

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

(Településszerkezeti terv – TSZT és helyi építési szabályzat HÉSZ)



A BUDAPEST – ZÁHONY 100-AS VASÚTI FŐVONAL FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A „DEBRECEN (kiz.) – NYÍREGYHÁZA (kiz.) VONALSZAKASZ ÉS KAPCSOLÓDÓ LÉTESÍTMÉNYEINEK KORSZERŰSÍTÉSE TÁRGYÁBAN HAJDÚHADHÁZ VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

a vasút fejlesztés révén a településszerkezeti terv- és a HÉSZ módosításával a város keleti területre
érintett a 100-as vasúti fővonal környezetében a HÉSZ módosításával érintett szelvények
külterületi szelvények: 10, 15, 19, belterületi szelvények: 10-4, 15-2, 15-4, 19-2



címlap fotó: google

V É L E M É N Y E Z É S I D O K U M E N T Á C I Ó P A R T N E R S É G I E G Y E Z T E T É S R E

Megrendelő:

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező: **V-MENTOR Vállalkozási és Kereskedelmi Bt.** 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B.lh. I/4.

Felelős tervező:

Végh József

okl. építésmérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15-0124

Közreműködő tervező :

Nagyhaju Attila

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

2024. november - december

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.	Helyszíni bejárás	7
1.5.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága	7
1.6.	Az eljárás típusa	8
1.7.	A hatályos településrendezési eszközök	9
1.7	A hatályos településképvédelmi dokumentumok	9
2.	A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ SZAKASZON TÖRTÉNŐ FEJLESZTÉS KAPCSÁN TÖRTÉNŐ JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA A HATÁSTERÜLET 10	
2.1.	Rövid közérthető összefoglaló	10
2.2	Tervezési terület lehatárolása és bemutatása (állapotrögzítő fotók)	12
3.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	16
3.1	Településszerkezeti terv (TSZT)	16
3.2	Helyi építési szabályzat (HÉSZ)	22
4.	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA 35	
4.1.	A TSZT módosítási javaslata	35
4.2.	A HÉSZ módosítási javaslata – a szabályozás koncepciója	36
5.	HATÁROZAT-TERVEZET	39
6.	RENDELETTERVEZETI JAVASLAT	41

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az Építési és Közlekedési Minisztérium jogelődje az Innovációs és Technológiai Minisztérium (továbbiakban: ITM) elrendelte a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (továbbiakban: NIF Zrt) részére a vasútprogram projekt - előkészítési feltételes közbeszerzési eljárások lefolytatását, figyelembe véve az Innovációs és Technológiai Minisztérium projektjavaslatainak az Európai Hálózat finanszírozási Eszköz 2019. évi pályázati kiírására történő benyújtásáról szóló 1059/2020.(II.25.) Korm. határozat szerint benyújtott pályázatokat.

A jelen tervezési feladat során érintett **projekt a „Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz) szakasz korszerűsítése** a Debrecenben és vonzáskörzetében kötőtpályás elővárosi, gyorsvasúti közlekedési rendszer fejlesztése dokumentummal összhangban a VIF/105248/2019-ITM elrendelés alapján készült megvalósíthatósági tanulmány által indikált műszaki tartalommal.”

rövidítés: kiz. - kizár (Egy adott szolgálati főnökség területi határán fekvő, a szolgálati főnökség felügyelete alá már nem tartozó szolgálati hely)

A NIF Zrt. az ITM „Elrendelés a Budapest – ukrán határ közötti egyes vasúti vonalszakaszok korszerűsítésének előkészítésére vonatkozó CEF-pályázat benyújtásához szükséges dokumentáció kidolgozása” tárgyú elrendelése alapján **elkészítette a Debrecen (kiz) – Nyíregyháza (kiz) vasúti vonalszakasz fejlesztésének vizsgálat című megvalósíthatósági Tanulmányt.**

Ezt követően a NIF Zrt. ajánlati felhívást tett közzé az Európai Unió hivatalos lapjában nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatására a „Tervezési Szerződés a Debrecen - Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése tárgyában”. A közbeszerzési eljárás sikeres lefolytatásának eredményeként, a **Kontúr Csoport Kft. nyerte el, mint Tervező a megbízást.**

A környezetvédelmi engedély száma: HB/17-JHNY/00253-33/2022.

A vasúthatósági építési engedély száma: KÖFÁT/3797-3/2023/VHF.

A tendertervek és tenderdokumentáció a projekt engedélyezési tervi fázisában elkészültek, valamint jóváhagyásra kerültek. 2023. novemberében megrendelésre kerültek a kiviteli tervek.

A tervezés tárgya a 100. sz. vasútvonal cca. 47 km hosszú egybefüggő Debrecen (kiz) – Nyíregyháza (kiz) kétvágányú (94 vkm) villamosított vonalszakaszának fejlesztése. A vonalszakasz engedélyezett sebessége 120 km/h (Debrecen bejáratí ívnél 100 km/h). A megengedett maximális tengelyterhelés 210 kN.

A tervezési szakaszon több vágányszéthúzás és vágányelhúzás található, az ívek néhány száz méteres, hol több kilométeres hosszúságú egyenesekkel követik egymást. A vonalszakasz magassági vonalvezetése kedvező, tekintettel síkvidéki jellegére.

A tervezési szakaszon jelenleg négy állomás (Apafa, Hajdúhadház, Újfehértó, Császárszállás) és három megállóhely található (Debrecen-Csapókert, Bocskai kert, Téglás)

A projekt célja az egyes vasúti vonalszakaszok (beleértve az állomásokat és megállóhelyeket) kivitelezéshez szükséges engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, tenderdokumentáció összeállítása, valamint **az építési engedélyek megszerzése. A vonalszakaszra el kell készíteni az engedélyezési terveket és a kiviteli terveket, valamint össze kell állítani a tenderdokumentációt az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági (pl. útépítés, műtárgy építés, építési fázisok, környezetvédelmi munkarészek, környezetrendezés, közművek (víz, gáz, elektromos stb.), vasúti felsővezeték, vasúti távközlés és biztosítóberendezés, geotechnika, magasépítmények építése, átépítése és bontása, vasútépítés, vasúti erőáramú létesítmények (vasúti áramellátás), üzemeltetési lehatárolási tervek, kisajátítási tervek, rendezési tervek, stb.) tervek vonatkozásában.**

A vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítésének tervezése, a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés. A vonalon érintett műtárgyak (építésének, átépítésének, bontásának) tervezése, a vonalszakaszon található útátjárók (építésének, átépítésének) tervezése. Új homlokrakodó, valamint azokhoz vezető közúti megközelítés biztosításának tervezése, állomási akadálymentesítés, előterek, P+R és B+R tervezése.

A teljes projekt tervezési területe

100 sz. vasútvonal Debrecen (kiz.) – Nyíregyháza (kiz.) cca. 47 km hosszú, egybefüggő kétvágányú villamosított vonalszakasza.

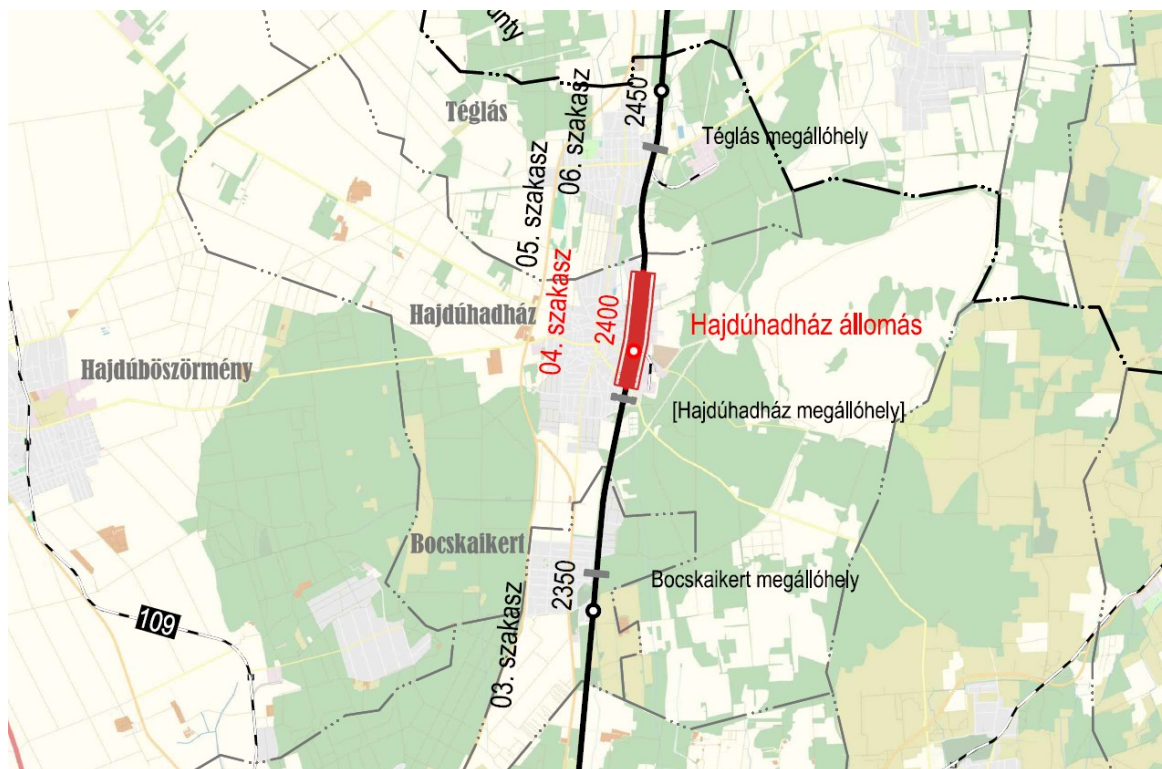
Szakasz száma	Szakasz megnevezése	Kezdőszelvény	Végyszelvény
0	Debrecen (kiz.) - Nyíregyháza (kiz.)	2219+75	2688+80
1	Debrecen (kiz.) - Apafa (kiz.)	2219+75	2279+95
2	Apafa állomás	2279+95	2302+55
3	Apafa (kiz.) - Hajdúhadház (kiz.)	2302+55	2393+05
4	Hajdúhadház állomás	2393+05	2415+07
5	Hajdúhadház (kiz.) - Téglás (kiz.)	2415+07	2432+65
6	Téglás iparvágány kiágazás	2432+65	2444+60
7	Téglás (kiz.) - Újfehértó (kiz.)	2444+60	2540+15
8	Újfehértó állomás	2540+15	2561+70
9	Újfehértó (kiz.) - Császárszállás (kiz.)	2561+70	2631+10
10	Császárszállás forgalmi kitérő	2631+10	2640+35
11	Császárszállás (kiz.) - Nyíregyháza (kiz.)	2640+35	2688+80
99	Apafa (kiz.) – Hajdúsámson (kiz.)	11+14	87+16

* kiemelve jelen TRE módosításhoz kapcsolódó érintettség

Hajdúhadház város közigazgatási területét érintően a 3-as, 4-es és az 5-ös szakasz érintettsége állapítható meg.



a 3. szakasz átnézeti helyszínrajza Apafa (kiz.) - Hajdúhadház (kiz.) – áttekintő térkép – vasútépítés
forrás: Kontúr Csoport Kft

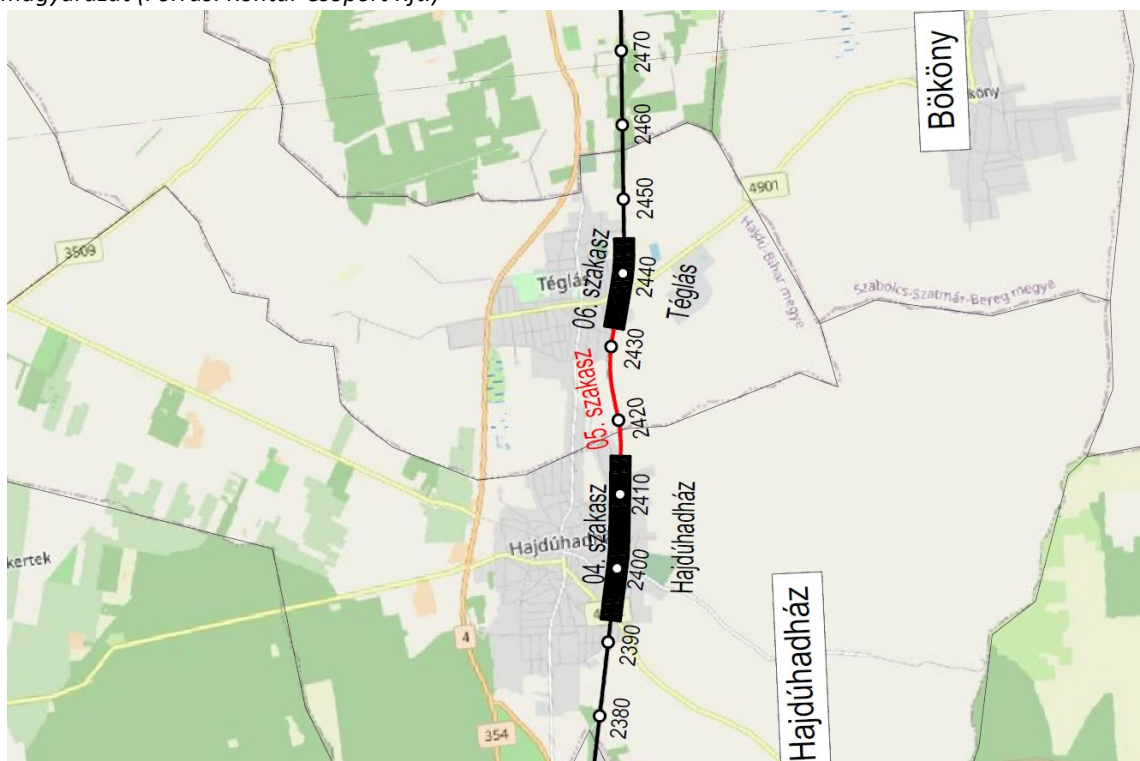


a 4. szakasz Vasúti pálya Hajdúhadház állomás – áttekintő térkép – vasútépítés (Forrás: Kontúr Csoport Kft.)

JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szakasz		Meglévő állomás		Település határ
	Tervezett pálya		Tervezett megállóhely / Forgalmi kitérő		Megye határ
	Meglévő vasúti pálya		[Távlati megállóhely]		Országhatár
	Tervezett állomás				

jelmagyarázat (Forrás: Kontúr Csoport Kft.)



az 5. szakasz Vasúti pálya Hajdúhadház (kiz.) - Teglás (kiz.) – áttekintő térkép (Forrás: Kontúr Csoport Kft.)

1.2. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A módosítás célja a város közigazgatási területét érintő (a projekt keretén belüli 3.szakasz, 4. szakasz, 5.szakasz) **vasúti vonalszakaszok** (beleértve az állomásokat és megállóhelyeket) **fejlesztésének megvalósíthatóságának biztosítása** az összes vasúti és összes kapcsolódó egyéb szakági (pl. útépités, műtárgy építés) építési fázisok, környezetvédelmi munkarészek, környezetrendezés, közművek (víz, gáz, elektromos stb.), vasúti felsővezeték, vasúti távközlés és biztosítóberendezés, geotechnika, magasépítmények építése, átépítése és bontása, vasútépités, vasúti erőáramú létesítmények (vasúti áramellátás), üzemeltetési lehatárolási tervek, kisajátítási tervek, stb.) mellett **a településrendezési eszközök módosításával**. A fejlesztés magába foglalja a vonalszakasz és állomásainak biztosítóberendezési és távközlési korszerűsítését, a 160 km/h sebességhez és a megváltozó vágányképekhez illesztése, KÖFI távvezérlés kiépítése, ETCS telepítés. A vonalon érintett műtárgyak (építést, átépítést, bontását) a vonalszakaszon található útátjárók építését, átépítését. Új homlokrakodó, valamint azokhoz vezető közúti megközelítés biztosítását, állomási akadálymentesítést, előterek, P+R és B+R létrehozását.

Jelen dokumentáció, mint kapcsolódó „szakági” tervként kezelendő és Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó javaslatokat tartalmazza.

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 segíti jelen Telepítési tanulmányterv, mint önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció.**

A településrendezési eszközök módosítása Hajdúhadház Város kül- és belterületén a 100. számú Budapest – Záhony vasúti főpályavonal vasúti forgalmat akadályozó jelentős műszaki és forgalmi akadályok felszámolása módosítására vonatkozik.

A módosítás során jellemzően a meglévő vasúti terület (kötőtpályás közlekedési terület) módosítása történik, - az indokolt közúti közterületi beavatkozásokkal - mely jellemzően kertes mezőgazdasági, erdőterület, közúti közlekedési, a belterületen pedig jellemzően kertvárosias és falusias lakóterület (kismértékű gazdasági és különleges területi) átsorolást jelent.

A településrendezési eszközök módosítása közérdekből történik.

1.3. Adatszolgáltatások

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

Megrendelő: (Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kft. Székhely – 1146 Budapest, Hungária körút 162–168. email: iroda@konturcsoport.hu)

- Előzetes Natura 2000 Hatásbecslési dokumentáció és a Környezeti Hatástanulmány
Készítette: VIBROCOMP Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Székhely: 1118 Budapest, Bozókvar utca 12. Tel: + 36 1 3107292 // Fax: + 36 1 3196303, E-mail: info@vibrocomp.com
- Területigény határ _20240515_Szabályozási terv dwg fájl.
- Vasúti pálya – Vasútépítés Műszaki leírás és kapcsolódó Bírálati kiviteli terv dokumentáció
Készítette: Kontúr Csoport Tervező, Építető, Kivitelező Kft. Székhely – 1146 Budapest, Hungária körút 162–168. email: iroda@konturcsoport.hu
- A Debrecen - Nyíregyháza vasúti vonalszakasz és kapcsolódó létesítmények korszerűsítésének előkészítése keretében engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése, tervdokumentáció összeállítása, valamint az építési engedélyek megszerzése Útépítés, forgalomtechnika
Készítette: TERV-TÁR Bt. Székhely: 4025 Debrecen, Hatvan utca 54. fsz. 1. info@tervtarkft.hu
- E-TÉR adatszolgáltatás Hajdúhadház Város Önkormányzata

1.4. Helyszíni bejárás

Tervezői helyszíni szemle 2024. június hónapban történt, az érintett területek esetében (jellemzően az útátjárók környezete) állapotörögzítő fotók készültek.

1.5. A dokumentáció jogszabályi meghatározottsága

Jelen dokumentáció az érintett területrészek vonatkozásában a TSZT és a HÉSZ módosításához készült az E-TÉR felületén történő partneri egyeztetéshez

A véleményezési eljárás típusa a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás, figyelemmel arra, hogy a fejlesztés 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. melléklet „2. Vasúti projektek” alcím alatt, „2.1. Országos vasúti közlekedési projektek” cím alatti pontjában, 2.1.34. alpontként nevesített „**2.1.34. A 100. számú vasútvonal, Debrecen – Nyíregyháza szakasz korszerűsítésének tervezése és kivitelezése**” projekt.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2021. július 15-ei állapota szerinti településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírása:

136.§ (1) 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.

2023. évi C. törvény 229. § [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések]

(3) 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-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált

településfejlesztési stratégiájuk vagy **településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.**

Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint **a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait, **melyet jelen településrendezési eszközök véleményezési eljárása során is alkalmazni kell.**

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszköz(ök) módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell **együttes döntést hoznia.**

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy **a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A 7.§. (8) bekezdésben rögzítésre került az is, hogy ezen **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

A szükséges döntéseket a fejlesztéssel összefüggésben az Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi határozatok keretében hozta meg

- a 106/2024. (V.23.) határozattal (döntés a módosításról és a szerződés aláírásáról)
– nem kellett döntést hozni az új beépítéssel szánt területek kijelölésével – nincs új beépítésre szánt területi kijelölés és a kiemelt fejlesztési területi kijelöléssel kapcsolatban – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás
- a 159/2024. (XI.19.) határozata (megerősíti a korábbi döntését, főépítész feljegyzés)

A megalapozó vizsgálatokra és a településfejlesztési koncepcióra épülően készültek el a település településrendezési eszközei. A megalapozó vizsgálat főépítész feljegyzésben foglaltak szerint kerülnek bemutatásra

Jelen dokumentáció részeként a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerülnek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igény érintettségére figyelemmel a főépítész feljegyzésében foglaltak alapján az Önkormányzat képviselő-testülete az együttes döntésének mellékleteként elfogadott.

Jelen módosítás keretében sor kerül a szabályozási terv egységes összeszerkesztésére.

1.6. Az eljárás típusa

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. melléklet 2.1.94. pontjában **kiemelt jelentőségű beruházásnak** jelölte a tárgyi beruházást.

A településrendezési eszközök módosítási javaslata tartalmában a 314/2012. Korm. rendelet szerinti tartalommal készül, míg egyeztetési eljárás tekintetében a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet szerinti egyszerűsített eljárásrend keretén belül fog lefolytatásra kerülni.

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

1.7. A 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

1.7 A hatályos településképvédelmi 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 Településképvédelmi rendelete

2. A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉT ÉRINTŐ SZAKASZON TÖRTÉNŐ FEJLESZTÉS KAPCSÁN TÖRTÉNŐ JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA A HATÁSTERÜLET

2.1. Rövid közérthető összefoglaló

Hajdúhadház település közigazgatási területén belül, a tervezési szakasz végén, **Hajdúhadház állomás előtt, egy új megállóhely létesül Hajdúhadház alsó néven.** A tervezett magassági vonalvezetés síkvidéki jellegű, a tervezett sínkoronaszint emelések 5-10cm közöttiek.

Hajdúhadház állomás a 100. számú Budapest Nyugati pu. – Cegléd – Szolnok – Záhony oh. kétvágányú normál nyomtávú villamosított fővonalon a 2403+50 – 2419+92 hm szelvények között helyezkedik el. Az átépülő állomás átmenő vágányain a tervezési sebesség 160 km/h, a megelőző vágányok 80km/h, a többi vonatfogadó vágány tervezési sebessége V=40km/h lesz. A mellékvágányok 20km/h sebességűek. Az állomás bal oldalán található a honvédségi igényeknek megfelelően kialakított VI. és VII. sz. rakodóvágány. A vágányok lezárását egy 11 méter széles homlokrakodó műtárgy biztosítja. A VI.sz. vágány mellett vágánytengelytől 1,5 méterre, pályaszinten elhelyezkedő burkolt rakterületet kell kialakítani, az Attila úttal való csatlakozással. A VI. és VII. vágány használható hossza 300m, 11m széles, dupla-homlokrakodóban végződött. A HM által előírt feltételeknek a rakterület megfelel (felállási hossz, szélesség, közúti fordulási sugár, vágány vonalvezetés). A burkolt rakterület a VI. vágány mellett 289.5m hosszon épül.

A vasúti nyomvonalat keresztező közúti közlekedési kapcsolatokat érintő változások:

Útátjárók átépítése

1. **Pacsirta úti átjárót 2x1 sávossal kialakítással tervezik átépíteni,** csatlakozva a meglévő és tervezett vasúti pályák magassági vonalvezetéséhez. A csatlakozó forgalmi sávokat 3-3 m szélességben tervezik átépíteni.
2. **Széchenyi úti (4902. számú Hajdúsámson országos mellékút) átjárót a jelenlegi 2x1 sávossal kialakítással tervezik átépíteni,** csatlakozva a meglévő és tervezett vasúti pályák magassági vonalvezetéséhez. A csatlakozó forgalmi sávokat 3,25 -3,25 m szélességben tervezik átépíteni. **Az átjáróval párhuzamosan a déli oldalon gyalogos átvezetést terveznek 1,5 m szélességben. Az átjáróval párhuzamosan az északi oldalon későbbi kerékpáros átvezetést terveznek 3 m szélességben. Az átjárótól keletre új buszmegálló kialakítását tervezik járdakapcsolattal.** A buszok sávban állnak meg, a 13781 hrsz-ú telek mellett gyalogos rámpa kialakítása szükséges. érintett ingatlanok hrsz: 13775 (Széchenyi u.), 13777, 13776 (Botond u.), 13692, 13691, 13662 (Botond u.), 10334 (Levente u.), 11073, 10699/1, 10699/3, 10699/2 hrsz-ok (Széchenyi u.)
3. **Hunyadi úti átjárót a jelenlegi 2x1 sávossal kialakítással tervezik átépíteni,** csatlakozva a meglévő és tervezett vasúti pályák magassági vonalvezetéséhez. A csatlakozó forgalmi sávokat 3,25 -3,25 méter szélességben, a szelvényezés szerinti jobb oldalon a vasúti átjáróig kiemelt szegéllyel határolva. **Az átjáróval párhuzamosan a déli oldalon elválasztás nélküli gyalog- és kerékpáros átvezetés terveznek 3 m szélességben.** Az elválasztás nélküli gyalog- és kerékpárutat a vasúti átjárótól az Árpád utcáig építik ki 254,8 m hosszban. Az átjáróval párhuzamosan az északi oldalon gyalogos átvezetés terveznek 2 m szélességben. érintett ingatlanok hrsz: 13646/7, 13646/9 (Hunyadi u.), 13647, 11074/1, (Hunyadi u. - 10856/2, 10856/4, 10856/3) 11072 (Attila u.), 13646/3
4. **Szőlős utcai átjárót a jelenlegi átjárótól északabbra tervezik 2x1 sávossal kialakítással,** csatlakozva a meglévő és tervezett vasúti pályák magassági vonalvezetéséhez. A csatlakozó forgalmi sávokat 3-3 m szélességben tervezik átépíteni. A csatlakozás környezetében 6 m széles burkolat szükséges, a végükön 3,5 m széles zúzottkőves burkolattal. Az átjáróval párhuzamos gyalogos átvezetést terveznek 2 m szélességben. érintett ingatlanok hrsz: 15288, 02/2 (út), 13507, 13508, 13511, 13512, 13513, 13902 (Viola u.), 11222 (út), 15287, 15286/1 (út), 15403/1 (Nefelejcs u.), 13861/3, 02/1 és a 11074/1 a 100-as vasúti fővonal).

Párhuzamos utak, gyalogjárók

Levente utca és parkoló kiépítés: Az utat 2x1 sávossal kialakítással tervezik kiépíteni, kezdőszelvényében a Széchenyi út tervezett burkolatához, a déli oldalon a Levente utca meglévő burkolatához csatlakozva. **A Levente utca burkolata mellett mellet 14 db normál és 1 db mozgáskorlátozott parkolóhely kerül kialakításra. A vasúti peron rámpájához 1,5 m széles járdakapcsolat létesül.**

Hajdúhadház vasúti rakodó és Attila utca kiépítése: Az Attila utcát 2x1 sávossal kialakítással tervezik átépíteni, a Hunyadi utca tervezett burkolatához lekerekítésekkel csatlakozva. A tervezett forgalmi sávokat 3,25-3,25 m szélességben tervezik kiépíteni.

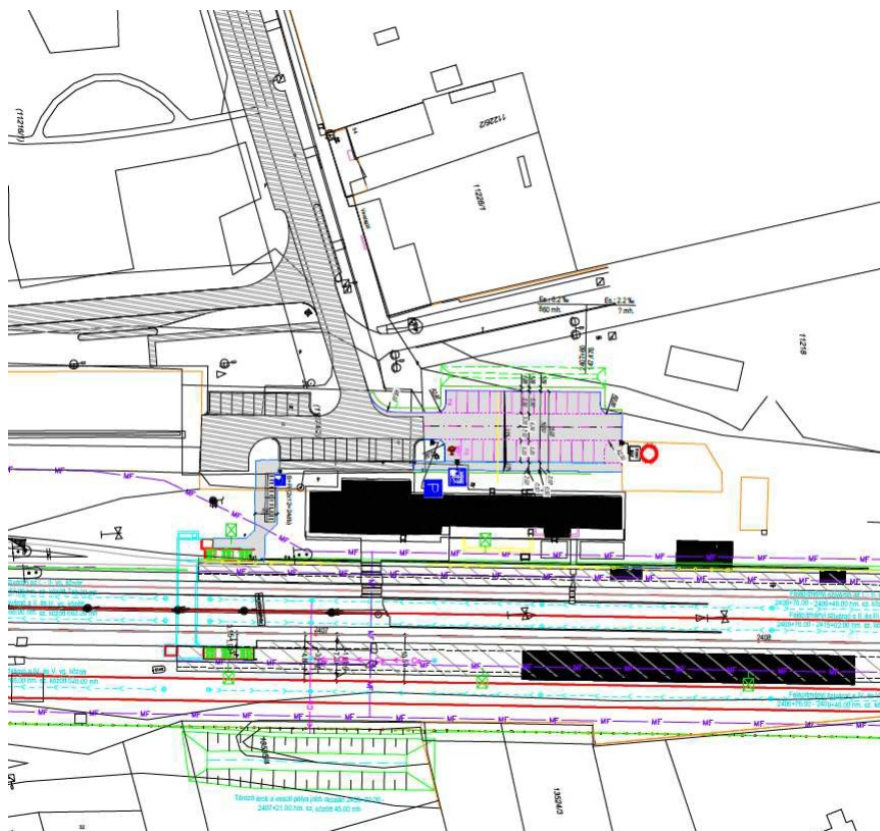
A Hunyadi utca, Hajnal utca között az Attila utca mellett 2,5 m szélességben, illetve a magáningatlanok mellett a meglévő járda átépítésére kerül sor. **A vasúttal párhuzamosan 289,55 m hosszban 11 m széles rakodóterületet alakítanak ki**, déli oldalán az Attila utcához csatlakozva két helyen 6 m, illetve 8 m burkolatszélességgel, az Északi oldalán 6,5 m széles fordulóterülettel.

Párhuzamos utak, gyalogjárók építése miatt igénybe vett ingatlanok (MÁV határon kívüli) helyrajzi számai: Levente utca és parkoló építés 10334 (Levente u.), vasúti rakodó és Attila utca kiépítése 11075 (Hajnal u.), 11072 (Attila u.), 11074/1 (a 100-as vasúti fővonal), 11217, 11216/2

Állomási előterek és P+R parkolók

Hajdúhadház állomás P+R parkoló és B+R kerékpártároló

Az állomási bekötőutat 2x1 sávossal kialakítással, 3-3 m burkolatszélességgel tervezik kiépíteni. **Az állomási területre 27 db normál és 1 db mozgássérült parkolót terveztek, továbbá 24 db kerékpáros tárolóhelyet a vasúti peronra vezető lépcső közelében. A tervezett parkolók, a tervezett vasúti peron és a meglévő üzemi épület között gyalogjárdát alakítanak ki.**



Hajdúhadház állomás P+R parkoló és B+R kerékpártároló

Állomási előterek és P+R parkolók építése miatt igénybe vett ingatlanok: 11074/1, 11074/2, 11218

Hajdúhadház Felvételi épület átalakítása (hrszt: 11074/1)

A Felvételi épület földszintjén az északi oldalon meglévő helyiségek felhasználásával helyezik el az új technikai egységeket.

Jelen állapot szerint észak felől haladva a jelenlegi gáz üzemű kazánház átalakításával, a tartózkodóval és állomásfőnöki irodával összenyitva, valamint az irattár, tolatásvezetői, raktár, elektromos és mellékhelyiség - tehát a fejlesztés után csak havária-forgalmiként működő terület egy részének felhasználásával helyezik el a Bizt.Ber. Áramellátó- és Jelfogó helyiségeit egy előtérrel. Egy külső rámpa és ahhoz vezető terhelhető térburkolat, rakodóhely is kiépítendő!

A jelenlegi Jelfogó a vonalrekonstrukció folyamán az utolsó pillanatig üzemelni fog. Berendezésekkel teljesen telített. Ezért ezt a szakaszt kihagyva, ettől délre kerül elkülönülve a Távközlési helyiség, ami szintén kap egy önálló előteret a MÁV TSI előírásainak megfelelően a málházó, a raktár és a fedett-nyitott előtér helyén. Ehhez a nyugati (város) felőli oldalon egy rámpa és egy bejárat a keleti oldalon homlokzati fal készül. **A nyílászárókat kicserélik. A lapostető szigetelés teljes mértékben felújításra kerül az épületet hőszigetelik.** Új padlók készülnek megfelelő teherbírással, hő- és talajnedvesség-szigeteléssel, vezetőképességgel. Megújul a létesítmény fűtési rendszere is. Az épületet ellátó elektromos rendszerek szintúgy. A tovább üzemelő két szolgálati lakás felújításra, ha szükséges a falak belső oldali hőszigetelésre kerülnek Multipor rendszerrel. Az épület utasforgalmát kiszolgáló környezet a korszerű elvárásoknak megfelelő parkolókat, kerékpár-tárolókat, buszmegállót és tervezett formát kap. **A vonatok megközelítésére középperonos elrendezésben aluljáró és személyfelvonók készülnek. Az oldalperon mellett 2 darab kisebb kapacitású esőbeálló kap helyet,** amelyből az egyiket jegykiadó automatával szerelnek föl. Le kell bontani a betonból épített hatalmas kéményt.

2.2 Tervezési terület lehatárolása és bemutatása (állapotrögzítő fotók)

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.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (ÉTV.) 2012 évi állapot szerint:

Fogalommeghatározás 2.§ „26. Telektömb: a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.”

9.§ (2) „A településrendezési eszköz kidolgozása előtt – beazonosítható módon – meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását.”

12. § (1) „A szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes – legalább telektömb nagyságú – területeire készülni.”

A módosítás folyamatban lévő eljárásnak minősül a 419/2021. Korm. rendelet 56.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

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

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

Kitekintés a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény előírására: (folyamatban lévő módosítás) az együttes döntés meghozatalára a hatályos Étv. időszakban került sor.

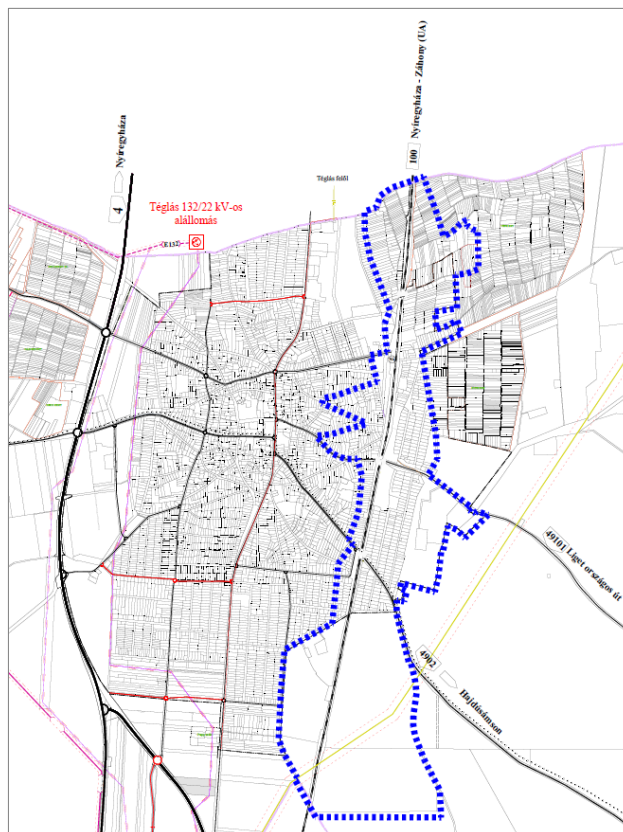
Értelmező rendelkezések 16. § [Fogalommeghatározások]

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 területekre készül.

A tervezéssel a város kelti területrésze érintett a 100-as számú vasútvonal menti cca. 50-50 méteres területsávban.

A lehatárolás: közigazgatási határ – 15630, 15631, 15486, 15483, 15381, 15403/3 hrsz-ú zártkerti utak - belterületi határ - Temető utca - Hunyadi utca - belterület határ - 0125/24 hrsz-ú út - 0125/20 hrsz-ú erdőterület - közigazgatási határ - 0132/2 hrsz-ú út - belterület határ - Erdőalja utca- István király utca - Kereszt utca - István király utca – Nyíl utca - István király utca- Széchenyi utca – Lorántffy utca – Hunyadi utca - Festő utca - Hajnal utca - Klapka utca - Damjanich utca - Attila utca - Rákóczi utca - 11222 hrsz-ú közterület - Vénkert utca által határolt területrész.



a tervezéssel érintett terület lehatárolása
forrás: saját szerkesztés

Állapotrögzítő fotók



Széchenyi utcai átjáró és környezete



Levente utca irányába - vasúti pályával párhuzamosan



Hunyadi utcai átfjáró és környezete



Attila utca vasútállomás környezete



Vasútállomás környezete a jelenlegi parkolókkal

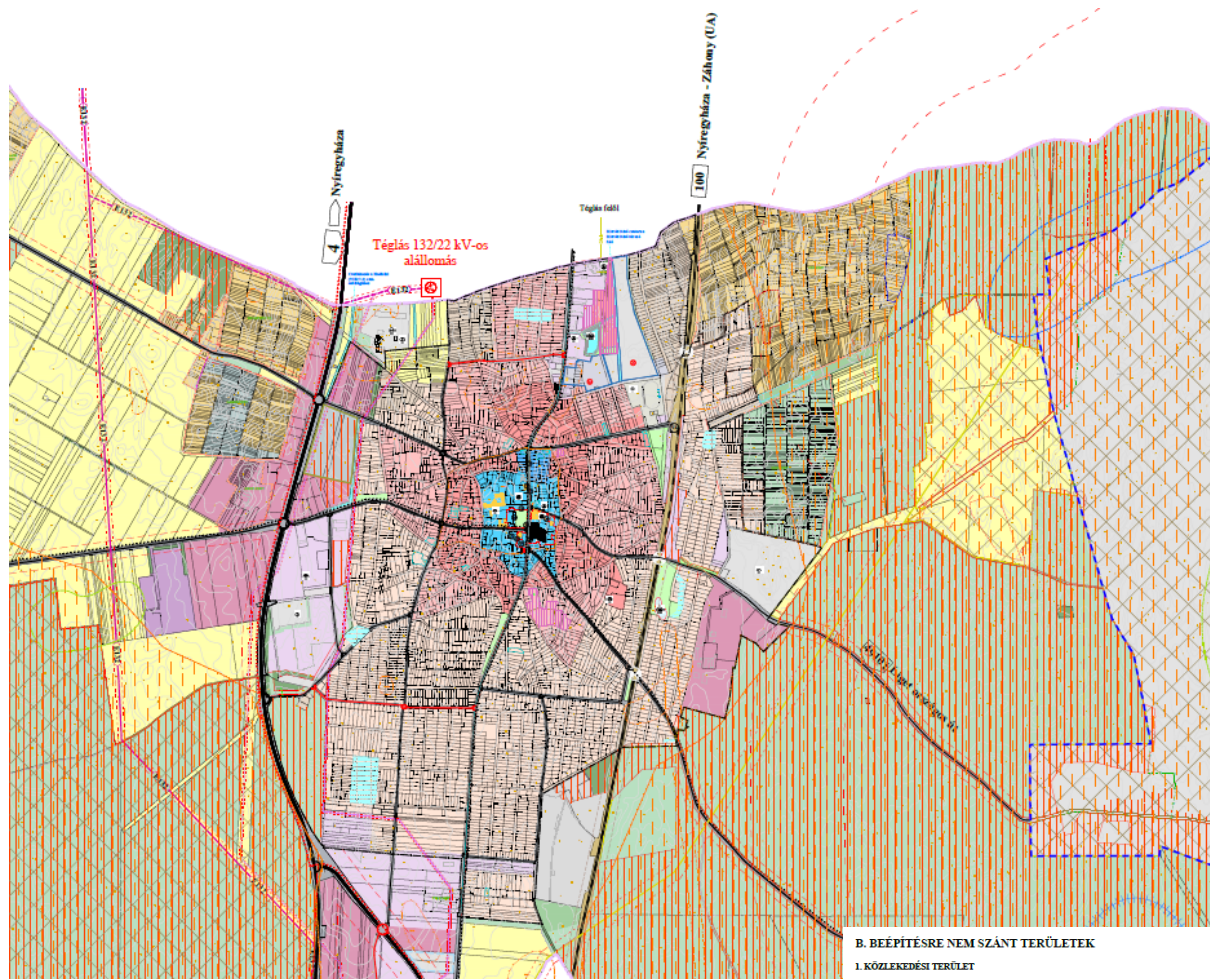


Szőlős utcai átjáró és környezete

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.1 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

a hatályos településszerkezeti
terv jelmagyarázata

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE
A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Statisztikai jelölés	Megnevezés	Tervezett területi arány	Központi jelölés	Típus	Leírás
1. 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	Gktz	Gktz	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 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET "K"					
0,5	Kcp	K-Sp	T	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	
0,4	Krt	Ko-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

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Kia	Kia	Központ
Kiv	Kiv	Központpályán (vasút)

2. ZÖLDTERÜLET

Z	Z	Központ, közhely
---	---	------------------

3. ERDŐTERÜLET

E	E	Védett
E	E	Gazdasági
E	E	Központi

4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Maf, Mal	Ma	Általános
Mk	Mk	Kert

5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

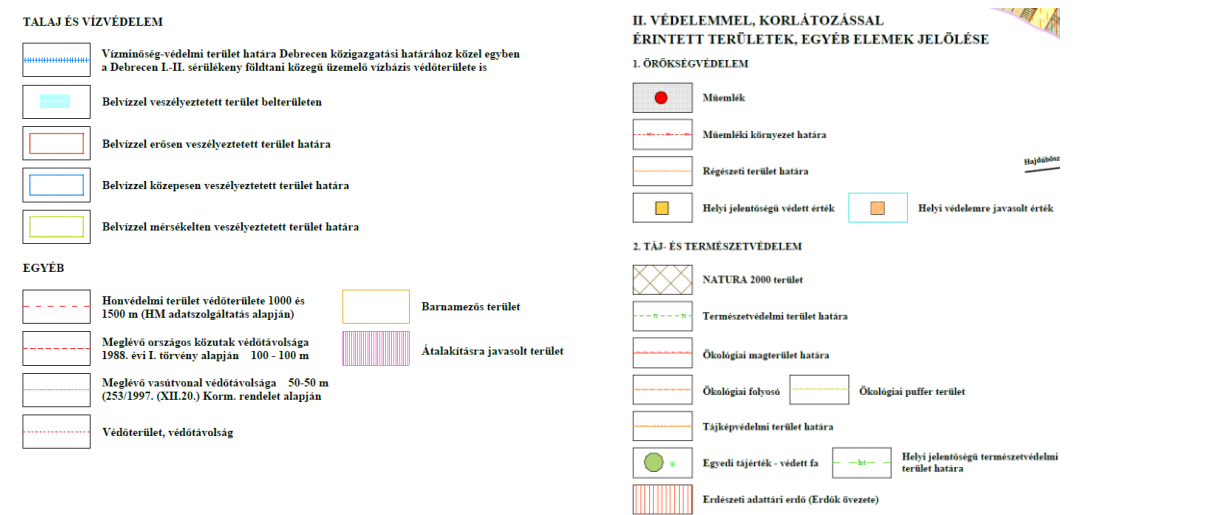
V	V	Csatorna, tározó
---	---	------------------

6. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

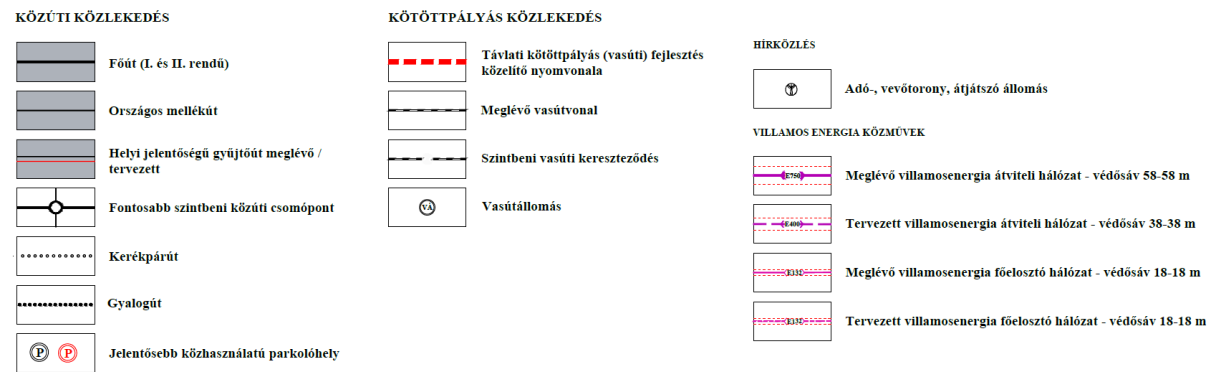
Tk	Tk	Nádas, ökológiai hálózati rész
----	----	--------------------------------

7. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET "Kb"

K-Sp	Kb-Sp	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület terület
Kae	Kb-Ea	Megújítási energiatermelési hasznosításúak céljára szolgáló terület
Kn	Kb-Nk	Növénykert terület
Kt, Ket	Kb-T, -Kop	Tenisz, Kegyeleti park terület
Kb	Kb-Hv	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
Kut	Kb-vü	Városüzemeltetési terület



III. MEGLÉVŐ ÉS TERVETETT, SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA ELEMELK



Belterület: (tervleapon zöld sorszámmal)

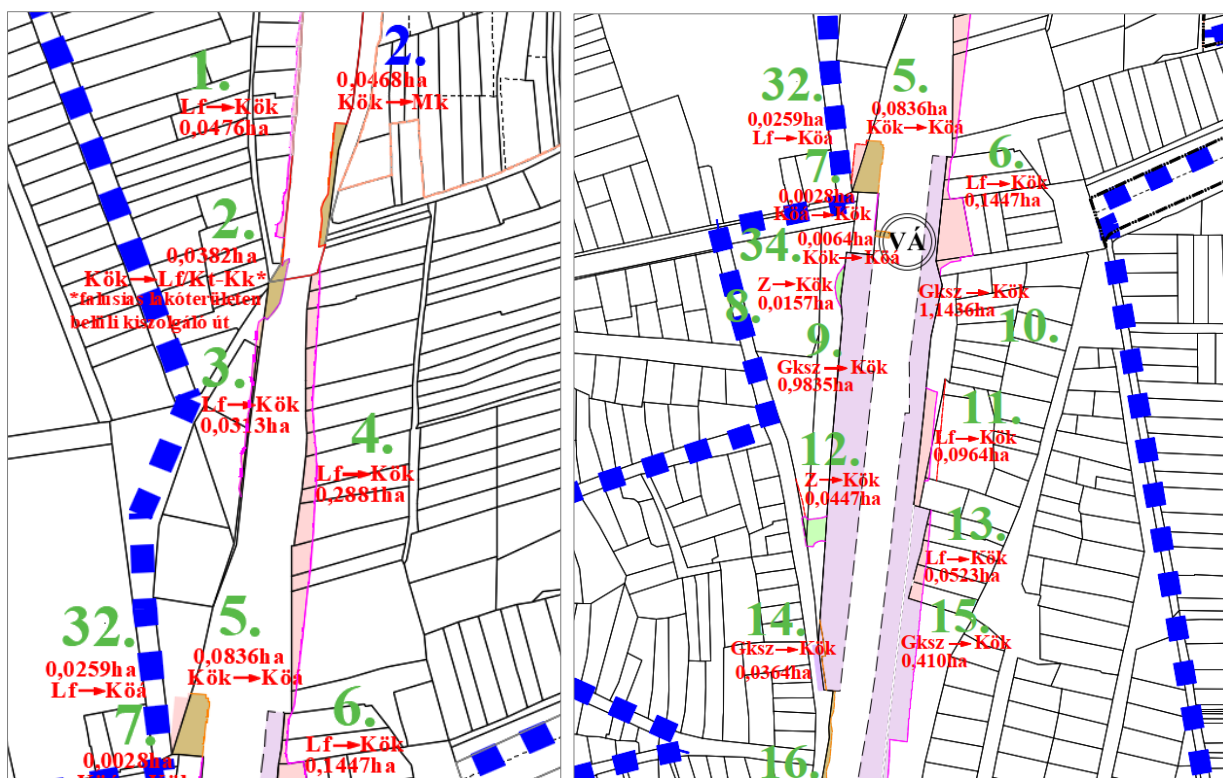
sorszám	Hatályos településszerkezeti terv szerint		Településszerkezeti terv javaslata szerint	
	Jelenlegi területfelhasználás	Terület(ha)	Javasolt területfelhasználás	Terület(ha)
1.	falusias lakóterület (Lf)	0,0476	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0476
2.	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0382	falusias lakóterület (Lf)* * (lakóterületen belüli kiszolgáló út Kt-Kk lesz)	0,0382
3.	falusias lakóterület (Lf)	0,0313	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0313
4.	falusias lakóterület (Lf)	0,2881	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,2881
5.	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0836	általános közlekedési terület (KÖá)	0,0836
6.	falusias lakóterület (Lf)	0,1447	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,1447
7.	általános közlekedési terület (KÖá)	0,0028	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0028
8.	Zöldterület (Z)	0,0157	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0157
9.	kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,9835	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,9835
10.	kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,1436	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	1,1436
11.	falusias lakóterület (Lf)	0,0964	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,964
12.	zöldterület (Z)	0,0447	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0447
13.	falusias lakóterület (Lf)	0,0523	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0523
14.	kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,0364	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0364
15.	kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,410	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,410
16.	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,1044	kertvárosias lakóterület	0,1044
17.	általános közlekedési terület (KÖá)	0,0218	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0218
18.	zöldterület (Z)	0,0356	általános (közúti) közlekedési terület (KÖá)	0,0356
19.	zöldterület (Z)	0,1997	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,1997
20.	falusias lakóterület (Lf)	0,0006	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0006
21.	falusias lakóterület (Lf)	0,0602	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0602
22.	falusias lakóterület (Lf)	0,0826	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0826
23.	általános közlekedési terület (KÖá)	0,0063	kötöttpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0063

24.	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0064	általános (közúti) közlekedési terület (Köá)	0,0064
25.	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0009	általános (közúti) közlekedési terület (Köá)	0,0009
26.	zöldterület (Z)	0,0367	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0367
27.	falusias lakóterület (Lf)	0,0060	általános (közúti) közlekedési terület (Köá)	0,0060
28.	falusias lakóterület (Lf)	0,0163	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0163
29.	általános közlekedési terület (Köá)	0,0051	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0051
30.	falusias lakóterület (Lf)	0,0340	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0340
31.	falusias lakóterület (Lf)	0,0924	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0924
32.	falusias lakóterület (Lf)	0,0259	általános közlekedési terület (Köá)	0,0259
33.	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0094	általános közlekedési terület (Köá)	0,0094
34.	kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület (Kök)	0,0064	általános közlekedési terület (Köá)	0,0064
35.	falusias lakóterület (Lf)	0,0621	általános (közúti) közlekedési terület (Köá)	0,0621

A tervezéssel érintett terület a külterületen jellemzően kertes mezőgazdasági és erdőterületek átminősítését jelenti kötőtpályás közlekedési területbe a vasútvonal korszerűsítésével összefüggésben történő területigénybevétel változásával kapcsolatban. Ezen területek mindegyike csak az érintett terület kisebb részét érinti, így telekalakítás szükséges a rendezési terv jóváhagyása után.

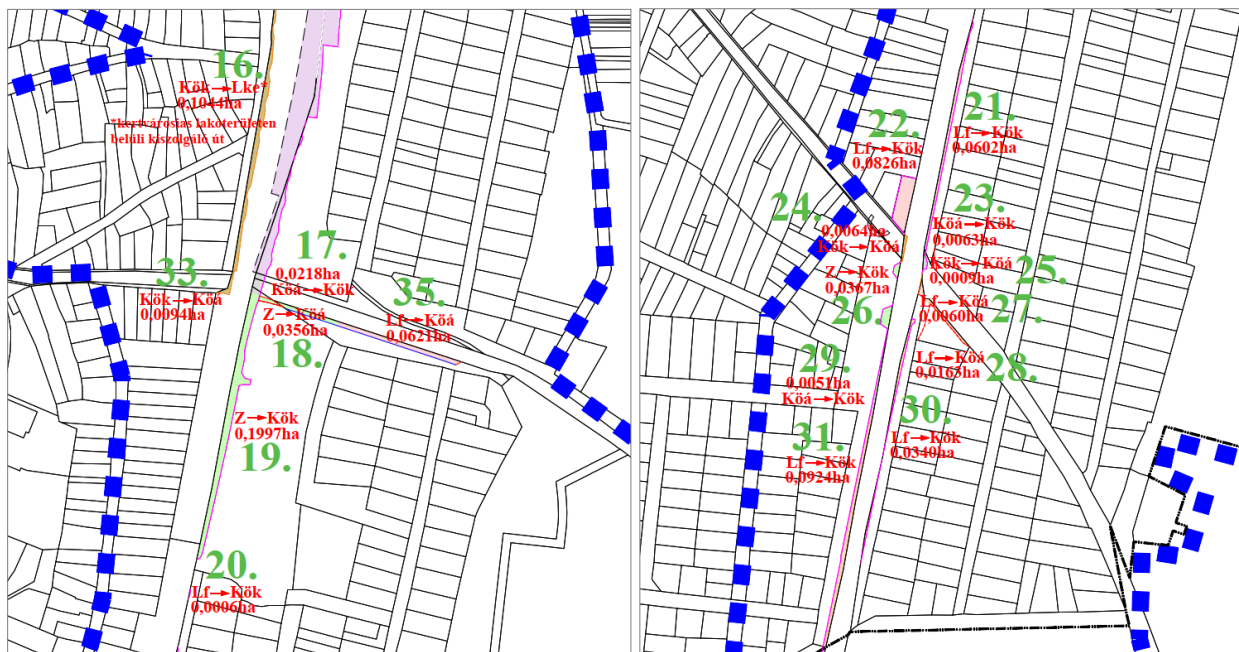
A belterületen a vasúti korszerűsítés miatt egyrészt útátjárók környezetében kerülnek közúti közlekedési területek kötőtpályás közlekedési területbe átminősítésre, másrészt lakóterületek telekvégei (be nem épített területei) és kereskedelmi,-szolgáltató gazdasági területek kerülnek a kötőtpályás közlekedési területbe átsorolásra, illetve az állomás előtti tér és a Hunyadi utcától délre és az új vasúti megállóhely (Levente utca) környezetében zöldterületek kerülnek a kötőtpályás közlekedési területbe átsorolásra.

A területfelhasználás változásait a változások tervlapja önálló tervlapként is bemutatja, melynek részleteit az alábbi ábrák (területfelhasználási változások 1., 2., 3.) is szemléltetik.

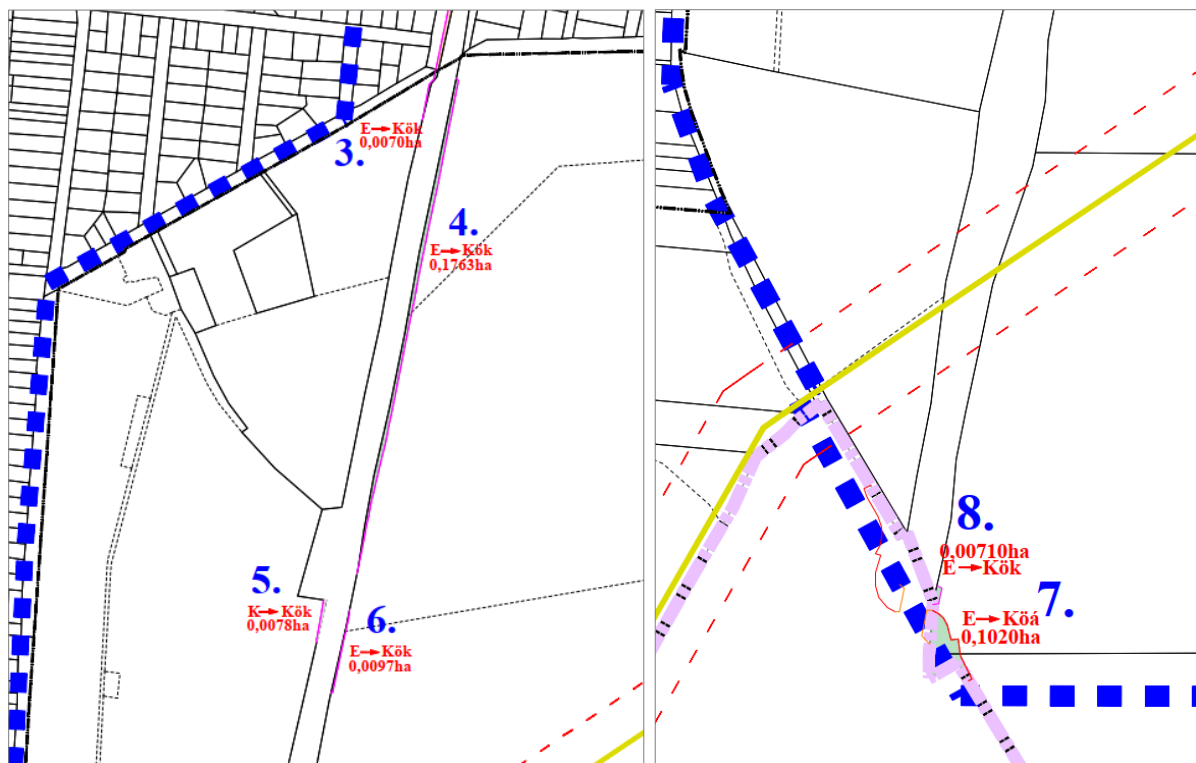


a területfelhasználási változások 1

A sötétkek sorszám – külterületen történő változásokat, zöld sorszám belterületen és környezetében történő változásokat rögzíti. A sorszámok megegyeznek a szöveges munkarész táblázatában szereplő sorszámokkal.



a területfelhasználási változások 2.



a területfelhasználási változások 3.

3.2 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.

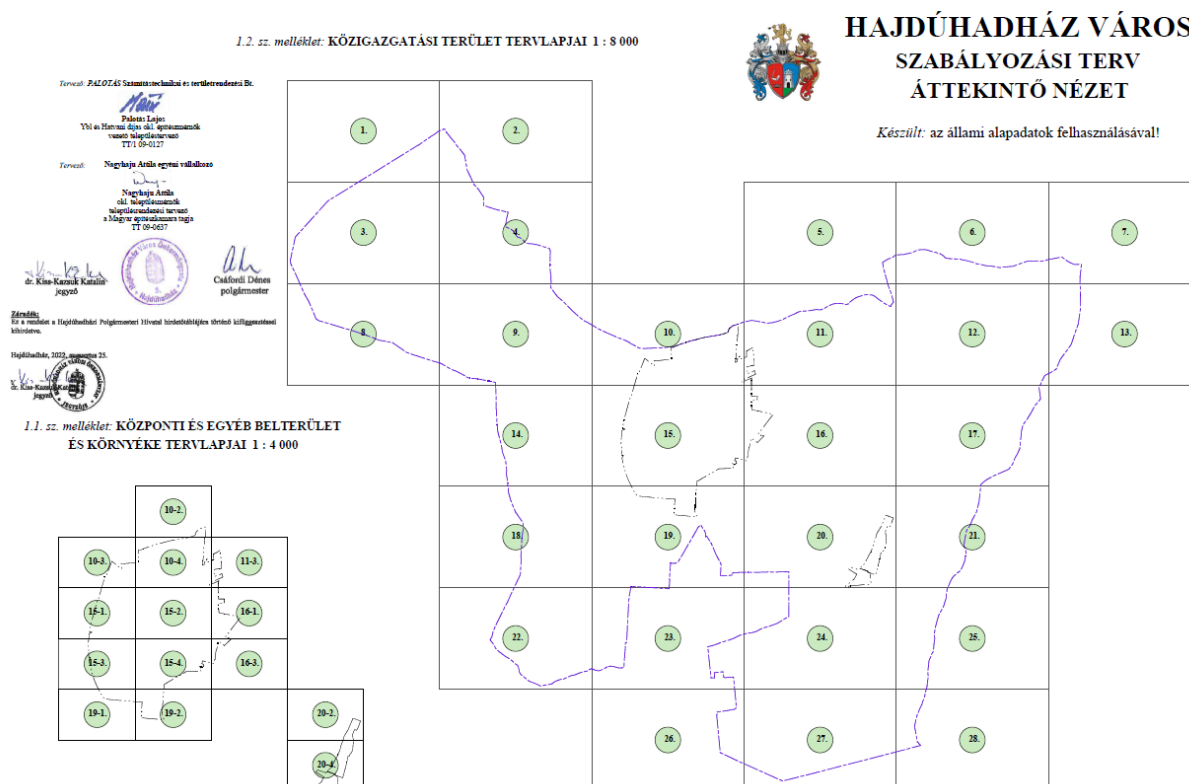
Jelen módosítások keretei között a HÉSZ és a hozzá tartozó mellékletét képező szabályozási terv is módosításra kerül.

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 szelvények 10, 15, 19 (tartalmazzák a módosuló belterületi szelvényeket is: 10-4, 15-2, 15-4, 19-2)

[illegible]



HAJDÚHADHÁZ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

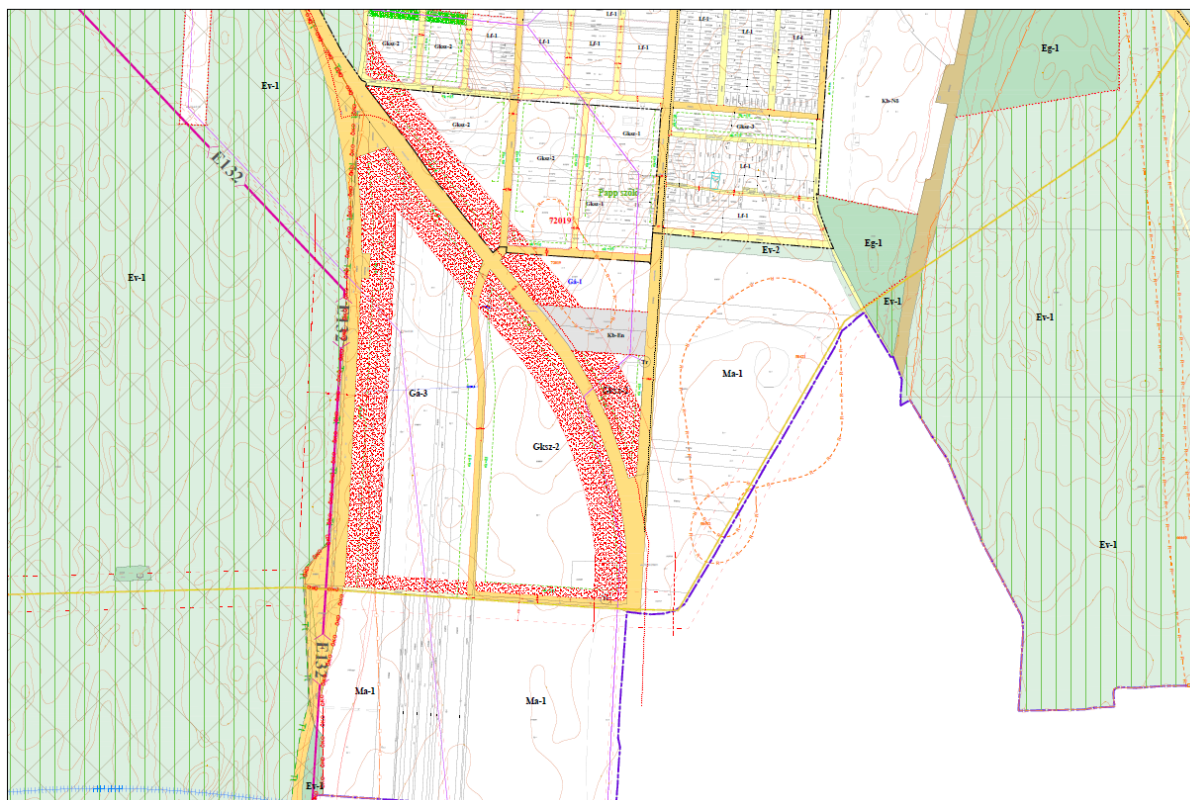
1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV

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

19. TERVLAP

M = 1 : 8 000

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
15.	16.	17.	18.	19.	20.	21.
22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.



a helyi építési szabályzat érintett külterületi 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) sport

rendeltetést 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. § [Közüti 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, autóbuszmegállók) 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.

42. § [Kötőtpályás (vasúti) közlekedési létesítmények területe (KÖk)]

- (1) A **KÖk** övezet területe kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.
- (3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

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.

52. § [Kertes mezőgazdasági területek (Mk-1 és Mk-2) előírásai]

- (1) Az Mk-1 övezetbe zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási célú kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az Mk-2 övezetbe a Gáborkert területén belüli idegenforgalmi építési övezet környezetében lévő kertes mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcs, jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos feldolgozást és -tárolást folytatnak. Az övezetben az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos (bemutató jellegű, hagyományos) termékfeldolgozás és tárolás építményei, és a népi kézműipari tevékenység számára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az Mk-1 övezet területén
 - a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,
 - b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.
 - c) 3000 m² feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m² nettó alapterületű kereskedelmi épület létesíthető,
 - d) lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak 6000 m² feletti telekterületen, csak szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken létesíthetők,
 - e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 3,5 méter lehet,
 - f) az épület alapterülete nem haladhatja meg a 600 m²-t,
 - g) önálló lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületen létesíthető, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel,
 - h) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb épületmagassága 4,0 méter, max. gerincmagassága 5,5 m lehet.
 - i) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és
 - j) az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.
- (4) Az Mk/1 övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a beépíthető nettó alapterület 25%-át. Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERVEZETT FEJLESZTÉSE

„Kisajátítással” igénybevétellel érintett területek - külterület

a város északi területrésze Vénkert - zártkerti településrész Mk-1							
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	02/1	vasút	Kök	587,23	közterület – út - Kt-Kk	28787,57	útterület lesz
vasútépítés	02/2	út	Kt-Kmg	936,4852	vasútterület Kök	-	útterület átjárás megszűnik
útépítés	15603	kert	Mk-1	200,3195	közterület – út - Kt-Kmg	388,5959	ép. jog nem volt – vált. nincs
	15602	kert	Mk-1	49,6988	közterület - út- Kt-Kmg	123,8657	ép. jog nem volt – vált. nincs
	15601	kert	Mk-1	346,9645	közterület – út - Kt-Kmg	1087,012 2	ép. jog megmarad
	15600	kert	Mk-1	161,5600	közterület – út - Kt-Kmg	618,8520	ép. jog megszűnik
	15599	gyümölcsös	Mk-1	63,3077	közterület – út - Kt-Kmg	303,6615	ép. jog nem volt – vált. nincs
	15598	gyümölcsös, szőlő	Mk-1	164,0271	közterület – út - Kt-Kmg	856,8616	ép. jog megmarad
	15597	szántó	Mk-1	255,8278	közterület – út - Kt-Kmg	1656,474 9	ép. jog megmarad
a város déli területrésze - Erdőalja utcától délre Kb-Nő és Eg-1, Ev-1							
vasútépítés	0130/1	erdő	Ev-1	66,3615	vasútterület Kök	21639,24 77	ép. jog nem vált.
	0131	kert	Kb-Nő	78,4067	vasútterület Kök	150311,5 826	ép. jog nem jelentős
	0128/2	kert	Ev-1, Eg-1	1859,2613	vasútterület Kök	561659,2 654	ép. jog nem vált.
útépítés + vasútépítés	0125/4	erdő	Ev-1	598,5281	közterület – út – Kt-kmg Vasútterüle t Kök 70,98	318728,2 028	ép. jog nem vált.
	0125/20	erdő	Ev-1	421,6791	közterület – út – Kt-Kmg	641380,6 554	ép. jog nem vált.

Az Mk-1 övezet területén a) szántó, rét, legelő, nádas művelési ágú telek nem építhető be,
b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti
telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető.

A külterületen jellemzően kisebb kertes mezőgazdasági területek és erdőterületek érintettek a fejlesztéssel, valamint a külterületi kivett közterületek kerülnek megosztásra. Egy esetben különleges

terület a növénykert területe esetén. Az alábbi táblázatok kül- és belterületre csoportosítva bemutatják az érintett telkek igénybevételét és a hatályos tervi és a javaslat által meghatározott övezeti, építési övezeti besorolást.

A belterületen a tervezéssel érintett területek nagy része a lakóterület (a területek kötöttpályás közlekedési területtel érintkező hátsó telekvégei), valamint közlekedési terület.

Kisajátítással érintett területek - belterület

kisajátítás indoka	Kisajátítás előtt			Kisajátítás után		megjegyzés
	Hrsz	hatályos HÉSZ szerinti besorolás	igénybevett terület (m²)	HÉSZ javaslat szerinti besorolás	visszamaradó terület (zárójeles terület – az alaptérkép szerinti teljes ter.) (m²)	
Viola utca menti lakóterület a Rákóczi Ferenc utcáig						
vasútépítés	13867	Lf-1	51,3604	vasútterület Kök	1185,8096 (1237,17)	Lf-1 építési övezet – 800 m², az Lf-2 építési övezetben 1200 m² új előírás bevezetése indokolt! nem csak a közúti, hanem a Kök telek-alakításra
	13866	Lf-1	30,2537		494,3563 (524,61)	
	13865/2	Lf-1	51,7539		551,8061 (603,56)	
	13865/1	Lf-1	45,5506		544,5094 (590,06)	
	13864	Lf-1	51,6760		578,524 (630,20)	
	13863	Lf-1	42,6563		486,1337 (528,79)	
	13862	Lf-1	27,1134		346,4766 (373,59)	
	13861/4	Lf-1	32,9794		448,7906 (481,77)	
útépítés + vasútépítés	13861/3	Lf-1	249,2768 + 194,3479	Kök és Kt-Kk	(1379,70)	
útépítés	13504	Lf-2	149,9777	Kt-Kk	914,5223 (1064,50)	A hatályos HÉSZ szerint nagyobb útterületi igénybevétel el jelölt
	13507	Lf-2	63,7049		877,9051 (941,61)	
	13508	Lf-2	1,5392		613,1108 (614,65)	
	13511	Lf-2	61,8533		801,9467 (863,80)	
	13512	Lf-2	33,5892		221,8008 (255,39)	
	13513	Lf-2	41,3662		984,1038 (1025,47)	
vasútépítés	11074/3	Kt-Kk	130,0314	Kök (részben Lf)	- (230,11)	nem releváns
vasútépítés	11222	Kt-kk	72,9608	Kök	- (7736,25)	nem releváns

vasútépítés	11221/2	Lf-1	54,7134		1278,2371 (1332,95)	megfelel
vasútépítés	11221/1	Lf-1	55,3983		1924,7081 (1980,10)	megfelel
vasútépítés	11218	Lf-1	259,4884	KÖu	2450,7316 (2710,22)	megfelel
Rákóczi Ferenc utca - Attila utca környezete (vasútállomás előtti tér)						
vasútépítés	11074/2	KÖu	28,1118	Kök	- (1049,5407)	nem releváns
vasútépítés + útépipítés	11074/1 (11073 a vasút vonal őrház)	a vasútvonal hrsz-a + Gks-3 11427,636 9 m ²	vasútvonal	Kök Köu (993,93 m ²) és Kt-Kk (1308 m ²) a Köu a 11073 hrsz-ú telekből 72,8106 m ²	a Kök 100-as vasút belterületi területe alaptérkép szerint (89589,73 m ²)	a Gks-3 területe Kök lesz nem releváns
vasútépítés + útépipítés	11217	Kt-kk, Z-kk	Kök, Kt-Kk	6118,40	-	nem releváns
vasútépítés + útépipítés	11216/2	Z-kk	Kt-Kk, Kök	3841,07	-	nem releváns
vasútépítés	11072	Kt-Kk	26,057	Kök	-	nem releváns
vasútépítés + útépipítés	02/1 Attila u- belter. határ között	Kök	1183,1503	Köu, Kt-Kk az utóbbi 1024,9551	a Kök 100-as vasút külterületi területe (29374,9082)	nem releváns
Szőlős utca menti lakóterület a Botond utcáig						
útépipítés	15287	Lf-1	338,2193	Kt-Kk	- 338,2193	teljes ingatlan igénybevét ele
vasútépítés	15288	Lf-1	6,3664		1411,0236 (1417,39)	megfelel a visszamara dó telek
vasútépítés	13515/2	Lf-1	85,3762		930,1738 (1015,55)	megfelel
	13516	Lf-1	106,5886		943,0814 (1049,67)	megfelel
	13517	Lf-1	228,8863	Kök	2018,907 (2247,79)	megfelel
	13518/1	Lf-1	205,6427		2236,0673 (2441,71)	megfelel
	13518/2	Lf-1	84,0112		1110,6388 (1194,65)	megfelel
	13518/3	Lf-1	94,0187		1177,2213 (1271,24)	megfelel
	13518/4	Lf-1	116,2292		1137,3108	megfelel

					(1253,54)	
	13519	Lf-1	228,3888		1698,4712 (1926,86)	megfelel
	13520	Lf-1	106,5593		944,4307 (1050,99)	megfelel
	13521	Lf-1	373,8444		1758,5556 (2132,40)	megfelel
	13522/2	Lf-1	315,4137		1474,1663 (1789,58)	megfelel
	13523	Lf-1	143,3331		781,2269 (924,56)	nem felel megl
	13524/1	Lf-1	585,1457		6432,7643 (7017,91)	megfelel
	13524/2	Lf-1	41,4545		2303,7655 (2345,22)	megfelel
	13524/3	Lf-1	79,1723		1319,3877 (1398,56)	megfelel
	13524/4	Lf-1	81,0770		1273,473 (1354,55)	megfelel
	13535/4	Lf-1	1345,3669		- 1345,44	teljes ingatlan igénybevétel
Botond utca és a Hunyadi utca közötti szakasz						
útépítés	13534 Botond utca	Kt-Kk	101,5314	Kök	3620,2681 (3721,7995)	nem releváns közterület volt
útépítés	13554/2	Lf-1	12,2090	Kt-Kk	286,4374 (298,6464)	nem felel meg, de eddig sem felelt meg
vasútépítés +útépítés	13554/1	Lf-1	45,5388 + 389,2239	Kök Kt-kk	3853,5896 (4288,3523)	megfelel
vasútépítés	13555	Lf-1	7,1707	Kök	1017,4566 (1024,6273)	megfelel
vasútépítés	13536 Botond utca	Kt-Kk	911,1397	Kök	2023,5941 (2934,7338)	nem releváns közterület volt
	13557	Lf-1	23,7875	Kök	909,3375 (933,1250)	Lf-1 építési övezet – 800 m ² építési jog nem változik
	13558	Lf-1	54,3340	Kök	889,2603 (943,5943)	
	13559	Lf-1	137,4158	Kök	1375,2514 (1512,6672)	
	13560	Lf-1	138,6734	Kök	846,9125 (985,5859)	
	13561	Lf-1	169,1141	Kök	772,4134 (941,5275)	

	13562	Gksz + Ev	12546,9754 az Ev-1 7846,3306	Kök	Gksz 11534,5262 Ev-1 4761,8261 (20393,3060)	
vasútépítés	13646/3	Köu és Kt-Kk	62,3630	Kök	1798,92	nem releváns közterület volt
Hunyadi utca és a Széchenyi utca közötti területrész						
vasútépítés	13646/9	Köü	101,4821	Kök	- (9366,05)	nem releváns
	13646/7	Z-KK, Kt-Kk és Lf-1	893,2868	Köu lesz	(3464,26) Vissza maradó Lf 1252,60 és egy 485,5171	Lf-1 megfelel illetve telek kiegészítés
útépítés + vasútépítés	13647	Köu, Z-Kk	82,4722 Köu részére 2051,7491 Kök	Köu és Kök	- (27004,88)	nem releváns
vasútépítés	13662 Botond utca	Kt-Kk	607,8180	Kök	3088,494 (3696,3174)	nem releváns
útépítés + vasútépítés	13691	Lf-1	14,1152	Kt-Kk	579,0685 (593,1837)	közt. alakítás miatti a csökkenés, beépíthető marad
	13692	Lf-1	42,3962	Kt-kk	1220,9443 (1263,3405)	megfelel
vasútépítés	10700/2	Lf-1	825,9390	Kök	teljes igénybevétel (825,9390)	nem releváns
Széchenyi utca és a belterület határa közötti területrész						
vasútépítés	10699/3 Széche nyi utca	Köu	2,5545	Kök	nem releváns vasúti terület lesz	nem releváns a visszamarad ó terület beépítésre nem szánt ter. lesz A Botond utca esetén 60,3726 m ² Köu övezetbe kerül.
vasútépítés	13775 Széche nyi utca	Köu	62,9971	Kök		
vasútépítés	13776 Botond utca	Kt-Kk	339,7330	Kök		
útépítés	13777	Lf-1	162,9995 208,4177	Köu Kt-Kk lesz	1123,19 m ² Lf-1 megfelel	
vasútépítés	10334	Köu, Z-Kk	1341,58	Kök	nem releváns közterület marad	

A tervezéssel érintett terület a külterületi vasút melletti kisebb külterületi területeket érinti. Zömében a külterületen kivett közterületek kerülnek megosztásra, valamint kisebb mezőgazdasági és erdőterület. A belterületen a tervezéssel érintett területek nagy része lakóterület (a területek kötőtpályás közlekedési területtel érintkező hátsó telekvégei), valamint a P+R parkoló kialakítása céljából közlekedési terület.

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.

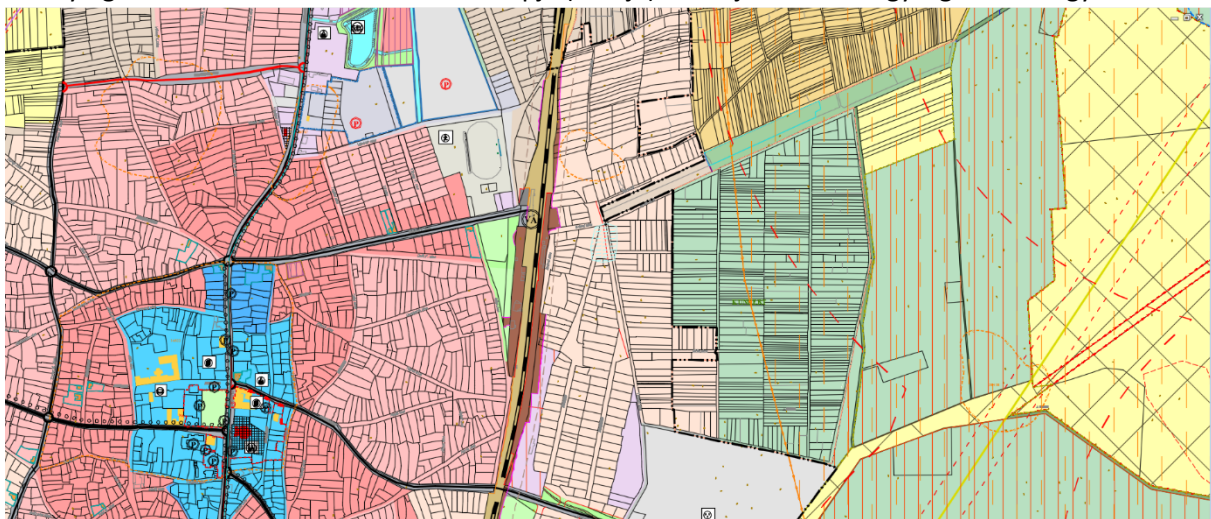
A módosítás során új, beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítás és szinten tartásának kimutatása nem szükséges.

4. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

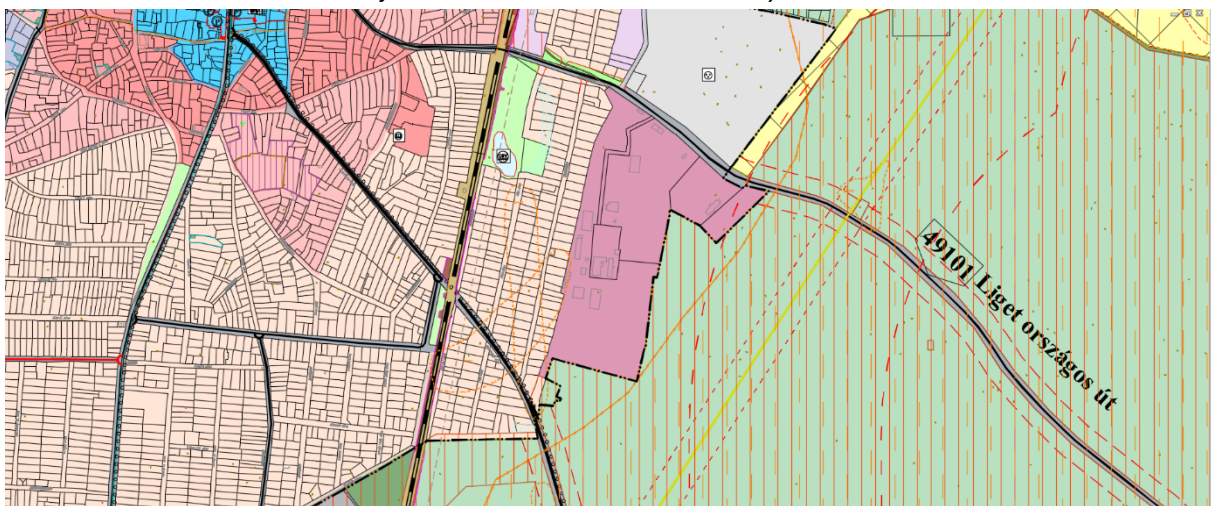
4.1. A TSZT módosítási javaslata

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének módosítása nem indokolt. Szerkezeti jelentőségű hálózati elemek (közúti közlekedési és az energiaellátó hálózat nyomvonalának) módosítására nem kerül sor. Természetközeli terület nem érintett a módosítással. **A 100-as vasútvonal fejlesztésével összefüggésben a vasúti terület, azaz a kötőpályás közlekedési terület változásából eredő területigénybevétel indokolja a TSZT területfelhasználás módosítását.** Ennek figyelembevételével módosul a területfelhasználás a külterületen jellemzően a mezőgazdasági terület, az erdőterület és a különleges terület, míg a belterületen jellemzően lakóterület, gazdasági terület és zöldterület esetében történik változás.

A tényleges változásokat a változások tervlapja (ábrája) mutatja területi nagyságrenddel együtt.



jellemző részlet – vasútállomás környezete



jellemző részlet Hajdúhadház alsó (megállóhely)

A településszerkezeti terv módosítási javaslatát a **TR/tszt.** jelű tervlap tartalmazza.

Az elkészült engedélyes tervek alapján történik a területfelhasználás változását bemutató javaslat megfogalmazása.

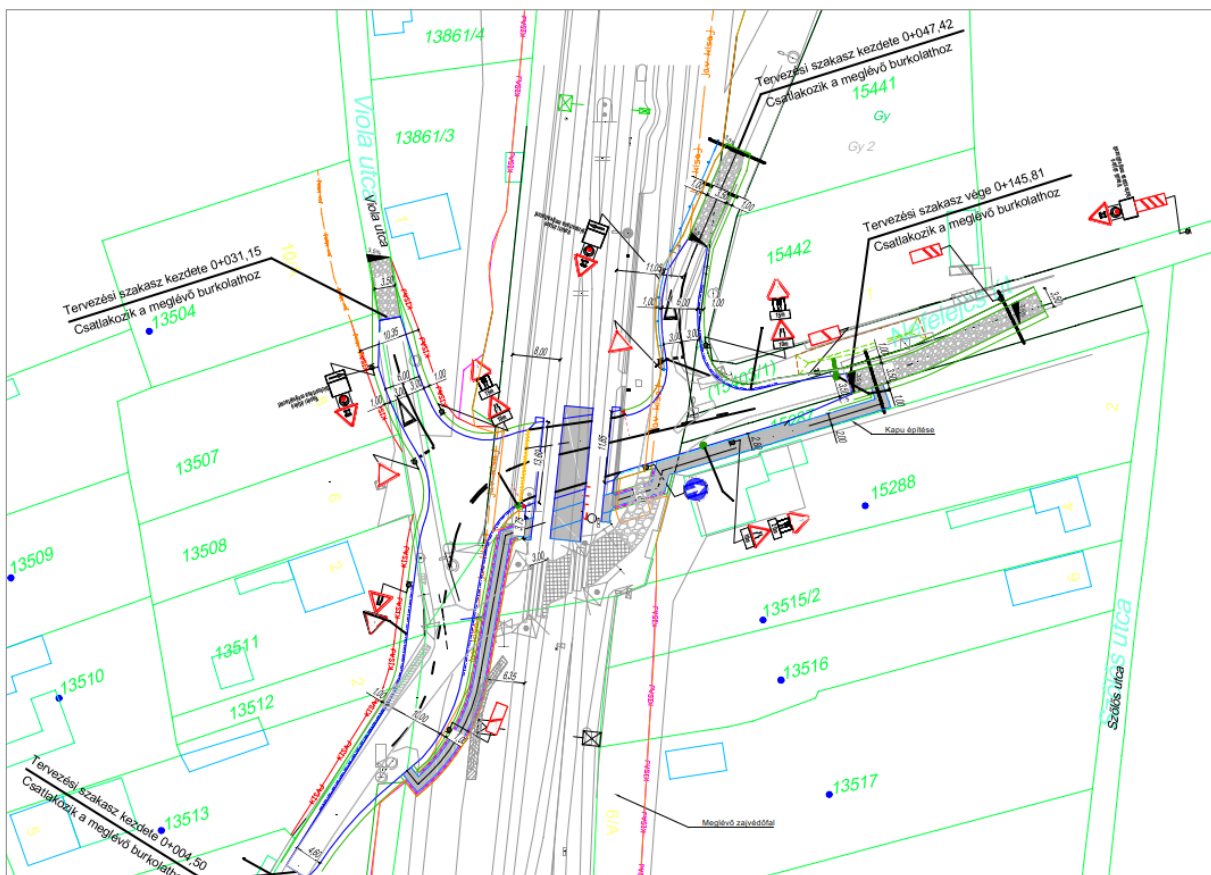
4.2. A HÉSZ módosítási javaslata – a szabályozás koncepciója

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 indokolt azzal, hogy a kötöttpályás közlekedési terület alakításából eredően csökken a telekterület az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület mérete alá a telek az oda vonatkozó előírások alapján beépíthető, a telken meglévő épület a beépítettség mértéke, a legkisebb alakítható zöldfelületi érték és a telekterület méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, de bővíteni csak építési helyen belül lehet, és új rendeltetés csak a vonatkozó előírások alapján létesíthető.

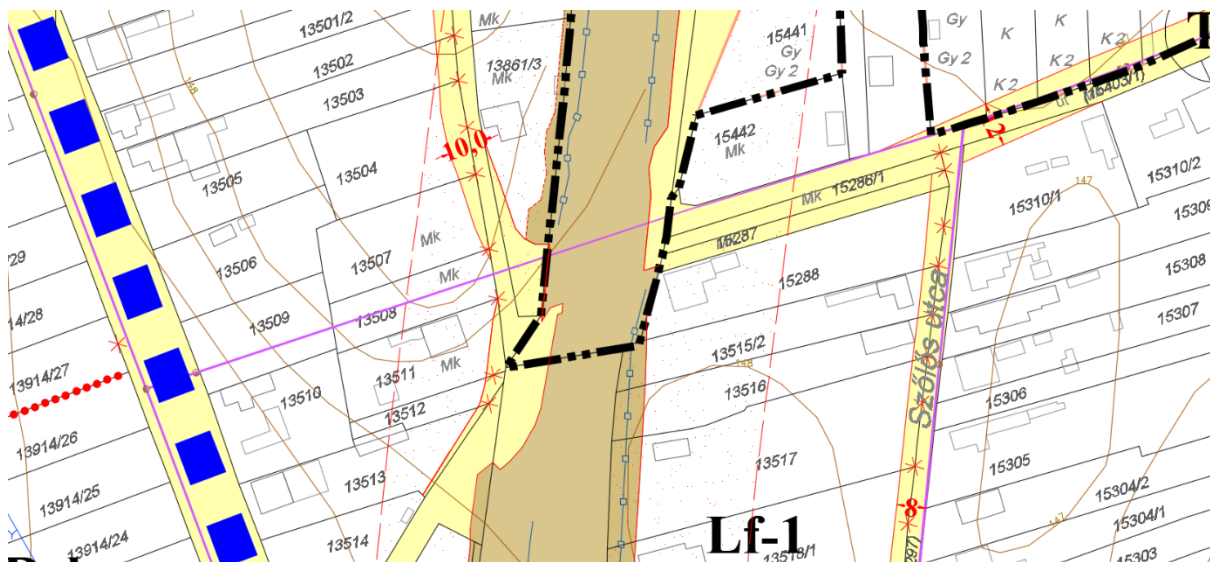
Az elkészült vasútépítési tervek és az útépítési tervek szerinti területigénybevétel alapján kerül sor a szabályozási vonal és az építési övezeti, övezeti határ rögzítésre, valamint a vasúti és a közúti közlekedési területek rögzítésére. A gyűjtő út és a 4902. számú út esetén közúti főhálózat eleme a kiszolgáló utak esetén a mellékúthálózat eleme, a zártkerti területek esetén a külterületi mezőgazdasági utak.

A Viola utca esetében a Célmegvalósító által adott javaslat elfogadásra került az Önkormányzat által is. A hatályos tervi 10 méteres közterületi szabályozási szélesség továbbra is biztosított marad.



útterv részlete

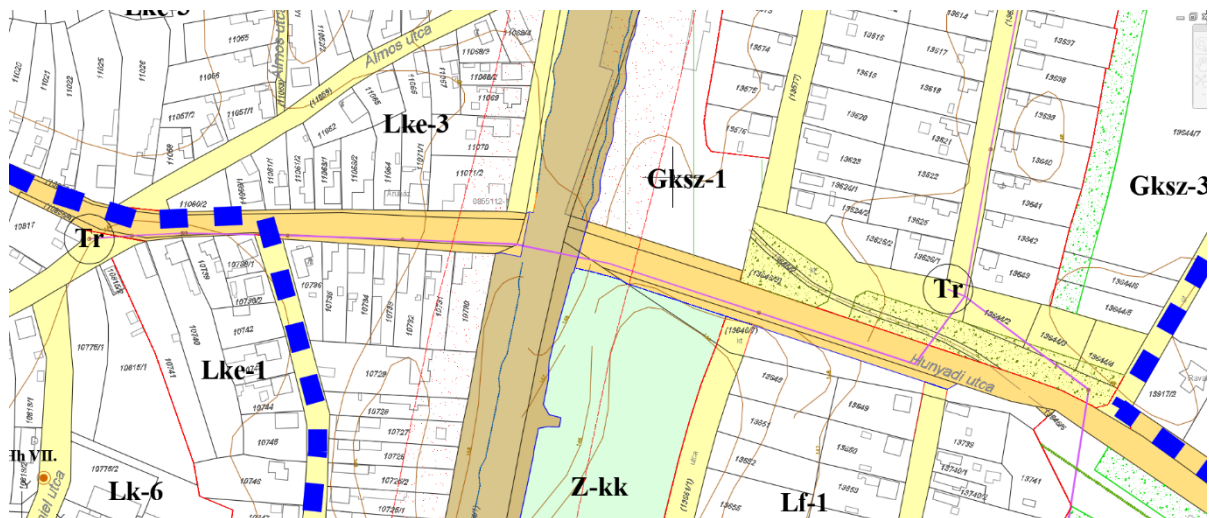
Néhány jellemző szabályzási tervi részlet az alábbi ábrákon látható, a tervezési területre vonatkozó javaslatot a rendelettervezet 1. melléklete tartalmazza.



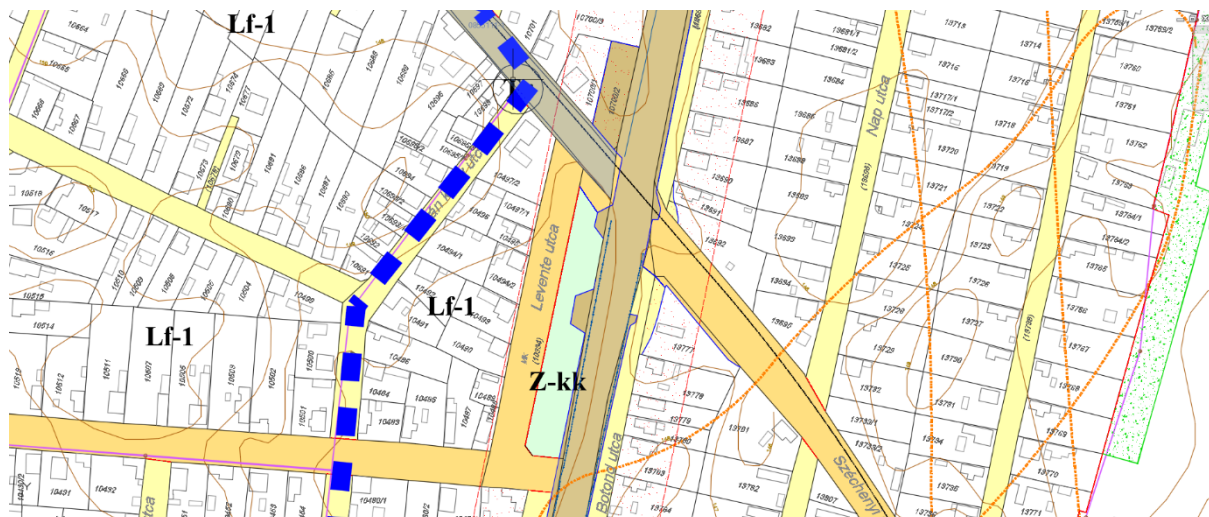
This is a detailed cadastral map of the 'V' area in Budapest. The map shows building footprints, plot numbers, and street names. Key features include:

- Streets:** 'Botond utca' (Botond Street) runs diagonally across the middle. 'F. utca' (F. Street) is visible at the bottom left.
- Plots and Buildings:** Numerous plots are numbered, including 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11236, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11258, 11259, 11260, 11261, 11262, 11263, 11264, 11265, 11266, 11267, 11268, 11269, 11270, 11271, 11272, 11273, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278, 11279, 11280, 11281, 11282, 11283, 11284, 11285, 11286, 11287, 11288, 11289, 11290, 11291, 11292, 11293, 11294, 11295, 11296, 11297, 11298, 11299, 11300, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11329, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347, 11348, 11349, 11350, 11351, 11352, 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11410, 11411, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434, 11435, 11436, 11437, 11438, 11439, 11440, 11441, 11442, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11464, 11465, 11466, 11467, 11468, 11469, 11470, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11486, 11487, 11488, 11489, 11490, 11491, 11492, 11493, 11494, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11501, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11510, 11511, 11512, 11513, 11514, 11515, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11527, 11528, 11529, 11530, 11531, 11532, 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, 11539, 11540, 11541, 11542, 11543, 11544, 11545, 11546, 11547, 11548, 11549, 11550, 11551, 11552, 11553, 11554, 11555, 11556, 11557, 11558, 11559, 11560, 11561, 11562, 11563, 11564, 11565, 11566, 11567, 11568, 11569, 11570, 11571, 11572, 11573, 11574, 11575, 11576, 11577, 11578, 11579, 11580, 11581, 11582, 11583, 11584, 11585, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11592, 11593, 11594, 11595, 11596, 11597, 11598, 11599, 11600, 11601, 11602, 11603, 11604, 11605, 11606, 11607, 11608, 11609, 11610, 11611, 11612, 11613, 11614, 11615, 11616, 11617, 11618, 11619, 11620, 11621, 11622, 11623, 11624, 11625, 11626, 11627, 11628, 11629, 11630, 11631, 11632, 11633, 11634, 11635, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640, 11641, 11642, 11643, 11644, 11645, 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653, 11654, 11655, 11656, 11657, 11658, 11659, 11660, 11661, 11662, 11663, 11664, 11665, 11666, 11667, 11668, 11669, 11670, 11671, 11672, 11673, 11674, 11675, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680, 11681, 11682, 11683, 11684, 11685, 11686, 11687, 11688, 11689, 11690, 11691, 11692, 11693, 11694, 11695, 11696, 11697, 11698, 11699, 11700, 11701, 11702, 11703, 11704, 11705, 11706, 11707, 11708, 11709, 11710, 11711, 11712, 11713, 11714, 11715, 11716, 11717, 11718, 11719, 11720, 11721, 11722, 11723, 11724, 11725, 11726, 11727, 11728, 11729, 11730, 11731, 11732, 11733, 11734, 11735, 11736, 11737, 11738, 11739, 11740, 11741, 11742, 11743, 11744, 11745, 11746, 11747, 11748, 11749, 11750, 11751, 11752, 11753, 11754, 11755, 11756, 11757, 11758, 11759, 11760, 11761, 11762, 11763, 11764, 11765, 11766, 1176

37 | Oldal



Hunyadi utcai átjáró környezete



Széchenyi utca – Levente utca – új vasúti megállóhely környezete

Tervlapok módosítása: A HÉSZ 1.§ (3) ab.) pontja szerinti 1.2 melléklet: közigazgatási terület tervlapjai közül a külterületi szelvények: 10, 15, 19, a belterületi szelvények: 10-4, 15-2, 15-4, 19-2

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

Az előírások kiegészítése indokolt, azzal, hogy nem csak a közúti közlekedési terület kialakítása miatti telekterület csökkenés esetén építhető be a telek a visszamaradó telekmérettől függetlenül, hanem a vasúti terület kialakítása után visszamaradó építési övezetbe tartozó telkek esetén is.

5. HATÁROZAT-TERVEZET

HATÁROZAT-TERVEZET
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024. (.....) 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 építészetről 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

2024. 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

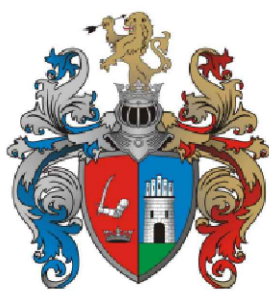
A határozat elfogadása minősített többséget igényel, a határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2024.....hó....nap

dr Juhász Marica sk.
jegyző

Csáfordi Dénes sk.
polgármester



HAJDÚHADHÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLATA

A 100 -AS VASÚTI FŐVONAL INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN SZERKEZETI TERVLAP 1:8 000

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

A. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Szám-terület arány	Meglévő	Tervezett	Klimavédelmi terület	Térkép, R. részleges
1. 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	Gksz	Gksz	T	Kereskedelmi, szolgáltató
1,5		Gá	T	Általános gazdasági terület
1,0	Gip		T	Ipari
4. ÜDÜLŐ TERÜLET "Ü"				
0,5	Üü	Üü	T	Üdülőtázas
5. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET "K"				
0,5	Ksp	K-Sp	T	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület
0,4	Ksz	Ke-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 - idegengforgalmi terület
0,4	Ke-ám	Ke-ám	T	Egyéb - állattenhely

B. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Kbá	KÖu	Közúti
Köv		Közpályás (vasúti)

2. ZÖLDTERÜLET

Z	Z	Közpark, közkert
---	---	------------------

3. ERDŐTERÜLET

		Védelmi
		Gazdasági

4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

MaE, MaI	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 terület
Kne	Kb-En	Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület
Ksz	Kb-Rek	Nagy kiterjedésű szabadidős, rekreációs terület
Kn	Kb-Nk	Növénykert területe
Kt, Ket	Kb-T, -Ksp	Temető, Kegyeleti park területe
Kh	Kb-Hon	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
Kszt	Kc-vü	Városüzemeltetési terület

II. VÉDELMEL, KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK, EGYÉB ELEMEL JELÖLÉSE

1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	Műemlék
	Műemléki 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 Debreceen közigazgatási határához közel egyben a Debreceen I-II. sűrűlkeny földtani közege üzemelő vízbázis védterülete is
	Belvízzel veszélyeztetett terület belterületen
	Belvízzel erősen veszélyeztetett terület határa
	Belvízzel közepesen veszélyeztetett terület határa
	Belvízzel mérsékeltan veszélyeztetett terület határa

EGYÉB

	Védőterület, védőtávolság, védősáv
	Barnamezős terület
	Átalakításra javasolt terület

III. MEGLÉVŐ ÉS TERVETETT, SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA ELEMEL

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

	Fűt (I. és II. rendű)
	Országos mellékút
	Helyi jelentőségű gyűjtőút meglévő / tervezett
	Fontosabb szintbeni közúti csomópont
	Kerékpárút
	Gyalogút
	Jelentősebb közhasználatú parkolóhely

HÍRKÖZLÉS

	Adó-, vevőtorony, átviteli 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

KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS

	Távlati kötőtpályás (vasúti) fejlesztés közzelítő nyomvonala
	Vasút
	Szintbeni vasúti kereszteződés
	Vasútállomás

VILLAMOS ENERGIA KÖZMŰVEK

	Meglévő villamosenergia átviteli hálózat
	Tervezett villamosenergia átviteli hálózat
	Meglévő villamosenergia fűtőszó hálózat
	Tervezett villamosenergia fűtőszó hálózat

	Tervezési terület határa
--	--------------------------

Megrendelő:

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező: V-MENTOR Vállalkozási és Kereskedelmi Bt. 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B./h. /4.

Felkészítő tervező:

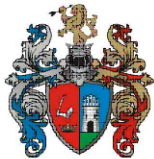
Közreműködő tervező:

Végh József
okl. építésmérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15 - 0424

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15 - 0420

2024. november hó

TR/tszt



HAJDÚHADHÁZ VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSOK TERVLAPJA 1:12.000
A 100-as VASÚTVONAL INFRASTRUKTÚRÁLIS FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

hatályos terv szerinti területfelhasználás

módosítás utáni területfelhasználás

Lf

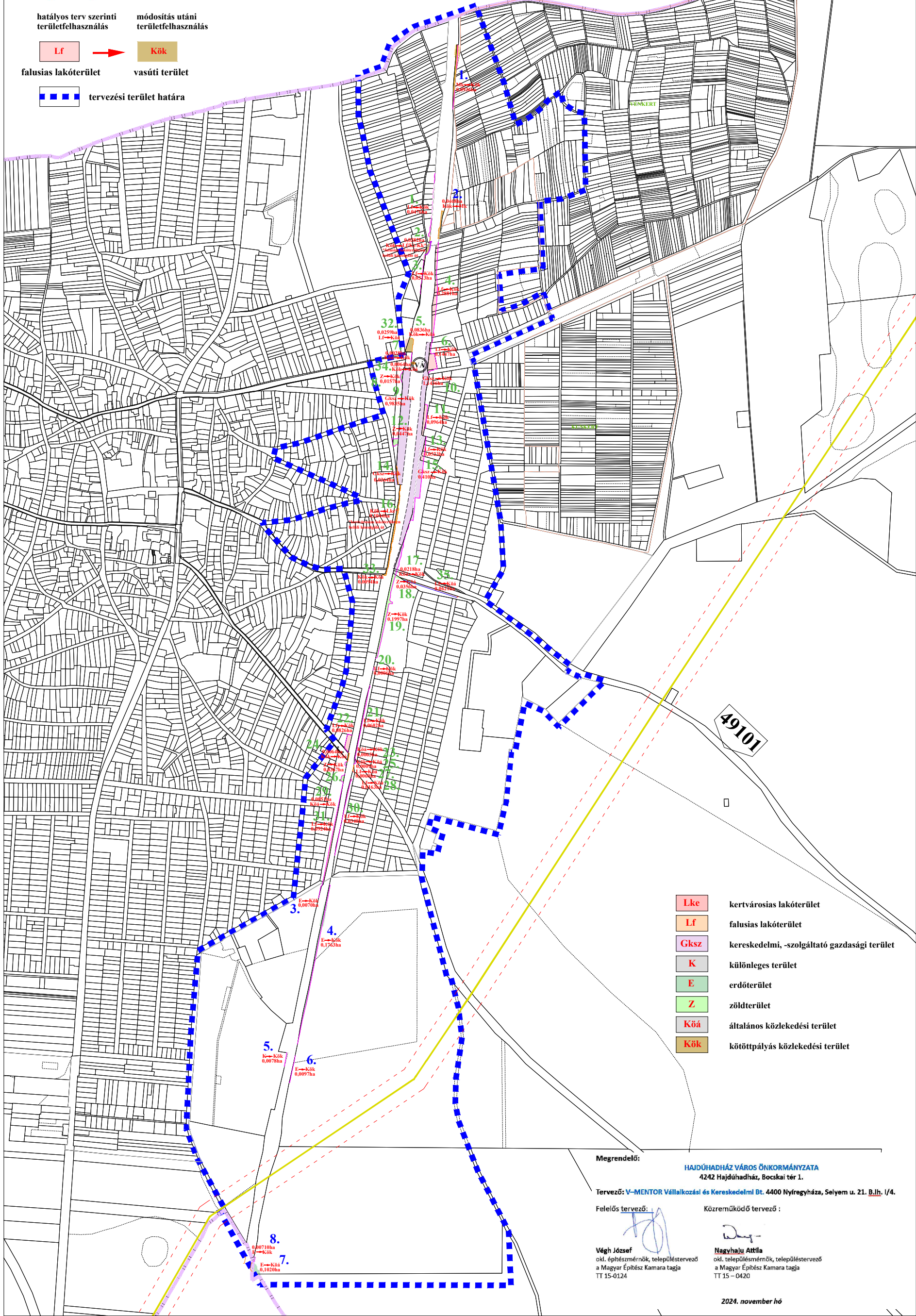
→

Kök

falusias lakóterület

vasúti terület

tervezési terület határa



- | | |
|-----|--|
| Lke | kertvárosias lakóterület |
| Lf | falusias lakóterület |
| Gks | kereskedelmi, -szolgáltató gazdasági terület |
| K | különleges terület |
| E | erdőterület |
| Z | zöldterület |
| Kőá | általános közlekedési terület |
| Kök | kötőpályás közlekedési terület |

Megrendelő:

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező:

V-MENTOR Vállalkozási és Kereskedelmi Bt. 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B.lh. I/4.

Felelős tervező:

Végh József

okl. építész-mérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15-0124

Közreműködő tervező:

Nagyhalasi Attila

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

2024. november hó

A 2024 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 100-as vasúti fővonal 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 kötőtpályás közlekedési (vasúti) terület nagysága növekszik. A kertvárosias lakóterületi növekmény valójában a lakóterületen belüli kiszolgáló út változását jelenti, mely szerkezeti tervi szinten nem jelenik meg, de teleknek, övezetnek építési övezetbe történő átsorolása nem történik. 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
Kertvárosias lakóterület (Lke)	0	0,1044	+ 0,1044
Falusias lakóterület (Lf)	1,0405	0,0382	- 1,0023
Kereskedelmi, -szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	2,5735	0	-2,5735
Különleges terület (K)	0,0078	0	- 0,0078
Erdőterület (E)	0,3021	0	- 0,295
Zöldterület (Z)	0,3324	0	- 0,3024
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	0,0936	0,0468	- 0,0319
Általános közlekedési terület (Köá)	0,036	0,3546	+0,1124
Kötőtpályás közlekedési (vasút) terület (Kök)	0,2961	4,138	+3,8419
Összesen:	4,682	4,682	0

Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett területegységen 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 kötőtpályás 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 vasúti terület növelésével.

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

6. RENDELETTERVEZETI JAVASLAT

**HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2024. (.....) önkormányzati rendelete
Hajdúhadház Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló
23/2022. (VIII.25.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete

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) 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,

honvédelmiért 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.) 13.§ (2.a) bekezdéssel egészül ki.

(2a) Kötőtpályás közlekedési terület kialakítása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert/hátsókert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

c) Az a) és b) pontban foglalt esetben a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.

2.§

A 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.

3.§

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

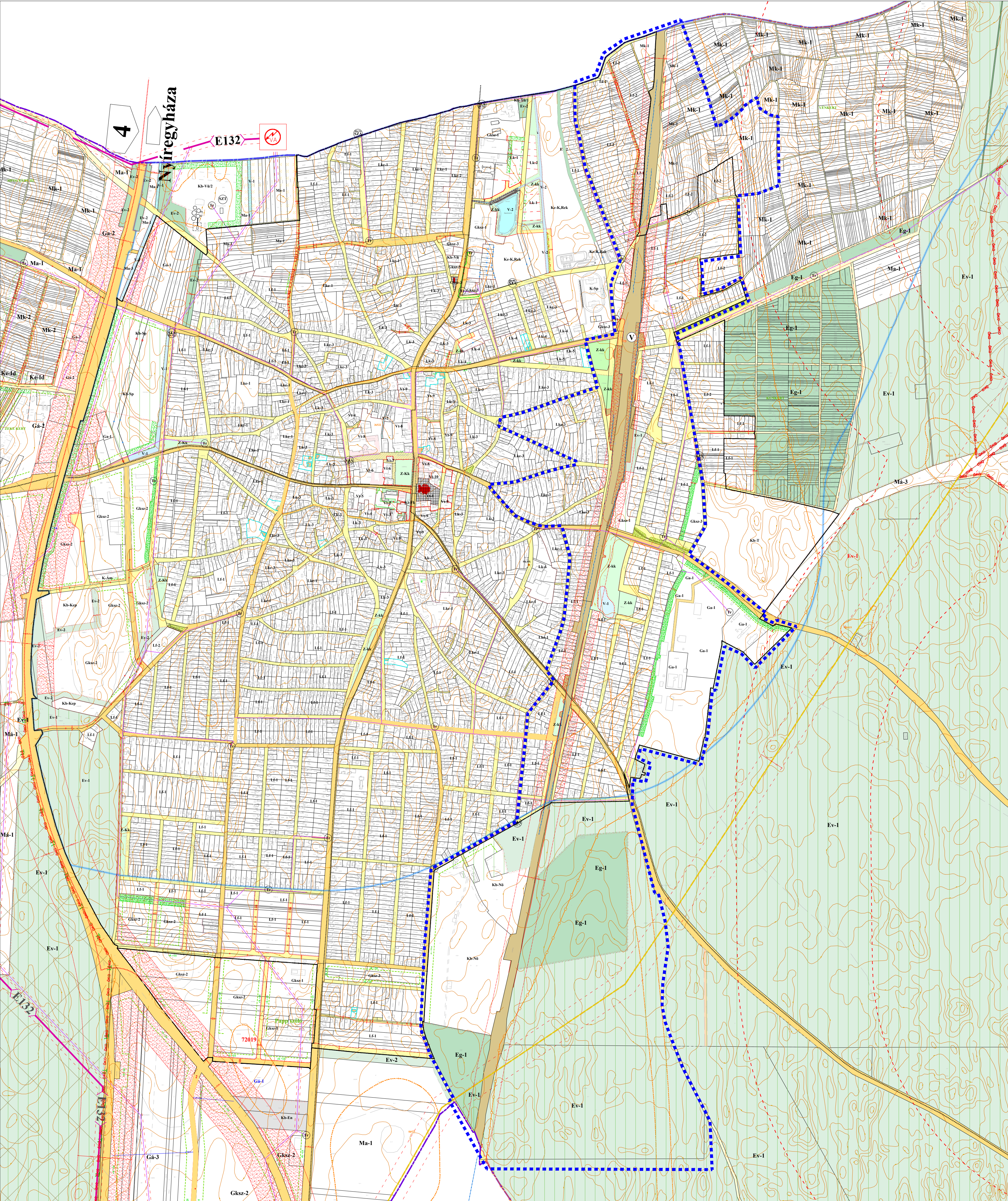
dr Juhász Marica sk.
jegyző

Csáfordi Dénes sk.
polgármester



HAJDÚHADHÁZ VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA
A 100 -AS VASÚTI FŐVONAL INFRASTRUKTURÁLIS
FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 1:8 000



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

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

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI
I. ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Javasolt telekhatár
- Kötelező megszüntető jel a tervezett közterület esetén
- Javasolt megszüntető jel
- Telek közelében zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
- Telepszerű beépítés zöldfelülete
- Közüterület zöldfelületként fenntartandó része
- Építési területen belüli védőterület
- Építési vonal
- Építési hely határa
- Előskert határa, ha az előírásoktól eltér

2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Közüterületi fűsítés
- Gyalogút
- Kerekpárút
- HÉSZ módosítással ütemezetten igénybevehető terület TSZT szerint általános gazdasági területfelhasználás

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG
A. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék és telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa
- Helyi jelentőségű védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték
- Telekesoport újraosztás jogintézményével érintett terület

4. VÍZ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- 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 (Evi. 24.§ (4) előírása szerint)
- Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek (termőföld)
- Rét, legelő, gyepek területek

5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

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

6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Szennyvízáttelelő
- Szennyvíztisztítómű
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (750 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia átviteli hálózat (400 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Meglévő villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségszinttel, biztonsági övezettel)
- Tervezett villamosenergia fűelosztó hálózat (132 kv-os feszültségszinttel, 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
- Ingatlanvilámtartási térképen szereplő épület
- Helyrajzi szám
- Szintvonal

- Tervezési terület határa
- Zajvédő fal

Megrendelő:

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervező: V-MENTOR Vállalkozási és Kereskedelmi Bt. 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. B.lh. 1/4.

Felelős tervező:

Közreműködő tervező :

Végh József
okl. építészmérnök, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15-0124

Nagyhaju Attila
okl. településtervező, településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 15 - 0420

2024. november hó