

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosítása a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területen belüli egy, adott területi egységre vonatkozóan - telepítési tanulmányterv jóváhagyásra történő bemutatása

**Iktatószám:** 22-.../2024.

**Melléklet:**

- Telepítési tanulmányterv
- Főépítési feljegyzés

**Feladatot jelent:** Tóth Sándor települési főépítész

**Véleményező bizottság,**  
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Bizottsági elnök:**  
Bertalan János

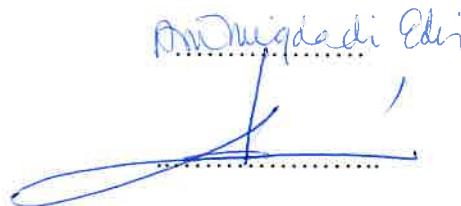
**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2024. 02.22.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző, osztályvezető*

**Látta:** Koláné Dr. Markó Judit *jegyző*



**Egyéb meghívottak:** - Bana László, ügyvezető - Dryvit Profi Kft  
- Fülep Zsolt, ügyvezető - Balmaz-Sütöde Kft.

**NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS**



## POLGÁRMESTERÉTŐL

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.  
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296  
[www.hajduboszormeny.hu](http://www.hajduboszormeny.hu)

---

### Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2023.(I.26.) Önk. számú határozatával a Balmaz-Sütöde Kft. által kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához hozzájárult, a következők szerint:

A Képviselő-testület korábbi 13/2021. (I.28.) számú polgármesteri határozat 2. pontjában foglaltakat megerősítve hozzájárul a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti Gk építési övezeti jelű területi egységen a szabályozási terv módosításához. A módosítás a telektömböt feltáró közlekedési utak és csomópontokkialakítására, vonalvezetésére, és a beépítési feltételek pontosítására vonatkozik, továbbá: a telektömb 35. sz. főúttal párhuzamos középső területi egységén lakóterület - lakópark, telepszerű lakóterületbeépítés - övezeti besorolású területként kialakítható, és a területet metsző tervezett út kivezetés megszűnik; a 35. sz. főút felől a Bajcsy-Zsilinszky utcával szemközt új csomópont kialakításával a terület „rákötése” történjen meg a főútra; a főúttal párhuzamos kiszolgáló út megszűnik és beleolvad a beépíthető ingatlanok területébe; a meglevő csatlakozó lakóterület felé déli irányban 12 m széles közlekedési út (utca) kerül kialakításra. Telepítési tanulmány készítése szükséges. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező, a Balmaz-Sütöde Kft. feladata és annak költségei is őt terhelik. A telepítési tanulmányterv értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a tovább tervezésre vonatkozóan.

A területen történt tulajdonosváltozások miatt, a lakóterület-fejlesztési célú tervmódosítással érintett területek vonatkozásában a Balmaz-Sütöde Kft. által kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamatát – telepítési tanulmányterv készíttetésének feladatát már a Dryvit Profi Építőipari Szolgáltató Kereskedelmi Kft. (a továbbiakban: Dryvit Profi Kft.) vette át.

A Dryvit Profi Kft. 2024 januárjában kérelemben jelezte Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) felé, hogy a 4549/29 hrsz-ú ingatlanból 1678,6 m<sup>2</sup> nagyságú részt, valamint a 4551/3 hrsz-ú ingatlanból 1569,7 m<sup>2</sup> nagyságú részt felajánl az Önkormányzat részére. A felajánlott területekért cserébe igényt tart az Önkormányzat tulajdonában álló 4550/1 hrsz-ú kivett közterület jelölésű ingatlanból 4862,9 m<sup>2</sup> nagyságú részre, valamint a 4549/28 hrsz-ú ingatlanból 288,1 m<sup>2</sup> nagyságú részre.

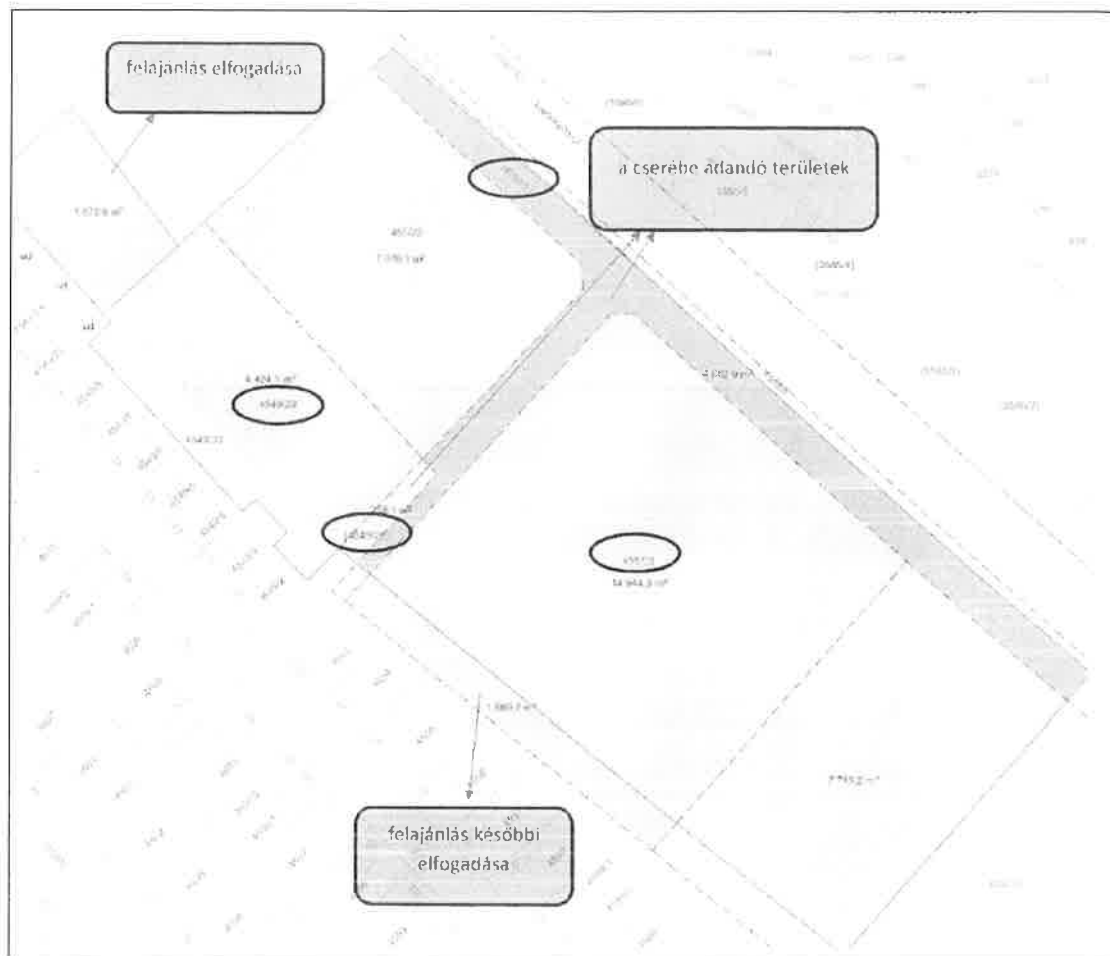
Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 18/2024.(I.25.) Önk. számú határozatával döntött az ingatlancserékre vonatkozó kérelem elfogadásáról.

A területcsere végrehajtása ütemezett módon lehetséges. Első lépésként az Önkormányzat a 4549/29 hrsz-ú ingatlanból megosztandó 1678,6 m<sup>2</sup> nagyságú rész felajánlását tudja elfogadni. A felajánlásért cserébe a Dryvit Profi Kft. által kért területek (a 4550/1 hrsz-ú kivett közterület jelölésű ingatlanból 4862,9 m<sup>2</sup> nagyságú rész, valamint a 4549/28 hrsz-ú

ingatlanból 288,1 m<sup>2</sup> nagyságú rész) beszámításra kerülnek, a Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/ 2008. (III. 18.) Önk. rendelet (HÉSZ) módosítását követően, melynek végrehajtását szolgálja jelen előterjesztés a telepítési tanulmányterv elfogadásáról.

A területcsere rajzi bemutatása:

(a 18/2024.(I.25.) Önk. számú határozat 2. számú melléklete



A telepítési tanulmányterv készítettetésének folyamatában a területváltozás miatt átdolgozást kellett eszközölni természetesen. Fontos megjegyezni, hogy a 6/2023.(I.26.) Önk. számú határozatban leírt 35. sz. főút felől a Bajcsy-Zsilinszky utcával szemközt új csomópont kialakítása nem valósítható meg a közút kezelőjének hivatalos állásfoglalása szerint - a telepítési tervek dokumentációjában szerepel a hivatalos levél - így a terület „feltárása” közlekedési szempontból belső feltáró út felől történhet meg.

A telepítési tanulmányterv megküldésre került, és az előterjesztés mellékletét képezi. Tartalma megfelel az elvárásoknak, a kért módosítás végrehajtásának támogatása és a módosítási eljárás folytatása a fejlesztési célok elérése érdekében javasolható.

A tanulmányterv célja, hogy a 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca– Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érintően a Kórház tér mentén lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezeti besorolás megtartása mellett

a fentiekben meghatározott területrészen belül kertvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet kerüljön rögzítésre.

Az 58/2021. (III.12.) számú polgármesteri határozat előzményként már kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 35. sz főút mentén észak-dél irányban a Hajdúböszörmény, Kórház tér és Külső-Szoboszlói út közötti gazdasági rendeltetési célú telektömbnek a területét rövidtávú fejlesztési célok hatékony megvalósítása érdekében. Mivel tárgyi területre a rövidtávú fejlesztési célok gyors megvalósítása érdekében konkrét építészeti tervek is készültek (több típusú lakóház terv, látványtervekkel kiegészítve – melyeket a telepítési tanulmányterv is bemutat), így megerősítve a korábbi döntést, a határozati javaslatban indokolt a kiemelt fejlesztési területnek nyilvánítás.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozat elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A határozat elfogadása egyszerű többséget igényel.

### **Határozati javaslat**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 180/2022. (V.24.) kormányrendelet 4.§, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján megtárgyalta a „*Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosítása a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területen belüli egy, adott területi egységre vonatkozóan - telepítési tanulmányterv jóváhagyásra történő bemutatása* ” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúböszörmény közigazgatási területén, a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területen belül kialakításra kerülő lakóterület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja és kezdeményezi, lakóterület fejlesztés, belterületi lakóterület növelése céljából.  
A 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca– Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érintően a Kórház tér mentén lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezeti besorolás megtartása mellett a fentiekben meghatározott területrészen belül kertvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet kerül rögzítésre.
2. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntése, hogy új beépítésre szánt terület is

- kijelölésre kerül részben a tervezési területen, új beépítésre szánt terület a jelenlegi, a 35. sz. főút mellett tervezett belső kiszolgáló út törlése miatt kerül kijelölésre.
3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területen belül kialakításra kerülő lakóterületet és ahhoz kapcsolódó területeket önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztési területnek, kiemelt beruházásnak nyilvánítja.
  4. Elfogadja a jelen határozat mellékletét képező „Telepítési tanulmányterv” (megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat) tartalmáról szóló, a települési főépítész által készített Feljegyzést.

A fentiekben foglaltak alapján Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítésére, a Dryvit Profi Kft. által készítettett, a területére vonatkozó telepítési tanulmánytervet elfogadta, mely megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak. A szabályozási tervmódosítás kidolgozására településtervezési szerződés köthető. A Polgármester felkéri a települési főépítészt, hogy a döntésről a Dryvit Profi Kft.-t és a Balmaz-Sütöde Kft. (mint a korábbi kérelmezőt) értesítse, és a módosítási eljárást ennek figyelembevételével folytassa. A tervezési költségeket az önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása -, a Dryvit Profi Kft. kötelezettsége.

Határidő: 2024. március 7.

- kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása  
településtervezési szerződés előkészítése

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

- kérelmező értesítéséért

Hajdúböszörmény, 2024.02.22.



Kiss Attila  
polgármester

## HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATRA ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATRA A TANULMÁNYTERV, ILLETVE A VIZSGÁLT TERV FELHASZNÁLHATÓSÁGÁNAK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata képviselő-testületének a 10/2007. (I.26.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti tervének és a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

a 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca– Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érintően a Kórház tér mentén lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezeti besorolás megtartása mellett a fentiekben meghatározott területrészen belül kertvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet rögzítésére vonatkozóan

a vonatkozó benyújtott tervek szerinti módosítással összefüggésben.

A tervdokumentáció címe-tartalma: „2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott partnerségi véleményeztetéshez, továbbá előzetes egyeztetések lefolytatásához”.

Hajdúböszörmény Város közigazgatási területén belül a fentiekben meghatározott területrészt érintő **településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet VII. fejezet** (továbbiakban: Korm.rendelet1) **által meghatározott eljárásrend szerint történik.**

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án (Korm. rend2) hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban:Korm.rendelet3) 45. § (1) *A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2023. december 31-ig alkalmazható.*

*(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök 2023. december 31-ig történő módosítása,*

*a) - a b) pont kivételével - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.*

Ezen túlmenően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdése alapján,

*A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án*

hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

A Korm.rendelet1. 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. rendelet1 78.§. (4) bekezdése szerint:

(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a **településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során** - figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -, **ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály**

a) **településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, ...**

c) **rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.**

59. § (2) A **településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének**

a) **a készítés vagy módosítás tényét,**

b) **új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,**

c) **amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és**

d) **a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.**

A Korm.rendelet1. a 7.§. (7) pontjában, arról rendelkezik, hogy a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat tartalmát **a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

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

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

### **Megalapozó vizsgálat**

A megalapozó vizsgálat aktualizálása részben indokolt.

A hatályos településrendezési eszközök tárgyi módosítása esetén még nem kell és nem is lehet a Korm. rendelet3 és a Korm rendelet1 tartalmi követelményeit figyelembe venni tekintettel arra, hogy a módosítás még a Korm.rendelet2 2012. augusztus 6 állapota szerinti tartalommal készül. Ezért **a vizsgálati munkarész tartalmát a módosítás településrendezési céljához igazítottan az alábbiakban határozom meg:**

- a területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- a hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai
- a védett, védendő táji-, természeti értékek, területek
- a területfelhasználás vizsgálata

### **Alátámasztó javaslat**

A Korm.rendelet2. 3.§. és a 4.§. rögzítette a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészének tartalmi követelményét.

(3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. a tájrendezési,
2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal),
3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei),
4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és
5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás), javaslat.
6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.

(5) A szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

a) amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek, megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel,

b) amennyiben azok nem a településszerkezeti tervvel együtt készülnek,

1. a településszerkezeti tervet megelőzően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek,
2. a településszerkezeti tervet követően készülők esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

**A tervezési feladatra és a fentiekre figyelemmel az alátámasztó javaslat munkarész tartalmát az alábbiakban határozom meg:**

**1. Településrendezési javaslat, a szabályozási koncepció elve**

Hatályos településrendezési eszközök

A területfelhasználás, az övezetek bemutatása

Javaslat a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosításra

**2. A védelmi és korlátozó elemek**

Természetvédelmi, tájvédelmi elemek (nem relevánsak)

Egyéb védelmi és korlátozó elemek - csak a tervezett területhasználathoz kötődően

**3. Közlekedés és közmű munkarészek készítése nem indokolt, de ennek alátámasztását dokumentálni kell**

**4. A változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

**5. A hatályos településképvédelmi rendelettel való összhang bemutatása**

**6. A módosítás várható környezeti hatásai, infrastruktúra igényei**

**A bemutatott terv felhasználhatósága**

A telepítési tanulmányterv, mint Önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció a célmegvalósító-fejlesztő által rögzített és bemutatott beépítési terv mellett több beépítési lehetőséget vizsgált meg, melyek igazodnak a fejlesztő által kidolgozott beépítéshez, a tipizált épületek elhelyezésének biztosításához. A tovább tervezésnél mindegyik beépítési lehetőség figyelembe vehető (kiemelten a célmegvalósító-fejlesztő által rögzített és bemutatott beépítési tervet) illetve azok egyes elemei átemelésével is lehet ötvözni azokat, a lehető legkedvezőbb beépítés tekintetében, a célmegvalósító érdekeinek figyelembevételével.

A terv, a véleményezési dokumentáció teljes tartalmában felhasználható.

Hajdúböszörmény, 2024.02.22.

  
Tóth Sándor  
főépítész