, 83368/1997.12.03 jogszabály alapján, 56904/1993.08.13 Név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDÚHADHÁZ Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1.	



Hajdúhadház, Belterület, 12101/11

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72102-2/2002.08.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közpark, egyéb épület	0	1280	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72102-2/2002.08.10				
Jogi jelleg: Műemléki környezet					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 72102-2/2002.08.10
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 39931/2/1991.08.06 megosztás Eredeti határozat: 74595/2000.09.13 Név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDÚHADHÁZ Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1.	