

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása 2 területen a

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

2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház- Hajdúsámson összekötő út) – Nagygát utca – Kazinczy utca által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához telepítési tanulmányterv jóváhagyása, főépítési feljegyzés elfogadása és az egyeztetés módjának meghatározása

Ügyintéző: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Iktatószám: PH/18199/2025

Melléklet: 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. december 11.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit aljegyző

Látta: **Dr. Juhász Marica jegyző**

Az ülés időpontja: 2025. december 15.

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).

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Hajdúhadház város önkormányzata 2022-ben új településrendezési eszközöket (településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, szabályozási terveket) fogadott el, melynek módosítása szükséges a városfejlesztési beruházásokhoz kapcsolódóan.

A módosítás két beavatkozási ponton történik:

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

Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 0206/10, 0206/11 és 0215/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, biopiachoz kapcsolódóan.

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

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

A telepítési tanulmányterv építési beruházás megvalósításhoz kapcsolódik, nem kerül településrendezési szerződés megkötésére, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bek. szerinti átvállalás nem kerül ismertetésre. A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklet és az önkormányzati főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készül, azzal, hogy a Korm. rendelet 19.§ (4) szerint 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

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:

„A ténylegesen érintett ingatlanok közvetlenül közúthoz kapcsolódnak. A módosítások az építést, mint célt szolgálják. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.”

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 településtervezési, valamint annak módosítása **megalapozó vizsgálat** alapján készül, és a településtervezési **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 településtervezési 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. (XII.16.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközeinek módosítása 2 területen a

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

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

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

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

1. Az építési beruházáshoz kapcsolódóan a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19.§ (2) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv került készítésre. **Az elkészült 2 területen a**

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

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

által határolt területek, közterületi parkolók kialakítására vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalma összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, ezért az jóváhagyásra kerül. A telepítési tanulmányterv teljes tartalmában felhasználható a településrendezési eszköz módosításához.

2. **Módosítani kívánja a Hajdúhadház Város 182/2022. (VIII.25.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatáról szóló 23/2022.(VIII.25.) önkormányzati rendeletét a 2 területen a**

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

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

által határolt területek, közterületi parkolók kialakításához.

3. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során **nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére sor**, így a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolására vonatkozó döntés meghozatala nem indokolt.
4. A területek esetében **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.**
5. Jóváhagyja a 1./ pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a 1. melléklet szerint.
6. Felkéri a főépítést, az 1. pontban meghatározott területrésze/ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök **egyszerűsített eljárásban** történő módosításának véleményeztetésére.
7. Az önkormányzat felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv egyeztetésével kapcsolatos feladatok ellátására és a döntéshez kapcsolódóan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó mb. főépítész

Hajdúhadház, 2025. december 11.

Csáfordi Dénes
Polgármester

FELJEGYZÉS

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

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

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

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

A megalapozó vizsgálat felhasználhatósága

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

Az alátámasztó javaslat felhasználhatósága

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

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

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat

4. A módosítással érintett területek bemutatása
5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A telepítési tanulmányterv felhasználhatósága

A településterv módosításához készített telepítési tanulmányterv felhasználható.

Örökségvédelmi hatástanulmány

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz az Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése nem szükséges.

Településkép védelmi rendelet

Jelen településrendezési eszköz módosításhoz a településképi rendelet módosítása nem szükséges.

Hajdúhadház, 2025. december 11.

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

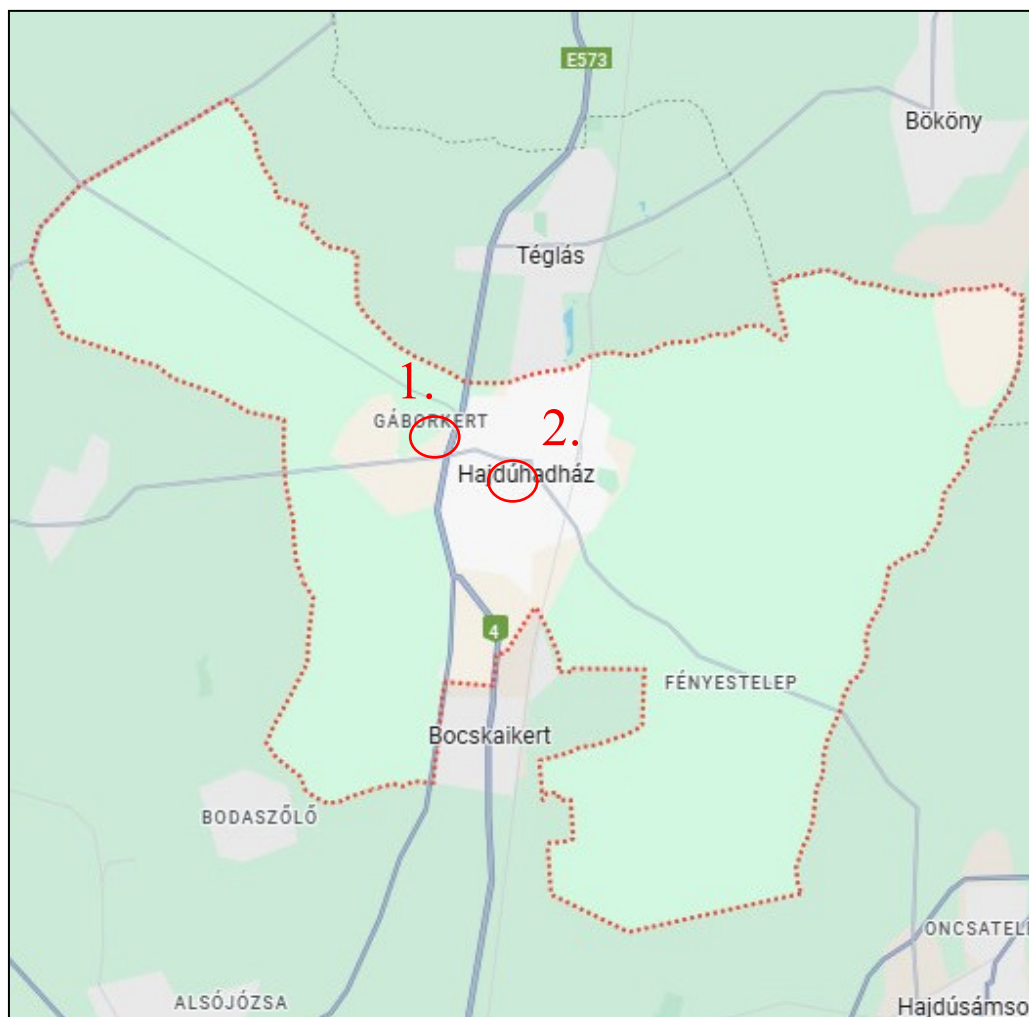
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

2 TERÜLETEN

a

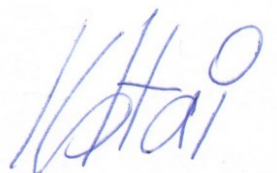
- 1) Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút) és a
- 2) Hajdúhadház, Kossuth utca (4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Béke útja (részben 4092 sz. Hajdúhadház-Hajdúsámson összekötő út) – Nagyág utca – Kazinczy utca
által határolt területek, közterületi parkolók kialakítása érdekében.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



HAJDÚHADHÁZ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A dokumentációt készítette:



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

Debrecen, 2025. november

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 településképvédelmi eszközök:	8
A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA.....	9
A vizsgált telkek főbb adatai:	12
A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	19
Tervezett beruházás bemutatása:	21
A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	22
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	22
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	23
Településszerkezeti terv módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata	26
Változások részletes ismertetése	34
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI	35
Változások részletes ismertetése	35
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	35
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	36
A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET	39

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem.....	39
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész.....	40
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	40
A vizsgált telkek főbb adatai:	45
A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV	51
Tervezett beruházás bemutatása:	52
A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.....	53
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat.....	53
A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat	54
A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata	56
Változások részletes ismertetése	61
A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI.....	63
Változások részletes ismertetése	63
Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	63
Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	64
Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem.....	67
Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész.....	68
Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész.....	68
MELLÉKLETEK	69
Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja.....	69
Önkormányzati főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.....	76

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

Megbízás tárgya

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

A módosítás két beavatkozási ponton történik.

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

Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 0206/10, 0206/11 és 0215/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, biopiachoz kapcsolódóan.

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

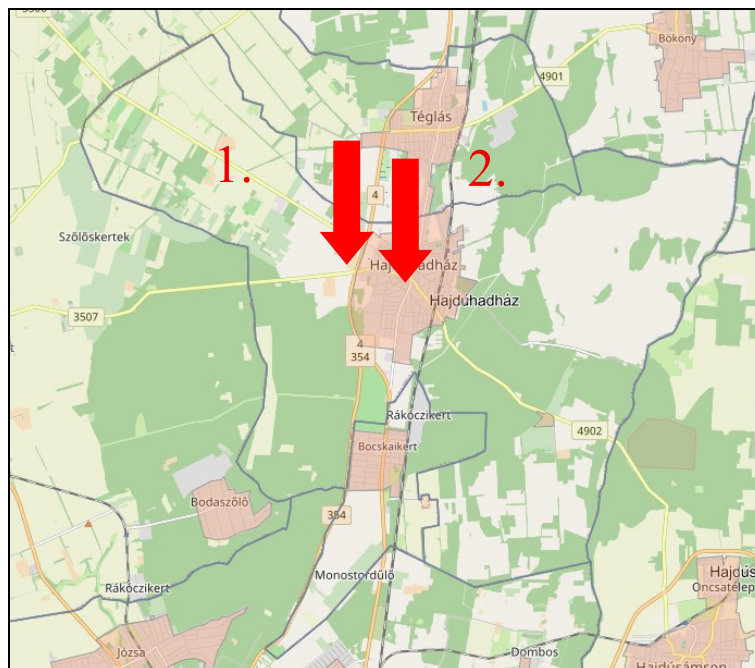
Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően meglévő közlekedési területek feltüntetése és közterületi parkolók kialakítása.

A település jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik. A megyeszékhely (Debrecen) 15 kilométer távolságra található. A beruházások kapcsán a helyi lakosság településhasználati lehetőségei javulnak.

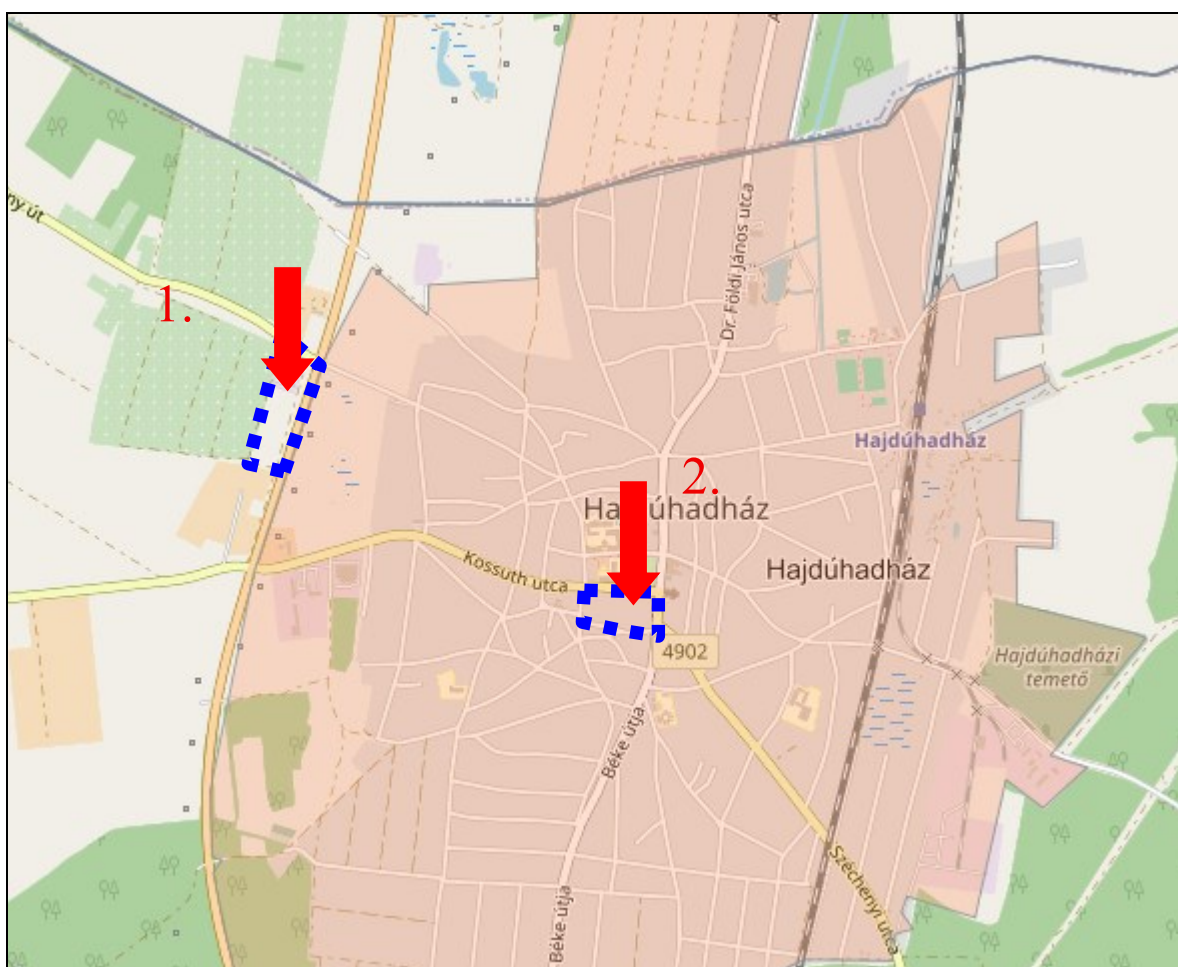
Az önkormányzat két, egymástól elkülönülő területen tervezi közforgalmú parkolók kialakítását annak érdekében, hogy javítsa a település közlekedési feltételeit, valamint megfelelő parkolási kapacitást biztosítson a helyi lakosság és az ide látogatók számára. A telepítési tanulmányterv ennek megvalósíthatóságát és a településrendezési eszközben történő esetleges módosítás lehetőségét vizsgálja.

A telepítési tanulmányterv építési beruházás megvalósításhoz kapcsolódik, nem kerül településrendezési szerződés megkötésére, így a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bek. szerinti átvállalás nem kerül ismertetésre. A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. melléklet és az önkormányzati főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készül, azzal, hogy a Korm. rendelet 19.§ (4) szerint 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A ténylegesen érintett ingatlanok közvetlenül közúthoz kapcsolódnak. A módosítások az építést, mint célt szolgálják. **A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**



A módosítások területi elhelyezkedése. Forrás: Internet



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

Adatszolgáltatások

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

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

Helyszíni szemlélés

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 a

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

A településrendezési eszközök módosítása

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

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

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

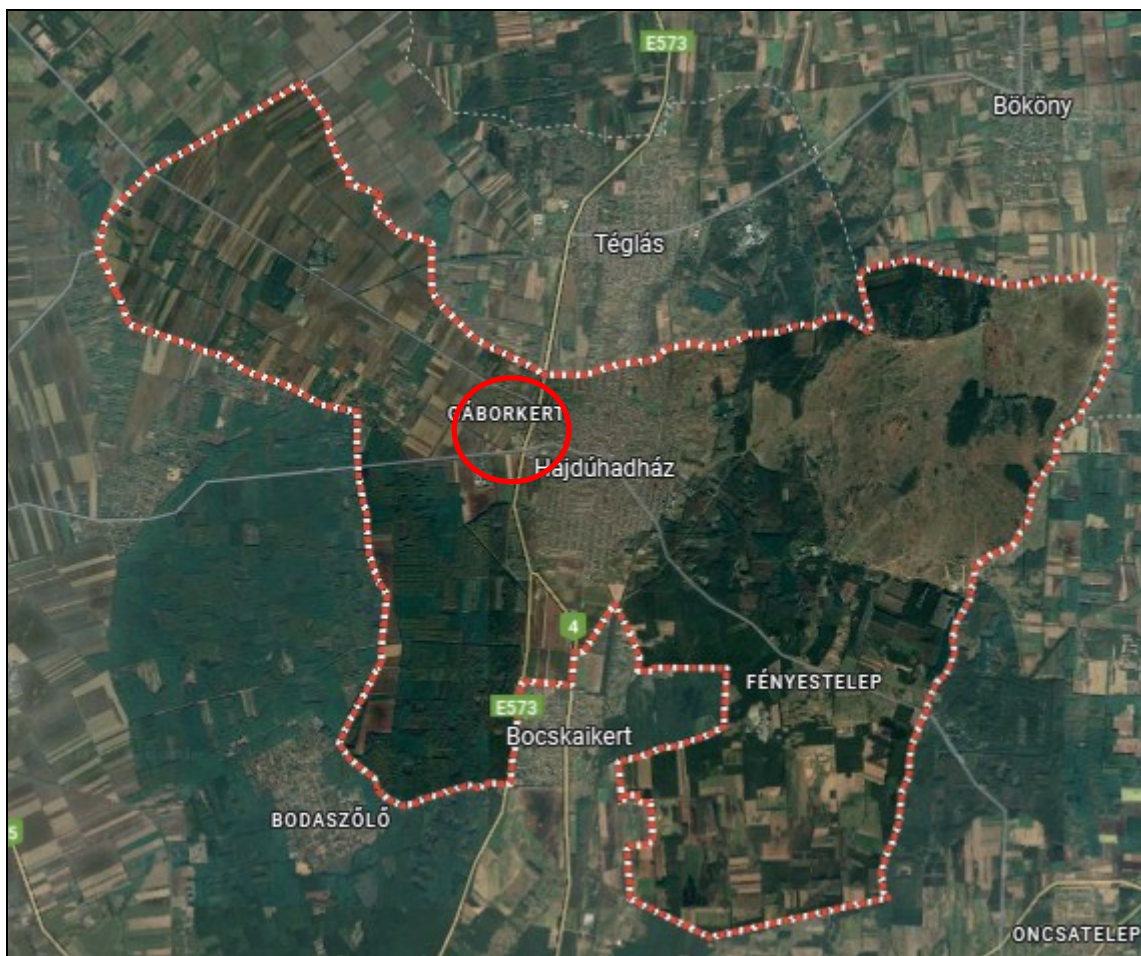
Hatásterület

- 1) Módosítás esetén a hatásterület nem lépi át az országos közutakat. A belterület felé a lakóterületeken már nem származtat hatást. Meglévő beruházás kiegészítéseként valósul meg.
- 2) Módosítás esetén a hatásterület a település belterületét érinti. A beruházás meglévő közlekedési és parkoló hálózat kiegészítéseként kerül megvalósításra. Hatása a meglévő állapothoz képest nem számottevő.

A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

1. módosítás

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

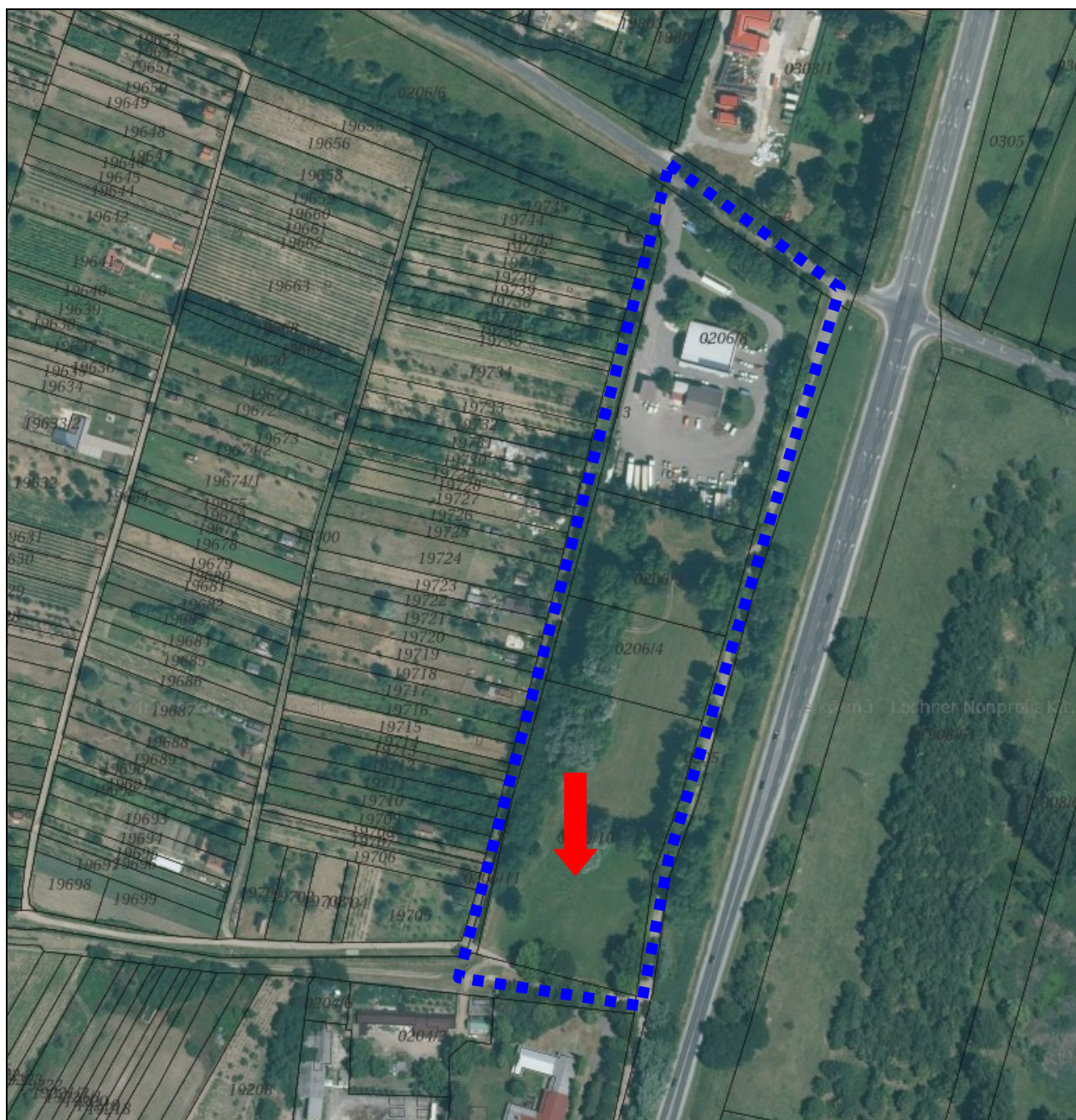


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

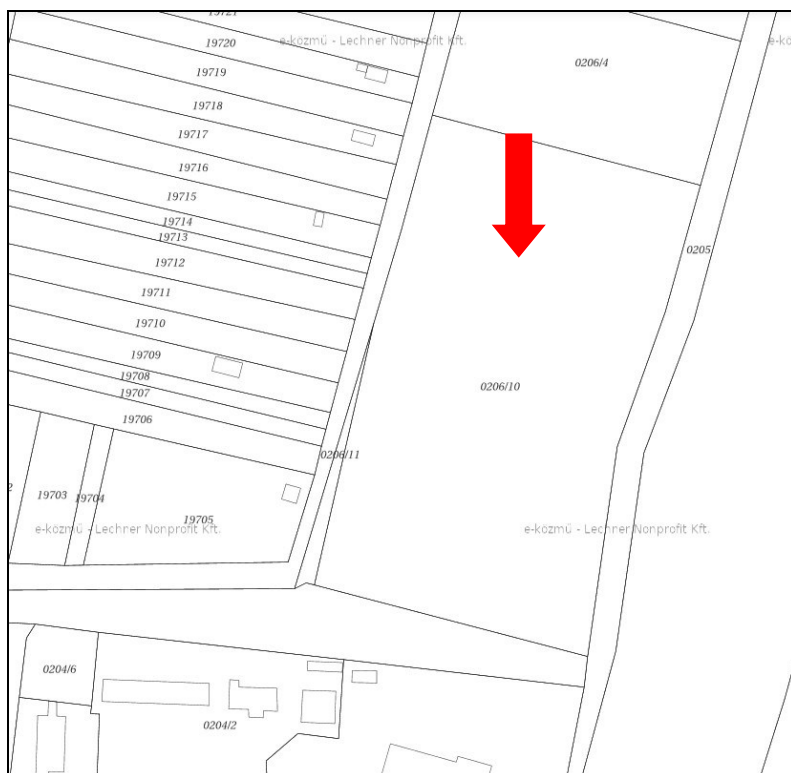
Fejlesztési szándékkal érintett terület az igazgatási terület nyugati részén a külterületen található.

Rendezés alá vont terület (tervezési terület): Hajdúhadház, 0215/1 hrsz-ú út – 19513 hrsz-ú út (Gáborkert dűlő) – 0276/3 hrsz-ú út (3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út) – 0205 hrsz-ú út (4 sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút).

Tervezett módosítás a tervezési területen belül a 0206/10, 0206/11 és 0215/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, biopiachoz kapcsolódóan.



Módosítási terület. Forrás: E-közmű



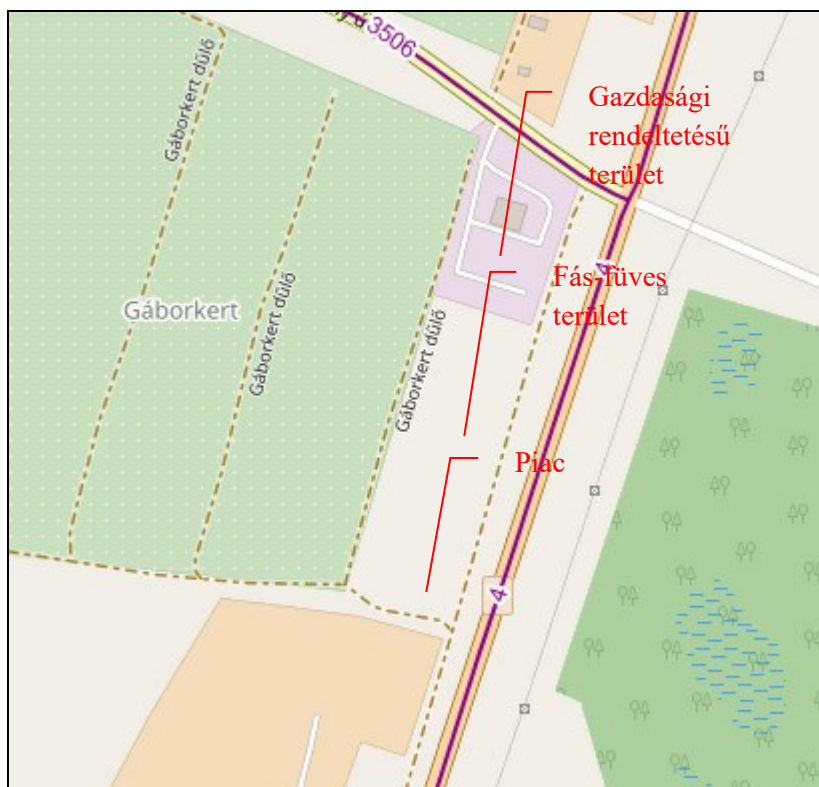
Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-kozmű

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 0206/10 hrsz.: területe: 11415 m², kivett megnevezés : kivett udvar (tulajdonos: önkormányzat); külterületi ingatlan.
- 0206/11 hrsz.: területe: 211 m², kivett megnevezés : kivett közforgalom elől el nem zárt magánút (tulajdonos: önkormányzat); külterületi ingatlan.
- 0215/1 hrsz.: területe: 24066 m², kivett megnevezés : kivett saját használatú út (tulajdonos: önkormányzat); külterületi ingatlan.
- 0205 hrsz.: területe: 3842m², kivett megnevezés : kivett saját használatú út (tulajdonos: önkormányzat); külterületi 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 terület megközelítése a 4 sz főúttal párhuzamosan kialakított 0205 hrsz-ú ingatlanon található szervízútról történik. A szervízút a 3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő útra csatlakozik. Az út csomóponti részétől dél felé aszfalt burkolatú, utána murvás kialakítású.



Meglévő rendeltetések. Forrás: KIRA

A tervezési területen belüli 0206/4 és 0206/9 hrsz-ú ingatlanok füves-fás területek

A tervezési területen belüli 0206/8 hrsz-ú ingatlan gazdasági telephely, gazdasági rendeltetésű épülettel.

A tervezési területen belüli 0206/10 hrsz-ú ingatlan a piac épületének ad helyet.

A terület közlekedési kapcsolatát délről a 19513 és 0215/1 hrsz-ú földburkolatú Gáborkert dűlő, nyugatról szintén a földburkolatú 19513 hrsz-ú út, keletről a 0205 hrsz-ú részben aszfaltozott út biztosítja. Északról a területet az aszfalt burkolatú 3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út határolja.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 38. § (8) előírásai szerint:

“(8) Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével –

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

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

c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 38. § (9) előírásai szerint:

“(9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított

- a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,
b) főút esetében 50-50 m széles terület.”

Az előírásban éritett terület a szabályozási terven ábrázolt. Jelen módosítás során nem történik olyan beavatkozás amely a területet érintené és a fenti előírásokkal ellentétes lenne.



3506 sz. Hajdúvid-Hajdúhadház összekötő út és 0205 hrsz-ú ingatlanon található szervízút csomópontja Forrás: Saját fotó



0205 hrsz-ú ingatlanon található szervízút és 0215/1 hrsz-ú út csomópontja Forrás: Saját fotó



0215/1 hrsz- út Forrás: Saját fotó

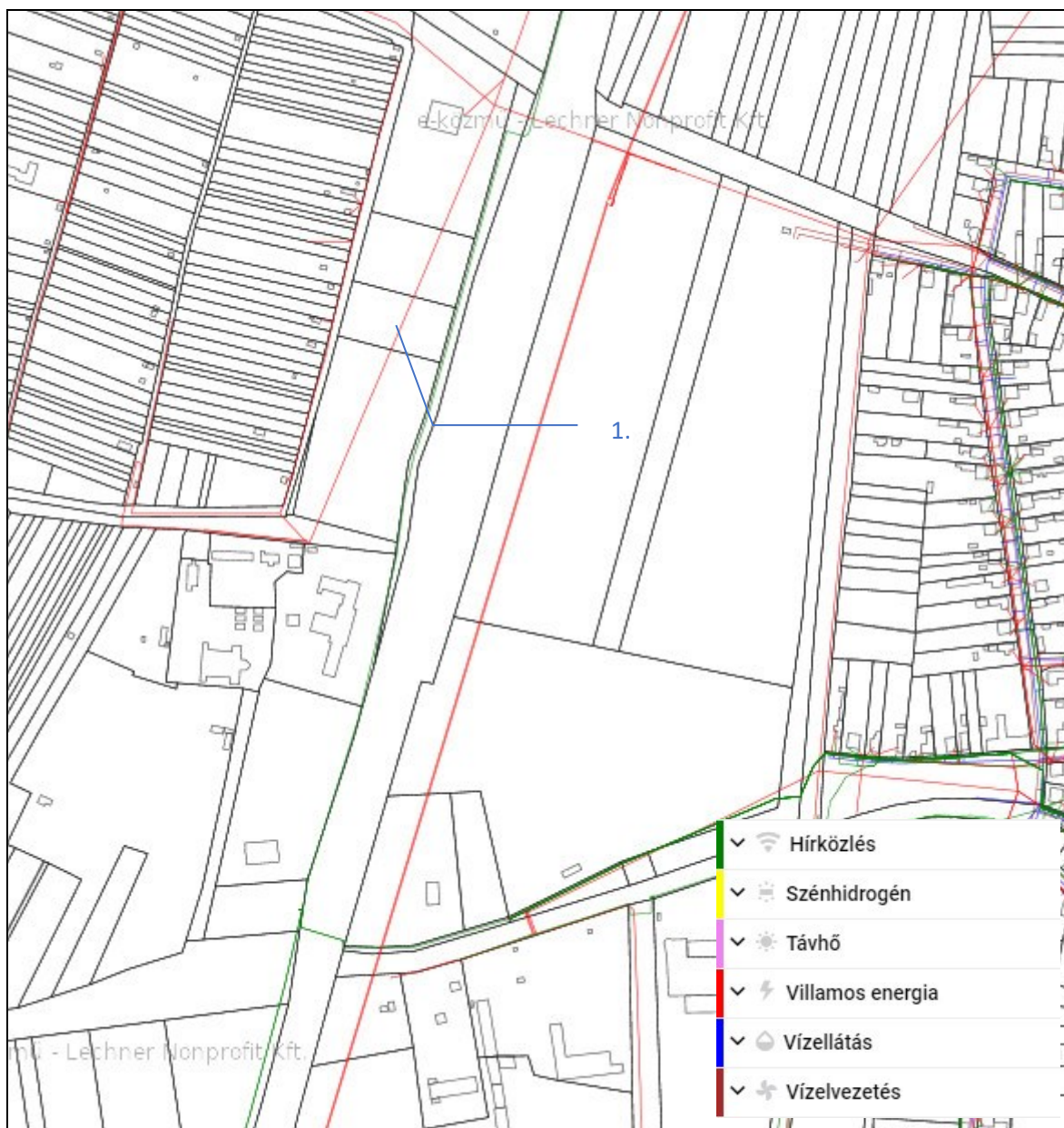


0205 hrsz-ú ingatlanon található szervízút. Forrás: Saját fotó



Piac épülete és a tervezett közterületi parkolók helye. Forrás: Saját fotó

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



1. jelű: Területen észak-déli irányban halad villamosenergia hálózat elosztó középvezetékű szabadvezeték.

Középfeszültség: Az 1kV-nál nagyobb, de 35kV-nál nem nagyobb feszültségű.

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 a) 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,

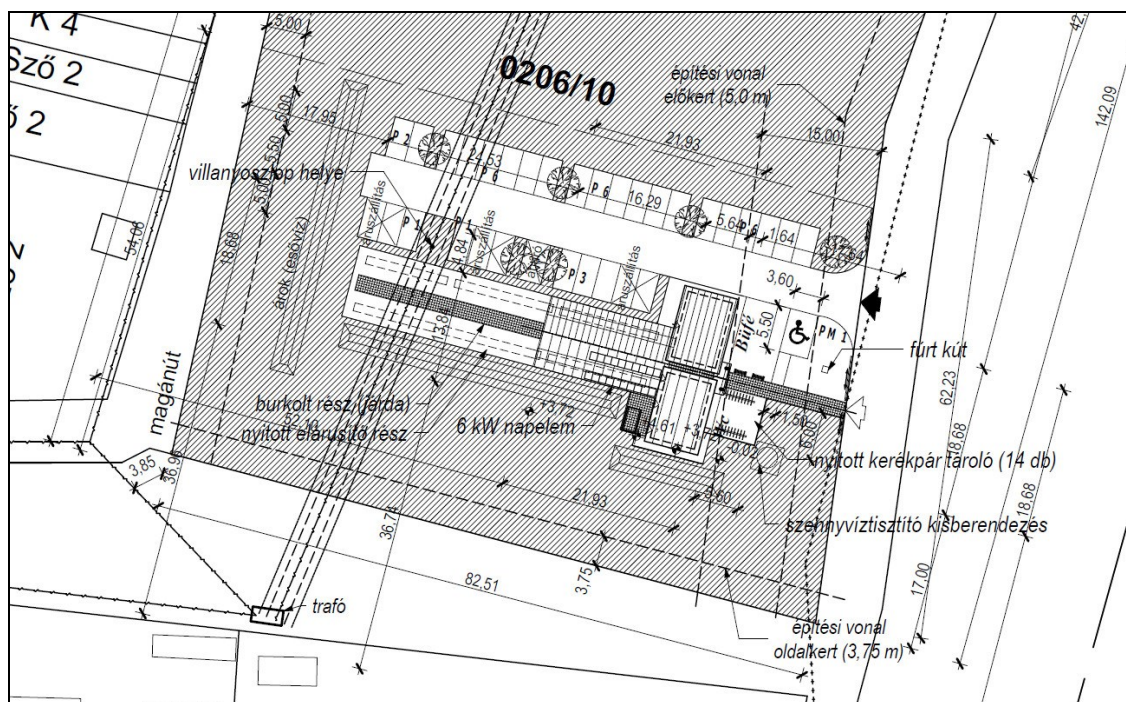
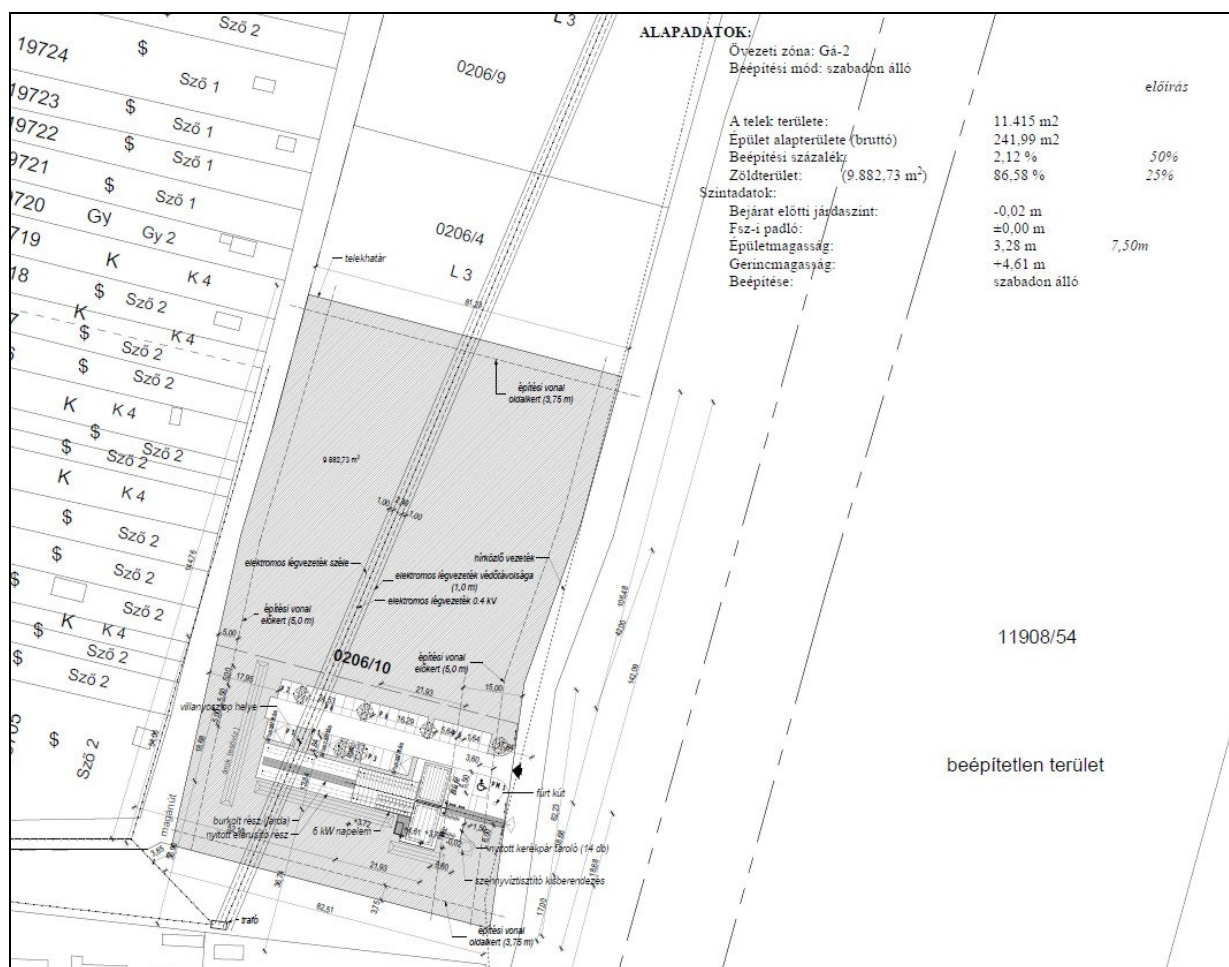
ad) 35 kV felett 200 kV névleges feszültség szintig 13 méter,

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

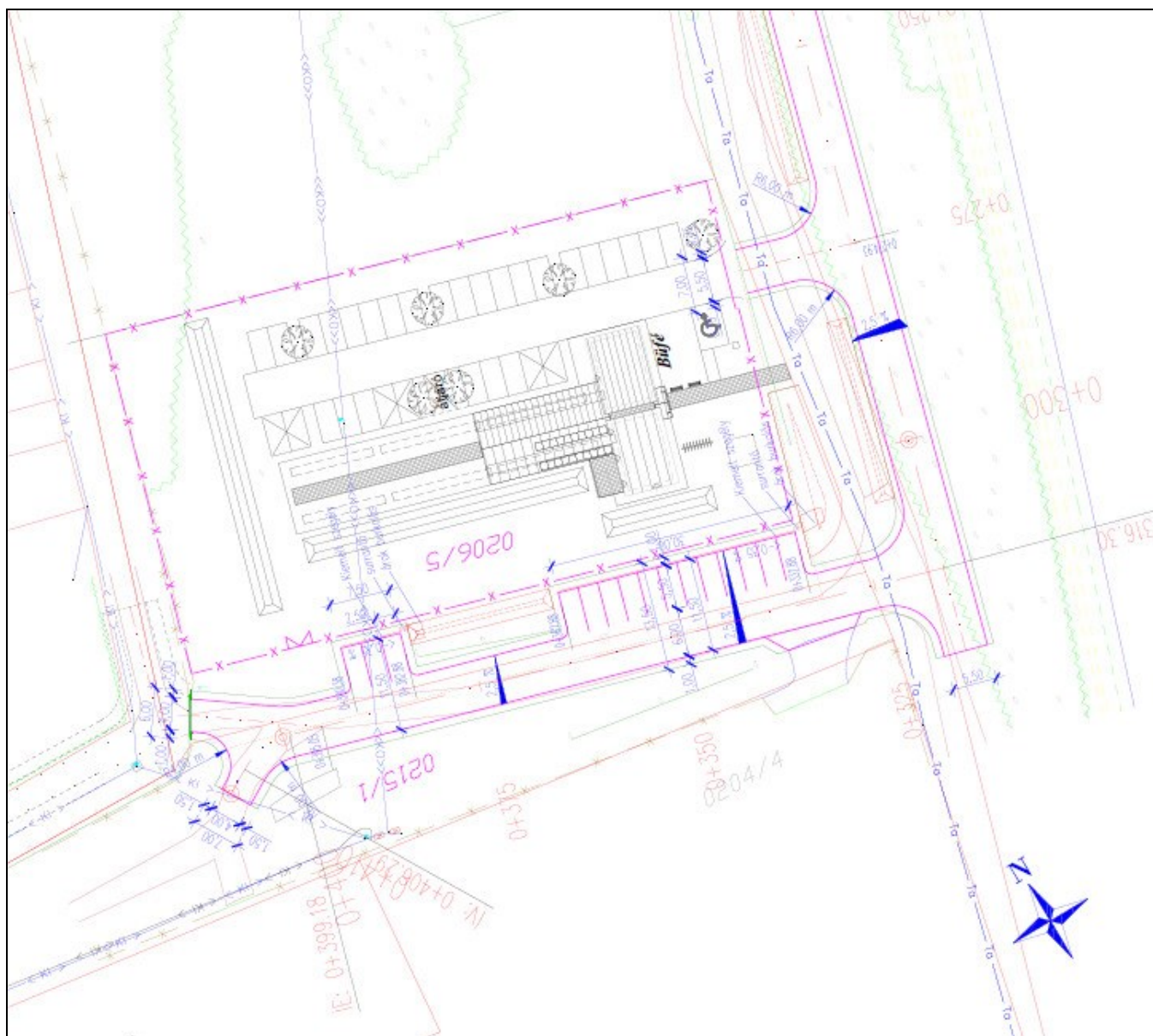
af) legfeljebb 1 kV névleges feszültség szintig 1 méter, a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,”

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

A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

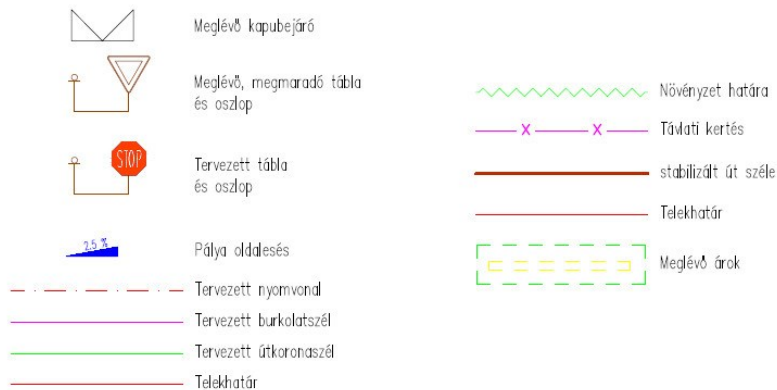


Piac helyszínrajza. Forrás: Önkormányzat



Tervezett közterületi parkolók és út építési terve. Forrás: Önkormányzat

JELMAGYARÁZAT:



— G —	G	Földvezeték
— V —	V	Nélfvezeték
— THE V —		Forró víz
— SZ —	SZ	Gravitációs szennyvíz bekötővezeték
— Szv —	Szv	Gravitációs szennyvíz gerincvezeték
— Ta —	Ta	Hírközlési hálózati — alépitmény
— T —	T — COM	Hírközlési hálózati — légvezeték
— T — COM		Hírközlési hálózati — földkábel
< KI >		Elektromos KIF hálózati — légvezeték
< KI >		Elektromos KIF hálózati — földkábel
<<KO>>		Elektromos KÖF hálózati — légvezeték
<<KO>>		Elektromos KÖF hálózati — földkábel
<<NF>>		Elektromos NF hálózati — légvezeték
<<NF>>		Elektromos NF hálózati — földkábel
<<NF>>		Elektromos közvilágítási kábel — légvezeték
< VIL >		Elektromos közvilágítási kábel — földkábel
— DIL —		Hírközlési hálózati — D — infrastruktúra Kft. légvezeték
— DIA —		Hírközlési hálózati — D — infrastruktúra Kft. alépitmény

Tervezett beruházás bemutatása:

Az önkormányzat a biopiachoz kapcsolódóan út és parkolóépítést tervez.

A tervezett külterületi út 5,50 m széles aszfalt burkolattal és 0,75-0,75 m széles teherbíró padkával épül. A pálya jobboldali 2,50 % os oldaleséssel a padkák 5,00 %-os oldaleséssel épülnek.

Biopiac D-i oldalán összesen 15 db merőleges állású szgk parkoló épül. A parkoló állások 2,50 x 5,50 m méretűek.

Az akadálymentes parkoló a biopiac projekt részeként a telken belül valósul meg.

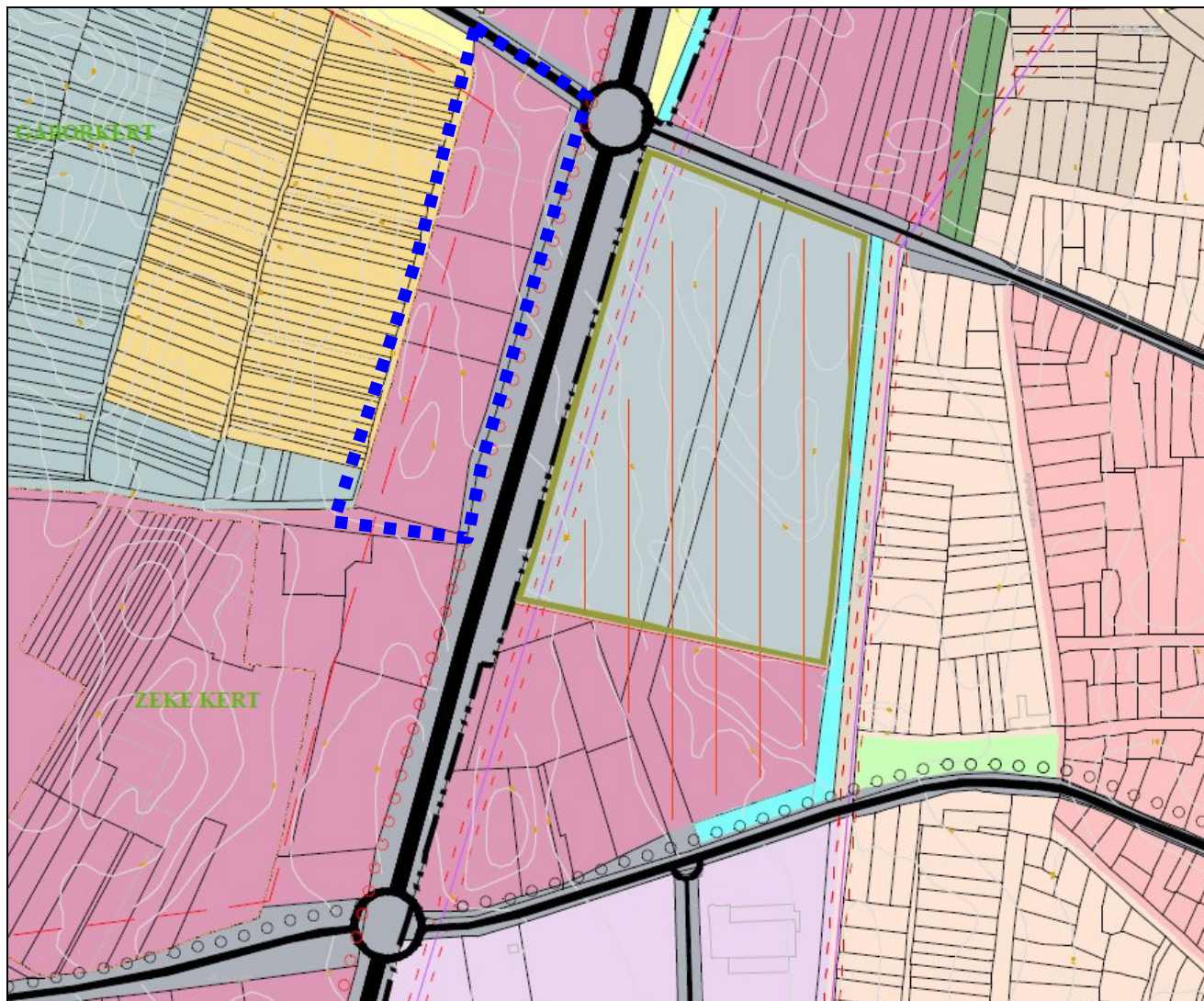
A burkolatra hulló csapadékvíz az út jobb oldalán a meglévő, átépítendő árokba elszikkad.

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

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

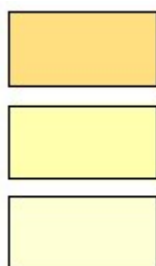
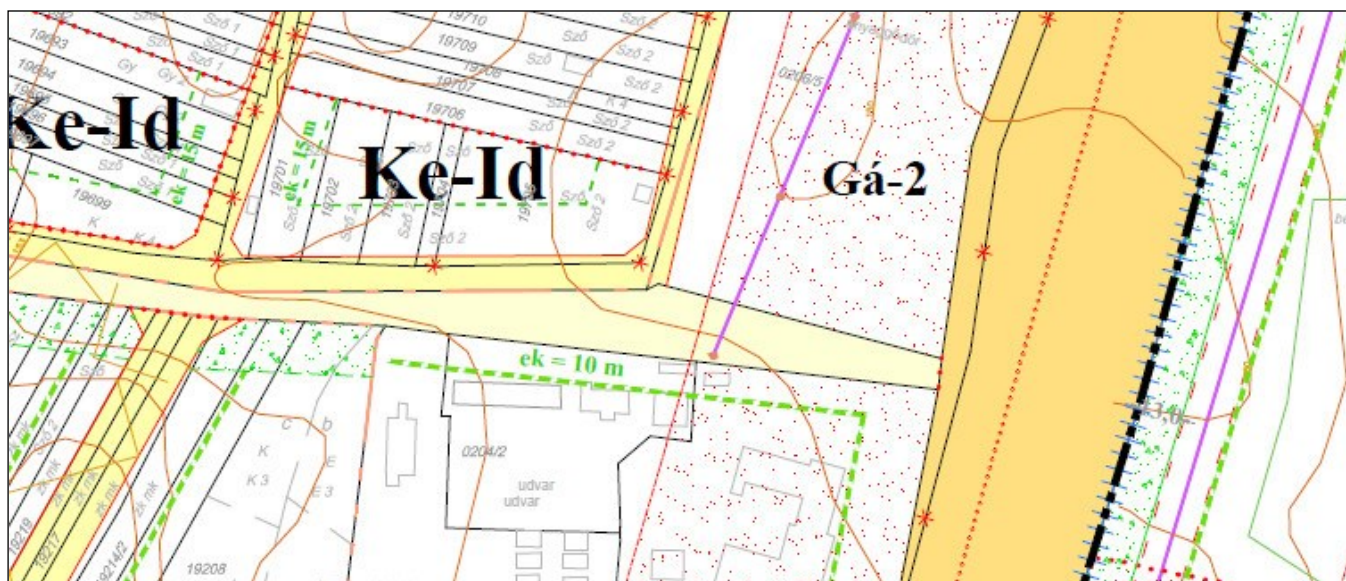
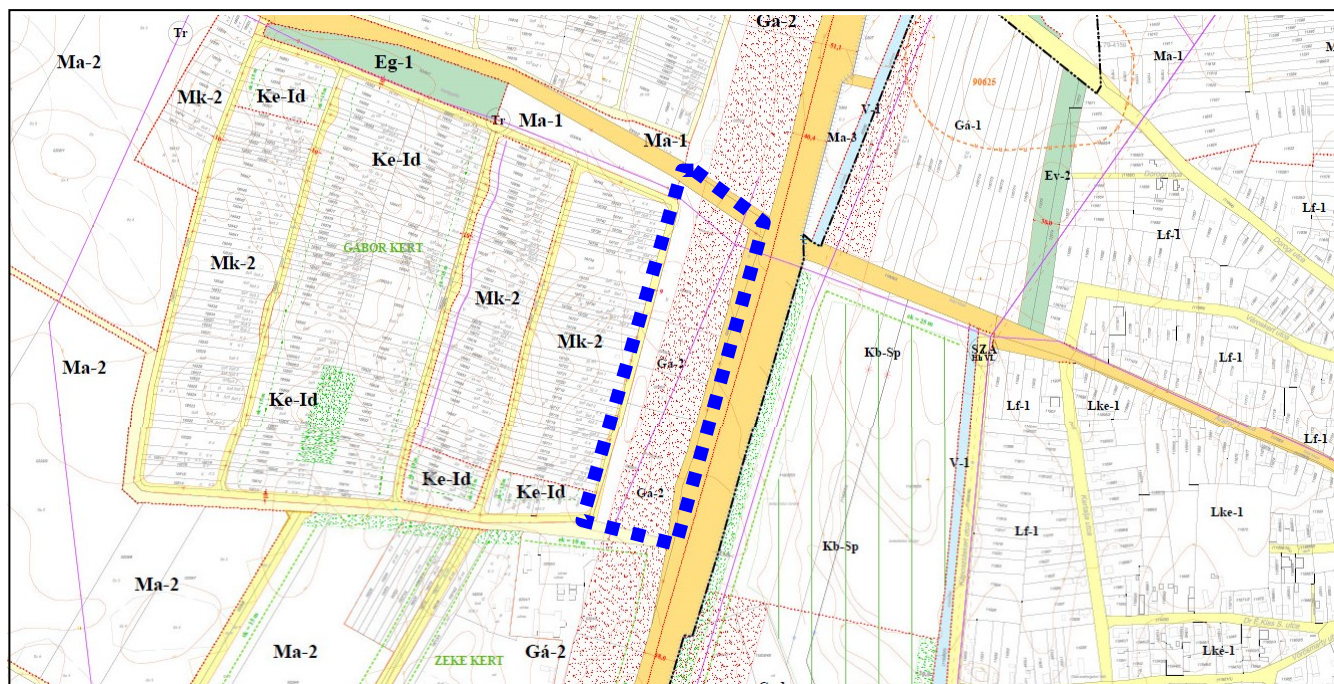
A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



1,5			T	Általános gazdasági terület
0,2			T	Egyéb - idegenforgalmi terület
				Közüti
				Kertes

A módosítás nem érinti a település szerkezeti tervét, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Közúti főhálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)

Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (Kt-Kk)

Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme (Kt-Kmg)

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezeti határ (a szűk határ egyben övezethatár is)
	Építési övezet, övezeti jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Községi főúthálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖu)
	Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (K1-Kk)
	Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) (K1-Kmg)
	Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület
	Erők terület
	Zöldterület
	Fákott közter
	Vízgazdálkodási terület
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TELEKEK, TELEKEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

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

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

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

	Szennyvízelvezető
	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 hálózat (lég-, és földalatti)
	Meglévő transzformátor
	Nagynyomású földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

ALAPTÉRKÉP ELEMEI

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

A közlekedési terület nagyságának módosulása miatt szabályozási terv módosítandó.

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 ²)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Gá-1	2000	szabadonálló	50	-	9,0*	25
3	Gá-2	3500	szabadonálló	50	-	7,5	25
4	Gá-3	5000	szabadonálló	50	-	9,5	25

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

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

39. § [Közüti főhálózat területei (KÖu)]

(1) A **KÖu** övezet területe az I. rendű és II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és a városi gyűjtőutak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló létesítmények, közművek és hírközlési létesítmények.

(3) A **KÖu** övezet területén I. rendű és II. rendű főútvonalak területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A **KÖu** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) A **KÖu** övezet területén épület nem helyezhető el.

(6) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

40. § [Mellékúthálózat területei (Kt-Kk)]

(1) A **Kt-Kk** övezet területe a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kt-Kk** övezet területén elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló építmények közművek és hírközlési műtárgyak.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

41. §⁶ [Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) eleme Kt-Kmg]

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

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

(1) A **KÖk** övezet területe kizárólag vasúti pálya, keskeny nyomtávú vasút, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, a közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek és a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), valamint a személyzet számára szolgáló lakás építményei helyezhetők el.

(3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot.

A HÉSZ előírásai megfelelőek. a HÉSZ mellékletének a szabályozási tervnek a módosítása szükséges.

Településszerkezeti terv módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

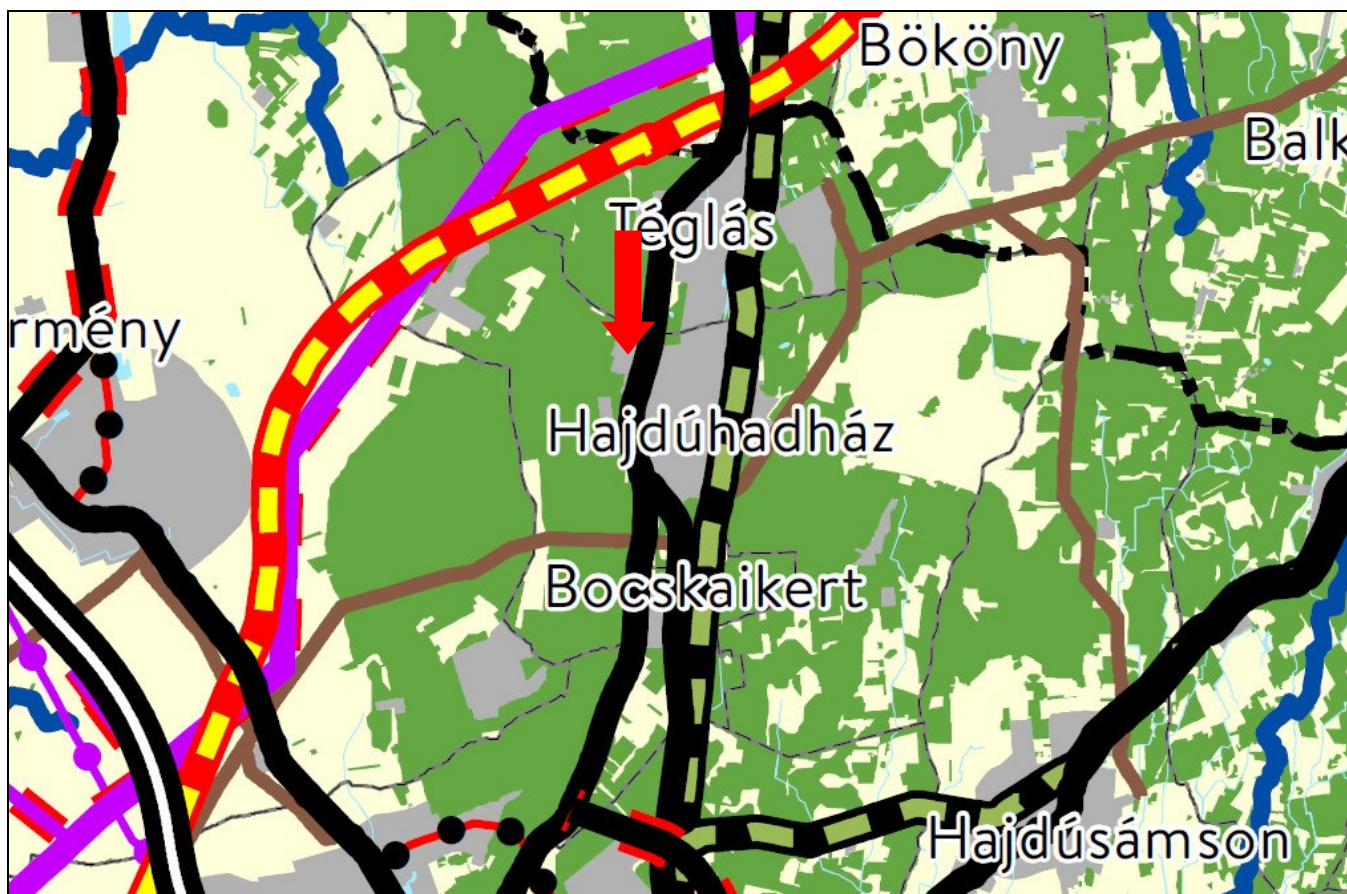
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

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 nem jár együtt, településszerkezeti terv és leírás módosítása nem szükséges.

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)

Élelmiszeripari hálózatok és egyedi építmények

- Átomerőmű (meglévő)
- Átomerőmű (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)

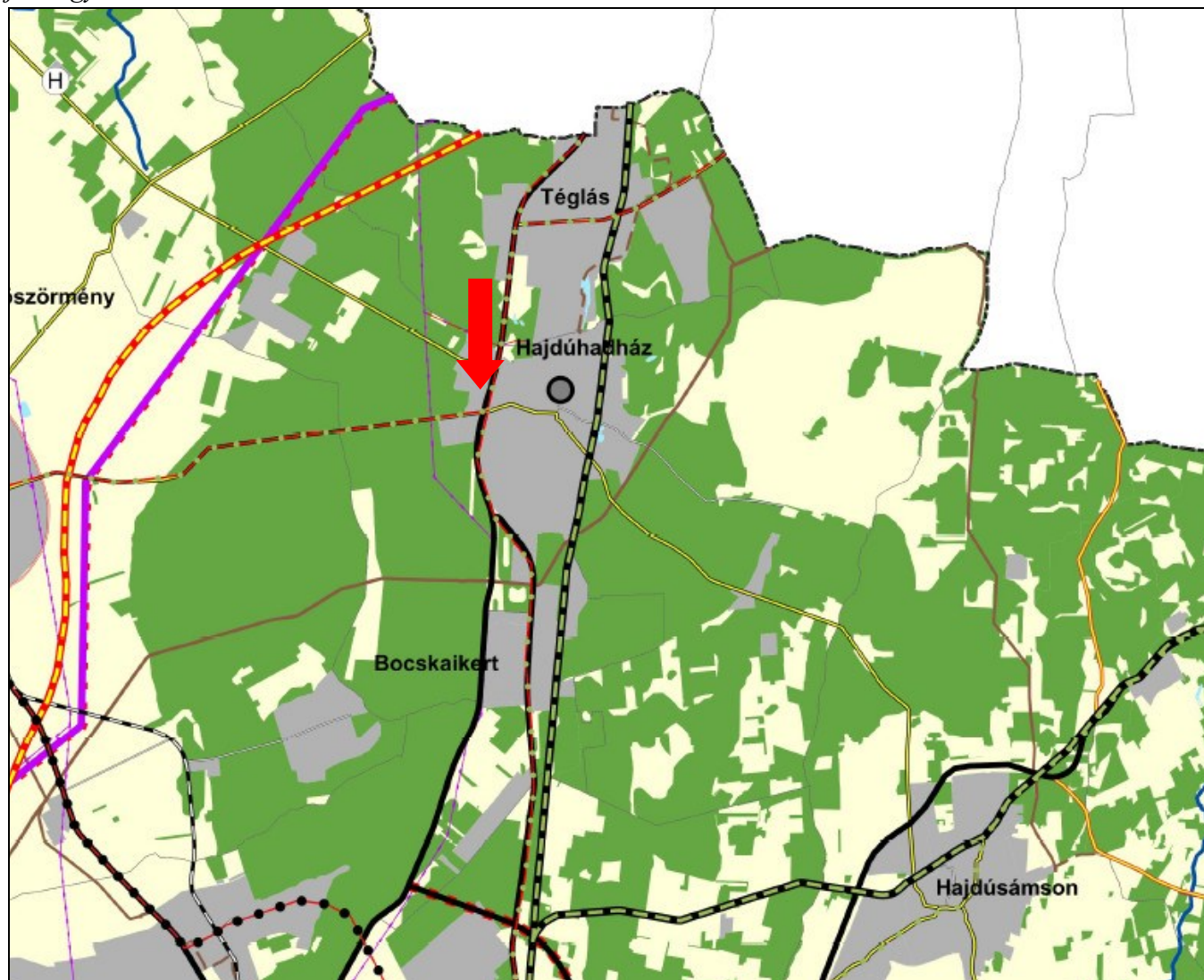
A tervezési terület települési térség.

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 ELEMEL

-  Országhatár

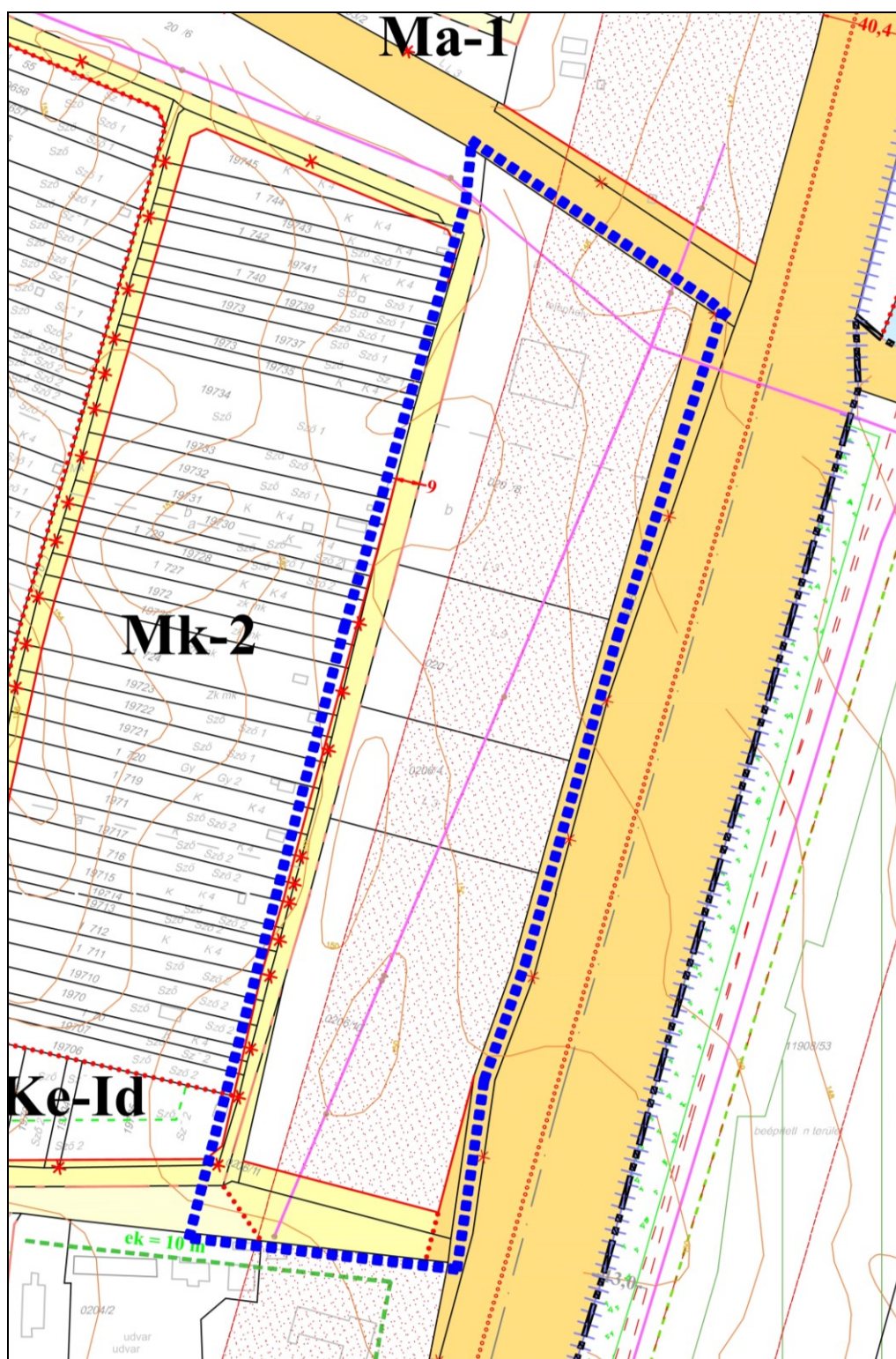
-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



Tervezési terület javasolt szabályozása terület: Saját szerkesztés

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa (a színek határa egyben övezethatár is)
	Építési övezet, övezet jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Köztéri főhálózat (fűtő, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (K-Öu)
	Mellékutahálózat (kiszolgáló út) (K-Kk)
	Mellékutahálózat (mezőgazdasági út) eleme (K-Kmg)
	Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület
	Érdők területe
	Zöldterület
	Fásított közter
	Vízgazdálkodási terület
	Horvándalmi, 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 közelében zöldfelületként fenntartandó része, a telken belüli háromszintes növényállomány helye
	Telepszerű beépítés zöldfelülete
	Köztérként zöldfelületként fenntartandó része
	Építési területen belüli védőterület
	Építési vonal
	Előírt határ, ha az előírásoktól eltér

Köztérként fásított

Gyalogút

Kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

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

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

Vízváziás hidrológiai védőövezet határa

Belvízzel veszélyeztetett terület határa határa

Védőterület, védőhatárolás, védőfal határa

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

Személyzetemlék

Személyzetiszikló

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

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

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

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

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

Meglévő transzformátor

Nagymennyiségű földgáz szállító vezeték és biztonsági övezete

ALAPTÉRKÉP ELEMEI

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

Változások részletes ismertetése

A beruházás megvalósításához a hatályos szabályozási terven a közlekedési és gazdasági terület határának módosítása szükséges.

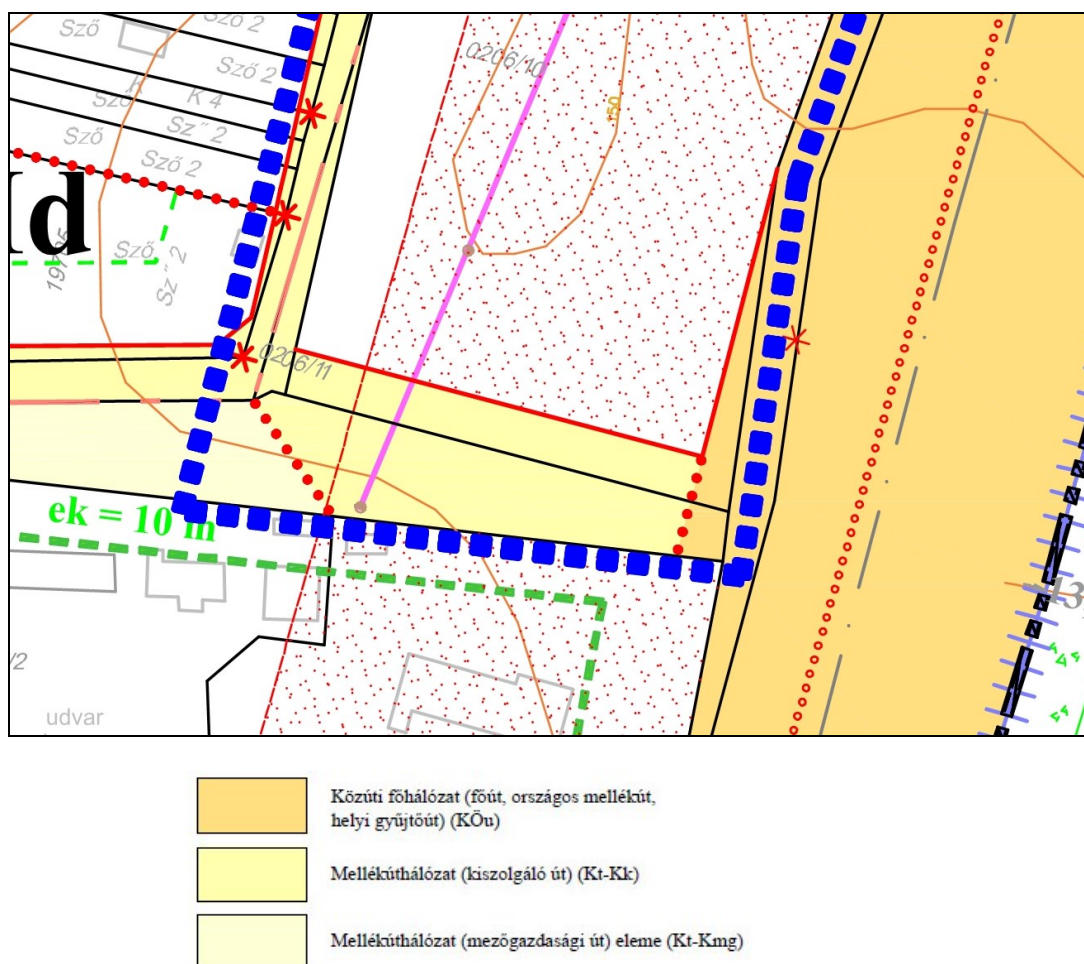
A szabályozási koncepció szerint:

Mellékúthálózat (mezőgazdasági út eleme (Kt-Kmg)) övezet és Gá-2 általános gazdasági terület építési övezet határa módosul, oly módon, hogy szabályozási vonal kerül elhelyezésre a meglévő kerítés mentén a 0206/10 hrsz-ú ingatlan rovására, közlekedési területen kialakítandó közforgalmú parkolók elhelyezésének biztosításra.

A 0215/1 hrsz-ú út 4 számú főúthoz közeli szakasza mezőgazdasági út eleme (Kt-Kmg) övezetből átsorolásra kerül kiszolgáló út (Kt-Kk) övezetbe.

A 0215/1 hrsz-ú és 0206/10 hrsz-ingatlan 4 számú főúttal párhuzamos szakasza átsorolásra kerül főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút (KÖu) övezetbe.

A tervezett szabályozási vonalak és övezethatárok mentén új telekhatárok kialakítása szükséges telekalakítási eljárással. Ez az eljárás meg kell hogy előzze az útügyi engedélyezési eljárást.



A szabályozási terv ennek megfelelően módosítandó.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI

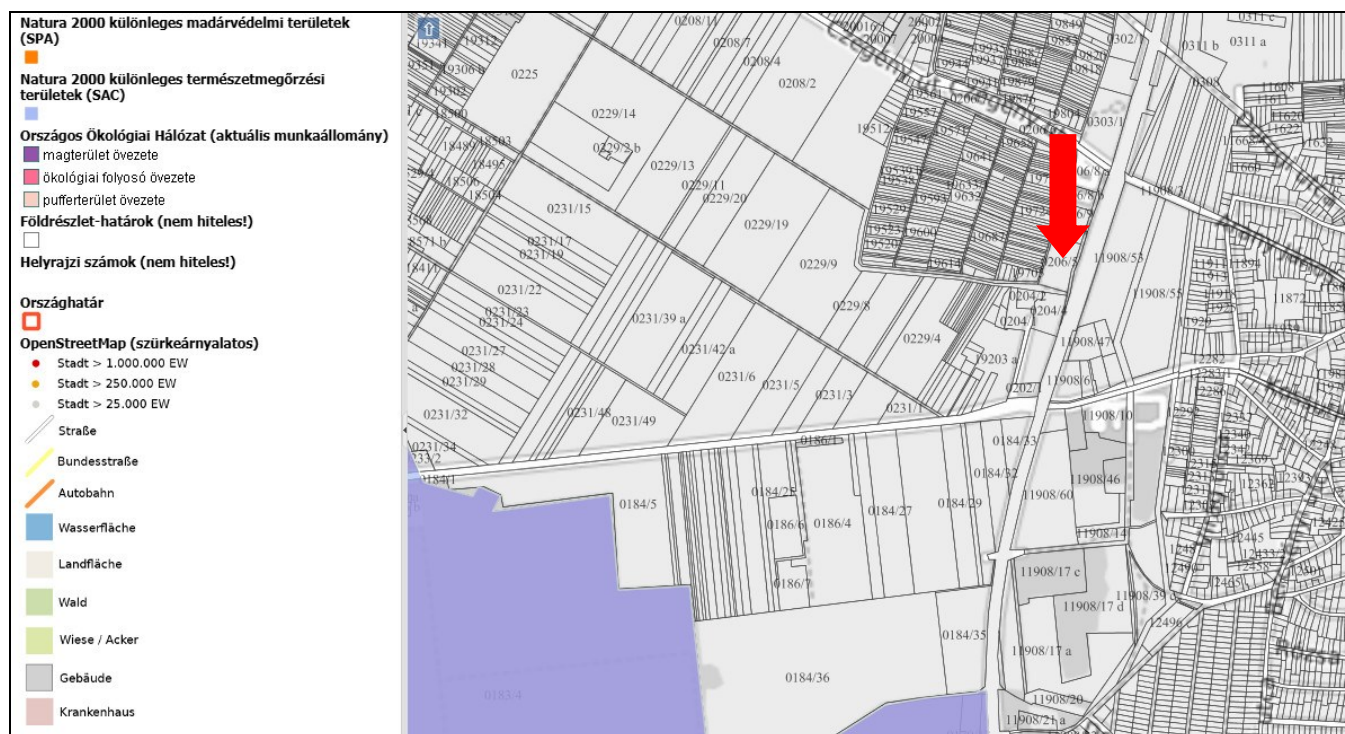
Változások részletes ismertetése

Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) Kt-Kmg övezet és Gá-2 általános gazdasági terület építési övezet határa módosul, oly módon, hogy szabályozási vonal kerül elhelyezésre a 0206/10 hrsz-ú ingatlan rovására, közlekedési területen kialakítandó közforgalmú parkolók elhelyezésének biztosításra.

Tájérendezési 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 exlege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



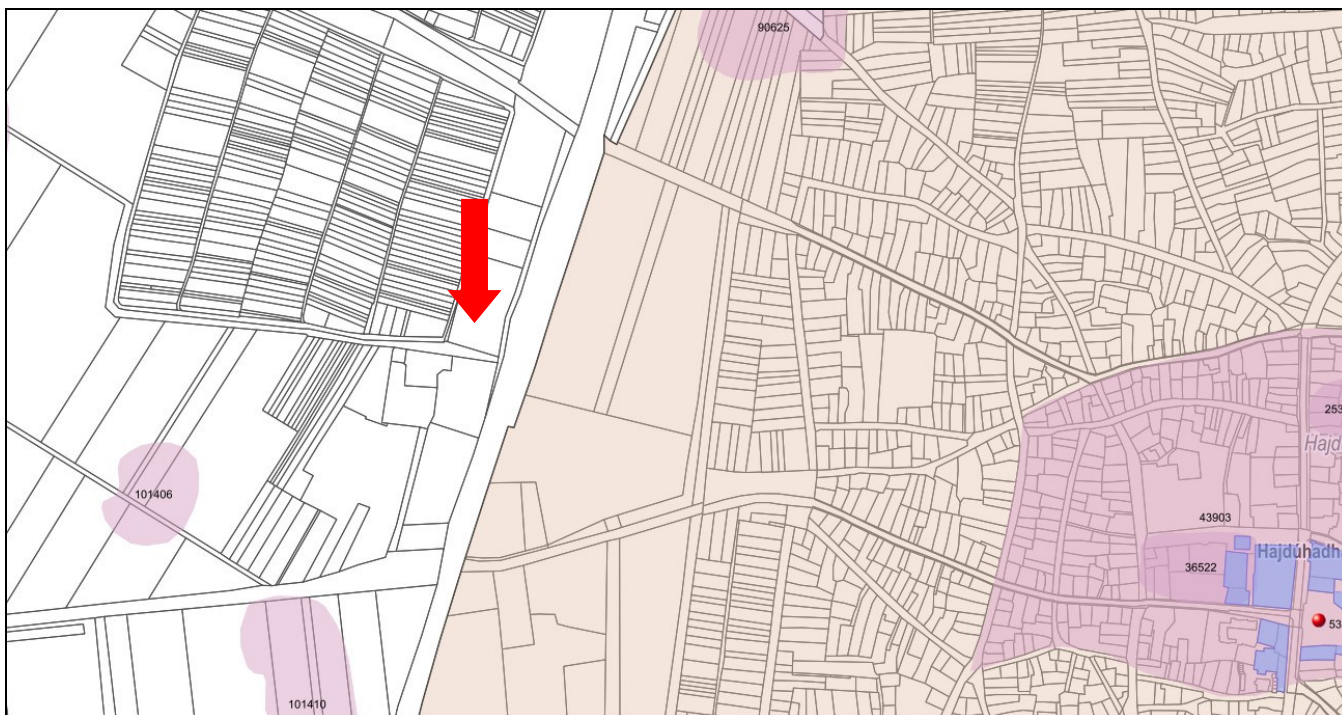
Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalkítási 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 Kézikönyvvvel (a továbbiakban: TAK),
- valamint
- Hajdúhadház város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (X.2.) önk. rendelettel (a továbbiakban: TKR) 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 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 TAK megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

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

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

(3) Fém cserepes lemez fedés esetén csak közüzalék 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.

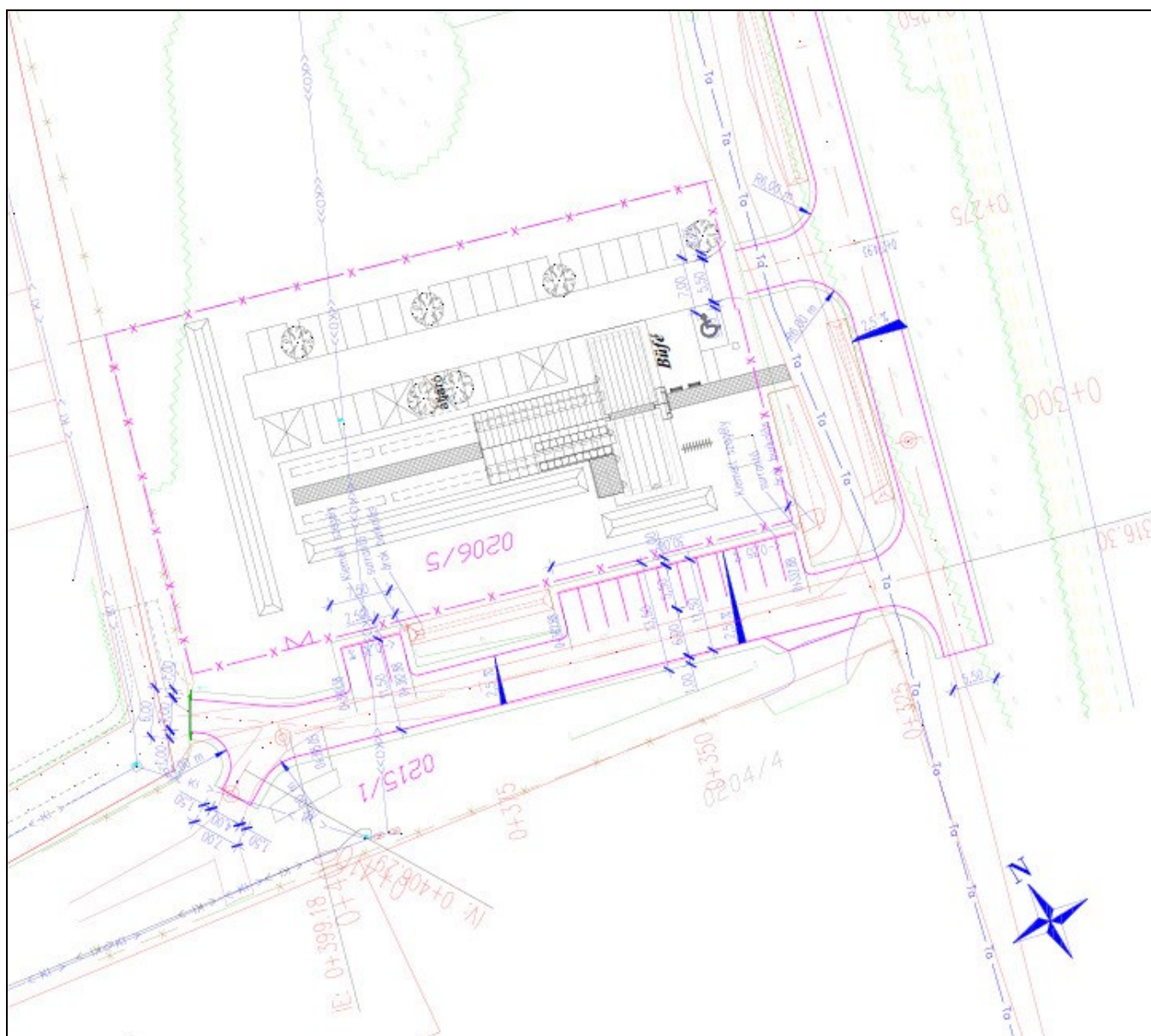
Az előírások a településrendezési eszközökben szabályozandó előírást nem tartalmazznak, azok betartása a konkrét épület tervezési folyamatának feladata.

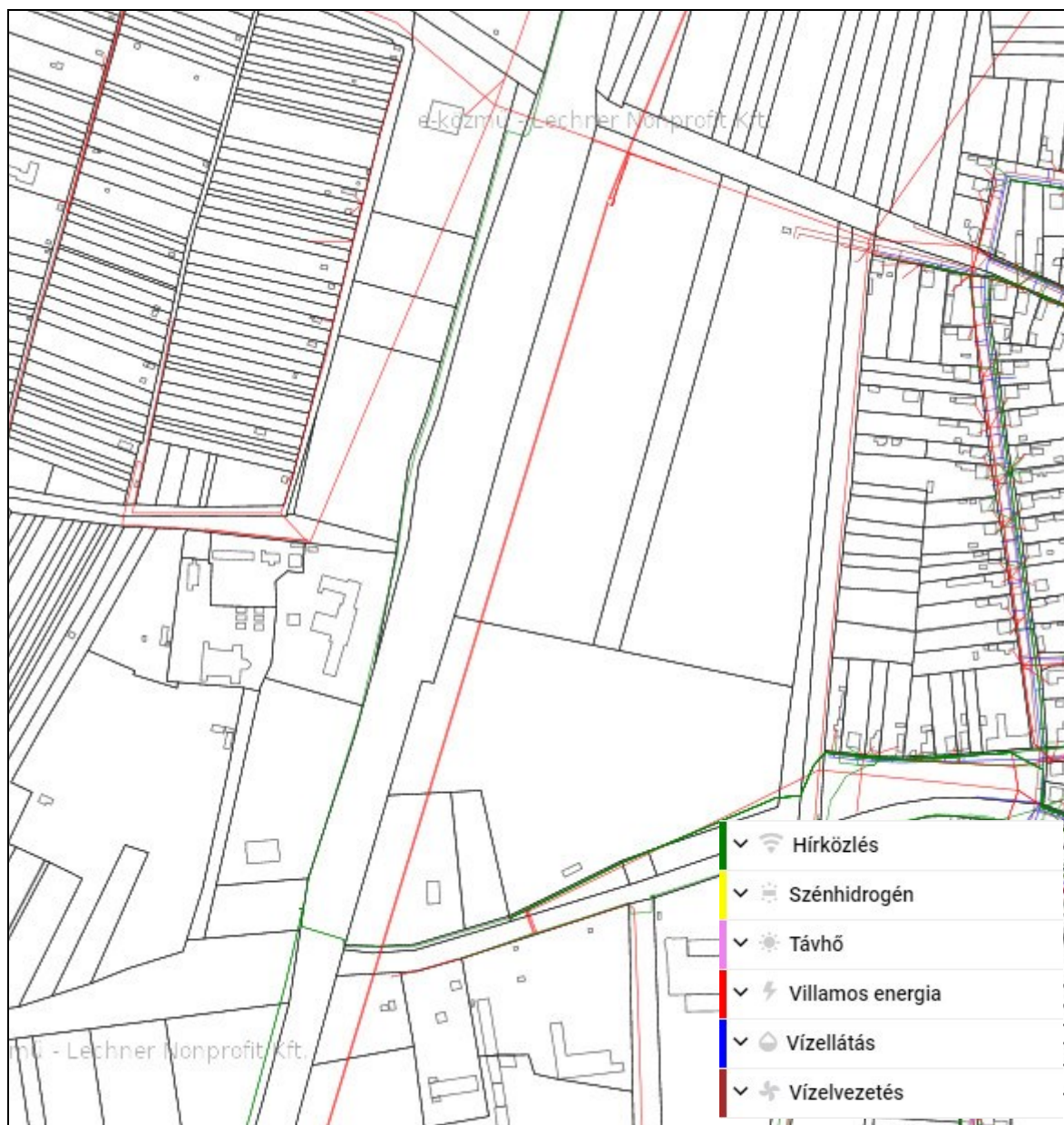
Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

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

Közlekedési alátámasztó szakági munkarész és zajvédelem

A 0205 hrsz-ú ingatlanon kialakítandó út, valamint a 0215/1 hrsz-ú t és 0206/10 hrsz-ú ingatlanok felhasználásával kialakítandó 15 db közterületi parkoló kialakítása esetén a szabályozás kialakítása az elkészült kiviteli tervek alapján történik.





Közművek. Forrás: E-közmű

2. módosítás

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

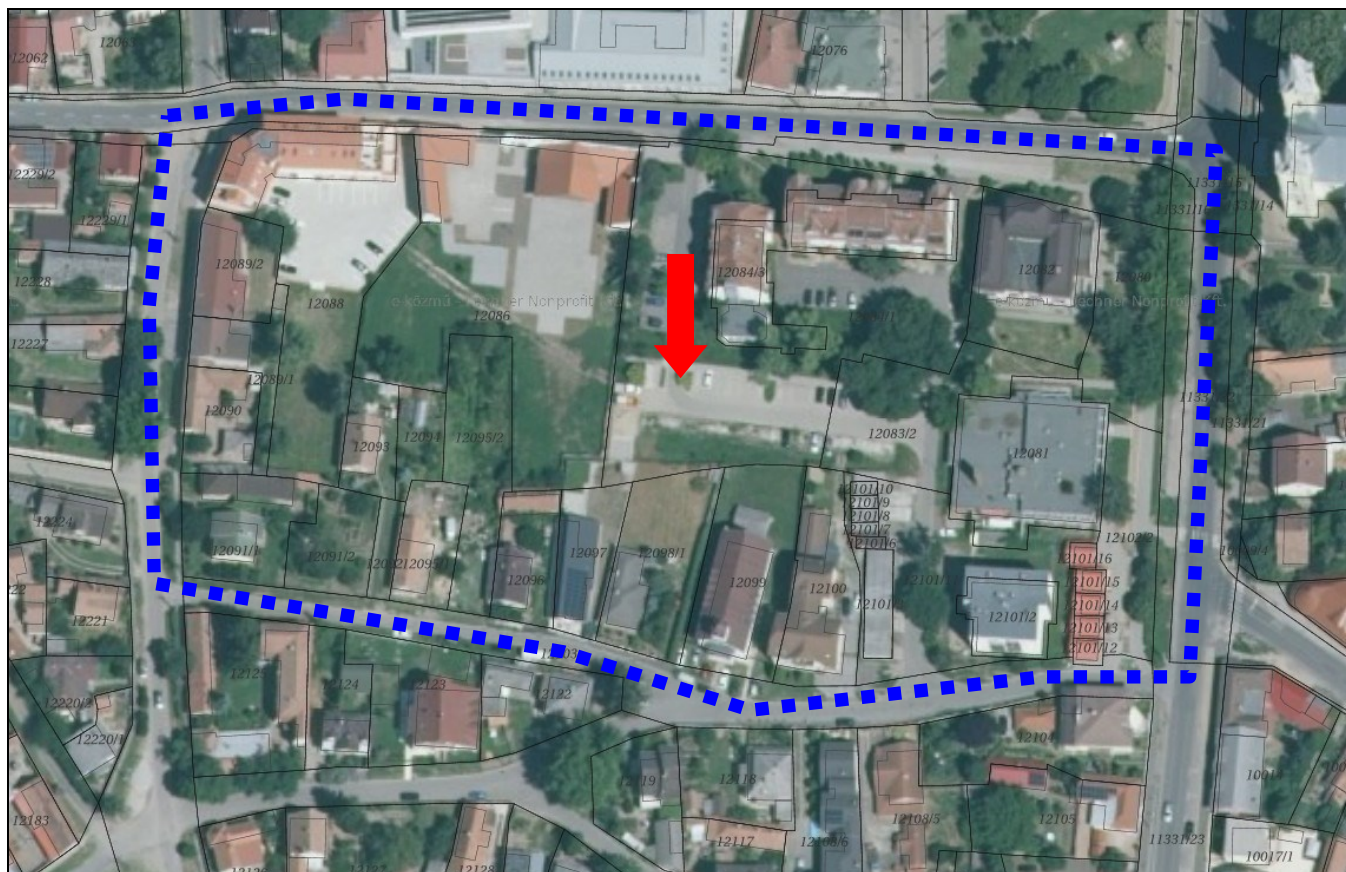


Módosítási terület településen belüli helye. Forrás: Google Earth

Fejlesztési szándékkal érintett terület az igazgatási terület középső részén a belterületen található.

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

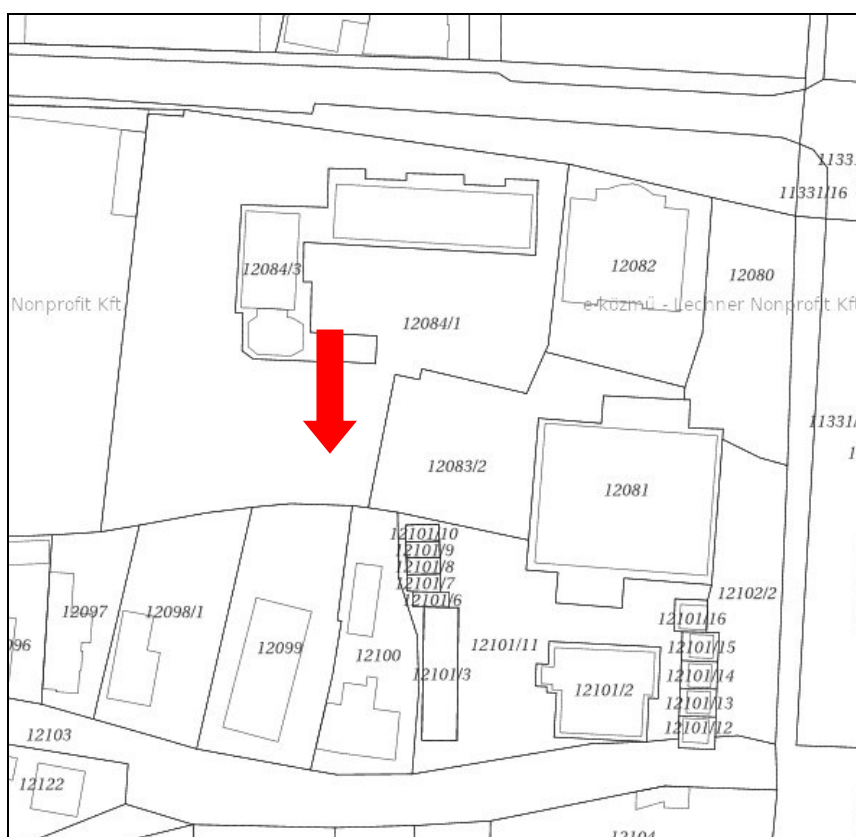
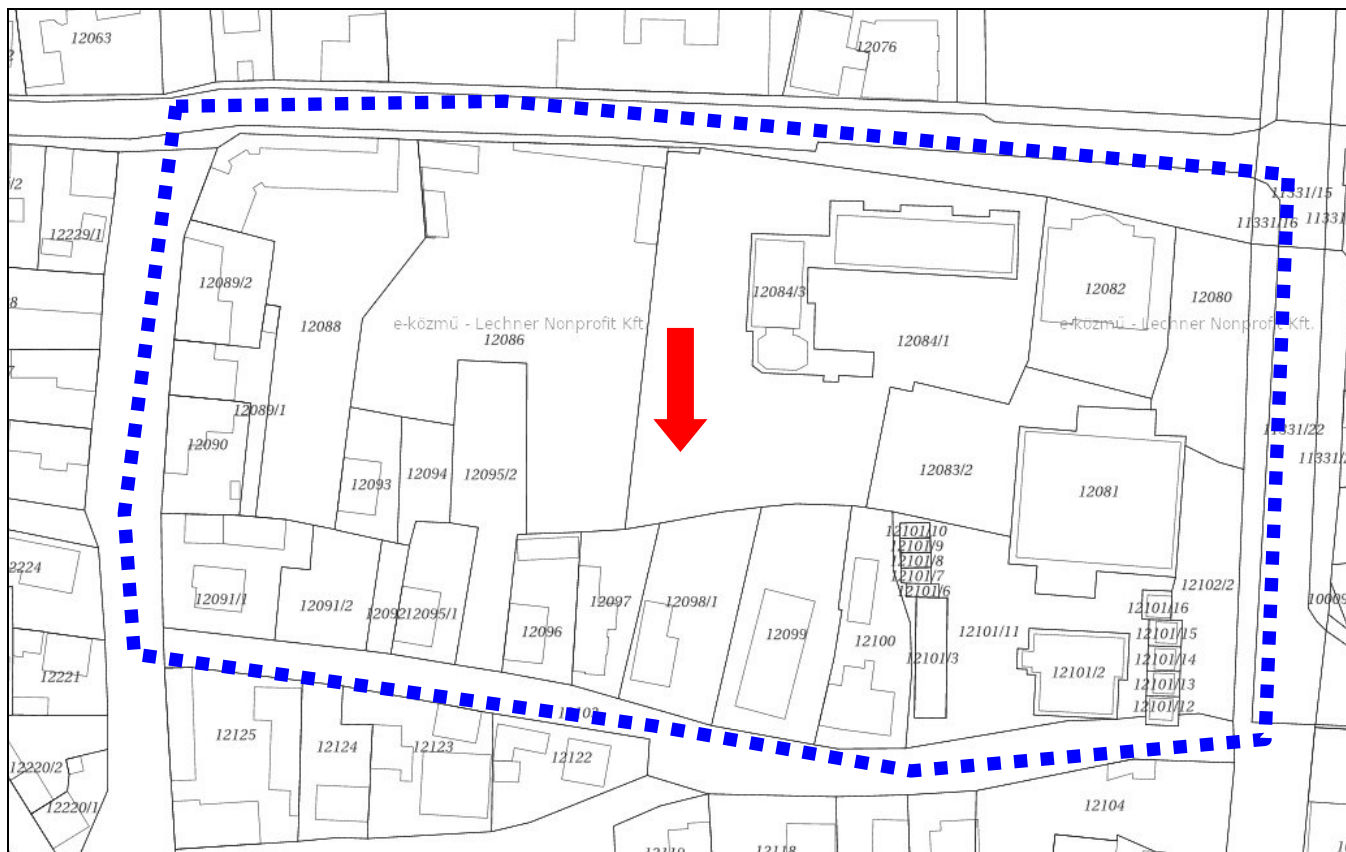
Tervezett módosítás: a tervezési területen belül a 12084/1, 12083/2 és 12101/11 hrsz-ú ingatlanokat érintően közterületi parkolók kialakítása, belvárosi többletparkolók kialakításához kapcsolódóan.



Módosítási terület. Forrás: E-közmű



Ténylegesen érintett terület. Forrás: E-közmű



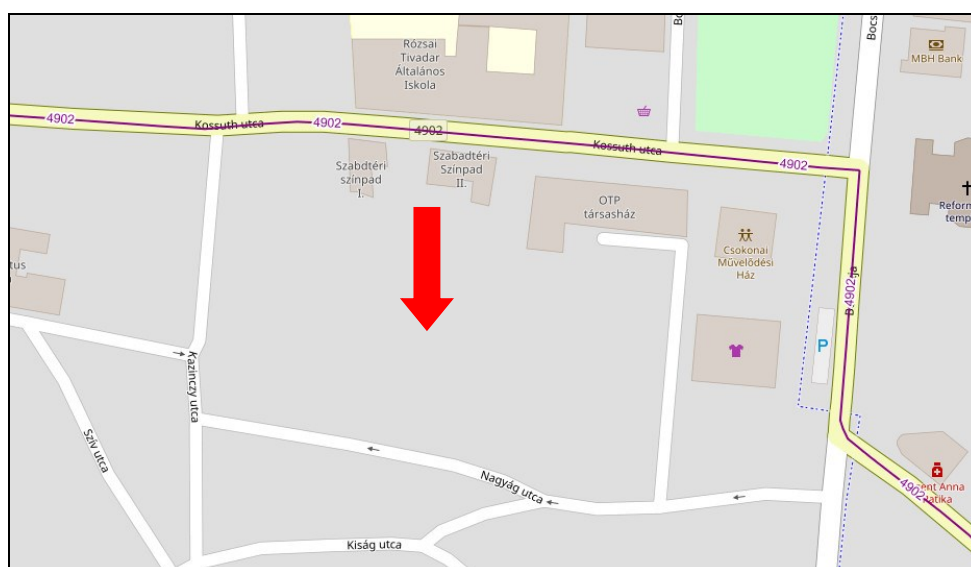
Módosítási terület alaptérképe. Forrás: E-közmű

A vizsgált telkek főbb adatai:

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

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

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



Közlekedési kapcsolatok Forrás: KIRA

Az utcák aszfalt burkolatúak, csapadékvíz elvezetéssel ellátottak.



Meglévő rendeltetések. Forrás: KIRA

A 12084/1 hrsz-ú ingatlan esetében az ingatlannal körbe véve a 12084/3 hrsz-ú ingatlan mint úszótelek található. Az ingatlanon társasház található. A 12084/1 hrsz-ú ingatlan a lakóépülethez, valamint a belvároshoz kapcsolódóan aszfaltozott útpályára felfűzött részben kiépített közforgalmú parkolókat tartalmaz.

A 12083/2 hrsz-ú ingatlan épületet nem tartalmaz, aszfaltozott út és parkolók találhatók rajta, innen történik a 12084/3 hrsz-ú ingatlan hátsó részének megközelítése.

A 12101/11 hrsz-ú ingatlan köti össze az előző két ingatlant a Nagygát utcával. Az ingatlan úszó telekként több épületet, köztük garázsokat tartalmaz.

A módosításhoz kapcsolódó építési beruházás során a közlekedési területek és meglévő parkolók kerülnek felújításra, valamint új közforgalmú parkolók kerülnek kialakításra.



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



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



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



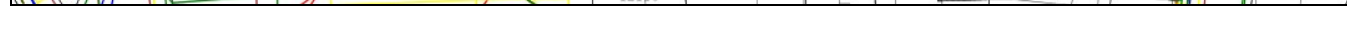
A 12084/1hrsz-ú és 12083/2 ingatlanon található út és parkolók, valamint tervezett parkoló helye Forrás: Saját fotó



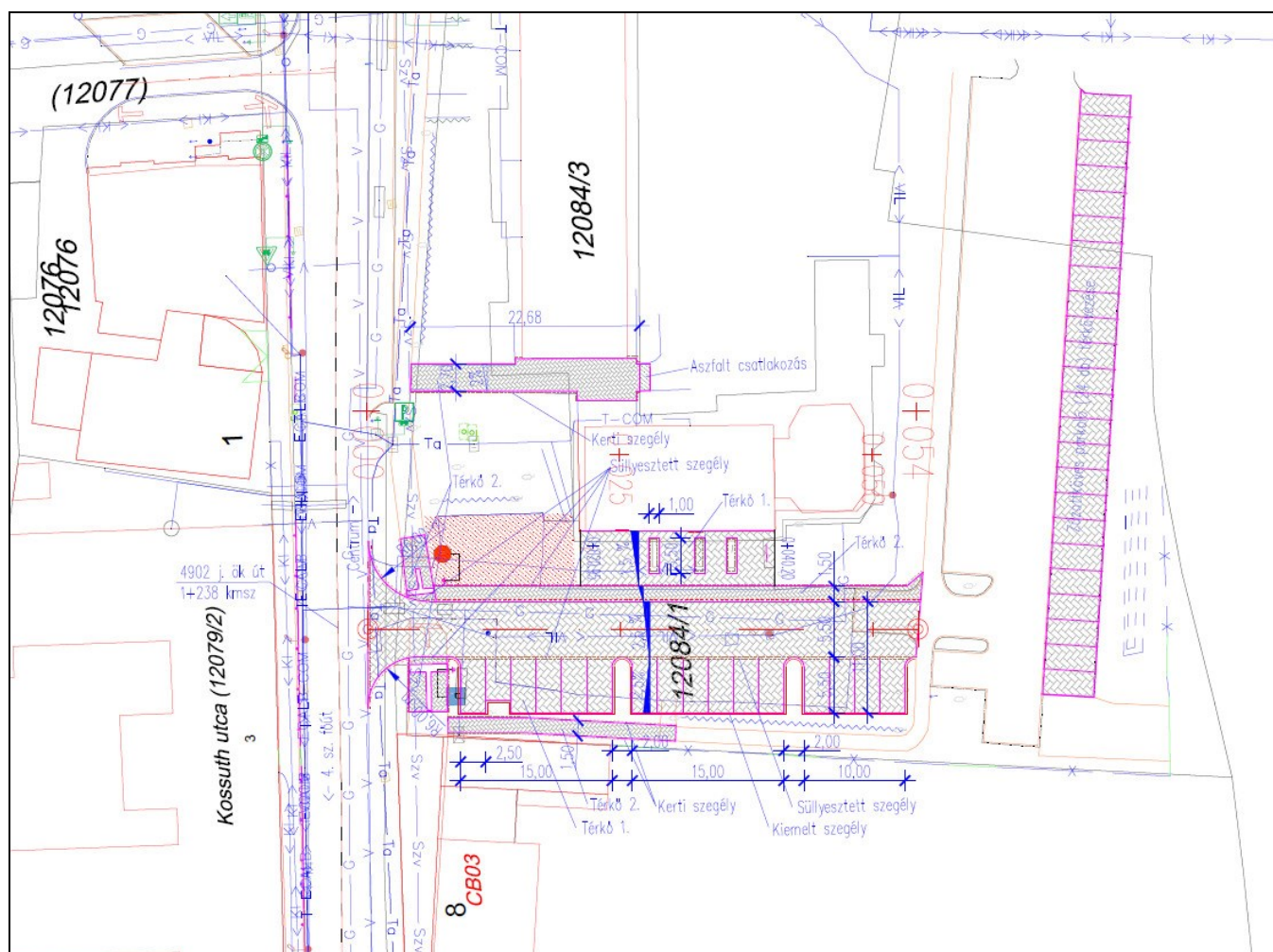
A 12083/2 hrsz-ú ingatlanon a társasház megközelítésre szolgáló útszakasz. Forrás: Saját fotó



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



A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV



JELMAGYARÁZAT:

	Meglévő kapubejáró		Pálya oldalesés
	Meglévő, megmaradó tábla és oszlop		Tervezett nyomvonal
	Tervezett tábla és oszlop		Tervezett burkolatszél
			Tervezett útkorlátszél
	G		Földgázvezeték
	V		Ivóvízvezeték
	THE V		Fűtő víz
	SZ		Gravitációs szennyvíz bekötővezeték
	Szv		Gravitációs szennyvíz gerincvezeték
	Ta		Hűtőközlési hálózati - alapítvány
	T-COM		Hűtőközlési hálózati - légvezeték
	T-COM		Hűtőközlési hálózati - földkábel
	< KI >		Elektromos KIF hálózati - légvezeték
	< KI >		Elektromos KIF hálózati - földkábel
	<< KI >>		Elektromos KIF hálózati - földkábel
	<< KI >>		Elektromos NF hálózati - földkábel
	<< KI >>		Elektromos NF hálózati - földkábel
	< VIL >		Elektromos közvilágítási kábel - földkábel
	< VIL >		Elektromos közvilágítási kábel - földkábel
	DIL		Hűtőközlési hálózati - D-Infrastruktúra Kft. légvezeték
	DIA		Hűtőközlési hálózati - D-Infrastruktúra Kft. alapítvány
	ECALB		Hűtőközlési hálózati - EURO CABLE légvezeték

Tervezett közterületi parkolók és út útépitési terve. Forrás: Önkormányzat

Tervezett beruházás bemutatása:

Az önkormányzat a belterületi parkolófejlesztéshez kapcsolódóan út és parkolóépítést tervez.

A tervezési terület nyugati oldalán a meglévő parkolók és az út burkolata megújul. Új járda kerül kialakításra. Minden tervezett közlekedési létesítmény térkő kialakítású.

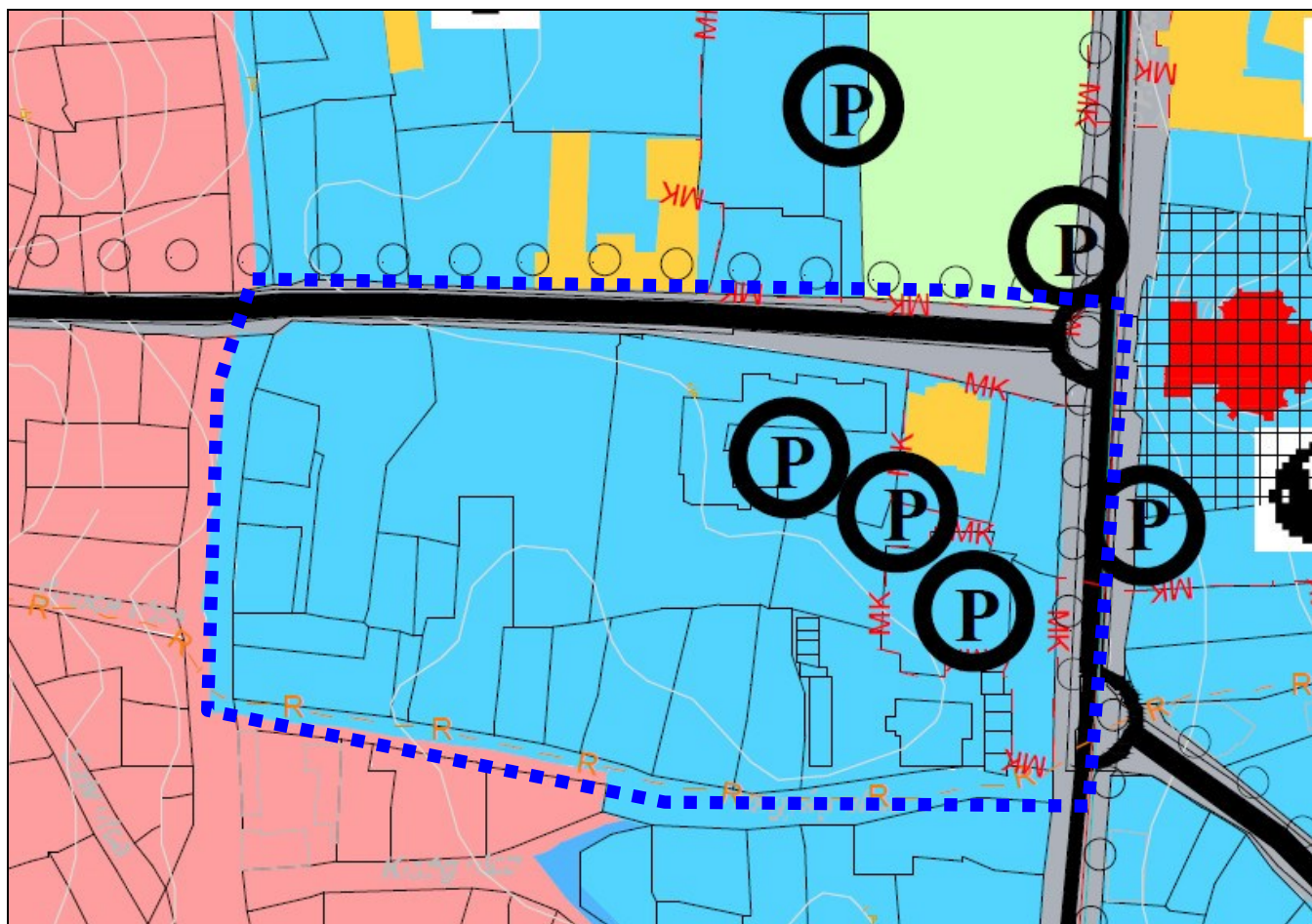
A terület déli oldalán 24 db meglévő zúzottköves parkoló kerül átépítésre térkő burkolatúra. Ezen a részen az útburkolat aszfalt borítása változatlan marad.

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

Világörökségi terület a tervezési területet nem érinti.

A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv kivonat



2,0



T Településközpont



Közüti



Jelentősebb közhasználatú parkolóhely



Országos mellékút



Műemléki környezet határa



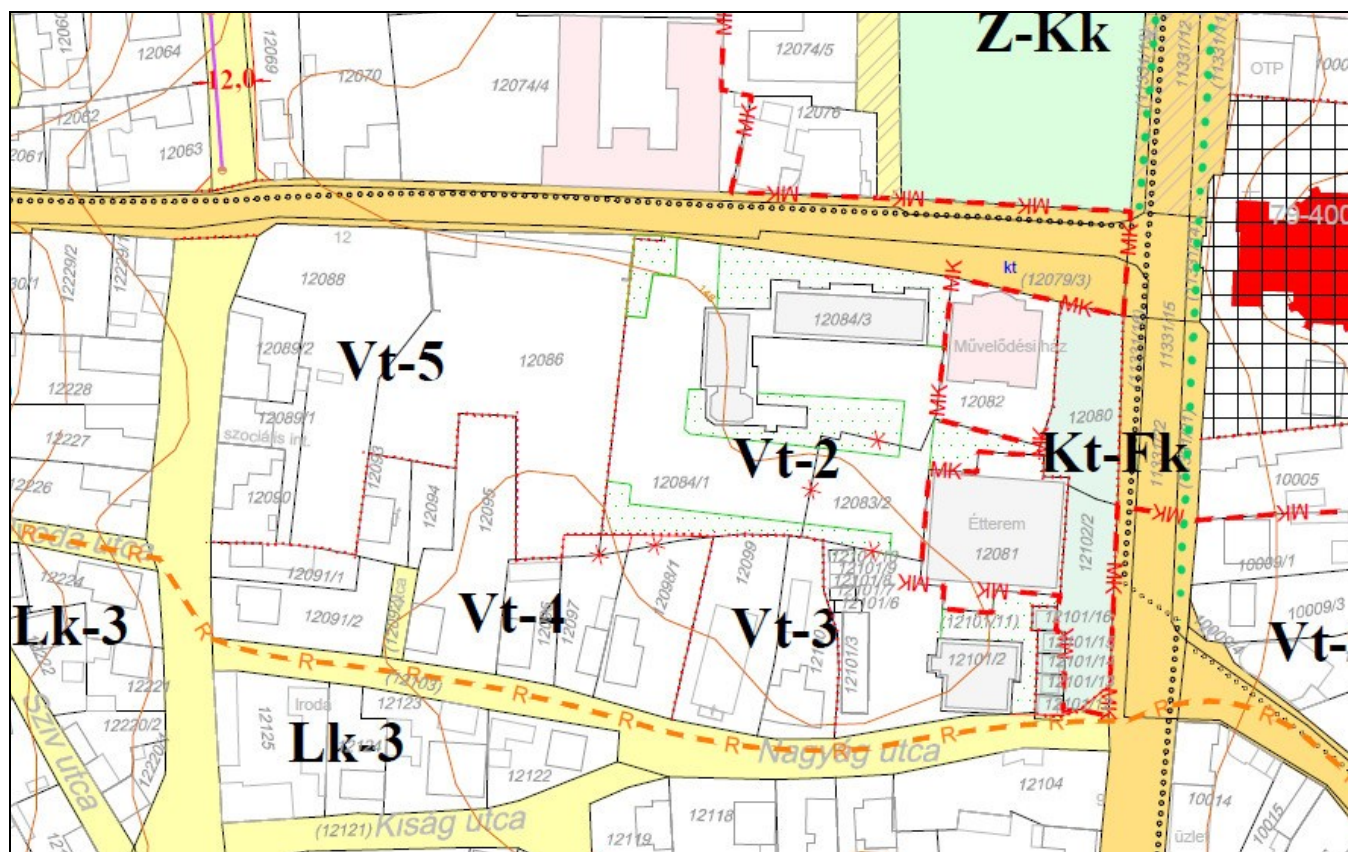
Régészeti terület határa



Helyi jelentőségű védett érték

A módosítás nem érinti a település szerkezeti tervet, ezért ennek módosítása nem szükséges.

A területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat



Az érintett ingatlanok Vt-2 településközpont terület építési övezet besorolásúak.

Érinti őket a telepszerű beépítés zöldfelülete jelölés.

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Tervezett szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa (a színek határa egyben övezethatár is)
	Építési övezet, övezet jele
	Beépítésre szánt terület határa külterületen
	Községi főúthálózat (főút, országos mellékút, helyi gyűjtőút) (KÖÚ)
	Mellékúthálózat (kiszolgáló út) (K1-Kk)
	Mellékúthálózat (mezőgazdasági út) elnevezése (K1-Kmg)
	Köztérpályás (vasúti) közlekedési terület
	Erdőterület
	Zöldterület
	Fishoteli terület
	Vízgazdálkodási terület
	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

1. ÉPÍTÉSI TERÜLEK, TERÜLEK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

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

Köztérrel fenntartás

Gyalogút

Kerékpárút

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

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

	Natura 2000 terület
	Természetvédelmi terület határa
	Ökológiai magterület határa
	Ökológiai folyosó
	Ökológiai puffer terület
	Tájvédelmi terület határa
	Egyedi tájérték - 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

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

	Szennyvíztisztító
	Szennyvíztisztító
	Meglévő villamosenergia-átviteli hálózati (750 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia-átviteli hálózati (400 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Meglévő villamosenergia-átviteli hálózati (132 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	Tervezett villamosenergia-átviteli hálózati (132 kv-os feszültségűvel, biztonsági övezettel)
	20 kV-os villamosenergia-elosztó hálózat (lég-, és földalatti)
	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 szabályozási terv módosítása nem szükséges.

Hatályos HÉSZ tervezési területre vonatkozó kivonata

VEGYES TERÜLETEK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Településközpont terület építési övezetei

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

HÉSZ előírásai a közforgalmú parkolók elhelyezhetőségének tekintetében módosítandók.

A módosítás területrendezési tervvel való összhang vizsgálata

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

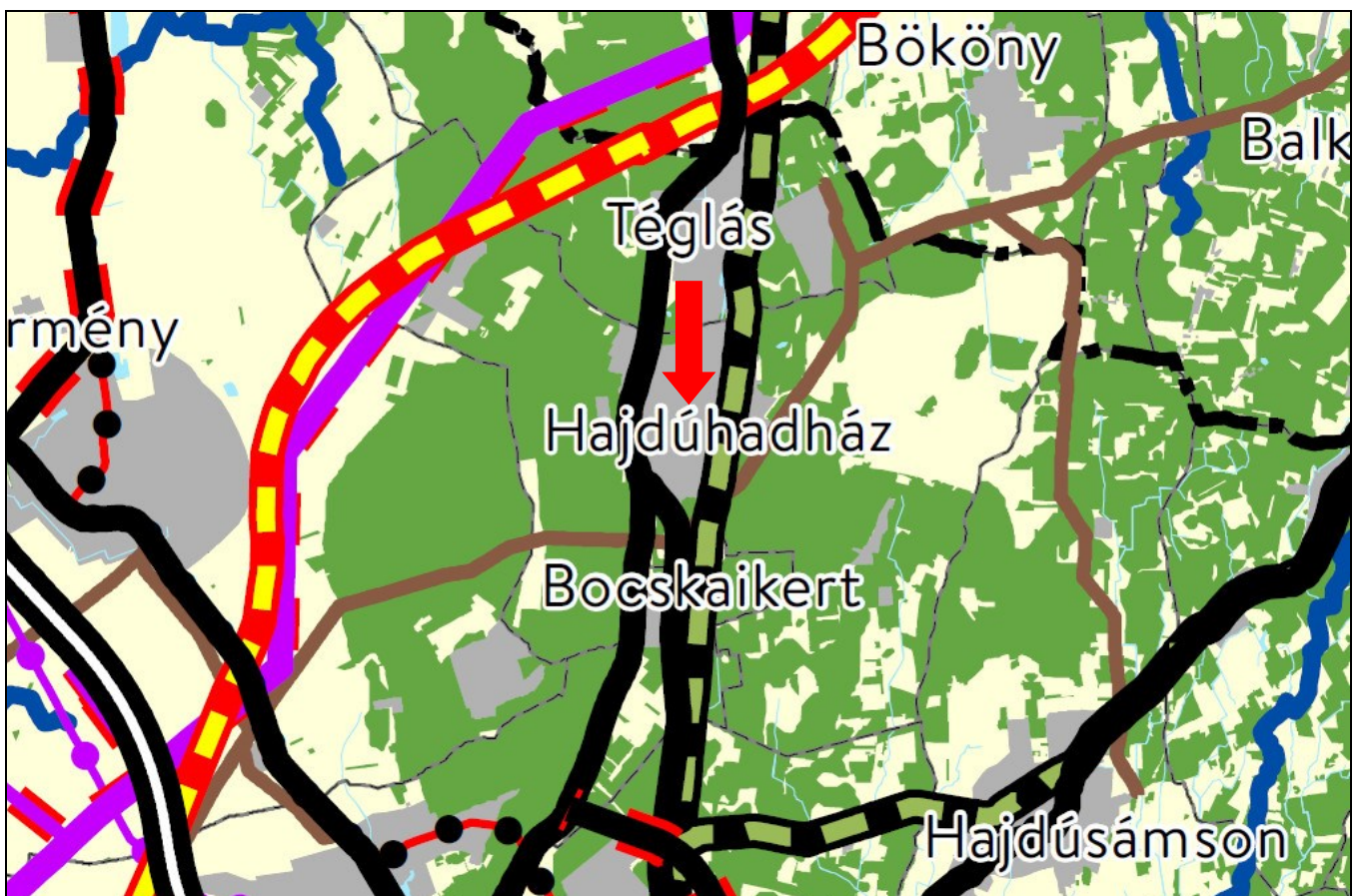
- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 3/2020. (VI. 29.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

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

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással nem jár együtt, településszerkezeti terv és leírás módosítása nem szükséges.

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



Vízi létesítmények

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

Hulladékgazdálkodási létesítmények

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

Alaptérképi elemek

	Országghatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

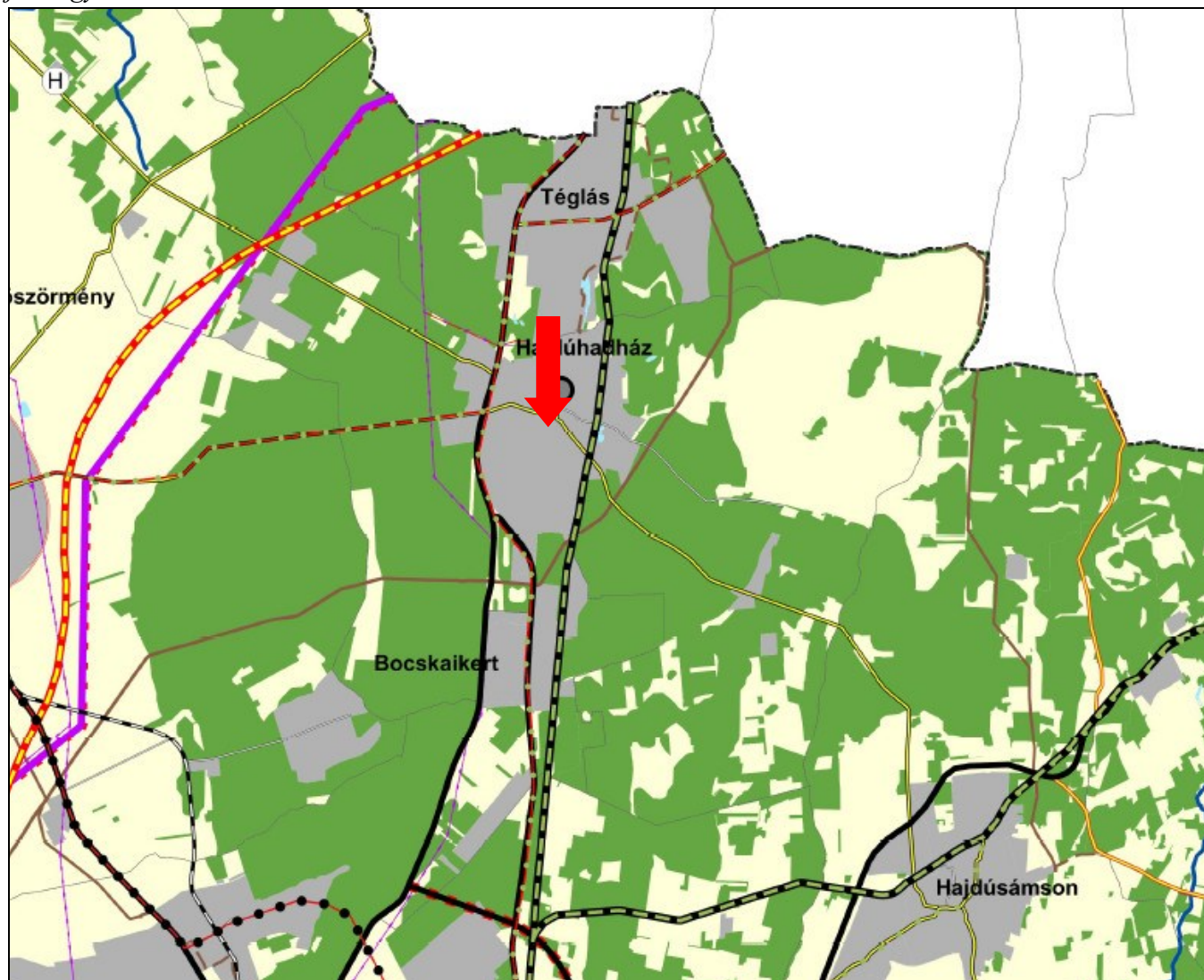
A tervezési terület települési térség.

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 ELEMEL

-  Országhatár

-  Település közigazgatási határa

-  Megyehatár

Térségi repülőtér

-  Meglévő térségi repülőtér
-  Tervezett térségi repülőtér

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

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



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

A HÉSZ ennek megfelelően módosítandó.

A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAIT ÉS KÖVETELMÉNYEI

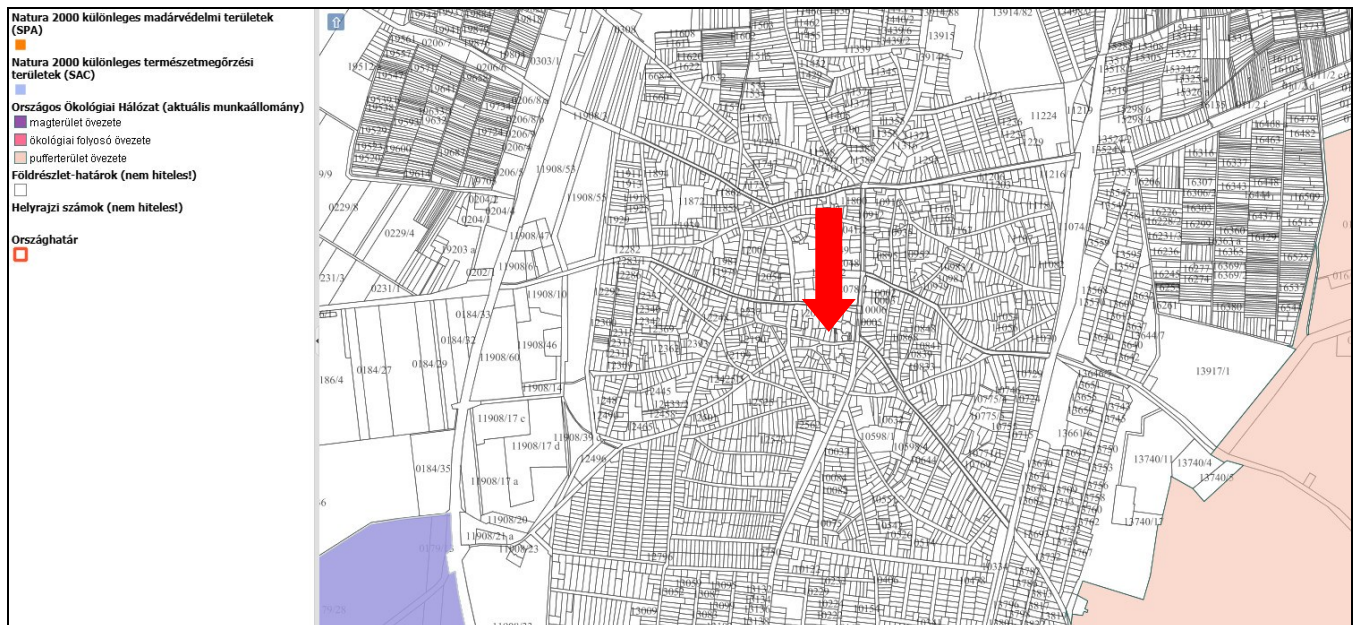
Változások részletes ismertetése

HÉSZ előírásainak pontosítása Vt-2 építési övezet esetén.

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 lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

Erdészet:

Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



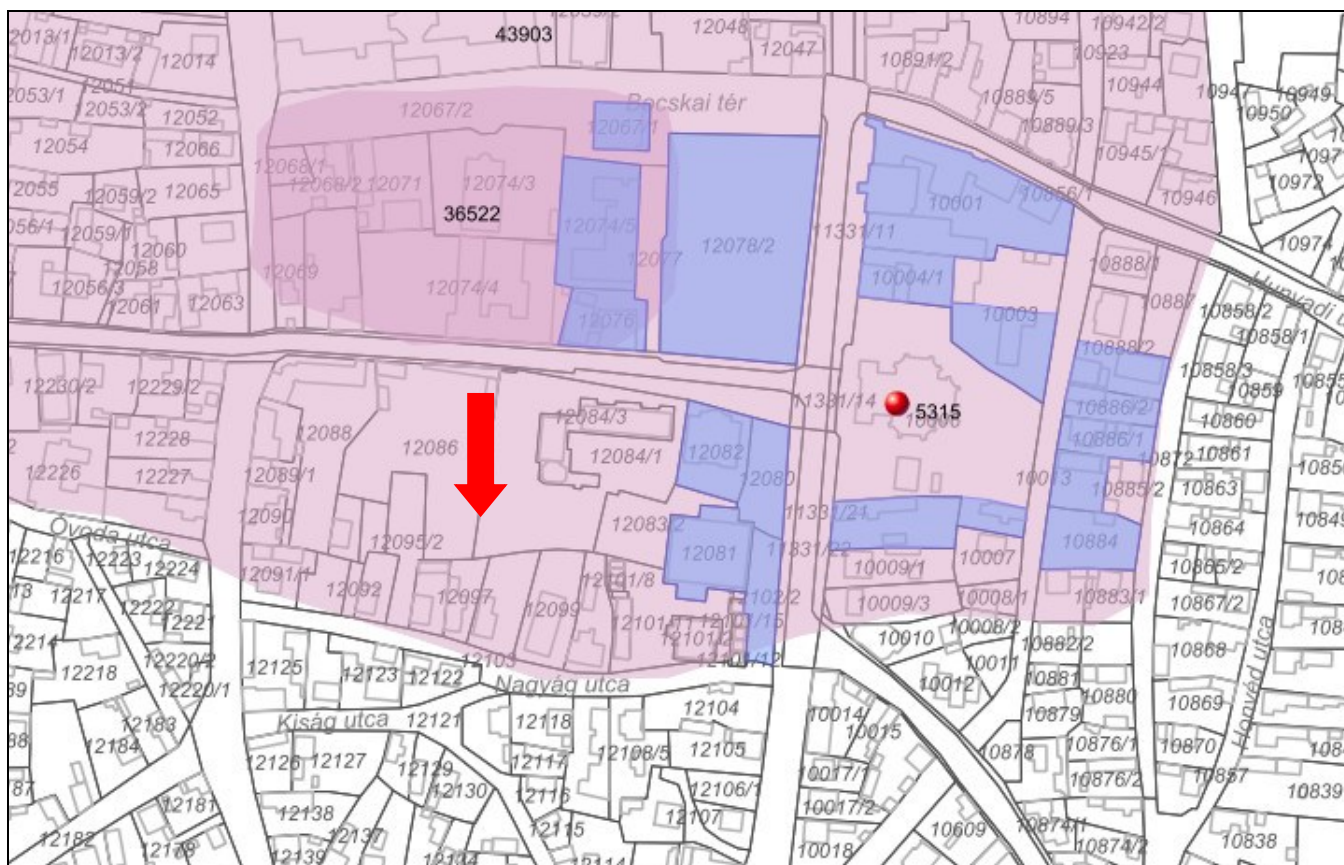
Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

Örökségvédelem-Településkép:

A tervezési területen belül műemlék nem található.

A tervezési terület érintett műemléki környezete, helyi egyedi védett épülettel és régészeti lelőhellyel. A tényleges módosítások ezeket nem érintik. A módosítás nem érinti a világörökségi területet.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: Internet

A Város

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

Országosan, helyileg védett épület található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében.

A TAK az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK központi településrészbe sorolja. A TAK központi településrész 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 TKR az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a területet központi településrész, településképi szempontból meghatározó terület.

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

16. §¹¹ (1) Az utcaképpen 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 hintékes alkalmazható.

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

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

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

(7) Utcafronti kerítések:

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

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

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

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

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

(3)¹²

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

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

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

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

b) kialakult párkánymagasságokhoz,

c) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) A zöldfelület kialakítása során

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

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

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

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

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

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

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

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

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!

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 beruházás olyan többlet közmű igénnyel nem jár hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítását szükségessé teszi.



Közművek. Forrás: E-közmű

MELLÉKLETEK

Ténylegesen érintett ingatlanok tulajdoni lapja

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



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
Osztály

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

Oldal 1/1

Hajdúhadház
Külterület, 206/10 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"

Hajdúhadház, Külterület, 0206/10

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 61119/2/2023.06.09				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / udvar	0	1 1415	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 61119/2/2023.06.09				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ingyenes tulajdonba adás, 61130/2/2022.06.07 telekalakítás Eredeti határozat: 61130/2/2022.06.07 Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1				



Hajdúhadház, Külterület, 0206/11

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 61119/2/2023.06.09				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút	0	211	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 61119/2/2023.06.09
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ingyenes tulajdonba adás, 61130/2/2022.06.07 telekalakítás Eredeti határozat: 61130/2/2022.06.07 Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1



Hajdúhadház, Külterület, 0215/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 97596/1998.12.11				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / saját használatú út	0	2 4066	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 9882/1961.10.23	⊗ Törölő határozat 75208/1996.11.22
	Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog	
	Jogállás: TSZ. FÖLDHASZNÁLATI JOG Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tsz. földhasználati jog, 9882/1961.10.23 Név: HAJDÚHADHÁZI ÚJ BARÁZDA AGRÁR SZÖVETKEZET "F.A.B" Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Földy János dr. utca 33	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 75208/1996.11.22	⊗ Törölő határozat 48327/3/2020.04.16
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 75208/1996.11.22 Név: BOCSKAIKERT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 4241 BOCSKAIKERT, Poroszlai út 20.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48327/3/2020.04.16	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ajándékozás Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1	



Hajdúhadház, Külterület, 0205

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999791/1996.05.31				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / saját használatú út	0	3842	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 9882/1961.10.23	⊗ Törölő határozat 45154/2008/2007.12.17
	Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog	
	Jogállás: TSZ. FÖLDHASZNÁLATI JOG Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tsz. földhasználati jog, 9882/1961.10.23 Név: HAJDÚHADHÁZI ÚJ BARÁZDA AGRÁR SZÖVETKEZET "F.A.B" Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Földy János dr. utca 33	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45154/2008/2007.12.17	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1	

2. módosítás

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



Hajdú-Bihar Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási
osztály

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

Oldal 1/2

Hajdúhadház
Belterület, 12084/1 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

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

II. RÉSZ

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



Hajdúhadház, Belterület, 12083/2

I. RÉSZ

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

II. RÉSZ

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



Hajdúhadház, Belterület, 12101/11

I. RÉSZ

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

II. RÉSZ

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



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.

elkészítendő munkarészek	készítésére vonatkozó megállapítás
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,	igen
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	igen
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és	igen

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

Hajdúhadház, 2025. október 21.

Csáfordi Dénes
polgármester megbízásából:

Biró-Balogh Anikó
mb. főépítész

