

## HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK CÍMZETT FELJEGYZÉS

### A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁNAK 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

Hajdúböszörmény közigazgatási területén, a Hajdúböszörmény, 033/2-es helyrajzi számú ingatlant tartalmazó területi egységre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosításával összefüggésben.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete Hajdúböszörmény közigazgatási területén, a Hajdúböszörmény, 033/2-es helyrajzi számú ingatlant tartalmazó területi egységre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök módosítását támogatja és kezdeményezi. Támogatja, és kezdeményezi a 033/2 -es helyrajzi számú ingatlan fejleszthetősége érdekében, hogy a különleges üzemi zóna kerüljön kialakításra, amely zóna területén a szabályozási tervlapon kerüljön megnevezésre gazdasági terület funkció, és így gazdasági-üzemi építmények, és azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények legyenek elhelyezhetők 40%-os beépíthetőséggel és max. 12,50 m építménymagassággal. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntése, hogy a tervezési területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Hajdúböszörmény Város közigazgatási területén belül a fentiekben meghatározott területrészről 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.rendeletl. VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A Korm.rendeletl. 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. rendeletl. 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.rendeletl. 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. rendelet<sup>3</sup> és a Korm. rendelet<sup>1</sup> tartalmi követelményeit figyelembe venni tekintettel arra, hogy a módosítás még a Korm. rendelet<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. 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 készülő esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek,

2. a településszerkezeti tervet követően készülő 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 munkarészeit 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

Egyéb védelmi és korlátozó elemek

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**

### **Összefoglalva**

A módosítás gyakorlatilag egy ingatlanbeépítési feltételeinek változtatását célozza, a kapcsolódó területi egységre kiterjesztett tervezési terület együttes vizsgálatával. Egyedi , vagy új övezeti szabályozás, mely csak erre a telekre vonatkozik Hajdúböszörmény közigazgatási területén belül nem javasolt, hanem a hasonló, illetve azonos térbeli külterületi övezeti szabályozású ingatlanok, ingatlantömbök szabályozásához javasolt illeszteni a módosítást azonos , egységes övezeti szabályozás figyelembevételével.

Hajdúböszörmény, 2024. 06. 26.

Tóth Sándor  
főépítész