



## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00154-4/2025.  
Ügyintéző: Kiss Ildikó  
Telefon: (52) 550-073

**Tárgy:** Püspökladány Város  
településrendezési tervének 2025. évi 2.  
számú – több területrészt érintő –  
módosítása  
**Általános egyeztetési eljárás.**  
**Véleményezési szakasz.**  
**Hiv. szám:** I.4/49-19/2025  
**Főépítész:** Kőszeghy Éva Ágota  
**Ügyintéző:** Bálint Béla  
**E-TÉR (V9) azonosító:** 29224

### Püspökladány Város Önkormányzata

**Vadász Ferenc**  
polgármester

**Püspökladány**  
Bocskai u. 2.  
4150

### Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz a tárgyi ügyben 2025. augusztus 5. napján, az E-TÉR felületen érkezett dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 66. § (2) bekezdése szerinti **általános eljárás véleményezési szakaszában** az alábbi véleményt adja.

#### A megküldött dokumentáció:

- **megnevezése:** „Püspökladány Város Településrendezési eszközeinek módosítása Véleményezési dokumentáció 2025. évi 2. sz. módosítás /Általános eljárás mód/ Véleményezési szakasza (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelménye és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint)”
- **keltezése:** 2025. július hó
- **felelős tervező:** Kőszeghy Ábel okl. településmérnök (TT 09-0655)

#### A településrendezési eszközök módosításának célja:

- „1. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
2. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterület kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
3. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
4. Hajnal utca - Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben
5. 0442/2 hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.

6. Csillag utca - 3303 hrsz-ú árok - Maros utca (3302 hrsz) - Maros utca (3285 hrsz) - Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259, 3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása Lk-2 építési övezetbe sorolása.

7. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolása. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.

8. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a megrendelővel egyeztetve.”

## 1. Előzmények:

**Az eljárást megindító döntés száma:** Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (IV. 24.) önkormányzati testületi határozata.

**Településrendezési eszközök módosítása egyeztetésének eljárásrendje:** általános eljárás.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdésben előírt főépítési feljegyzésről szóló Képviselő-testületi döntés száma: Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (IV. 24.) önkormányzati testületi határozata.

Jogosult településtervező és szakági tervezők

A dokumentáció aláírólapja, illetve a szakmai kamara nyilvántartásából megállapítható, hogy a településtervet készítő településtervező a jogszabályban előírt, megfelelő jogosultsággal rendelkezik.

**Az aláíró lapon az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet szerint előírt szakági tervezők jogosultságának teljeskörű feltüntetése szükséges (pl. 3., 4., 5. módosítási pont esetén közlekedéstervező stb.).**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás lefolytatásra került, melynek keretében a HB/14-ÁF/00154-2/2025. számú véleményében az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a környezeti értékelés lefolytatását nem kérte.

Jelen eljárás véleményezési dokumentációja 2025. augusztus 5. napján, E-TÉR felületen érkezett.

## 2. Településrendezési szerződés

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2025. (IV. 24.) önkormányzati testületi határozata alapján került megkötésre a szerződés. **A Korm. rendelet 56. § (5) alapján „A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni”.**

## 3. Telepítési tanulmányterv

A Korm. rendelet 56. § (5) alapján „A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni”. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi, ezért azt szíveskedjenek megküldeni.

4. A megküldött dokumentáció nem tartalmazza a **megalapozó vizsgálat munkarészt**, mivel a főépítész feljegyzés alapján a munkarész elkészítése nem szükséges.
5. A megküldött dokumentáció tartalmazza az **alátámasztó munkarészt**, mely a főépítész feljegyzésben előírt tartalommal készült, azonban a Korm. rendelet 7. § (1) bekezdés alapján **az önkormányzati főépítész aláírásának is szerepelnie kell az aláíró lapon.**

Az alátámasztó munkarész részét képezi a **Területrendezési tervekkel való összhang igazolása:**

1. A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:
  - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MoTrT), valamint
  - a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) számú rendelete (HBM TrT) előírásai.
2. A területrendezési terv és a településrendezési eszközök összhangját igazoló munkarészt, illetve vizsgálatot – mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarészét (vizsgálati térképet, leírást) - a dokumentáció tartalmazza. A záró szakaszra a dokumentáció kiegészítése szükséges az egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való összhang igazolásával.

**A vármegyei önkormányzat véleményét a záró szakmai véleményezés során be kell nyújtani.**

#### **6. Általános a dokumentáció egészére kiterjedő észrevételek**

- a) A véleményezési dokumentáció 20-21. oldalán található, a területfelhasználás változásokat ismertető táblázatban a területek mérete fel lett cserélve, melynek javítása szükséges.
- b) A 3. módosítási szándékkal kapcsolatban tájékoztatom Önöket, hogy az esetleges 2609/9 hrsz-ú ingatlan közúti közlekedési területbe sorolásával a telek elveszíti a meglévő építési jogait (pl. beépíthetőség mértéke), mivel a terület a beépítésre szánt kategóriából beépítésre nem szánt területté kerül átsorolásra.

**Továbbá felhívom szíves figyelmüket arra, hogy a közlekedési és közműterületek az OTÉK 26. § (1) bekezdése szerint az alábbiakra szolgálnak:**

**„A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.”**

**A fenti előírások értelmében, amennyiben a szóban forgó terület magánterület, úgy közlekedési területbe nem sorolható be, ezért az érintett szabályozás teljes körű felülvizsgálata szükséges.**

- c) A szabályozási tervlapokon csak a tervezési területen belül található jelkulcsok magyarázata szerepeljen.

#### **7. Településszerkezeti terv és leírás módosítás**

Településszerkezeti terv és leírás módosítás dokumentáció alapján az 1., 2., 4., 5. és 6. módosítási pontban történik.

#### **8. Biológiai aktivitásérték pótlás**

A véleményezési dokumentáció 159. oldalán található táblázatot az érintett helyrajzi számokkal is szíveskedjenek kiegészíteni.

#### **9. Helyi építési szabályzat, szabályozási terv módosítás**

- a) HÉSZ 16. §: „8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások”. Ezen előírások között csak a Méptv. 84. § szerinti sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások szabályozhatók, ettől eltérő például saroktelekre vonatkozó előírások nem. Ez utóbbiakat a HÉSZ kapcsolódó előírásai között kell szerepeltetni. Hivatkozás: Méptv. 84. § (1), a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jatv.) 2. § (1).
- b) Saroktelekre vonatkozó HÉSZ 16. § (6) bekezdésében új előírást terveznek, mely szerint „(6) Saroktelek esetén az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekmélység értékeit nem kell figyelembe venni. **Az előírást a teljes közigazgatási területre vonatkozóan tervezik bevezetni.** Az alátámasztó munkarészben be kell mutatni az érintett saroktelkeket, indokolni azt, hogy egy közbenső telek esetén miért hoz szigorúbb előírást a telekszélesség, telekmélység vonatkozásában. **Településkép szempontjából a telekszélesség megtartása javasolt.**

Amennyiben csak 1 telektömbre vonatkozóan kívánják bevezetni az előírást, abban az esetben területi hatállyal történő kiegészítés szükséges, és az alátámasztó munkarészben indokolni, hogy miért csak ott vezetnek ki a telekszélesség és telekmélység előírásokat. **Településkép szempontjából a telekszélesség megtartása javasolt.**

**A saroktelekre vonatkozóan olyan építési előírás meghatározása szükséges, mely biztosítja a megfelelő – jól beépíthető – építési telkek kialakíthatóságát.**

- c) A HÉSZ alaprendelet 16. § új (7) bekezdésében az építési telek fogalmát kívánja meghatározni, azonban azt a Méptv. 16. § 27. pontja határozza meg, azt újraszabályozni nem lehetséges.
- d) A 6. módosítási pont szerinti szabályozási terv módosítás esetében a 3259 és 3260 hrsz.-ú telkek az alapvetően Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület telektömbjétől eltérően Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületbe át sorolása tervezett. Ennek csak rövid indokolása található a 85. oldalon, melyet kiegészíteni szükséges például normativitás vizsgálattal (azonos helyzetben lévő telkeket azonos építési jogok illessék meg) is.
- e) A 7. tervezési terület kapcsán annak bemutatása szükséges, hogy a 3702/3 hrsz.-ú ingatlanra tervezett közterület szélesítés milyen hatással van az ingatlanon található általános iskola udvarának használatára.
- f) A 7. tervezési terület (Vt-8 jelű építési övezet bevezetése) kapcsán pontos tervek hiányában a fejlesztési célokat szemléltető **beépítési terv készítő, mely** a szabályozási terven rögzített építési hely, és az építési szabályok egyértelműsítését segíti elő. **Hivatkozás:** Jatv. 2. § (1)., a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 5. § 31.  
TÉKA 5. § 31. **építési hely:** az építési teleknek, teleknek **az építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területre, vagy a szabályozási terven jelölt olyan lehatárolás, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető;**
- g) A 7. módosítási pont szerinti szabályozási terv módosítás esetében az építési övezeti jelek nem egyértelműen kerültek feltüntetésre a szabályozási terven. A Vt-8 ilyen jellegű (Vt-8 építési övezet keveredik a Vt-1 építési övezettel) kijelölése, és építési hely ily módon történő rögzítése sem megfelelő, ezért a módosítási pont teljes újratervezése szükséges. (110 oldal). A Rendelet-tervezet 1. mellékletét képező táblázat „D” oszlopában meghatározott kialakítható legkisebb telekterület méret (300 m<sup>2</sup>) nem áll összhangban a szabályozási terven jelölt „Javasolt megszüntető jel” szerint a 3696/1, 3697, 3698/2 és 3699 hrsz.-ú telkek összevonásával, továbbá a feljelölt építési hely területével. Javasolt a kialakítható telek legkisebb területe értékét a szabályozási tervvel összhangban meghatározni.
- h) A HÉSZ alaprendelet 21. § (5) bekezdését érintő módosítás szerint az „önálló határfallal” szövegrész törlése nem támogatható. Ennek indoka, hogy amennyiben a meglévő épület az építési helyen kívül esik és annak bontása szükségessé válik, a határfal megléte elengedhetetlen. A visszamaradó épületrészt tehát oly módon kell kialakítani, hogy az önállóan állékony legyen.
- i) A HÉSZ alaprendelet 55. § (1) bekezdés elírás javításáról (Köu-6 és Köu-7 övezettel történő kiegészítés) az alátámasztó munkarészben szíveskedjenek kiegészítést tenni.

## **10. Új beépítésre szánt terület kijelölése**

- Az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó munkarészt a dokumentáció tartalmazza, azonban
- a záró szakmai véleménykérő dokumentációt kiegészíteni szükséges Méptv. 8. § előírások tételes igazolásával, különös tekintettel a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pont szerinti „a zöldterület övezet nagysága a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál” igazolással.
  - önkormányzati döntéssel igazolni szükséges, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölésére nincs más terület a település közigazgatási területén belül.

**Az eljárás záró szakaszában (Korm. rendelet 67. §) záró szakmai vélemény a 67. § (3) bekezdés értelmében az alábbi dokumentumok hiánytalan E-TÉR felületre történő feltöltését követően adható:**

- a környezeti vizsgálat szükségességének jogszabály szerinti lefolytatása, illetve annak eredménye (ideértve a beérkezett véleményeket is),
- MoTrT összhang igazolása,
- az új beépítésre szánt területek kijelölésének jogszerűségét teljes körűen igazoló dokumentáció,
- MTrT összhang igazolása,
- a teljes körű jóváhagyandó munkarészek, megalapozó- és alátámasztó munkarészek,
- polgármesteri egyeztetés (amennyiben szükségessé vált) és a vélemények kiértékelése,
- az általános eljárás véleményezési szakaszában
  - beérkezett véleményeknek,
  - a vélemények szakaszonkénti kiértékelésének, továbbá
  - a kiértékelés alapján – beleértve a partnerségi egyeztetés szerintieket is - elfogadásukról vagy el nem fogadásukról szóló képviselő-testület által hozott döntés megküldése.

**A fentiekén túl tájékoztatom, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdés értelmében az önkormányzatoknak az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.**

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül feltöltésre az E-TÉR felületre.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

**Debrecen, időbélyegző szerint.**

**Tisztelettel:**

**Zoboki Bernadett  
állami főépítész  
főosztályvezető**

*Kapják:*

1. *Címzett (E-TÉR felületen)*
2. *Iráttár*