

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése a Nyugati Ipari Park 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan, a Weerts Logistics Parks Hungary és magyar partnere a RaktárAD kérelmére- telepítési tanulmányterv jóváhagyásra történő bemutatása

**Iktatószám:** 22-..../2024.

**Melléklet:**

- Telepítési tanulmányterv
- Főépítész feljegyzés

**Feladatot jelent:** Tóth Sándor települési főépítész

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

**Bizottsági elnök:**  
Bertalan János

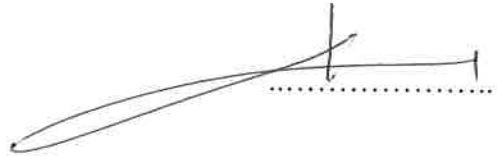
**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2024. 04.17.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző, osztályvezető* *Dr. Vincze-Miqdadi Edit 04.18.* .....

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



**Egyéb meghívottak:** -

**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!

Jelen előterjesztéssel - építési előírások és szabályozási terv módosításával - elérni kívánt célok meghatározásához, és ennek megfelelően a módosítás folyamatának elindításához Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a döntése szükséges.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete február hónapban az 52/2024.(II.29.) Önk. számú határozatával már előzetesen támogatta a Weerts Logistics Parks Hungary és magyar partnere a RaktárAD kérelmét az alábbiak szerint:

A cég 2022-ben több magántulajdonostól vásárolt ingatlanokat a leendő 120 hektáros Nyugati Ipari Park területén. Több egyeztetést kezdeményeztek az ipari park és a várható közműkapacitásokat érintőleg, valamint a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz (TOP Plusz) keretében megvalósított fejlesztésekkel kapcsolatosan. Terveik szerint logisztikai tevékenységükhöz kapcsolódó ipari csarnokok létesülnének mintegy 13 hektáros területen. A tervezett beruházás meghaladja a HÉSZ-ben előírt lehetőségeiket. Szeretnék, ha az Önkormányzat támogatná a fejlesztési céljaikat. Amennyiben az Önkormányzat megszerzi az ipari park kapcsolódó területeinek tulajdonjogát, további földterületi igényt is nyújtottak be.

Fentiekben szereplő határozat alapján újabb előterjesztés készült és Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 92/2024.(III.21.) Önk. számú határozatával hozzájárult a településrendezési tervmódosítás folyamatának elindításához, a Hajdúböszörmény, 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan. A módosítás egyeztetési eljárásának megkezdésére a területre elkészített telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor. A telepítési tanulmányterv elkészült, és az előterjesztés mellékletét képezi.

A tervezési feladat célja, a tervezett módosítás a 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozik, ezen ingatlanok szabályozási előírásainak módosítására. A telepítési tanulmányterv bemutatja a beépítési százalék 50%-ban történő, a zöldterületi mutató 20%-ban történő és a megengedett maximális építménymagasság 16,0 m-ben történő meghatározását a HÉSZ módosításával, továbbá új beépítési terület meghatározása nélkül a közlekedési utak tervezett nyomvonalát is kedvezőbbé teszi. A szabályozási tervmódosítás költségeit a kérelmező viseli.

Tárgyi területi egységre a módosított terv kidolgozására településtervezési szerződést kell megkötni, mely szerint a cél megvalósítója a kérelmező - akinek érdekében áll a cél megvalósítása -, és aki a módosítás költségeit viseli. A kérelmező vállalja a költségeket. Szerződés megkötésére - és tovább tervezésre - csak a telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor.

Mivel tárgyi területre a rövidtávú fejlesztési célok gyors megvalósítása érdekében konkrét építészeti tervek is készültek (melyeket a telepítési tanulmányterv is bemutat), így a határozati javaslatban indokolt a kiemelt fejlesztési területté 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 módosításának előkészítése a Nyugati Ipari Park 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan, a Weerts Logistics Parks Hungary és magyar partnere a RaktárAD kérelmére- telepítési tanulmányterv jóváhagyásra történő bemutatása ”* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúböszörmény közigazgatási területén, a Nyugati Ipari Park 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja és kezdeményezi, meglevő gazdasági terület fejlesztése érdekében, a beépítési százalék 50%-ban történő, a zöldterületi mutató 20%-ban történő és a megengedett maximális építménymagasság 16,0 m-ben történő meghatározásával a HÉSZ módosításával, a konkrét fejlesztési célokat szolgáló kedvezőbb feltételekkel történő beépíthetőség céljából.
2. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntése, hogy a tervezési területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Nyugati Ipari Park 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat is tartalmazó, módosítással érintett területi egységet önkormányzati szempontból kiemelt fejlesztési területnek, a fejlesztési terveket pedig 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 a Képviselő-testület Hajdúböszörmény város szabályozási terve módosításának előkészítésére vonatkozó tárgyi telepítési tanulmánytervet elfogadta, mely megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak. A szabályozási tervmódosítás kidolgozására településtervezési szerződés köthető. A Polgármester felkéri a települési főépítést, hogy a döntésről a 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 - kötelezettsége.

Határidő: 2024.05.03.

- kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása  
településtervezési szerződés előkészítése

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

- kérelmező értesítéséért

Hajdúböszörmény, 2024.04.17.



Kiss Attila  
polgármester

...../2024.(.....) Önk. határozat melléklete

## HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

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

Hajdúböszörmény közigazgatási területén, a Nyugati Ipari Park 0370/3, 0370/4 és 0370/5, valamint a 0356/35 és 0356/37 helyrajzi szám alatti ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítása

(BALMAZÚJVÁROS – HAJDÚBÖSZÖRMÉNY) ÖSSZEKÖTŐ ÚT – M35 AUTÓPÁLYA –  
0350/3 HRSZ.-Ú-CSATORNA – 0376 HRSZ.-Ú ÁROK – MEGLÉVŐ BELTRÜLET HATÁR  
ÁLTAL HATÁROLT TELEKTÖMB RENDEZÉSE

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.rendelet 2. 3.§. és a 4.§. rögzítette a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészenek 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 HÉSZ módosításra

**2. A védelmi és korlátozó elemek**

Természetvédelmi, tájvédelmi elemek

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 megvalósítandó beépítéshez, épületek elhelyezésének biztosításához jól felhasználható dokumentáció.

A terv, a véleményezési dokumentációhoz teljes tartalmában felhasználható.

Hajdúböszörmény, 2024.04.17.

Tóth Sándor  
főépítész