

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Csáfordi Dénes polgármester

**Tárgy:** Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest- Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark kialakításához **telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítési feljegyzés elfogadása és az egyeztetés módjának meghatározása**

**Ügyintéző:** Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

**Iktatószám:** PH/16601/2025

**Melléklet:** Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest- Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark kialakításához **telepítési tanulmányterv**

**Feladatot jelent:** Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

**Véleményező bizottság:** -

**Bizottsági elnök:** -

**Egyéb véleményező szerv:** Farkas Zsolt Közlekedési, közút- és közterületfejlesztési tanácsnok

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2025. november 20.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

**Dr. Tóth Judit** *aljegyző* .....

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

**Az ülés időpontja:** 2025. november 25.

**Egyéb meghívottak:** -

**NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS**



**Hajdúhadház Város Önkormányzata  
Polgármesterétől**

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.  
(52) 384-103  
www.hajduhadhaz.hu

**Tisztelt Képviselő-testület!**

***I. Előzmény, irányadó jogszabályok***

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

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
200/2019.(X.03.) határozata  
a Hajdúhadház 11908/53; 11908/54;11908/55 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hajdúhadház 11908/53; 11908/54; 11908/55 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokból 23.637 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékesítése előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

Dryvit Profi Építőipari Szolgáltató Kereskedelmi Kft. (4030 Debrecen, Karabély utca 3.) 23.637.000 Ft +ÁFA összegű vételi ajánlatát elfogadja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés aláírására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ban foglalt előírások figyelembevételével.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** 2019. október 10.

**Felelős:** Csáfordi Dénes polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Dr. Sörös Erika jogi referens

**Hajdúhadház Város Polgármesterének SARS-CoV-2 koronavírus  
világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok  
egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett  
veszélyhelyzetben**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének feladat és hatáskörében  
52/2020.(XI.05.) sz. polgármesteri határozata  
a Hajdúhadház, Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által  
határolt telektömb kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

Magyarország Kormánya 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről döntött.

A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2020. november 4. napján lépett hatályba.

A 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezései szerinti jogkör alapján a polgármester veszélyhelyzet esetében jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban a szükségesség és arányosság követelményének vizsgálatát követően az alábbi döntést hozza. A Képviselő-testület tagjai számára a határozat javaslat és annak alapjául szolgáló előterjesztés megküldése megtörtént, észrevétel nem érkezett.

**Csáfordi Dénes polgármester a 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében az alábbi polgármesteri határozatot hozom:**

Hajdúhadház Város Önkormányzata az Országos Bringapark Program keretében erdei kerékpáros „singletrail” pálya létesítése céljából a Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által határolt telektömböt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A módosítással kapcsolatosan szükséges intézkedések megtételéről gondoskodom.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Csáfordi Dénes polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Biró-Balogh Anikó főépítész

**Hajdúhadház Város Polgármesterének SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett veszélyhelyzetben**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének feladat és hatáskörében  
81/2020.(XII.18.) sz. polgármesteri határozata**

**Hajdúhadház város településrendezési eszközének, a Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által határolt területet érintő módosítása kapcsán a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről**

Magyarország Kormánya 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről döntött. A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2020. november 4. napján lépett hatályba.

A 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezései szerinti jogkör alapján a polgármester veszélyhelyzet esetében jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban a szükségesség és arányosság követelményének vizsgálatát követően az alábbi döntést hozza. A Képviselő-testület tagjai számára a határozat javaslat és annak alapjául szolgáló előterjesztés megküldése megtörtént, észrevétel nem érkezett.

**Csáfordi Dénes polgármester a 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének feladat és hatáskörében az alábbi polgármesteri határozatot hozom:**

Megállapítom, hogy a Hajdúhadház, Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által határolt területre vonatkozó településszerkezeti terv, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésre kötelezett körbe tartozik.

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

Az érintett szervek döntésről történő tájékoztatásáról gondoskodom.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Csáfordi Dénes polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Biró-Balogh Anikó főépítész

**Hajdúhadház Város Polgármesterének SARS-CoV-2 koronavírus  
világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok  
egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett  
veszélyhelyzetben**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata**

**Képviselő-testületének feladat és hatáskörében**

**89/2020.(XII.18.) sz. polgármesteri határozata**

**Hajdúhadház város településrendezési eszközének, a Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János  
utca és Káposztáskert utca által határolt területet érintő módosítása kapcsán a  
partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos tájékoztatás és a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet  
szerinti övezeti érintettséggel kapcsolatos adatszolgáltatás, vélemények elfogadásáról**

Magyarország Kormánya 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről döntött.

A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2020. november 4. napján lépett hatályba.

A 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezései szerinti jogkör alapján a polgármester veszélyhelyzet esetében jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban a szükségesség és arányosság követelményének vizsgálatát követően az alábbi döntést hozza. A Képviselő-testület tagjai számára a határozat javaslat és annak alapjául szolgáló előterjesztés megküldése megtörtént, észrevétel nem érkezett.

**Csáfordi Dénes polgármester a 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá  
kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a  
Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének feladat és hatáskörében az alábbi  
polgármesteri határozatot hozom:**

Elfogadom a Hajdúhadház, Kossuth utca, 4. számú főút, Arany János utca és Káposztáskert utca által határolt terület településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával összefüggő **218/2009. (X.6.) Korm. rendelet szerinti megkeresés kapcsán beérkezett véleményeket, valamint a partnerségi egyeztetés keretében adott tájékoztatást, mely szerint partneri bejelentkezés nem történt, észrevétel, ellenvélemény nem érkezett.**

Az érintettek döntésről történő tájékoztatásáról gondoskodom.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Csáfordi Dénes polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Biró-Balogh Anikó főépítész



**Hajdúhadház Város Polgármesterének SARS-CoV-2 koronavírus  
világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok  
egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett  
veszélyhelyzetben**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének feladat és hatáskörében  
30/2021.(III.04.) sz. polgármesteri határozata**

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 264/2003. (XI. 03.)  
számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosításáról**

Magyarország Kormánya 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről döntött.  
A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2020. november 4. napján lépett hatályba.

A Kormány 26/2021. (I. 29.) rendeletében a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett  
veszélyhelyzet 2021. február 8. napján megszűntette.

**Magyarország Kormánya 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről döntött. A  
27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 2021. február 8. napján lépett hatályba.**

A 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények  
módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-  
testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezései szerinti jogkör alapján a polgármester  
veszélyhelyzet esetében jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni.  
Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §. szakaszában meghatározott  
jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban a szükségesség  
és arányosság követelményének vizsgálatát követően az alábbi döntést hozza.

**Csáfordi Dénes polgármester a 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá  
kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a  
Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének feladat és hatáskörében az alábbi  
polgármesteri határozatot hozom:**

1. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1)  
bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja és a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 45. §-a  
alapján - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.  
(XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési  
követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével - ezen határozattal  
jóváhagyom a tervezési területet érintően a 264/2003. (XI. 03.) számú határozattal  
elfogadott Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének és leírásának jelen 1-2. számú  
mellékletek szerinti módosítását.
2. Felkérem a főépítést Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának és szabályozási  
tervének településszerkezeti terv szerinti módosításának előterjesztésére.
  1. *számú melléklet:*  
**TR/sztm.** rajzszámú tervlap
  2. *számú melléklet*  
Településszerkezeti terv leírás módosítása

melyek szerint:

A településszerkezeti terv leírásának III. fejezete „A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK  
TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMÉK)”

A beépítésre nem szánt területek, Különleges beépítésre nem szánt területek esetében **kiegészül a**

**sportolási célú területtel.**

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| - temető                                                            | Kt   |
| - emléktemető                                                       | Ket  |
| - növénykert (csemetekert)                                          | Kn   |
| - rekultiválandó hulladéklerakó                                     | Kre  |
| - honvédelmi terület                                                | Kh   |
| - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület | Kne  |
| - sportolási célú terület                                           | K-Sp |

A 11908/53, 11908/55, helyrajzi számú ingatlanok északi területrészének egyéb ipari gazdasági terület (Gip) és ezen ingatlanok nyugati és keleti területsávjában rögzített erdőterület (E) területfelhasználása, valamint a 11908/54 hrsz-ú ingatlan északi területrészének egyéb ipari gazdasági terület (Gip) terület-felhasználása és az erdőterület terület-felhasználása (E) beépítésre nem szánt **különleges sportolási célú terület (K-Sp) terület-felhasználásra** módosul.

A 11908/6, és a 11908/47 hrsz-ú ingatlanok erdőterületi (E) besorolása egyéb ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználásra módosul, míg 11908/42, 11908/48, a 11908/49, a 11908/50, 11908/51 hrsz-ú ingatlanok egyéb ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználása változatlan marad.

A 11908/53, 11908/55 helyrajzi számú ingatlanok déli területrészén rögzített erdőterület (E) terület-felhasználás egyéb ipari gazdasági (Gip) terület-felhasználásra módosul, míg ezen ingatlan déli területrészének egyéb ipari gazdasági terület-felhasználása változatlanul egyéb ipari gazdasági terület-felhasználásba marad.

A 11908/56 hrsz-ú ingatlan teljes egészében vízgazdálkodási terület-felhasználás besorolású

A 11908/44 hrsz-ú ingatlan erdőterületi (E) és egyéb ipari gazdasági terület-felhasználása (Gip), valamint a 11908/52 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari gazdasági (Gip) területfelhasználása a közúti közlekedési terület (KÖu) részeként kerül meghatározásra.

A módosítási javaslat szerint a város beépítésre szánt területének nagysága 5,7519 hektár nagyságú ipari gazdasági területtel csökken. A sajátos építési használat szerint a beépítésre nem szánt különleges sportolási célú - 8,7423 hektár nagyságú - terület került kijelölésre.

Az előzők szerint a területrésze vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre hatással lenne.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Bíró-Balogh Anikó települési főépítész

## ***II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása***

Hajdúhadház város önkormányzata 2022-ben új településrendezési eszközöket (településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, szabályozási terveket) fogadott el.

Dryvit Profi Kft., mint a Hajdúhadház 11908/64 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, új lakópark kialakításhoz kapcsolódó Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosításhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület határa: 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlan.

A terület Hajdúhadház beleterültén, a belterület nyugati szélén található.

Terület jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A megyeszékhely (Debrecen) 15 kilométer távolságra található.

Várhatóan a lakópark kialakítása a Debrecenben dolgozókat is vonzani fogja.

A terület tulajdonosa alacsony intenzitású, földszintes lakóépületekből álló lakóparkot szeretne kialakítani a területen. A telepítési tanulmányterv ennek megvalósíthatóságát és településrendezési eszközben történő esetleges módosítás lehetőségét vizsgálja.

A telepítési tanulmányterv beruházás megvalósításhoz kapcsolódik, nem kerül településrendezési szerződés megkötésére, így a Méptv 92. §(4) szerinti átvállalás nem kerül ismertetésre. A telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 7. melléklet és a önkormányzati főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készül azzal, hogy a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 19. § (4) szerint 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A ténylegesen érintett ingatlan közvetlenül közúthoz kapcsolódik. A módosítás az építést, mint célt szolgálja. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

**A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78. § (1) bekezdése szerint településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a kézikönyv, a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint a településképi rendelet módosításánál a VII–IX. Fejezet, valamint a 10. és 11. melléklet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. Továbbá a (1a) bekezdés alapján a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Korm.rendelet VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A Korm.rendelet 1. 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

### **A Korm. rendelet 19. § szerint**

„(1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

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

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

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

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

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

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

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

(8) A Méptv. 195. § (2) bekezdése szerinti eljárás lefolytatása során az állami főépítész

a) a településrendezési szerződés meglétét és annak tartalmát nem vizsgálja, és

b) a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan követelményeket állapíthat meg a 7. melléklet figyelembevételével.”

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a **településterv módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Ezen rendelkezés **a) pontjában** foglaltakra figyelemmel a Képviselő-testületnek meg kell hoznia a településrendezési eszközök módosítását elhatározó döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Továbbá az általános előírás módosításával összefüggésben az előírások felülvizsgálata érdekében kell meghoznia a településrendezési eszközök módosítását támogató döntést a határozati javaslatban foglaltak szerint.

**Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,** ebből adódóan a Korm. rendelet hivatkozott rendelkezésének **b) pontjára** figyelemmel **a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása nem szükséges.**

Ugyanis a telepítési tanulmánytervben foglaltak szerint:

„Mivel **a módosítás során nem új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre az új lakóterület,** az előírást nem szükséges alkalmazni, de a lakóterület szilárd burkolatú útról megközelíthető, a többlet közműkapacitást beruházó saját költségén kiépíti. Az alapellátás intézményei 5 kilométeren belül (1 kilométer) rendelkezésre állnak.”

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

A településrendezési eszközök módosítása megalapozásának és alátámasztásának szabályait a **Korm. rendelet** tartalmazza. A Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése szerint a településtervezés, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezés **alátámasztó javaslat** készíti elő.

**A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.**

Ugyanezen § (5) bekezdése szerint **a hét éven belül készült korábbi**

a) **megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat** - ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is - a szerzői jogi szabályok betartása mellett, **felhasználható a településtervezés készítésénél és módosításánál, azonban azokat** a tervezési cél megvalósulása érdekében - figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire - **aktualizálni kell.**

Hajdúhadház Város Képviselő-testületének **182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervéhez és a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletéhez is készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész.** Tekintettel arra, hogy ezen dokumentumok a jelen módosításhoz képest **hét éven belül készültek el**, a Korm. rendelet 7. § (5) és (7) bekezdése értelmében azok a településrendezési eszközök módosításánál felhasználhatóak, **azonban aktualizálásuk indokolt.**

A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése előírja, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a településrendezési eszközök módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a települési önkormányzati főépítész vagy egyetértésével a településtervező határozza meg a Korm. rendelet szabályai szerint a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A módosítással kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a határozati javaslat 1. melléklete határozza meg.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

### Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

#### .../2025. (XI.25.) határozata

**Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása** Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest- Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark 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** a Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest- Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark 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 Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest- Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark 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 főépítészt, az 1. pontban meghatározott területrészre/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
7. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

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

Hajdúhadház, 2025. november 20.

Csáfordi Dénes  
Polgármester

**határozati javaslat 1. sz. melléklete**

### **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 településtervezés 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 településtervezés 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. november 20.

Biró-Balogh Anikó  
mb. főépítész



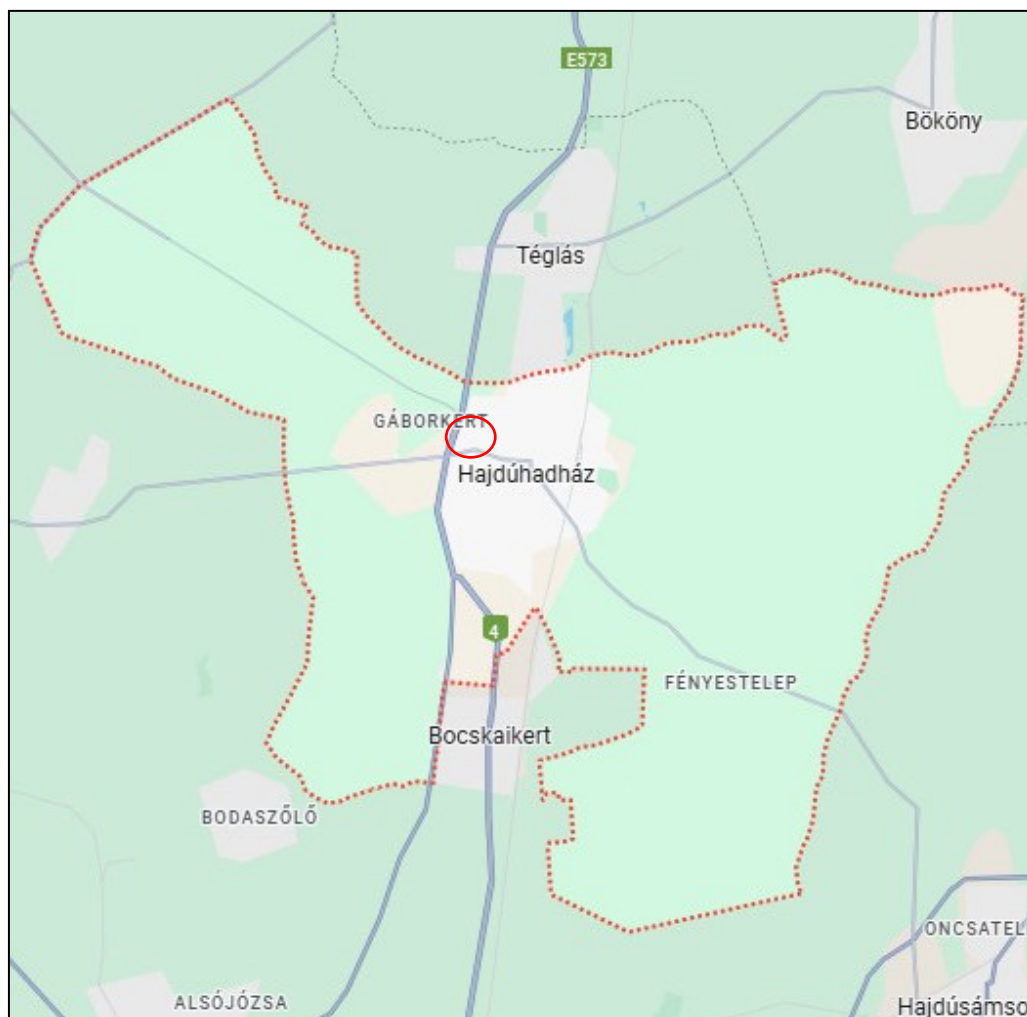
# HAJDÚHADHÁZ VÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

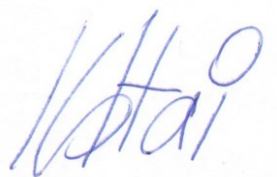
Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark kialakításához

### TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



**HAJDÚHADHÁZ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS VALAMINT HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**A dokumentációt készítette:**



.....  
**Kótai Csaba**  
okl. településmérnök  
TT-09-0546

**Debrecen, 2025. október**

## TARTALOMJEGYZÉK

### CÍMLAP

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TARTALOMJEGYZÉK .....                                                                                                                 | 3  |
| A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA .....                                                                         | 5  |
| A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA .....                                                                         | 5  |
| Megbízás tárgya .....                                                                                                                 | 5  |
| Adatszolgáltatások.....                                                                                                               | 7  |
| Helyszíni szemlézés .....                                                                                                             | 7  |
| Hatályos településfejlesztési eszközök:.....                                                                                          | 8  |
| Hatályos településrendezési eszközök:.....                                                                                            | 8  |
| Hatályos településképi védelmi eszközök: .....                                                                                        | 8  |
| A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA .....                                                                      | 9  |
| A vizsgált telkek főbb adatai: .....                                                                                                  | 12 |
| A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV .....                                                                        | 22 |
| Tervezett beruházás bemutatása: .....                                                                                                 | 28 |
| A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....                                                  | 30 |
| A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....                                                                  | 30 |
| A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat .....                                            | 31 |
| Településszerkezeti terv módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata .....                                            | 36 |
| Változások részletes ismertetése .....                                                                                                | 45 |
| A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI .....                                                                        | 48 |
| Változások részletes ismertetése .....                                                                                                | 48 |
| Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész .....                                                                                      | 48 |
| Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész .....                                                                                | 49 |
| A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET ..... | 52 |

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem.....                            | 52 |
| Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész.....                  | 52 |
| Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész..... | 53 |
| Humán infrastruktúra ellátásának biztosítása.....                                       | 54 |
| MELLÉKLETEK .....                                                                       | 55 |
| Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja.....                                    | 55 |

## ***A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA***

### ***Megbízás tárgya***

Dryvit Profi Kft., mint a Hajdúhadház 11908/64 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, új lakópark kialakításához kapcsolódó Hajdúhadház Város településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosításhoz kapcsolódó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg.

A módosítás egy beavatkozási ponton történik.

Tervezési terület határa: 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlan.

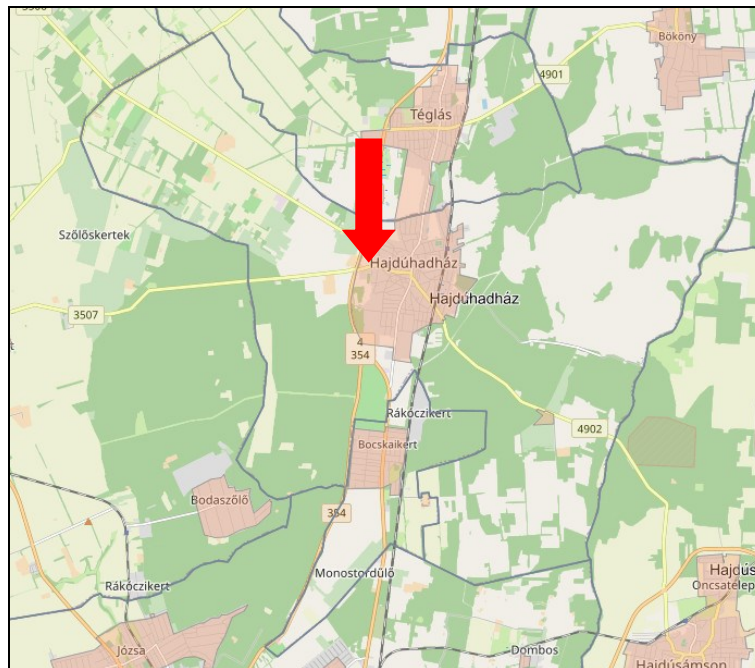
A terület Hajdúhadház beleterültén, a belterület nyugati szélén található.

Terület jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A megyeszékhely (Debrecen) 15 kilométer távolságra található. Várhatóan a lakópark kialakítása a Debrecenben dolgozókat is vonzani fogja.

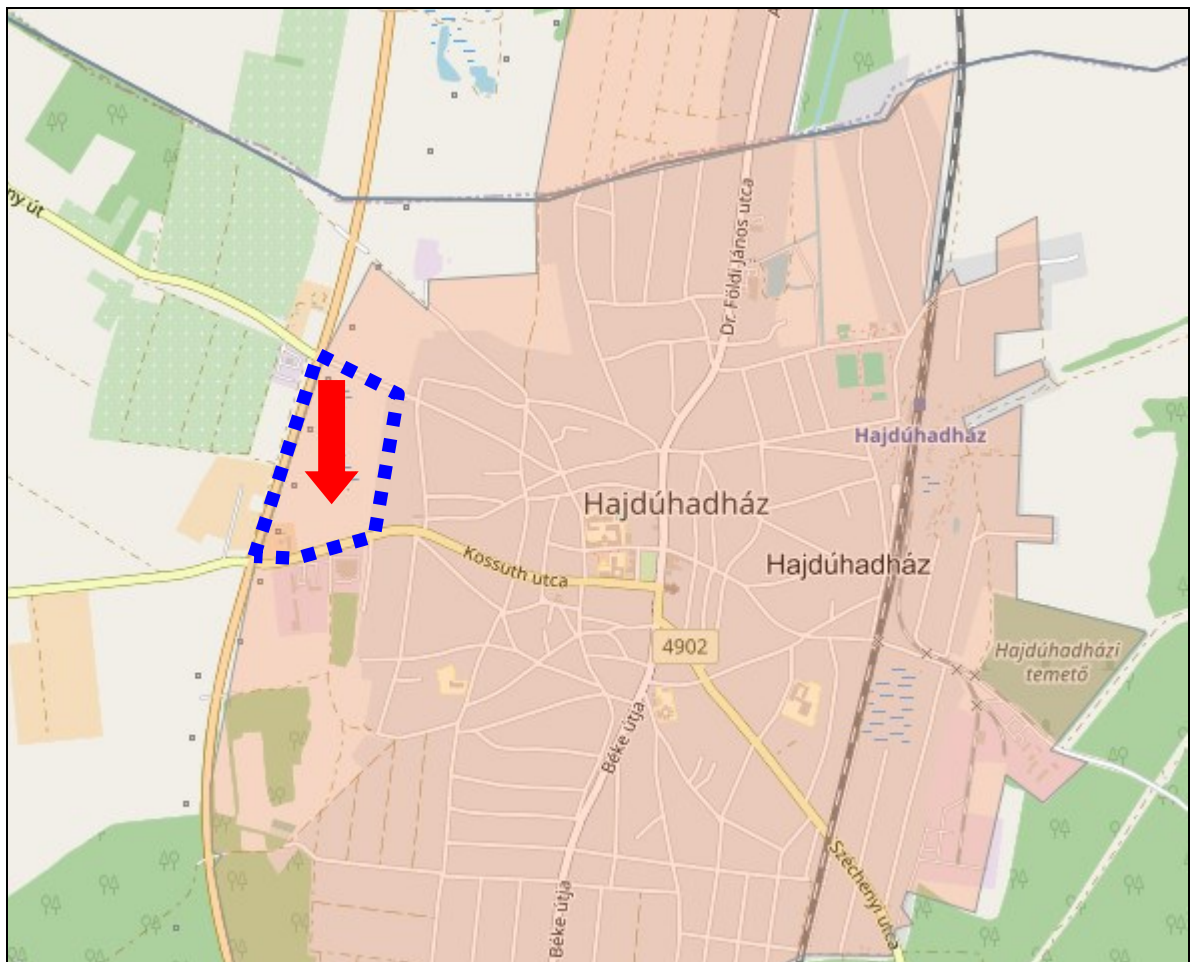
A terület tulajdonosa alacsony intenzitású, földszintes lakóépületekből álló lakóparkot szeretne kialakítani a területen. A telepítési tanulmányterv ennek megvalósíthatóságát és településrendezési eszközben történő esetleges módosítás lehetőségét vizsgálja.

**A telepítési tanulmányterv beruházás megvalósításhoz kapcsolódik, nem kerül településrendezési szerződés megkötésre, így a Méptv 92. §(4) szerinti átvállalás nem kerül ismertetésre. A telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 7. melléklet és a önkormányzati főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készül azzal, hogy a 419/2021. (VII.15).). Korm. rendelet 19. 0 (4) szerint 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.**

A ténylegesen érintett ingatlan közvetlenül közúthoz kapcsolódik. A módosítás az építést, mint célt szolgálja. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.



*A módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: Internet*



*A módosítás 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,
- terveket, engedélyeket.

### ***Helyszíni szemlézés***

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. 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](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

### ***Hatályos településképi védelmi eszközök:***

A Város

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

### **A településrendezési eszközök módosítása**

#### **A 280/2024. (IX.30) Korm. rendelet 136. § (1) b) 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.

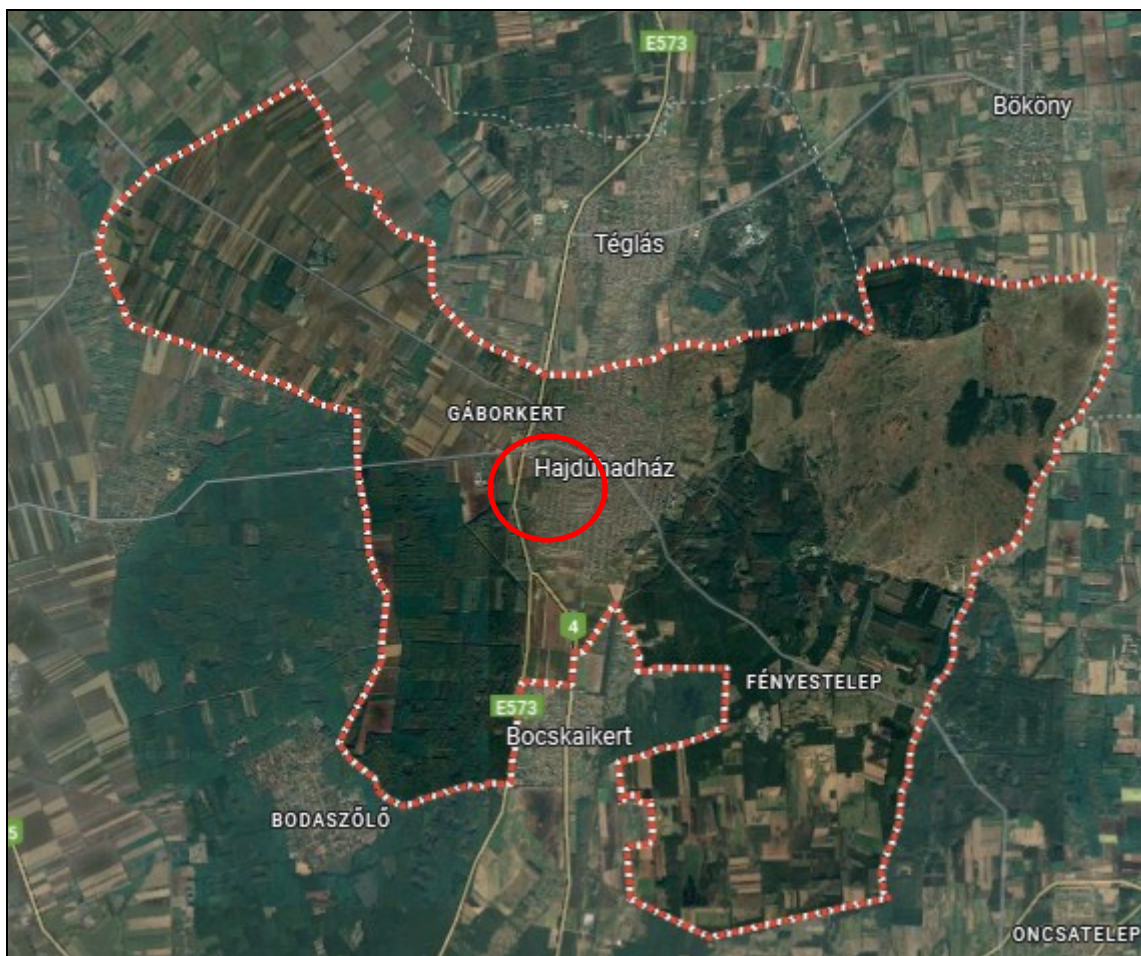
**az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.**

### **Hatásterület**

A hatásterület nem lépi át az országos közutakat. A belterület felé a lakóterületeken már nem származtat hatást.



### *A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA*



*Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth*

Fejlesztési szándékkal érintett terület az igazgatási terület nyugatirészén a belterületen található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlan.

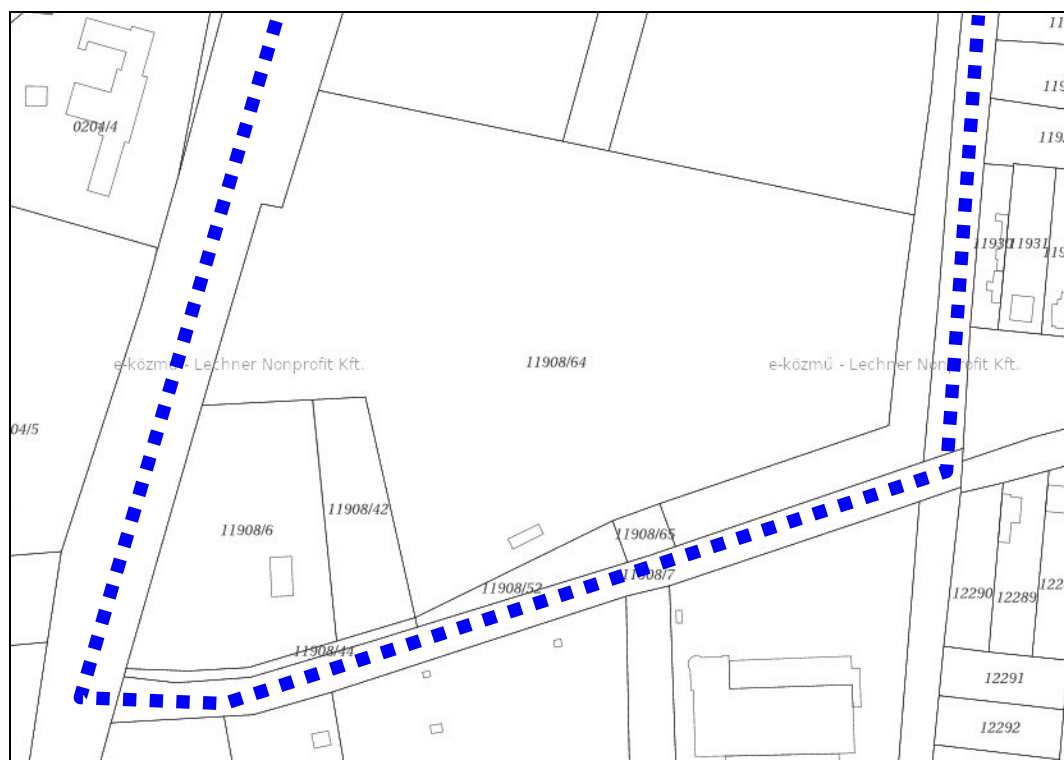
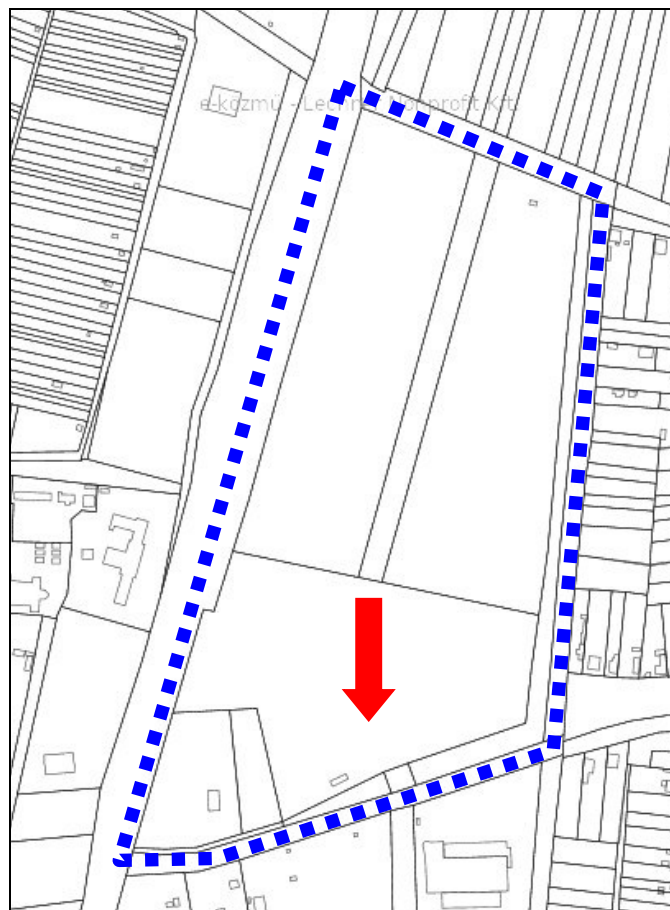


Módosítási terület. Forrás: Google Earth



Ténylegesen érintett terület. Forrás: Google Earth





Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

**A vizsgált telkek főbb adatai:**

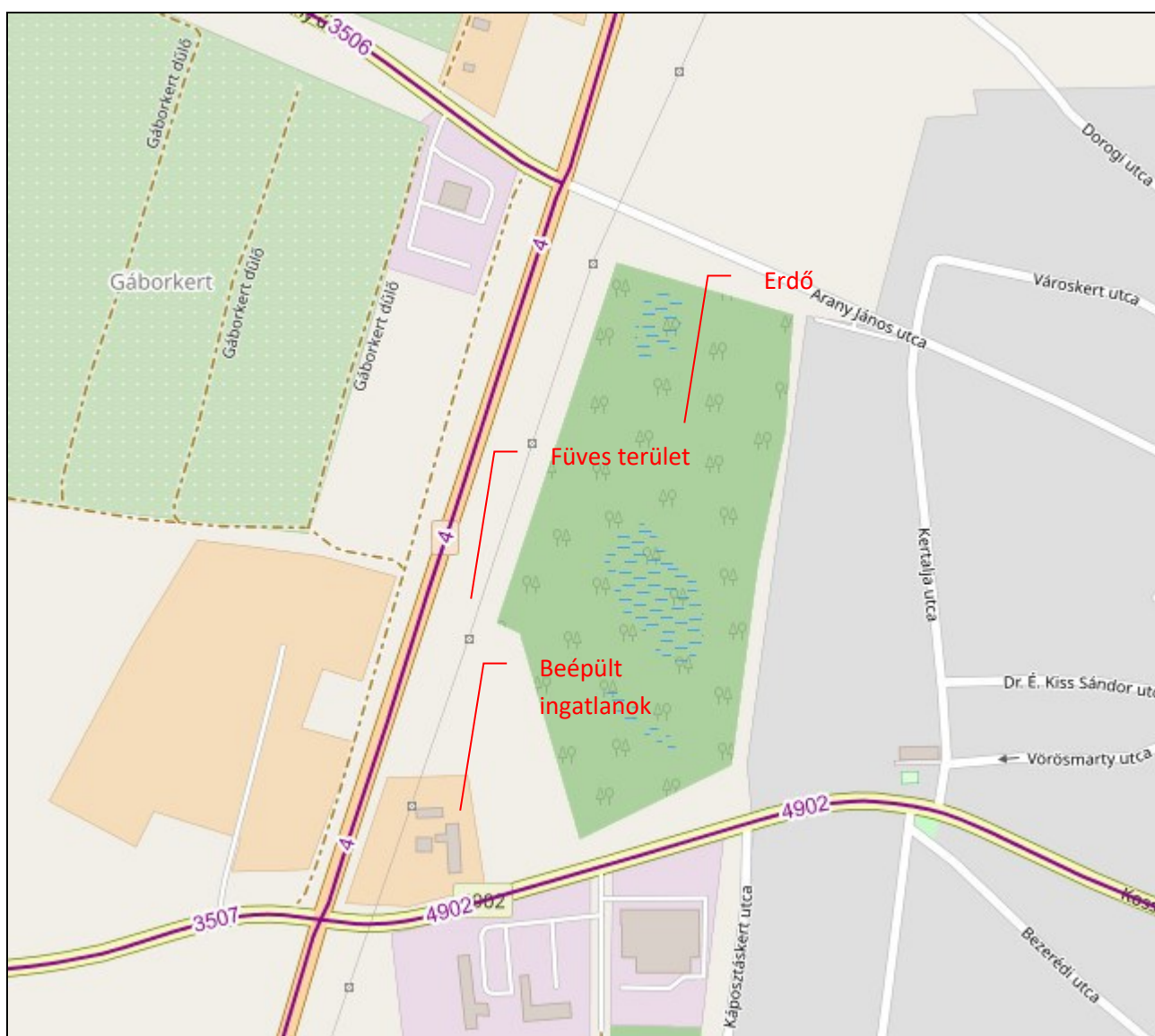
- 11908/64 hrsz.: területe: 42906 m<sup>2</sup>, kivett megnevezés : kivett gazdasági épület, udvar (tulajdonos: magántulajdon); belterületi ingatlan.

A tervezési területet nyugatról 0177/1 hrsz-ú út 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút határolja. A főútról a terület közvetlenül nem közelíthető meg.

A főúthoz a tervezési terület déli oldalán 11908/7 hrsz-ú út Kossuth utca folytatásaként a 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út halad. A beruházással érintett 11908/64 hrsz-ú ingatlan innen a 11908/65 hrsz-ú közlekedési területen keresztül közelíthető meg.

A tervezési területet északról a 11908/3 hrsz-ú út Arany János utca folytatása, határolja.

Tervezési terület keleti és részben déli oldalán 11908/56 hrsz-ú csatorna tálható. A keleti oldalt 11908/36 hrsz-ú kiépítetlen út, a Káposztáskert utca zárja.



Közlekedési kapcsolatok Forrás: KIRA

A tervezési területen belüli 11908/64, 11908/61, 11908/62 és 11908/63 hrsz-ú ingatlanok erdő területek, szelünkön füves területsávval.

A tervezési területen belüli 11908/6 és 11908/42 hrsz-ú ingatlanok beépítésre kerültek zömében gazdasági épülettel, de található rajta lakó épület is.

A 280/2024. (IX.30. ) Korm. rendelet (továbbikában TÉKA) 55. § (8) előírásai szerint:

*„Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 2., 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –*

*a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,*

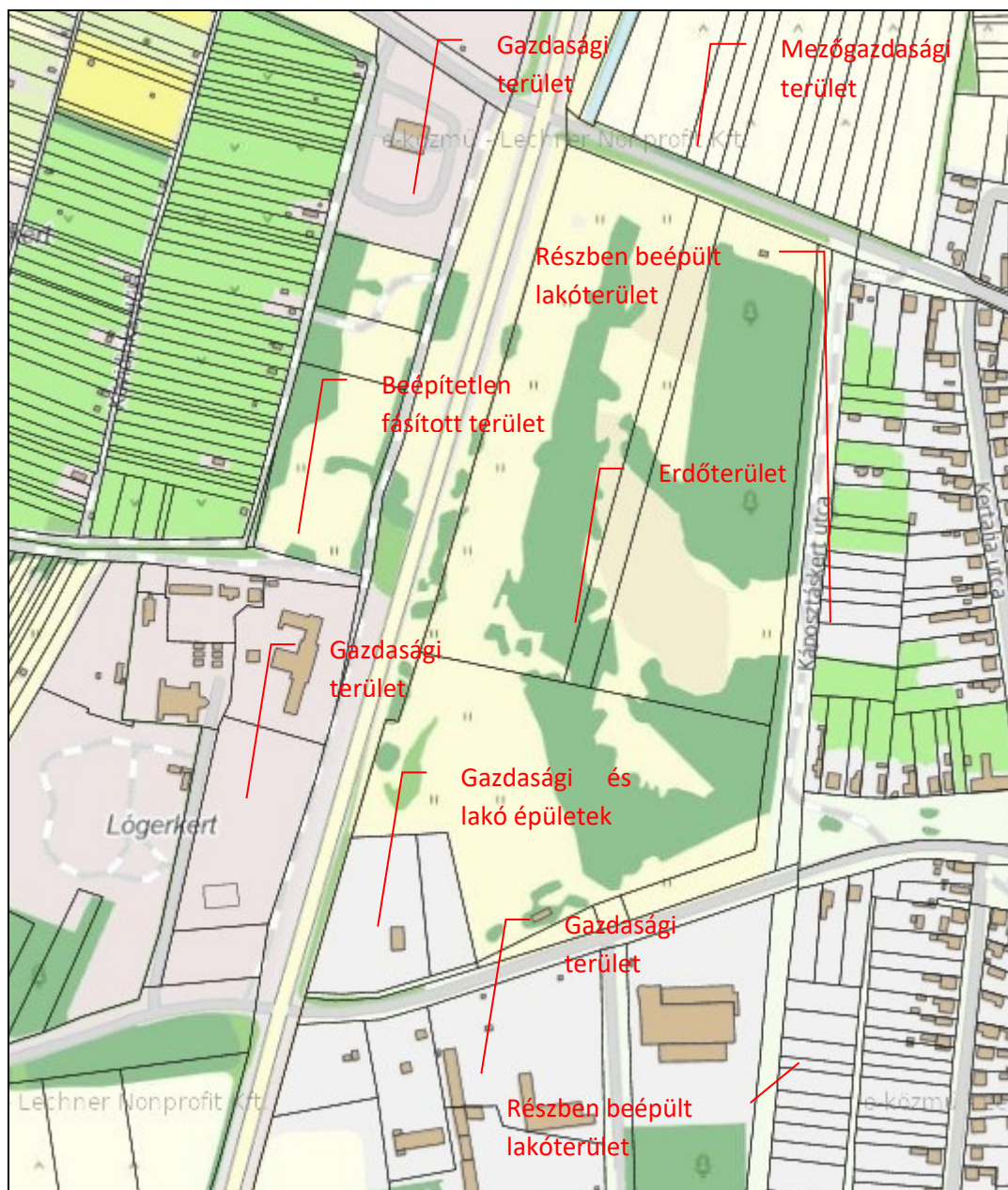
*b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen,”*

A 280/2024. (IX.30. ) Korm. rendelet (továbbikában TÉKA) 55. § (9) előírásai szerint:

*„Az országos közút mellett, külterületen nem jelölhetők ki új rekreációs erdőterület és új zöldterület övezetek az út tengelyétől számított*

*a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 méter széles területen,*

*b) főút esetében 50-50 méter széles területen.”*



A tervezési terület tágabb környezetében A 4-számú főút mentén gazdasági funkciójú és beépítetlen területek találhatók. Északról mezőgazdasági terület, míg keleti irányból lakóterület határolja a tömböt. Déli oldalon szintén gazdasági funkciójú területek találhatók.





*Módosítási terület északi határa. Forrás: Saját fotó*



*A 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása). Forrás: Saját fotó*





*A 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca). Forrás: Saját fotó*



*A 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) csatlakozása a 11908/7 hrsz-ú úthoz (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út). Forrás: Saját fotó*





*A 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) települési belterület felé. Forrás: Saját fotó*



*A 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) külterület felé. Forrás: Saját fotó*



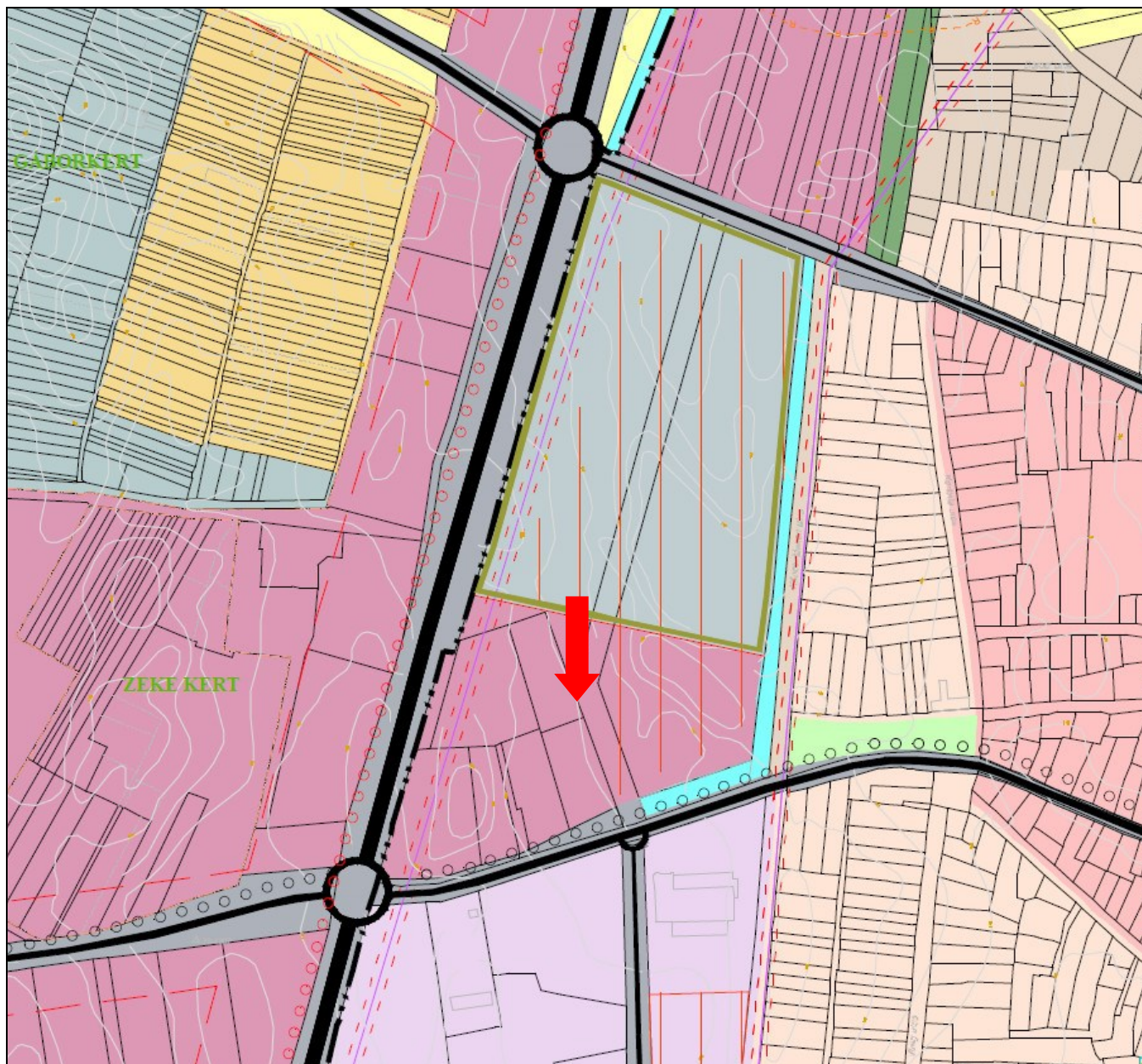


*Távvezeték és 11908/6 hrsz-ú ingatlan beépítése. Forrás: Saját fotó*



*A 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) külterület felé és 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút). Forrás: Saját fotó*



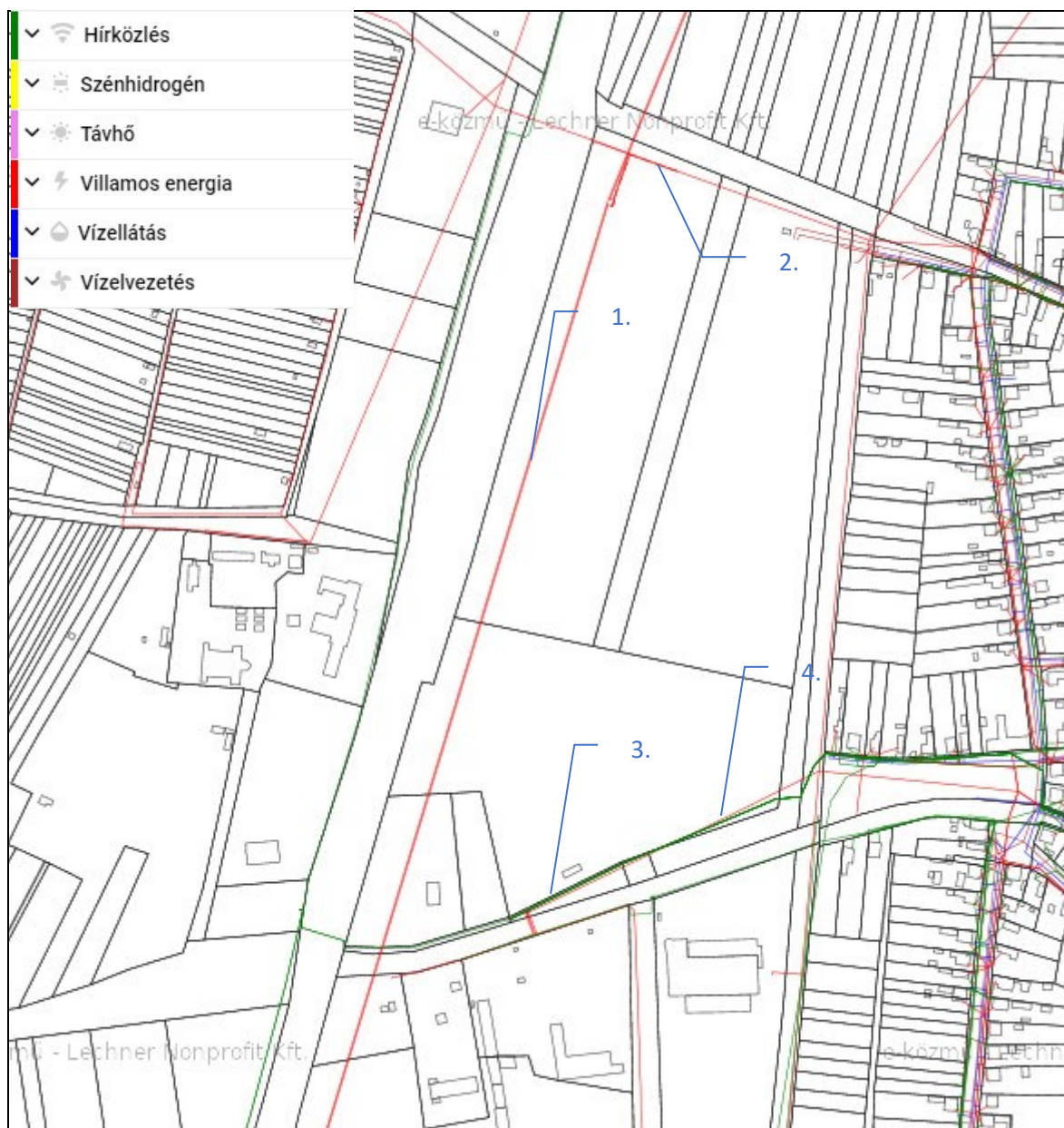


|     |      |       |   |                                                  |
|-----|------|-------|---|--------------------------------------------------|
| 2,0 | Gksz | Gksz  | T | Kereskedelmi, szolgáltató                        |
| 1,5 |      | Gá    | T | Általános gazdasági terület                      |
| 0,5 | Lf   | Lf    | T | Falusias lakóterület                             |
|     | K-Sp | Kb-Sp |   | Nagy kiterjedésű sportolási célú terület terület |

Hatályos településszerkezeti terv. Forrás: Önkormányzat

Terület hatályos településszerkezeti terve a valós területhasználattól részben eltérő (jövőbeli) használatokat rögzít. Tervezési terület déli része általános gazdasági terület besorolású, míg északi része különleges sportterület övezet. Tömböt nyugatról a 4 sz. főút túloldalán általános gazdasági terület határolja. Északról szintén általános gazdasági terület határolja a tömböt. Déli oldalon kereskedelmi szolgáltató terület került kijelölésre. A tömb keleti oldala falusias lakóterület.

A tervezési területen belül több olyan közművezeték található mely befolyásolja a terület használatát.



1. jelű: Terület nyugati oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték.
2. jelű: Terület északi oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték.
3. jelű: Terület déli oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték.
4. Terület déli oldalán halad hírközlési hálózat vezetékes hírközlési, helyi elosztó hálózat alapépítményben.

**Középfeszültség:** Az 1kV-nál nagyobb, de 35kV-nál nem nagyobb feszültség szint.

2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről 6. § szerint:

*„(1) Föld feletti vezetékek – ideértve a vezetékek tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezést is az a) pont af) alpontjában és a b) pontban foglalt eltéréssel – biztonsági övezete a vezetékek névleges feszültségétől függően, a vezetékek mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:*

*a) föld feletti szabadvezeték esetében:*

*aa) 500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint felett 40 méter,*

*ab) 300 kV felett 500 kV névleges feszültség szintig 28 méter,*

*ac) 200 kV felett 300 kV névleges feszültség szintig 18 méter,*

*ad) 35 kV felett 200 kV névleges feszültség szintig 13 méter,*

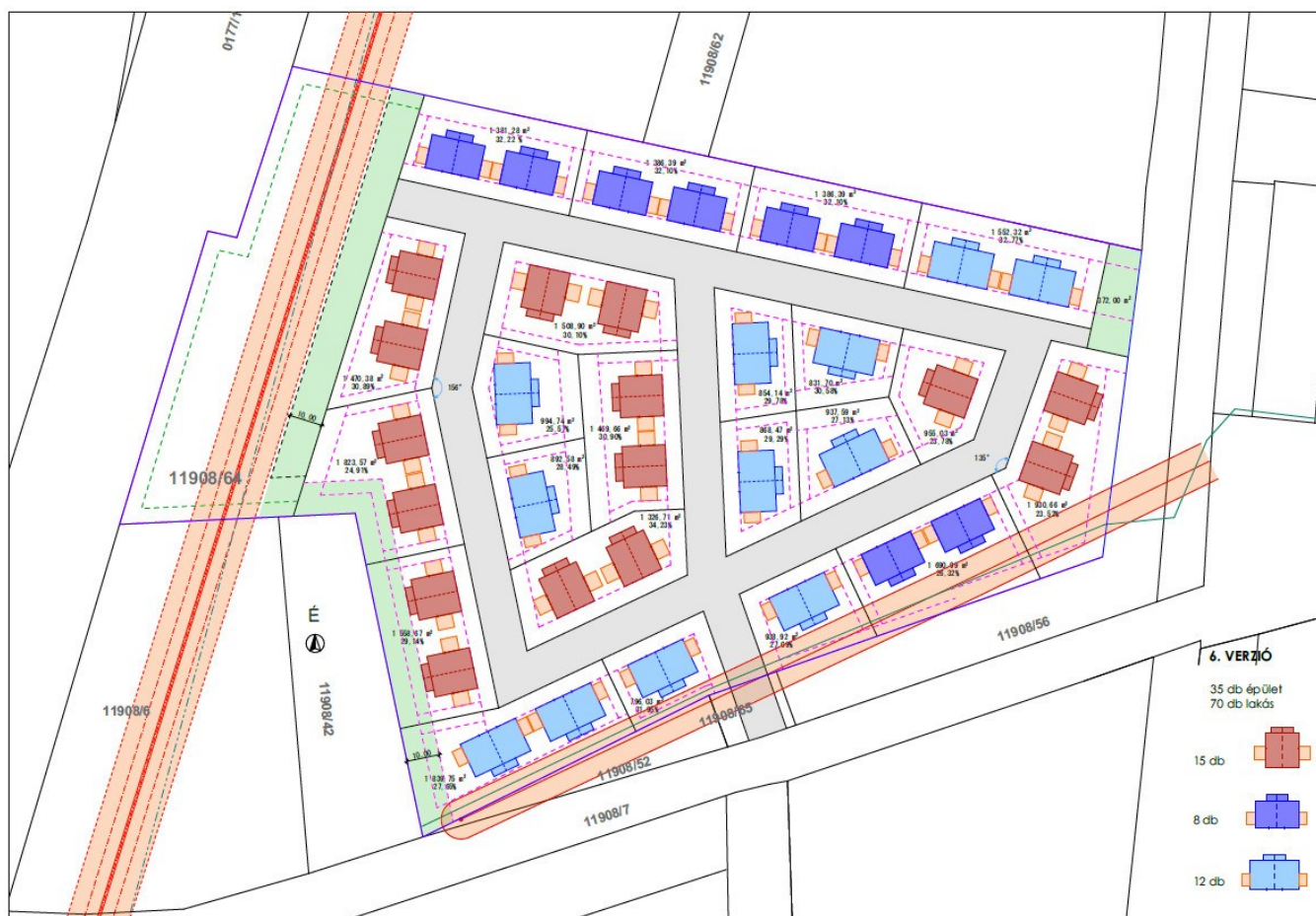
***ae) 1 kV felett 35 kV névleges feszültség szintig 5 méter, de a vezetékek azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter,***

*af) legfeljebb 1 kV névleges feszültség szintig 1 méter, a vezetékek tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter, ”*

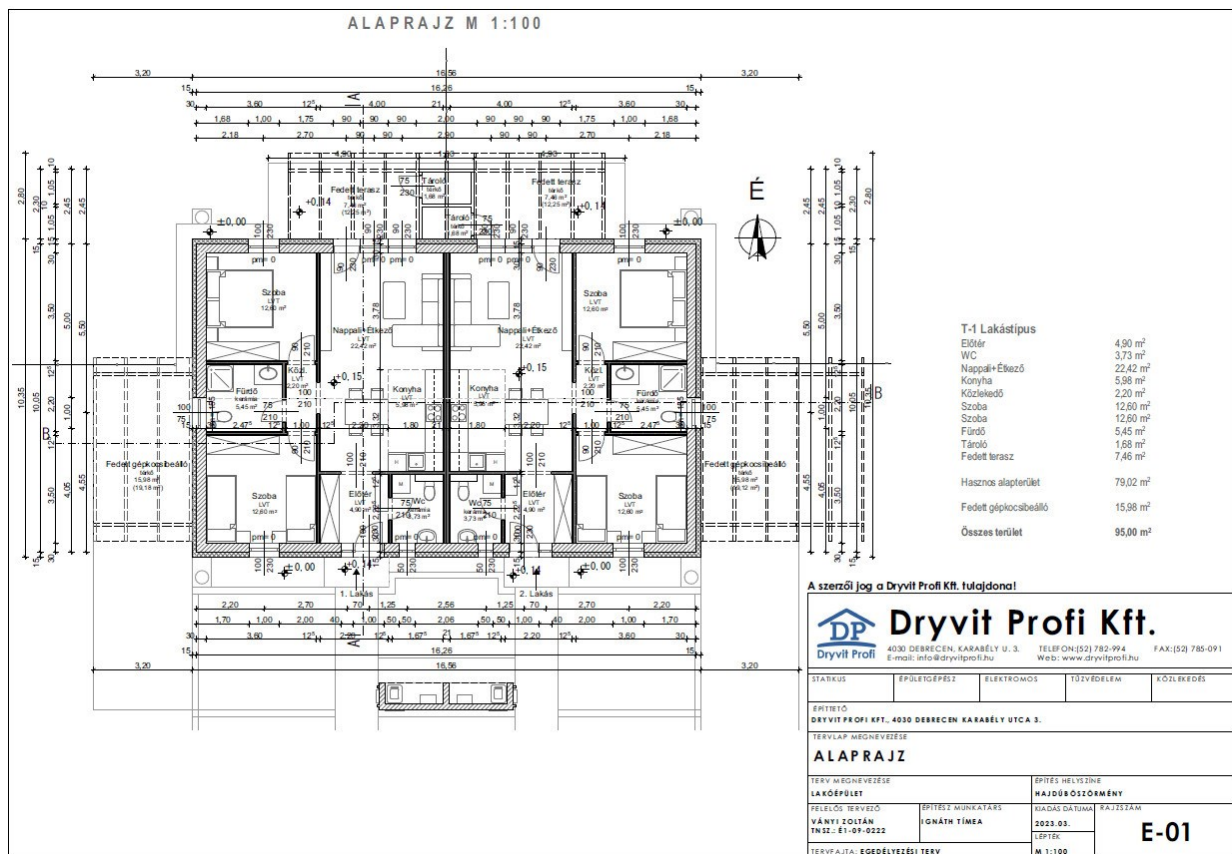
A fentiek alapján a középfeszültségű szabadvezeték mindkét oldalán a biztonsági sáv 5-5 méter távolság.



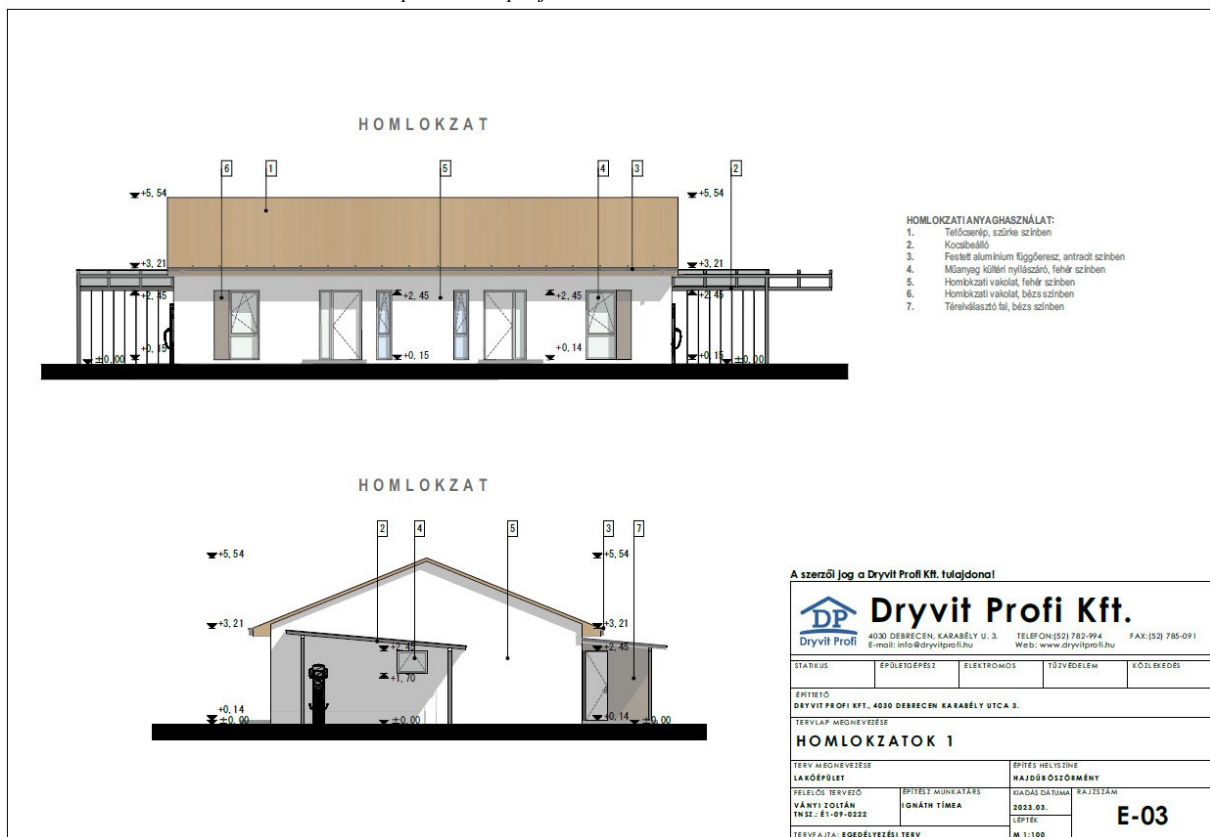
## A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV



*Lakópark kialakítása. Forrás: Beruházó*



Lakóépületek alaprajzi kialakítása. Forrás: Beruházó



Lakóépületek homlokzati kialakítása. Forrás: Beruházó





*Tervezett utcakép I. Forrás: Beruházó*



*Tervezett utcakép II. Forrás: Beruházó*





*Tervezett utcakép III. Forrás: Beruházó*

A terület településrendezési eszközben törtető módosítása során új lakóterület kerül kijelölésre. A hatályos jogszabályok szerint:

**2023. évi C. törvény a magyar építészetéről 8. § előírásai szerint:**

*„[Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

*(1) A zöldterület övezet nagysága*

*a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*

*b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.*

*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,*

*b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

*c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.*

*(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

*a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,*



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

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítész véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

Mivel a módosítás során nem új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre az új lakóterület, az előírást nem szükséges alkalmazni, de a lakóterület szilárd burkolatú útról megközelíthető, a többlet közműkapacitást beruházó saját költségén kiépíti. Az alapellátás intézményei 5 kilométeren belül (1 kilométer) rendelkezésre állnak.

**2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 38. § szerint:**

„23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”

Mivel a módosítás során nem új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre az új lakóterület, az előírást nem szükséges alkalmazni, de a területfelhasználás illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez (meglévő lakóterülethez kapcsolódik), nem sért társadalmi érdeket, szükséges műszaki infrastruktúra hálózat kiépíthető és kiépítésre kerül, közigazgatási határtól 1 kilométer távolságra helyezkedik el. A kijelölt új lakóterület települési térségben található. A terület nagysága nem éri el az öt hektárt, de közösségi közlekedés megállóhely a közelben most is biztosított.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 16. § szerint:

*„Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településtervezési készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.”*

Mivel a módosítás során nem új beépítésre szánt területként kerül kijelölésre az új lakóterület, az előírást nem szükséges alkalmazni, de bemutatásra kerülnek út, közmű és humán infrastruktúra elemi.

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 13. § szerint:

*„Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei*

*(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha*

- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és*
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását”*

A TÉKA 135. § (4) és (5) bekezdése alapján az alábbi esetekben kell alkalmazni a 13. § (3) bekezdésben foglalt, az új lakóterület kijelölésre vonatkozó előírásokat:

- a TÉKA hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszközök és településtervek készítése, illetve azok 2027. június 30. napjáig történő módosítása során, amennyiben az érintett település önkormányzata – a 135. § (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően – képviselő-testületi külön döntést hozott arról, hogy áttér a TÉKA szabályainak alkalmazására, valamint
- a TÉKA hatálybalépése után induló településtervek készítése és ezen tervek elfogadását követő módosítása esetén.

Azon településrendezési eszközök 2027. június 30. napjáig történő módosításakor, amelyek az OTÉK alapján készültek, az OTÉK-nak a TÉKA 135. § (1)-(3) bekezdéseiben rögzített időállapota szerinti előírásait kell alkalmazni, ennél fogva a TÉKA 13. § (3) bekezdés szerinti, az új lakóterület kijelölésre vonatkozó szabályait nem kell alkalmazni.

Az előírást nem szükséges alkalmazni, de bemutatásra kerül az előírásnak való megfelelés.

A település nem rendelkezik ilyen kiterjedésű egybefüggő kijelölt, de nem igénybevett lakóterülettel. Egy lakó fejlesztési terület található az igazgatási területen, de az sok apró ingatlanból áll, eltérő tulajdonosokkal, így az alkalmatlan erre a fejlesztésre.

A lakópark közlekedési kapcsolatát a meglévő 11908/7 hrsz-ú út Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út biztosítja, mely jelenlegi kiépítésben alkalmas a többlet forgalom kezelésére.

70 db új lakó rendeltetés kerülne kialakításra, így az előírás szerint egy játszótér kialakítást a beruházó vállalja, újonnan közparkként kijelölt területen.

#### ***Tervezett beruházás bemutatása:***

Beruházó 11908/64 hrsz-ú saját tulajdonú ingatlanján az előzetes kalkulációk lapján 35 db lakóépületet 70 db lakást kíván kialakítani. Debrecen közelségét kihasználva

A kialakítás során figyelembevételére kerülnek a terület sajátosságából valamint a jogszabályokból adódó korlátok.

A beépítési terv alapján a lakópark nem fog rendelkezni közút kapcsolattal a 4 számú főútra. Terület forgalma 11908/7 hrsz-ú út Kossuth utca folytatásaként a 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő útra kerül kivezetésre. A tervezett belső utak csak a lakópark közlekedést biztosítják. A közlekedés a lehető legrövidebb úton a meglévő útszakaszok terhelése nélkül fog tudni lebonyolódni. A tömbben található gazdasági funkciók valamint a 4 számú főút közelsége miatt, az érintett telekhatárokon, részben a lakóterület rovására 10 méter széles telek kötelező zöldfelületként 3 szintes növényzet kialakítás szükséges örökzöld növényekből.

A főút tengőjétől 50 méteren belül nem kerül lakóterület kijelölésre, ott a gazdasági terület továbbra is megmarad. A kialakuló teleken 2-4 lakásos lakóépületek kerülőnek elhelyezésre, többfajta alaprajzi kialakításban földszint szintszámmal, magastetős kialakítással.

A tervezési területen belül nincsen különleges természeti értéket képviselő terület Natura 2000-es terület, országos ökológiai hálózati elem, műemlékek, helyi védett értékek és adattári erdő. A tervezési terület régészeti lelőhely nem érinti.

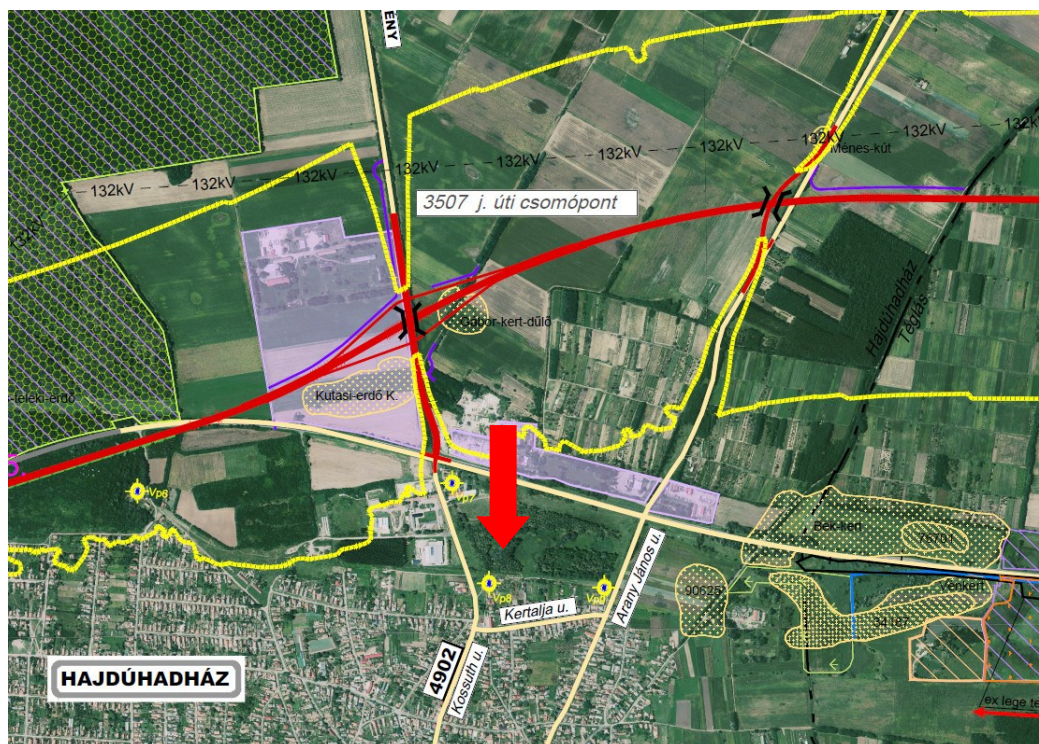
Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A 0177/1 hrsz-ú út 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút a közeljövőben a főút nyomvonalának változás miatt el fogja veszteni főút szerepét.

A tervezett nyomvonal Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatal 108-19/2024. ügyirat számú határozata alapján környezetvédelmi engedéllyel rendelkezik.

A tervezett nyomvonal és beruházási helyszín viszonyát a következő ábra szemelteti.



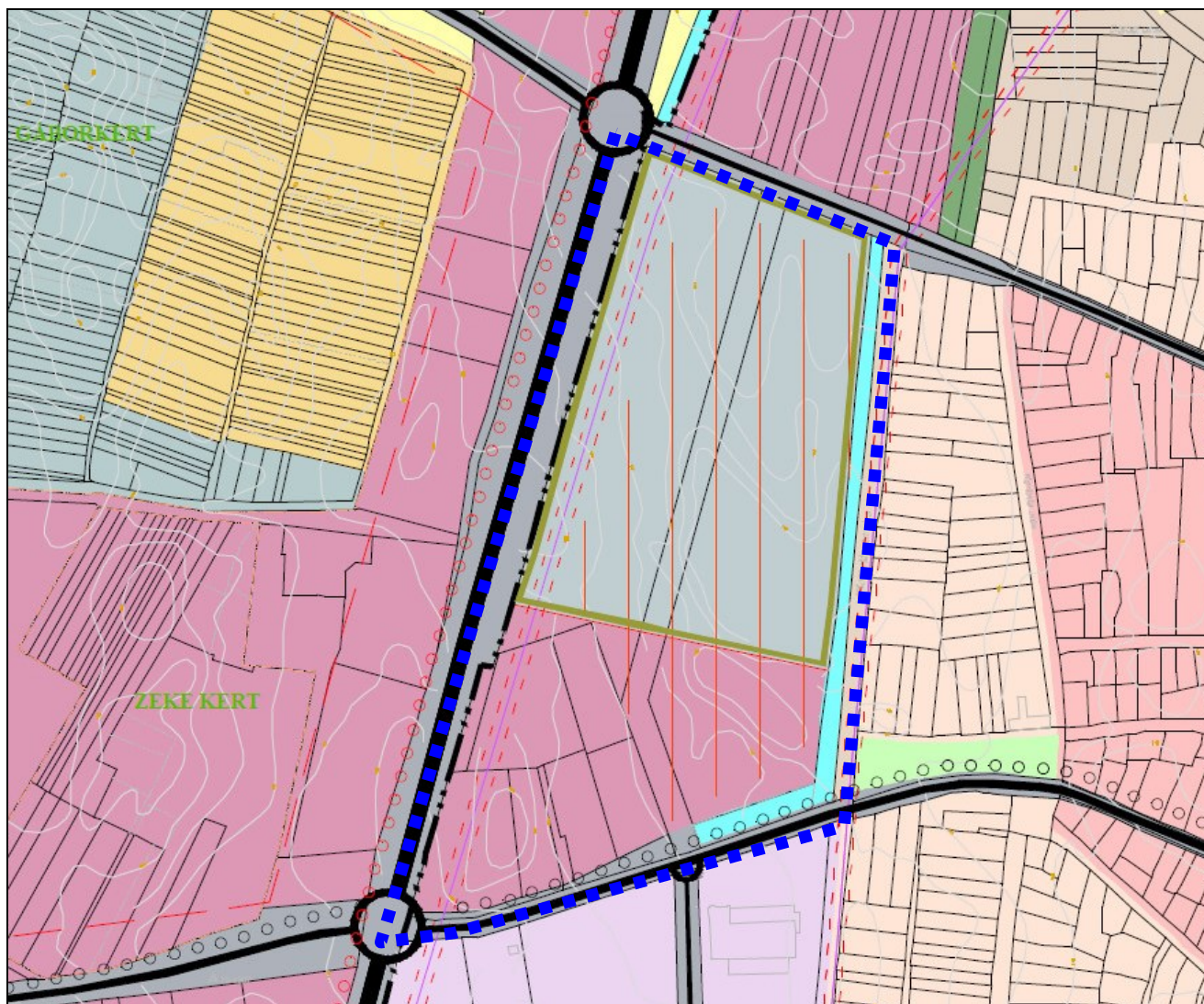


Mivel a nyomvonal áthelyezési elvi lehetőség, ezért jelen módosítás során hatályos előírások kerülnek alkalmazásra, de a fentiek miatt hosszútávon a terület felértékelődése prognosztizálható.

A beépítési terv alapján a kialakítandó telkek telekterületei 800 és 1100 m<sup>2</sup> között változnak. Szélességük 40 méter vagy attól nagyobb, mélységük 24-35 méter. Legnagyobb beépítettségük 23 és 35 % között változik. A kialakítandó közlekedési terület szélessége 12,00 méter. A kialakítandó közkert 372 m<sup>2</sup> területű.

## A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

*A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat*

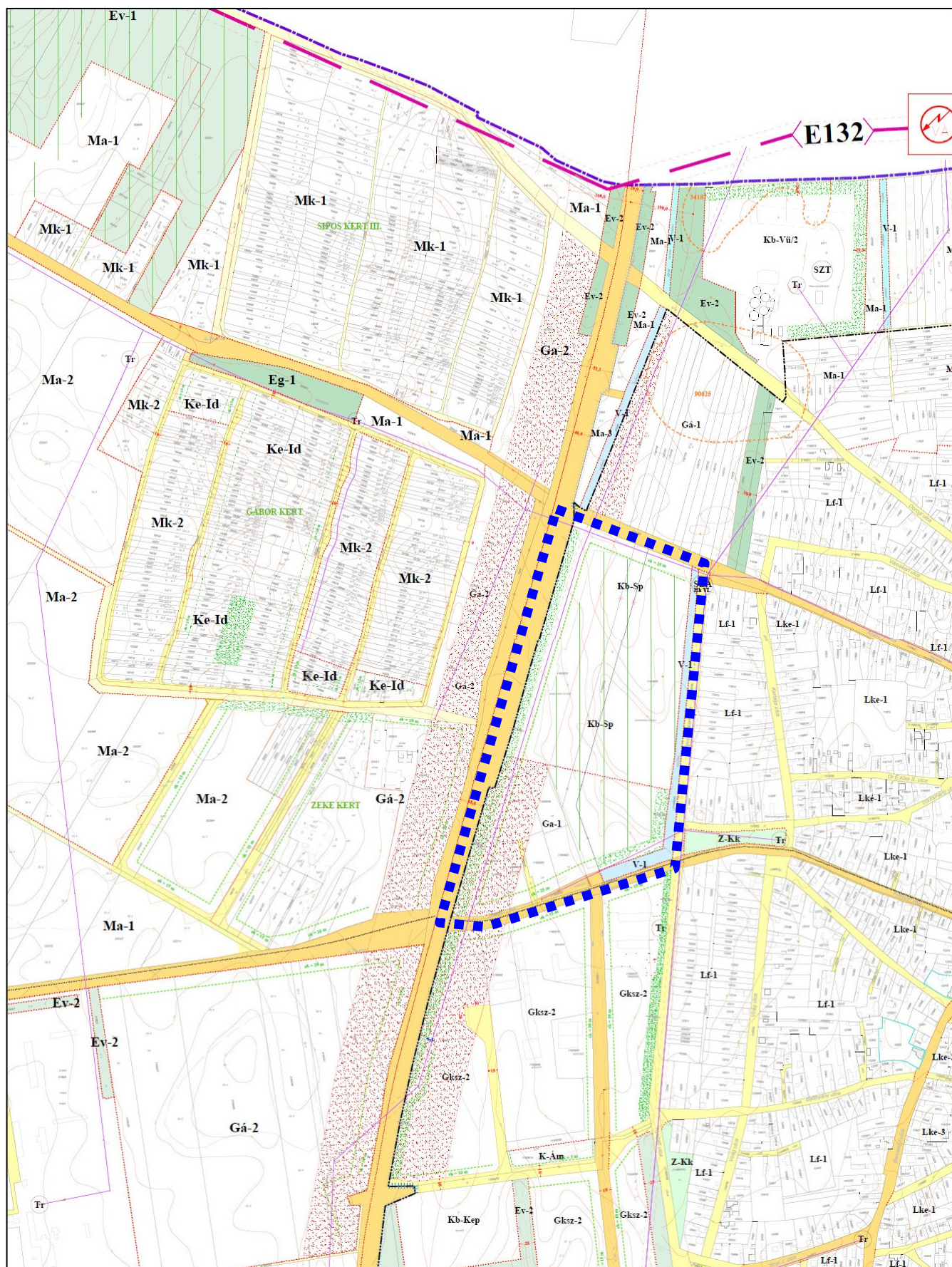


|     |      |       |   |                                                  |
|-----|------|-------|---|--------------------------------------------------|
| 2,0 | Gksz | Gksz  | T | Kereskedelmi, szolgáltató                        |
| 1,5 |      | Gá    | T | Általános gazdasági terület                      |
| 0,5 | Lf   | Lf    | T | Falusias lakóterület                             |
| 0,6 | Lke  | Lke   | T | Kertvárosias lakóterület                         |
|     | K-Sp | Kb-Sp |   | Nagy kiterjedésű sportolási célú terület terület |

A módosítás során az általános gazdasági területfelhasználás módosítás történik kertvárosias lakóterület és közkert terület területfelhasználásra. Kertvárosias lakóterület, a következő tömbben Kertalja utca keleti oldalán található.



*A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat*





## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

|  |                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Tervezett szabályozási vonal                                             |
|  | Szabályozási szélesség                                                   |
|  | Építési övezet, övezet határa<br>(a színek hatása egyben övezethatár is) |
|  | Építési övezet, övezet jele                                              |
|  | Beépítésre szánt terület határa külterületen                             |
|  | Közműi földhálózat (fűtő, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)       |
|  | Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (K1-K3)                                  |
|  | Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (K1-K3ug)                       |
|  | Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület                                |
|  | Érdők területe                                                           |
|  | Zöldterület                                                              |
|  | Fákott közter                                                            |
|  | Vízgazdálkodási terület                                                  |
|  | Horvédalmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület                     |

## A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEKEK, TELEKEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

|  |                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Javasolt telekhatár                                                                                  |
|  | Kötelező megszüntető jel a tervezett könterület esetén                                               |
|  | Javasolt megszüntető jel                                                                             |
|  | Telek közelében zöldfelületként fenntartandó rész, a telken belüli háromszintes növényállomány helye |
|  | Telepszertől beépítés zöldfelülete                                                                   |
|  | Közüterületi zöldfelületként fenntartandó rész                                                       |
|  | Építési területen belüli védőterület                                                                 |
|  | Építési vonal                                                                                        |
|  | Előírt határ, ha az előírásoktól eltér                                                               |

Közüterületi főtér

Gyalogút

Kerékpárút

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | Műemlék és telke                                     |
|  | Műemlék környezeti határa                            |
|  | Régészeti terület határa                             |
|  | Helyi jelentőségű védett érdők                       |
|  | Helyi védelemre javasolt érdők                       |
|  | Telekcsoporthoz újraszabványozással érintett terület |

|  |                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Natura 2000 terület                                                                              |
|  | Természetvédelmi terület határa                                                                  |
|  | Ökológiai magterület határa                                                                      |
|  | Ökológiai folyosó                                                                                |
|  | Ökológiai puffer terület                                                                         |
|  | Tájvédelmi terület határa                                                                        |
|  | Egyedi tájérmék - védett fa                                                                      |
|  | Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa                                                |
|  | Adattári erdőterület                                                                             |
|  | Horvédalmi területen belüli horvédalmi rendeltetésű erdőterület (Evi. 24 § (4) előírása szerint) |
|  | Állagorvos jobb minőségű szántóterületek                                                         |
|  | Rét, legelő, gyep területek                                                                      |

Vízkezelő hidrológiai védőövezet határa

Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa

Védőterület, védőfűveltség, védőfűveltség határa

Horvédalmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása)

SZÁ Szennyvíztisztító

SZT Szennyvíztisztító

Meglévő villamosenergia átviteli hálózati (750 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)

Meglévő villamosenergia átviteli hálózati (400 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)

Meglévő villamosenergia átviteli hálózati (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)

Tervezett villamosenergia átviteli hálózati (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)

20 kV-os villamosenergia elosztó hálózati (lég-, és földkábel)

Meglévő transzformátor

Nagy nyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

## ALAPTÉRKÉP ELEMEI

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

A területfelhasználás változás miatt szabályozási terv módosítása szükséges.



## Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

### 31. § [Általános gazdasági területek (Gá)]

(1) A **Gá** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál a (2) – (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A **Gá** építési övezet területén főépítményben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken túl – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek –

- a) igazgatás, iroda,
- b) oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) sport és
- d) egyéb közösségi szórakoztató

rendeltetést tartalmazó olyan épület is elhelyezhető, amely a terület sajátos építési használatát nem korlátozza.

(3) A **Gá** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(4) A **Gá** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

(5) A **Gá** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló és nem a szennyvíz előtisztítására szolgáló egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem helyezhető el.

(6) Raktározási (hűtőház, logisztikai épület, stb.) rendeltetés esetén a megengedett max. épületmagasság Épületszerkezeti, technológiai szükség esetén 12,0 méterig növelhető, az építési övezeti paraméterektől eltérően.

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

(8) A **Gá** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

## 6. Általános gazdasági terület építési övezetei

|   | A                   | B                                                                  | C            | D                                               | E                                 | F                                  | G                                 |
|---|---------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítés mód | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 2 | <b>Gá-1</b>         | 2000                                                               | szabadonálló | 50                                              | -                                 | 9,0*                               | 25                                |
| 3 | <b>Gá-2</b>         | 3500                                                               | szabadonálló | 50                                              | -                                 | 7,5                                | 25                                |
| 4 | <b>Gá-3</b>         | 5000                                                               | szabadonálló | 50                                              | -                                 | 9,5                                | 25                                |

Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke a technológia igazolása mellett maximum 2 méterrel túlléphető.

### 56. § [Nagyterjedésű sportolási célú területek (Kb-Sp)]

(1) A **Kb-Sp** övezet nagy területigényű, jelentős zöldterülettel rendelkező, sportolási célú (különösen bringapálya) és egyéb szabadidős játszó, pihenő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a sportolási célú és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények helyezhetők el.

(3) A **Kb-Sp** övezetek területén a beépítés módja szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

### 54. § [Vízgazdálkodási területek (V) előírásai]

(1) Az övezetbe a város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek, a csatornák medre és partja és a csapadékvíz-mentesítést szolgáló szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

(2) A **V** övezet területén

- a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,
- b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények,

helyezhetők el.

(3) A **V** övezet

- a) területén épület nem helyezhető el,
- b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
- c) területén vízügyi érdekből a főcsatornánál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornánál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, ezen közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepeként kell fenntartani.

(4) A **V-1** övezetbe az állandó vízáramlású, természetes vagy mesterséges vízfolyások (csatornák medre) és azok parti sávjai tartoznak.

(5) A **V-2** övezetbe a belvízveszélyes területek csapadékvíz-mentesítését szolgáló csapadékvíztározók, szikkasztó árkok medre, valamint a fenntartási területeik tartoznak.

## Hatályos HÉSZ lakóterületekre vonatkozó kivonata

### 27. § [Kertvárosias lakóterületek (Lke)]

(1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lke** építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) legfeljebb 6 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lke** építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők.

(4) Az **Lke** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(5) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 1 db kerti tető helyezhető el.

(6) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(7) Az **Lke** építési övezetek területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(8) Az **Lke** építési övezetek területén oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy északnyugati oldalhatárának kell lennie és a már kialakult legalább 9 méter és legfeljebb 14 méter szélességű telkek 4 méteres oldalkert kialakítással is beépíthetők és az épületek bővíthetők, korszerűsíthetők, felújíthatók, ha az egymást átfedő szemből fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás maximum 6 méteres megengedett épületmagasságig alkalmazható. A 20,0 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület- elhelyezés alkalmazása is megengedett.

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

(10) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## 2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

| 1 | A<br>Építési<br>övezet<br>jele | B<br>Az újonnan<br>kialakítható<br>telkek<br>legkisebb<br>területe (m <sup>2</sup> ) | C<br>Beépítés<br>mód | D<br>Beépítettség<br>megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (%) | E<br>Épületmagasság                     |                                          | G<br>Zöldfelület<br>legkisebb<br>mértéke (%) |
|---|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
|   |                                |                                                                                      |                      |                                                               | megengedett<br>legkisebb<br>mértéke (m) | megengedett<br>legnagyobb<br>mértéke (m) |                                              |
| 2 | <b>Lke-1</b>                   | 550                                                                                  | oldalhatáron álló    | 30                                                            | -                                       | 5,5                                      | 50                                           |
| 3 | <b>Lke-2</b>                   | 700                                                                                  | oldalhatáron álló    | 30                                                            | -                                       | 7,5                                      | 50                                           |
| 4 | <b>Lke-3</b>                   | 500                                                                                  | oldalhatáron álló    | 35                                                            | -                                       | 6,0                                      | 45                                           |

### 8. § [Az épített környezet védelmére és a településképp alakítására vonatkozó előírások]

(1) Az épített környezet helyi védelmét és a településképp helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

(2) Régészeti területnek minősülnek a Szabályozási tervlapokon ábrázolt területek.

(3) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A régészeti érdekű területeken bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell készíteni. Ennek hiányában minden földmunkához régészeti megfigyelést kell biztosítani.

(4) A fákat közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál úgy kell ültetni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 2m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie.

(5) Kertvárosias és falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m<sup>2</sup>-t.

(6) Településközponti vegyes építési övezetek esetén az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,60 m magasságban helyezhető el.



## Építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások

| sorszám | A                                  | B                   | C                     |
|---------|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
|         | Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Közművesítettség foka |
| 1.      | Kisvárosias                        | Lk-1                | Teljes                |
|         |                                    | Lk-2                | Teljes                |
|         |                                    | Lk-3                | Teljes                |
|         |                                    | Lk-4                | Teljes                |
|         |                                    | Lk-5                | Teljes                |
| 2.      | Kertvárosias                       | Lke-1               | Teljes                |
|         |                                    | Lke-2               | Teljes                |
|         |                                    | Lke-3               | Teljes                |
| 3.      | Falusias                           | Lf-1                | Teljes                |
|         |                                    | Lf-2                | Teljes                |

**14. § [Magánutak, és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai]**

(1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Gá és Gip, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(3) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.

(4) Új magánutat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges az alábbi szabályok betartásával: A közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 50 m hosszúságig legalább 8,0 m, 50-100 m hosszúság között legalább 10,0 m, 100 m hosszúság felett legalább 14,0 m kell legyen.

(5) A gazdasági területet kiszolgáló közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége egyedi útügyi méretezés hiányában 16 méter.

(6) A közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

(7) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(8) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.

(9) Nyúlványos telket kialakítani, csak az alábbi esetekben és szabályok betartásával lehet:

a) Nyúlványos telek alakítása falusias vagy kertvárosias lakóterületen akkor megengedett, ha a telek homlokvonalaának szélessége eléri a legalább 20 métert és a visszamaradó telek esetén az oldal-, és a hátsóker legkisebb mérete is biztosítható.

b) A két telket elválasztó közös telekhatártól a hátsóker mérettel megegyező, de legalább 6,0 m távolság betartásával helyezhető el épület. A nyúlvány (nyél) szélessége min. 4 méter.

(10) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek záránytelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható a (9) bekezdés előírásainak betartásával.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési övezetben, 20 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

**43. § [Zöldterület-közkert (Z-Kk)]**

(1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni. Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Az övezetben pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, terület fenntartásához szükséges építmények, nyilvános illemhelyek helyezhetők el max. 3%-os beépítettséggel.

(2) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani, mely a játszóterek esetén 25%. Az övezet a környezeti terheléstől védendő rendeltetéseknek, különösen a pihenő- és játszóhelyeknek megfelelő védelmet nyújtó növényállományt kell kialakítani.

**A HÉSZ nem tartalmaz minden paraméterében megfelelő kertvárosias lakóterület előírást, ezért új építési övezet megalkotása szükséges.**

**Az új építési övezetben módosítani szükséges az elhelyezhető 2 db rendeltetési egység számot 4 db rendeltetési egységre.**

**A HÉSZ 8. § (5) előírás felülírása szükséges az új építési övezet vonatkozásában, mivel a lakópark teljesen új telekosztású.**



### ***Településszerkezeti terv 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 jár együtt, ez a következő:

A beruházás megvalósításához a hatályos szerkezeti terven általános gazdasági területbe sorolt ingatlanok részbeni átsorolása szükséges kertvárosias lakó területbe (Gá→Lke).

Módosuló területnagyságok:

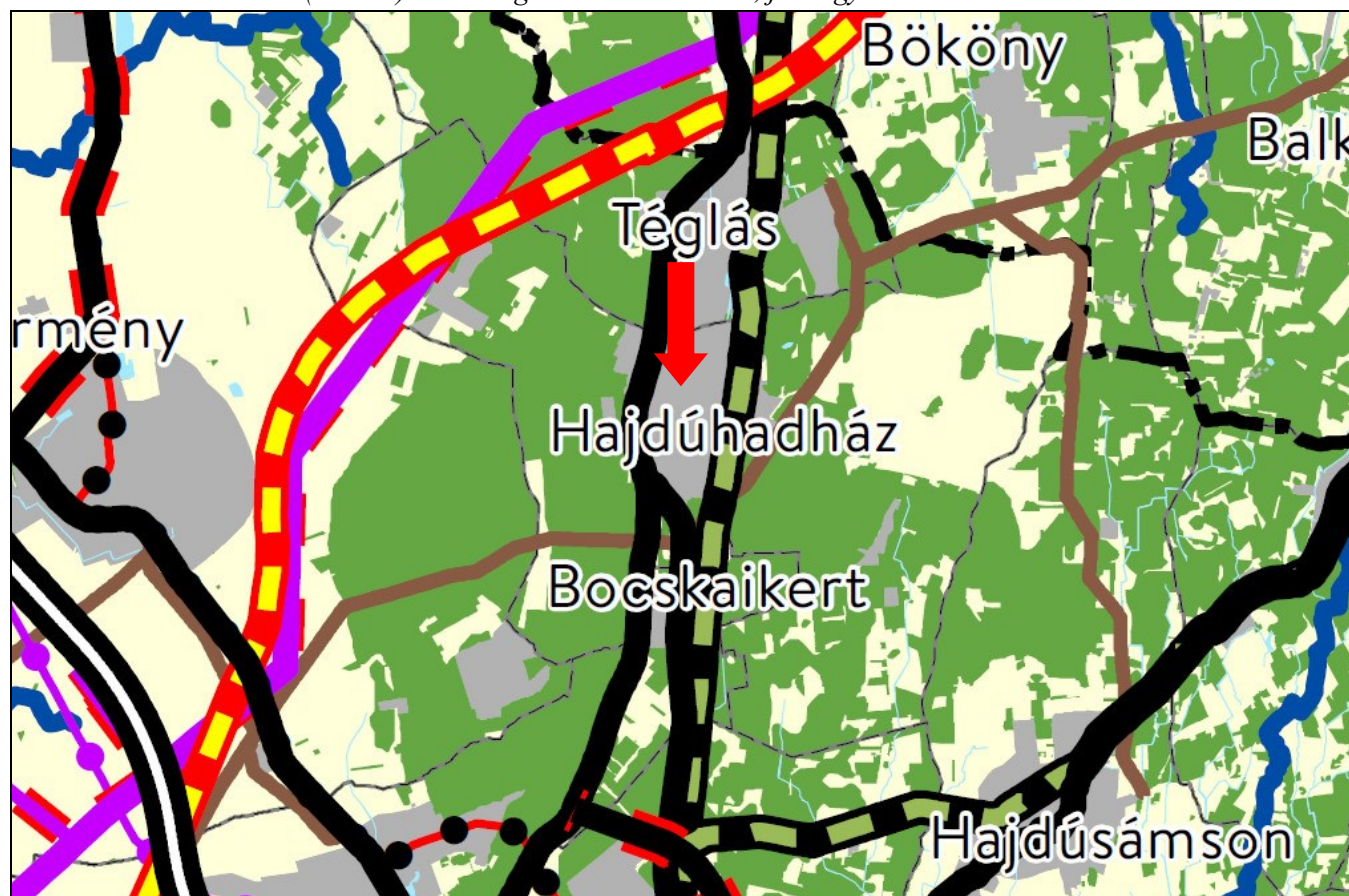
- tervezett általános gazdasági területből kertvárosias lakóterület: 37749 m<sup>2</sup>

A beruházás megvalósításához a hatályos szerkezeti terven általános gazdasági területbe sorolt ingatlanok részbeni átsorolása szükséges közkert területbe (Gá→Z).

Módosuló területnagyságok:

- tervezett általános gazdasági területből közkert terület: 372 m<sup>2</sup>

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

- Országhatár
- 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.**

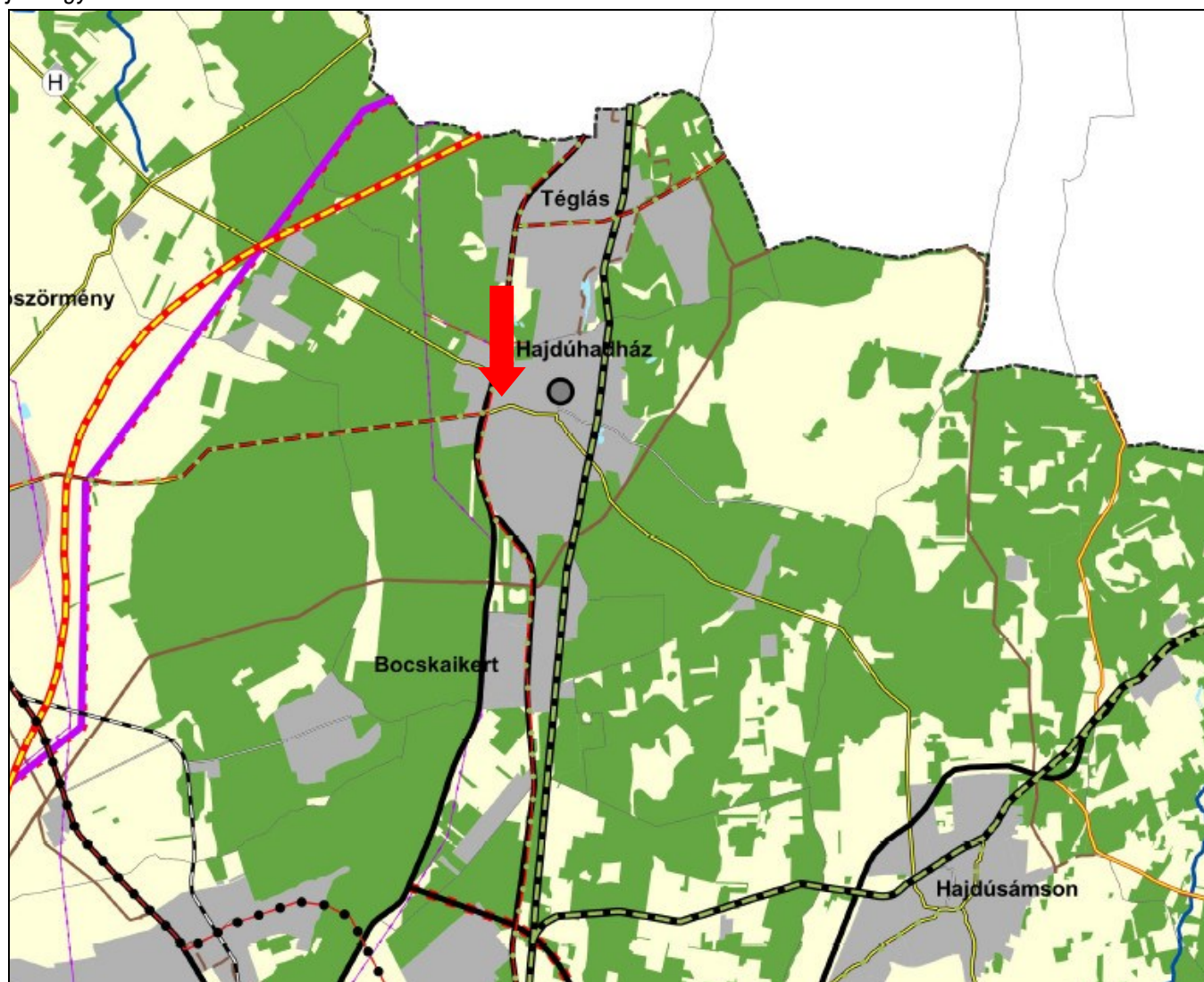
**A módosítás során történik nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.**

**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

##### Közüi 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 ELEMEEK

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

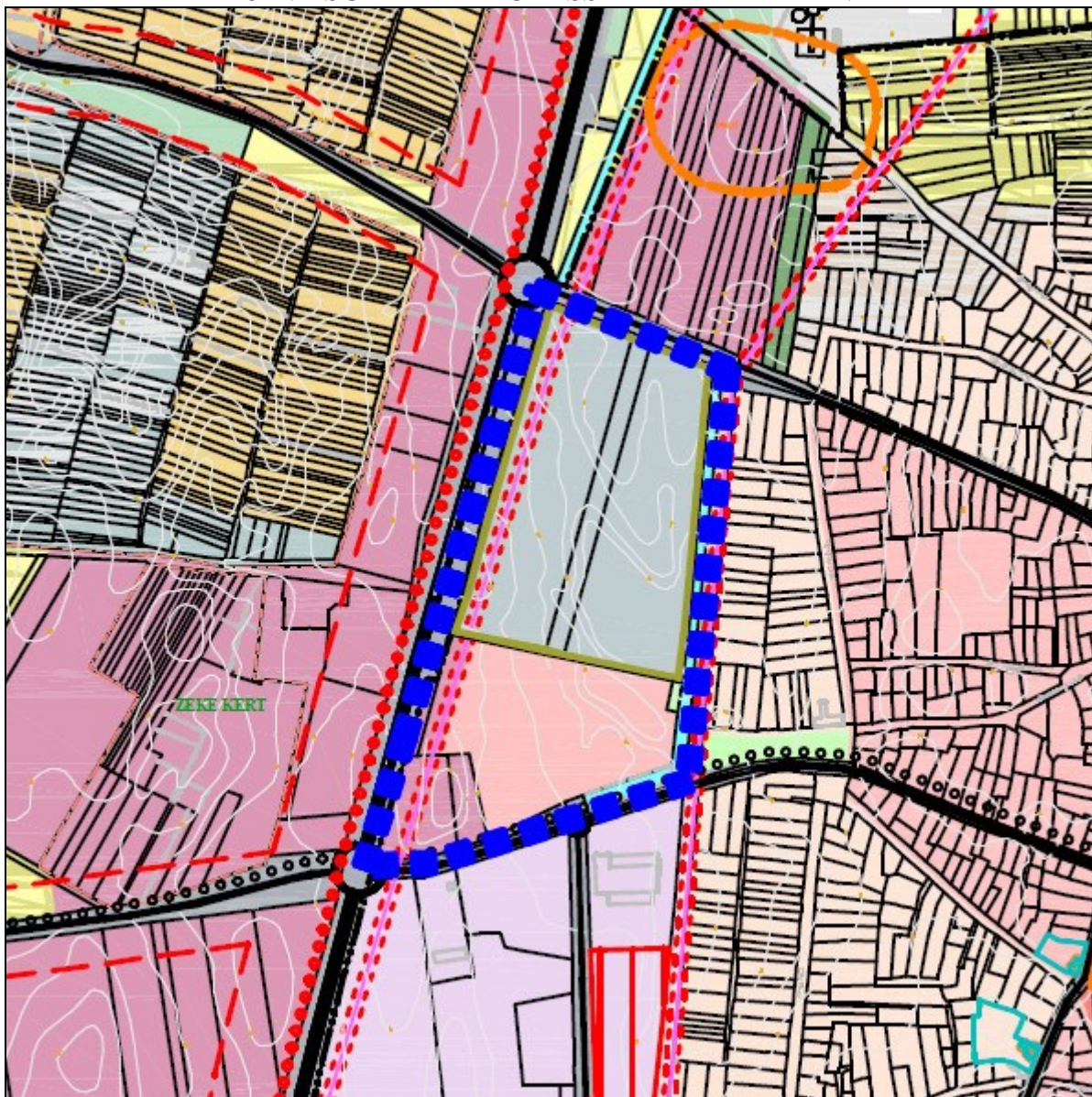
-  Megyehatár

##### Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér



## JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

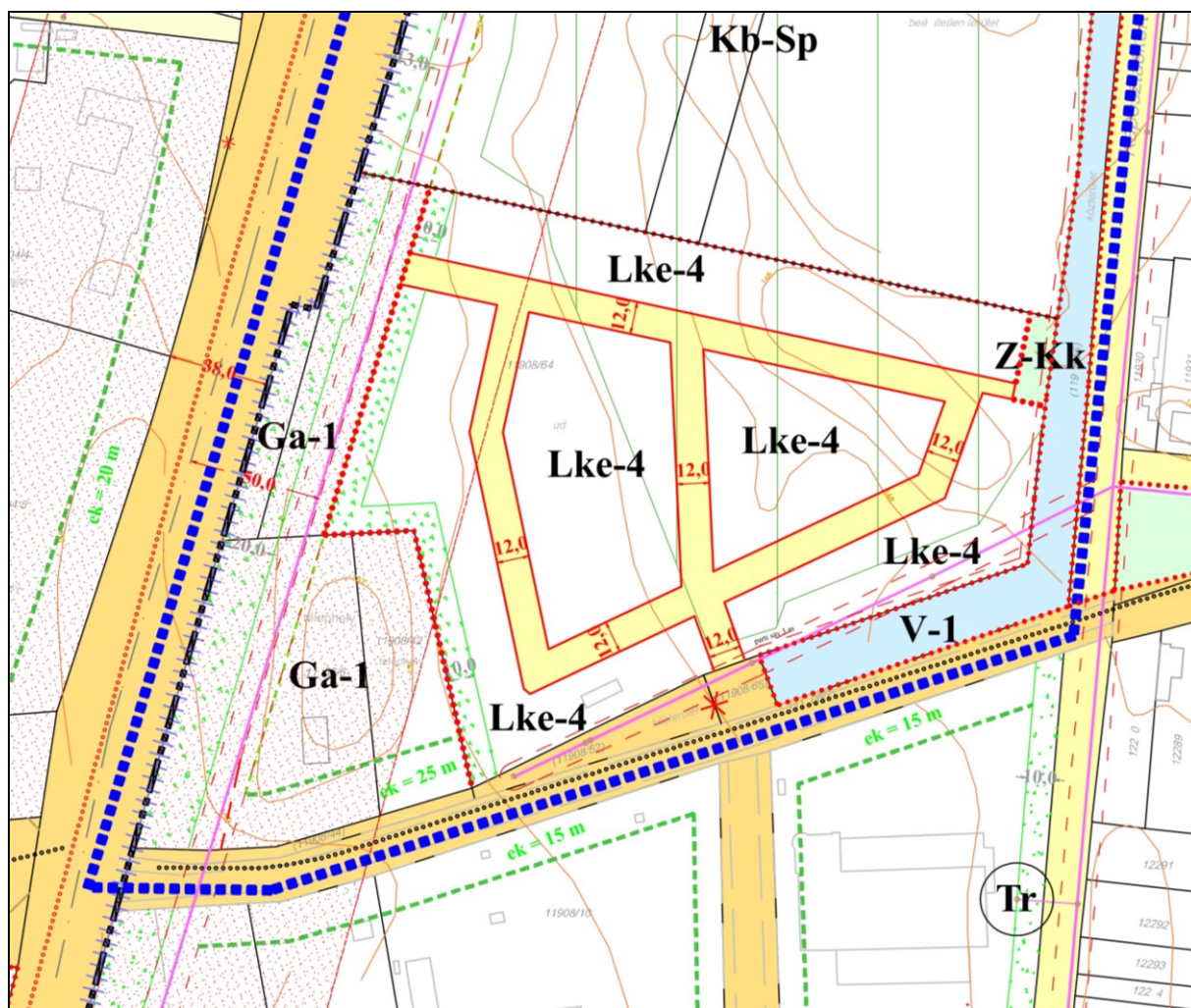


|     |      |       |   |                                                  |
|-----|------|-------|---|--------------------------------------------------|
| 2,0 | Gksz | Gksz  | T | Kereskedelmi, szolgáltató                        |
| 1,5 |      | Gá    | T | Általános gazdasági terület                      |
| 0,6 | Lke  | Lke   | T | Kertvárosias lakóterület                         |
|     | K-Sp | Kb-Sp |   | Nagy kiterjedésű sportolási célú terület terület |
|     | Z    | Z     |   | Közpark, közkert                                 |









*Ténylegesen érintett terület: Saját szerkesztés*

## A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

|  |                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------|
|  | Tervezett szabályozási vonal                                           |
|  | Szabályozási szélesség                                                 |
|  | Építési övezet, övezet határa (a színek határai egyben övezethatár is) |
|  | Építési övezet, övezet jele                                            |
|  | Belépésre szánt terület határa külterületen                            |
|  | Községi főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)      |
|  | Mellékutahálózat (kiszolgáló út) (Kl-Kk)                               |
|  | Mellékutahálózat (mezőgazdasági út) (Kl-Kmg)                           |
|  | Közpályás (vasúti) közlekedési terület                                 |
|  | Érték terület                                                          |
|  | Zöldterület                                                            |
|  | Fásított közér                                                         |
|  | 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 közelemben zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye |
|  | Telepszerű belépés zöldfelülete                                                                        |
|  | Községi terület zöldfelületként fenntartandó része                                                     |
|  | Építési területen belüli védőterület                                                                   |
|  | Építési vonal                                                                                          |
|  | Előírt határ, ha az előírásoktól eltér                                                                 |

Községi területi felület

Gyalogút

Kerékpárút

## VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

|  |                                                            |
|--|------------------------------------------------------------|
|  | Műemlék és telke                                           |
|  | Műemléki környezet 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 objektum - védett fa                                                                      |
|  | Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa                                                |
|  | Adattári erdőterület                                                                             |
|  | Honvédelmi területen belüli honvédelmi rendeltetésű erdőterület (Evi. 24 § (4) előírása szerint) |
|  | Átlagosnál jobb minőségű szántóterületek                                                         |
|  | Rét, legelő, gyep területek                                                                      |

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vízgazdálkodási terület határa                                                   |
|  | Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa                                  |
|  | Védőterület, védőterület, védőterület határa                                     |
|  | Honvédelmi terület védőterülete 1000m és 1500 m (HM 2022. évi adatszolgáltatása) |

|  |                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Személyvizetelő                                                                                 |
|  | Személyvizetelő                                                                                 |
|  | Meglévő villamosenergia hálózati hálózati (750 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)   |
|  | Meglévő villamosenergia hálózati hálózati (400 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)   |
|  | Meglévő villamosenergia hálózati hálózati (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel)   |
|  | Tervezett villamosenergia hálózati hálózati (132 kv-os feszültségzinttel, biztonsági övezettel) |
|  | 20 kV-os villamosenergia elosztó hálózati (lég-, és földkábel)                                  |
|  | Meglévő transzformátor                                                                          |
|  | Nagy nyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete                                     |

## ALAPTÉRKÉP ELEMEI

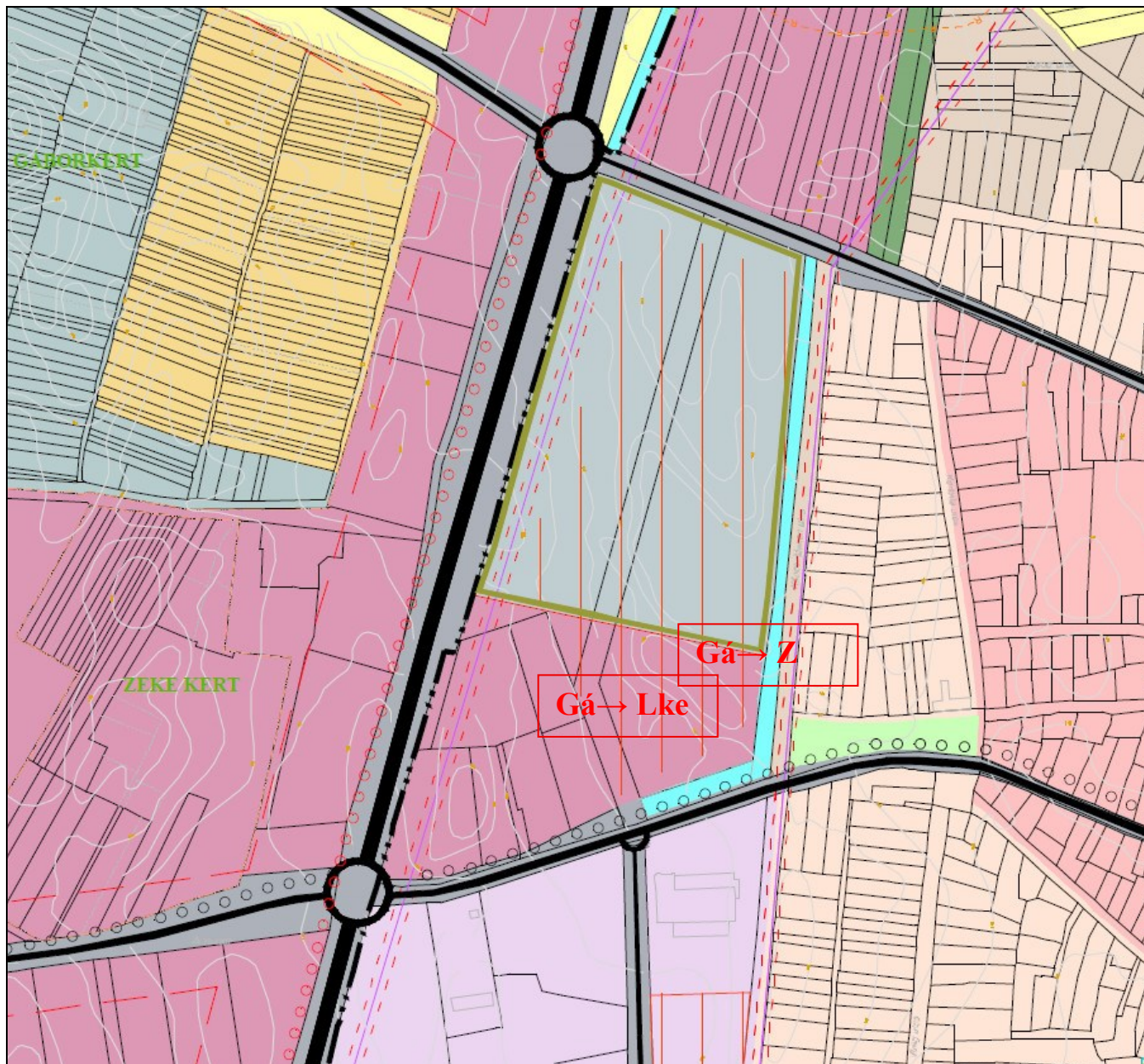
|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Települési közigazgatási határa             |
|  | Belterületi határ                           |
|  | Telekhatár                                  |
|  | Ingatlanvilágítási térképen szereplő épület |
|  | Helyrajzi szám                              |
|  | Szintvonal                                  |



### *Változások részletes ismertetése*

A beruházás megvalósításához a hatályos szerkezeti terven általános gazdasági területbe sorolt ingatlanok részbeni átsorolása szükséges kertvárosias lakó területbe (Gá→Lke).

A beruházás megvalósításához a hatályos szerkezeti terven általános gazdasági területbe sorolt ingatlanok részbeni átsorolása szükséges közkert területbe (Gá→Z).



A helyi építési szabályzat 2. melléklet építési övezetek szabályozási határértékei 2. Kertvárosias lakóterület építési övezete kiegészül:

|   | A                   | B                                                                   | C                 | D                                               | E                                 | F                                  | G                             |
|---|---------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Építési övezet jele | Az újonnan kialakítható telkek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód     | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság                    |                                    | Zöldfelület legkisebb mértéke |
|   |                     |                                                                     |                   |                                                 | megengedett legkisebb mértéke (m) | megengedett legnagyobb mértéke (m) |                               |
| 2 | Lke-1               | 550                                                                 | oldalhatáron álló | 30                                              | -                                 | 5,5                                | 50                            |
| 3 | Lke-2               | 700                                                                 | oldalhatáron álló | 30                                              | -                                 | 7,5                                | 50                            |
| 4 | Lke-3               | 500                                                                 | oldalhatáron álló | 35                                              | -                                 | 6,0                                | 45                            |
| 5 | Lke-4               | 800                                                                 | szabadon álló     | 35                                              | -                                 | 5,5                                | 45                            |

A helyi építési szabályzat 3. melléklet építési övezetek közművesítettségi mértékére vonatkozó előírások 2. Kertvárosias kiegészül:

| sorszám | A                                  | B                   | C                     |
|---------|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
|         | Sajátos használat szerinti terület | Építési övezet jele | Közművesítettség foka |
| 2.      | Kertvárosias                       | Lke-1               | Teljes                |
|         |                                    | Lke-2               | Teljes                |
|         |                                    | Lke-3               | Teljes                |
|         |                                    | Lke-4               | Teljes                |

HÉSZ 8. § (5) kiegészítésre kerül:

Kertvárosias és falusias lakóövezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telke terület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m<sup>2</sup>-t, kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol kialakításra kerülő telkek legfeljebb 60,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek, a legnagyobb telke terület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m<sup>2</sup>-t

HÉSZ 27. § (7) kiegészítésre kerül:

Az **Lke** építési övezetek területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki, **kivéve az Lke-4 építési övezetet, ahol legfeljebb négy önálló rendeltetési egység alakítható.**

A szabályozási terv ennek megfelelően módosítandó.



## A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI

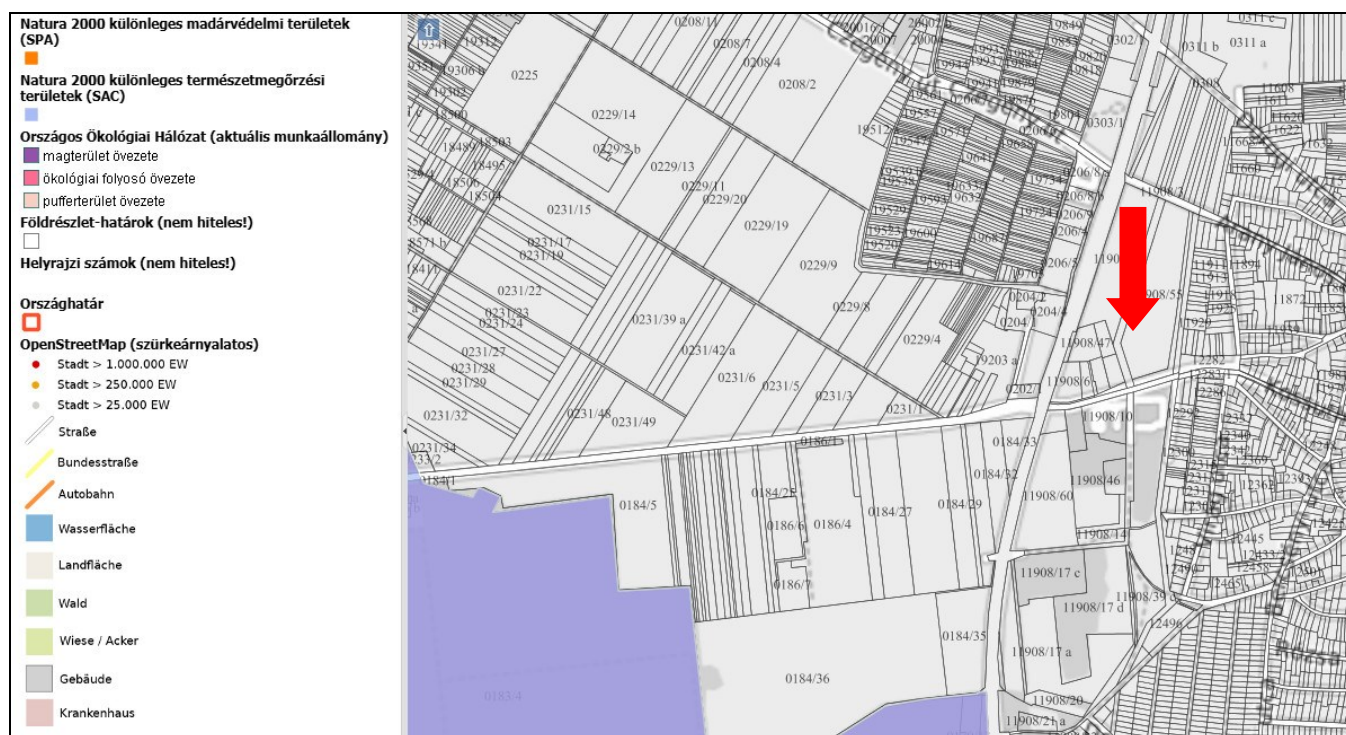
### Változások részletes ismertetése

A módosítás során az általános gazdasági területfelhasználás módosítás történik kertvárosias lakóterület és közkert területfelhasználásra.

### Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

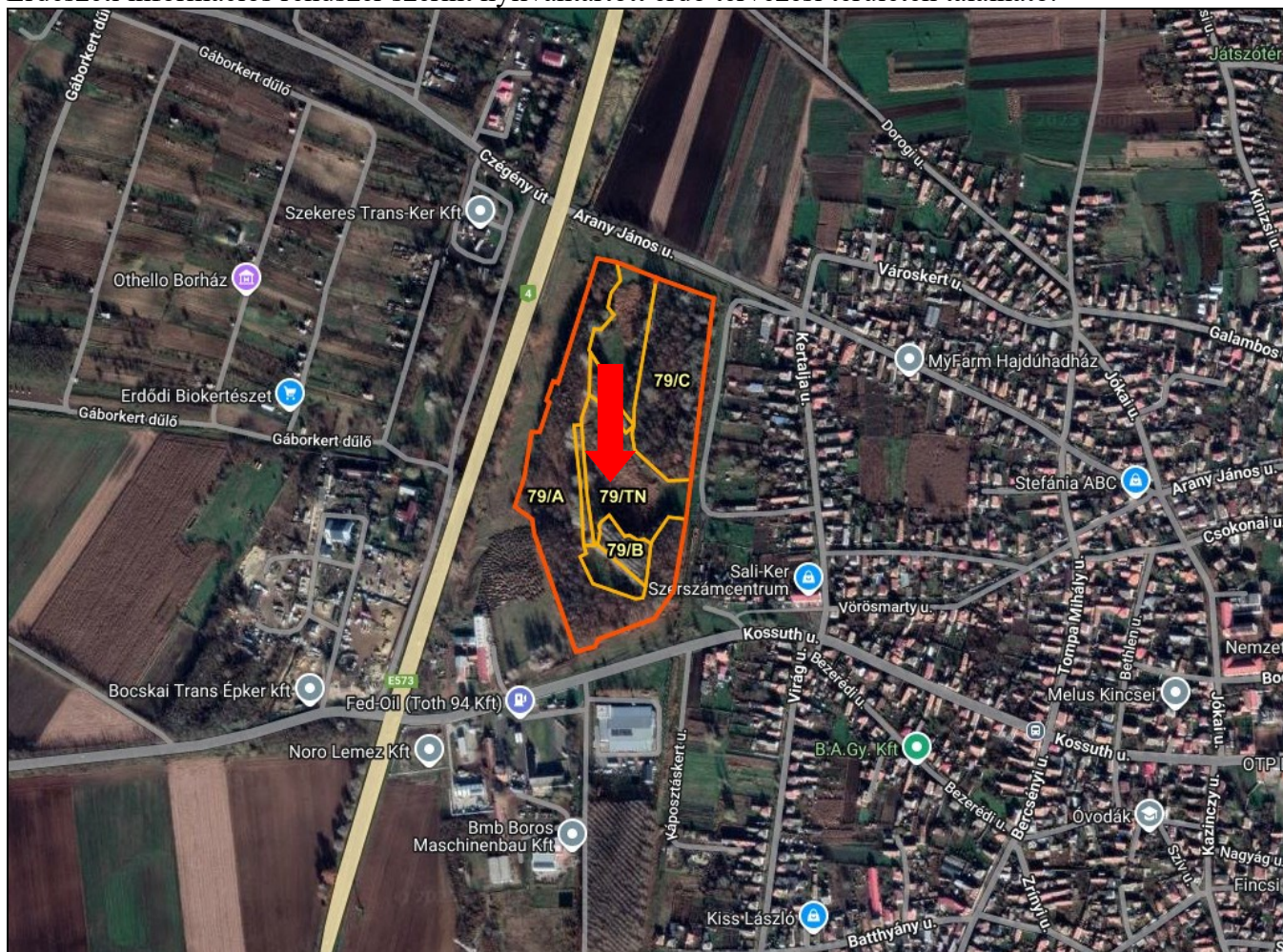
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-legre védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

## Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Tervezési területen belül a nyilvántartás szerint 79/A, 79/B, 79/C és 79/TN faanyagtermelő erdőrészek találhatók. Az erdők nem védettek. A módosítással ténylegesen érintett 11908/64 hrsz-ú ingatlan a 79/A, 79/B és 79/TN erdőrészeket érintik. A 11908/64 hrsz-ú ingatlan nyilvántartás szerinti kivett megnevezés: kivett gazdasági épület, udvar. Hatályos rendezési tervi besorolása szerint beépítésre szánt általános gazdasági terület. **A beruházás megkezdése előtt az érintett erdőrészeket termelésből ki kell vonatni az illetékességgel rendelkező erdészeti hatóságnál.**

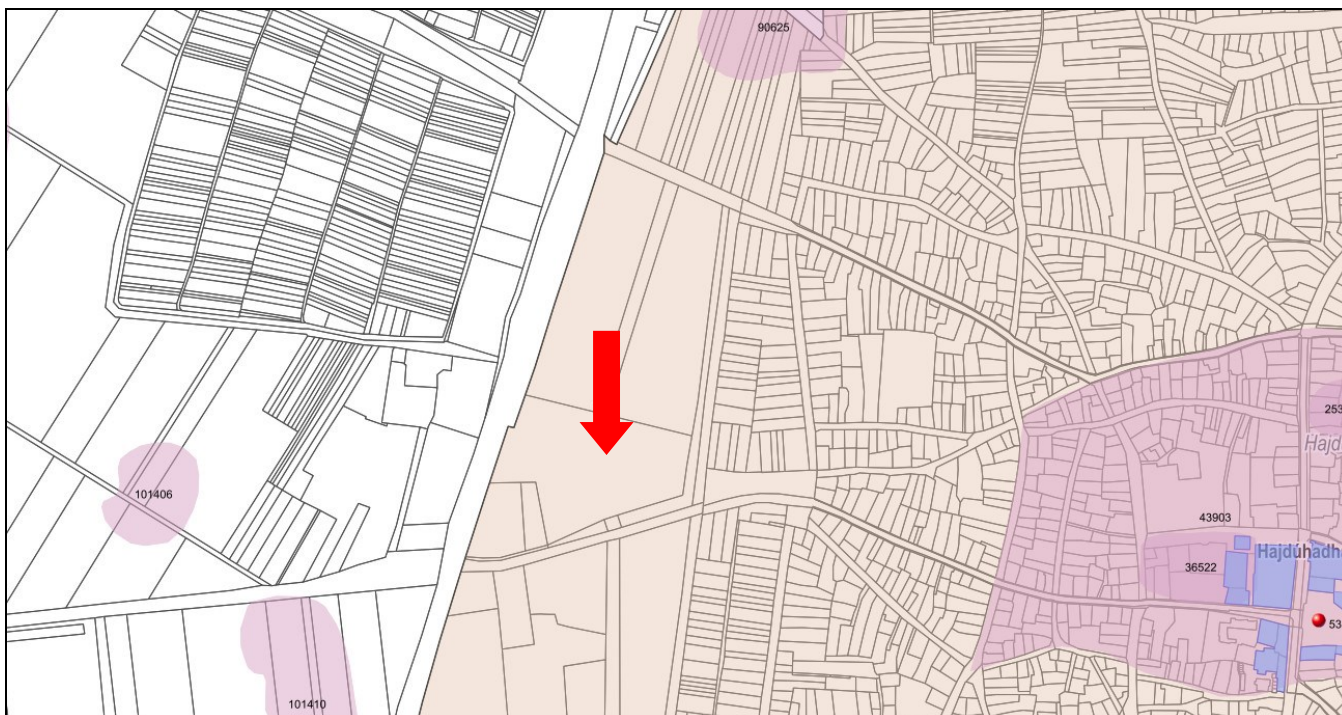
## Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

### Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található, a tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.

A módosítás kapcsán régészeti lelőhely nem érintett.





*Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet*

#### A Város

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

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

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK külterület és egyéb terület településrészbe sorolja a területet. A TAK külterület és egyéb terület címszó alatt tesz javaslatokat. Az épületek tervezése során az ajánlások átgondolandók.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet külterület és egyéb terület, településképi szempontból egyéb területbe sorolta, melyre általános előírások kerültek meghatározásra.



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

**16. §<sup>11</sup>** (1) Az utcaképből 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.

Az előírások rendezési tervben szabályozandó előírást nem tartalmaznak, konkrét épület 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!

## ***A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET***

### ***Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem***

A tervezési terület déli oldalán 11908/7 hrsz-ú út Kossuth utca folytatásaként a 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út halad. A beruházással érintett 11908/64 hrsz-ú ingatlan innen a 11908/65 hrsz-ú közlekedési területen keresztül közelíthető meg.

Az út megfelelő szélességű, csapadékvíz elvezetéssel ellátott aszfaltburkolatú út, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

Lakópark feltárására a TÉKA 28. § (2) előírásai szerinti 12 méter szélességű kiszolgáló út kerül kiszabályozásra. Tervezett út a 11908/65 hrsz-ú közlekedési területhez kapcsolódik. Az út aszfalt burkolattal ellátott és megfelelő csapadékvíz elvezetéssel kerül kialakításra.

A 0177/1 hrsz-ú út 4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút a területet nyugatról határolja.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbikában TÉKA) 55. § (8) előírásai szerint:

***„Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 27. § (2) bekezdés 2., 8., 9., 10., 11., 12., 14. és 15. pontja szerinti területek kivételével –***

***a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 méter széles területen,***

***b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 méter széles területen,”***

A tömbben található gazdasági funkciók valamit a 4 számú főút közelsége miatt, az érintett telekhatárokon a lakó és gazdaságterület rovására 10 méter széles telek kötelező zöldfelületként 3 szintes növényzet kialakítás szükséges örökzöld növényekből.

A kialakítás biztosítja, hogy lakó funkciójú épületek a főút tengelyétől 75 métertávolságra kerülnek elhelyezésre.

Amennyiben a beruházás során az előírt zajterhelési határértékek nem lesznek tarthatóak, zajvédelmi műszaki megoldás (zajvédő fal) kialakítása válhat szükségessé az érintett telekhatárokon.

Hosszútávon a főút nyomvonala áthelyezésre kerül, mely további garanciát biztosít a megfelelő zajvédelemére.

### ***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.

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 közművesítés terén az új besorolással visszalépés történik a gazdasági terület igényeihez képest. A beruházás olyan többlet közmű igénytel nem jár hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé teszi.

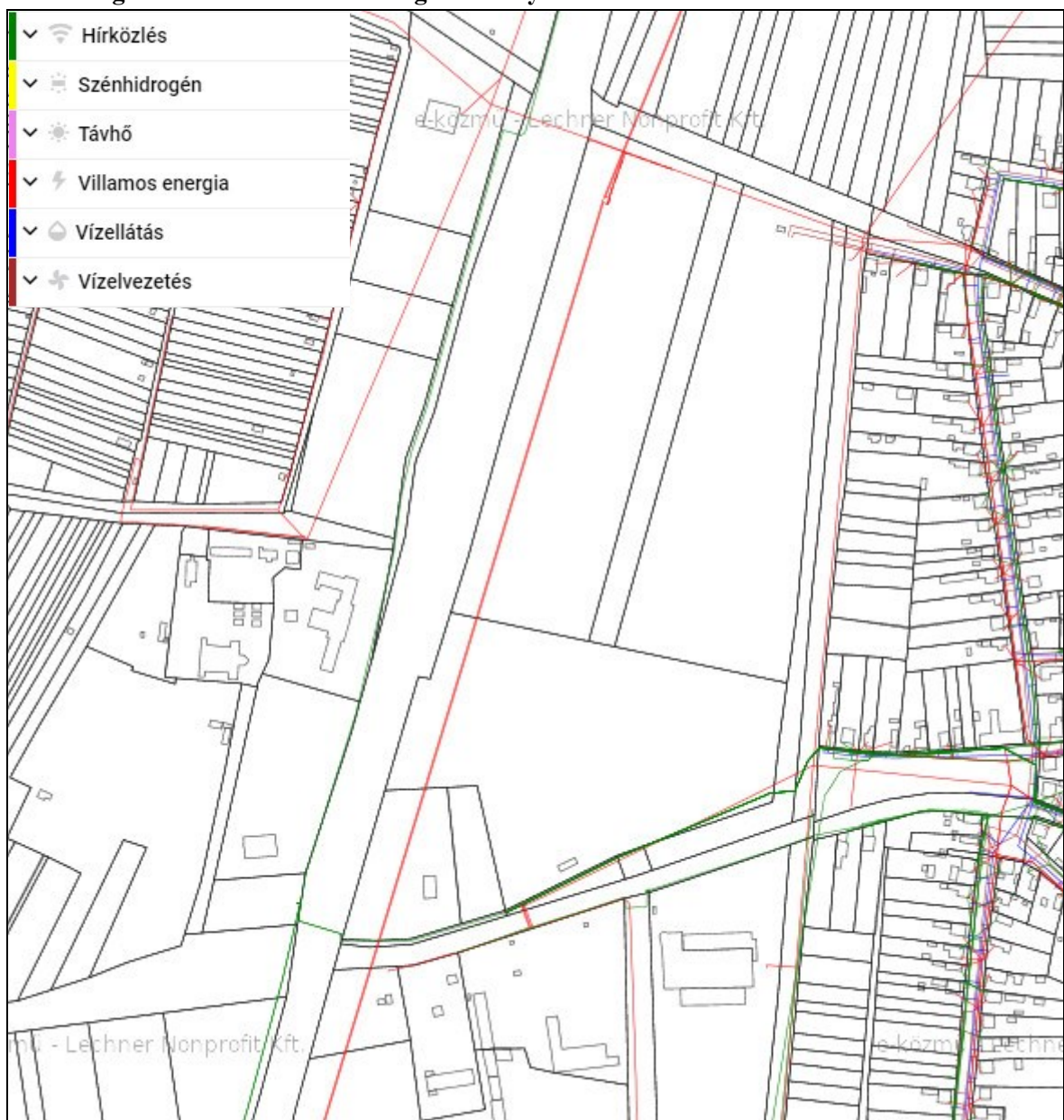
Terület nyugati oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték, terület északi oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték, terület déli oldalán halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték változatlan formában megmarad.

Elektromos kisfeszültségű hálózat a területtől délre tálhastó.

Ivóvíz csatlakozási lehetőség a területtől keltre 50 méter távolságra található.

Szennyvíz hálózat területtől keltre 200 méter távolságra található a Kertalja utcán.

**A beruházás megkezdése előtt a közműszolgáltatók nyilatkozata beszerzendő.**



*Közművek. Forrás: E-közmű*



### ***Humán infrastruktúra ellátásának biztosítása***

Jogsabályi előírás szerint óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz.

A település humán infrastruktúrája a település főtere körül találhatóak (Bocskai tér) mely az új lakópartól 1 km távolságra keletre található.

Debrecen közelsége valamit jó közlekedési kapcsolat miatt válhatóan az itt lakók részben Debrecenből fognak kiöltözni, oda fognak járni dolgozni és részben ott fogják igénybe venni az ellátásokat.

## MELLÉKLETEK

*Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja*

|                                                                                        |       |                  |                       |                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|--|
| <b>Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal</b><br><b>Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.</b> |       |                  |                       |                                                  |  |
| <h3 style="margin: 0;">Ingatlan leíró adatai</h3> <p style="margin: 0;">2025.06.19</p> |       |                  |                       |                                                  |  |
| <b>HAJDÚHADHÁZ</b><br><b>Belterület 11908/64 helyrajzi szám</b>                        |       |                  |                       | Szektor: 33<br>Térképszelvény:                   |  |
| "címképzés alatt"                                                                      |       |                  |                       |                                                  |  |
| <b>I. rész</b>                                                                         |       |                  |                       |                                                  |  |
| 1. Az ingatlan adatai:                                                                 |       |                  |                       |                                                  |  |
| alrészlet adatok<br>művelési ág/kivett megnevezés/                                     | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fill. | alosztály adatok<br>ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |  |
| . Kivett gazdasági épület, udvar                                                       | 0     | 4.2906           | 0.00                  |                                                  |  |



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

**Ügyiratszám:** PH/16601-2/2025.

**Ügyintéző:** Biró-Balogh Anikó

**Tárgy:** Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek – Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark kialakításához összefüggő - módosítása

### **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**

#### **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYÉVEL KAPCSOLATOS FELJEGYZÉSE**

Hajdúhadház Város közigazgatási területén belül Bana László Mihály, mint Dryvit Profi Kft (4030. Debrecen, Karabély u. 3. sz.) ügyvezető kérelmére a Hajdúhadház, 11908/3 hrsz-ú út (Arany János utca folytatása) – 11908/36 hrsz-ú út (Káposztáskert utca) – 11908/7 hrsz-ú út (Kossuth utca folytatása, 4902 számú Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – 0177/1 hrsz-ú út (4 számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) által határolt tömbön belül a 11908/64 hrsz-ú ingatlanon lakópark kialakítása érdekében történő településrendezési eszközöket érintő módosításának megalapozásául szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt

**a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal kérem elkészíteni a következők szerint.

| <b>elkészítendő munkarészek</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>készítésére vonatkozó megállapítás</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza |                                           |
| a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,                                                                                                                                                                                                        | <b>igen</b>                               |
| b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,                                                                                                                                                                                                      | <b>igen</b>                               |
| c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és                                                                                                                                                                                          | <b>igen</b>                               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>igen</b> |
| e) a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>igen</b> |
| 2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja<br>a) a beépítés javaslatát,<br>b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,<br>c) a zöldfelületek kialakításának módját,<br>d) a közlekedési és parkolási rendet,<br>e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit. | <b>igen</b> |
| 3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>nem</b>  |

Hajdúhadház, 2025. október 21.

Csáfordi Dénes  
polgármester megbízásából:

Biró-Balogh Anikó  
mb. főépítész

