

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁSA**

*a*

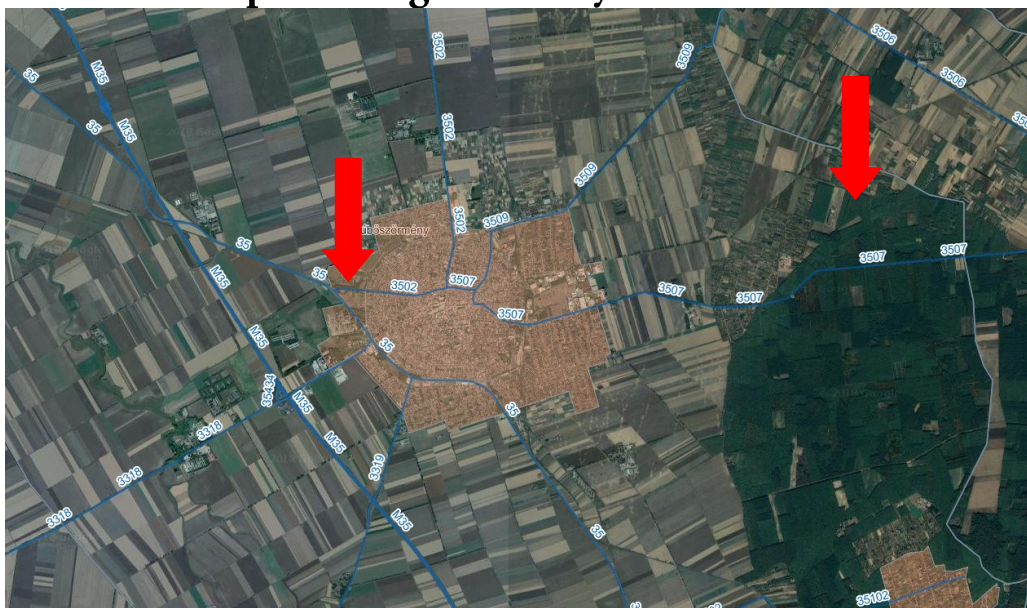
- 1. Polgári utca - Muraköz tér - 2526 hrsz közút - 2547 hrsz csatorna - 2545 hrsz csatorna - 2530/3 hrsz út által határolt terület, valamint a*
- 2. 055 hrsz-ú út - 056/4 hrsz-ú ingatlan - 053 hrsz-ú ingatlan 056/1 hrsz-ú ingatlan által határolt terület*

*2019. /III. módosítás*

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ**

*a*

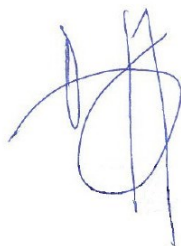
**2/2005. (1. 11.) Korm. r. szerinti  
környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez,  
a 282/2009. (XII.11.) Korm. r. szerinti  
térsgégi övezetek érintettségének meghatározásához, valamint  
a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 42.§. szerinti  
tárgyalásos eljárás keretén belül a Korm. r. 29/A. § szerinti  
partnerségi véleményeztetéshez.**



**2019. február hó**

# 1. ALÁÍRÓLAP

**Felelős tervező:**



**Végh József**  
**okl. építésmérnök**  
**településtervező**  
**építész vezető tervező**  
**TT-15-0023**



**Településtervezési és építész munkatárs**  
**Kótai Csaba**  
**okl. építésmérnök**  
**okl. településmérnök**  
**építész vezető tervező**  
**E1-09-0543**

## 2. TARTALOMJEGYZÉK

### CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP .....	2
2. TARTALOMJEGYZÉK .....	3
3. MEGBÍZÁS .....	5
3.1. Megbízás tárgya (2 db módosítási pont) .....	5
3.2. Adatszolgáltatások .....	5
3.3. Helyszíni szemlézés .....	5
3.4. Településfejlesztési döntések .....	6
4. ELŐZMÉNYEK .....	8
5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA .....	9
5.1. 1 jelű fejlesztéssel érintett terület: .....	9
5.1.2 Várható infrastrukturális igény (közlekedés, közmű) .....	12
5.1.3. Örökségi- vagy környezeti érték .....	13
5.1.4. Érintett terület és környezete .....	14
5.1.5. Fotódokumentáció (Képek: saját forrás) .....	15
5.2. 2. jelű érintett terület: .....	24
6. TERVEZÉSI FELADAT .....	26
6.1. Településrendezési megalapozottság .....	26
6.2. A módosítás során elérendő célok .....	27
6.2.1 1. jelű fejlesztéssel érintett terület: .....	27
6.2.2. HÉSZ javasolt módosítása .....	31
6.2.3. Egyéb szabályozási javaslatok .....	32
6.2.3.1. Biológiai aktivitásérték .....	32
6.2.3.2. Zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslat .....	32
6.2.3.3. Közlekedési kapcsolat javaslat .....	33
6.2.4. 2 jelű módosítási terület: .....	33

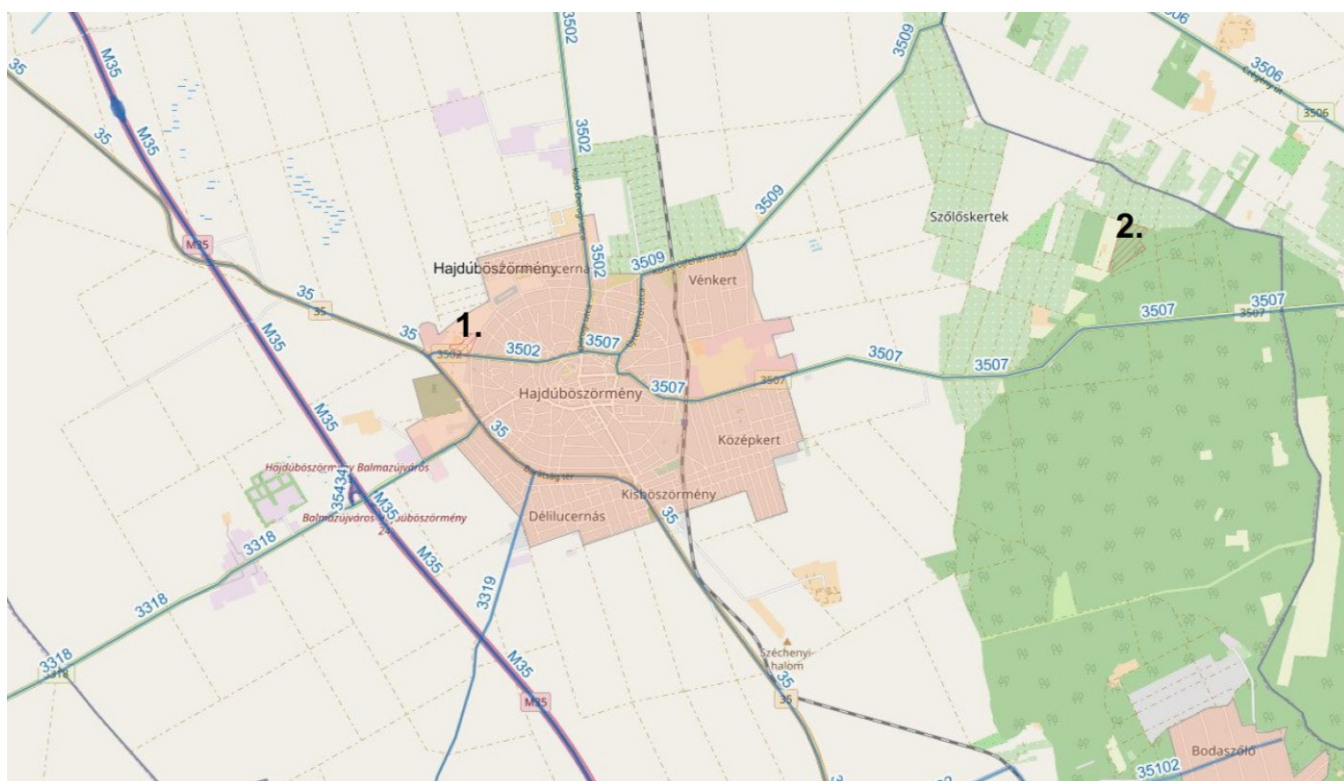
<b>7. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA .....</b>	<b>36</b>
<b>8. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI -RENDEZÉSI, VALAMINT TELEPÜLÉSKÉPI ELŐZMÉNYEK.....</b>	<b>37</b>
8.1. Területrendezési tervek.....	37
8.2. Hatályos településfejlesztési eszközök:.....	41
8.3. Hatályos településrendezési eszközök: .....	41
8.4. Hatályos településkép védelmi eszközök:.....	41
<b>9. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS.....</b>	<b>42</b>
9.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai .....	42
9.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:.....	43
9.3. Tematika .....	46
<b>10. MELLÉKLETEK .....</b>	<b>48</b>
10.1. Tulajdoni lap másolat kivonatok .....	49



### 3. MEGBÍZÁS

#### 3.1. Megbízás tárgya (2 db módosítási pont)

1. Hajdúböszörmény város Önkormányzata saját tulajdonú ingatlanjain gazdasági terület kijelölést határozta el. Az érintett ingatlanok a 2540 hrsz-ú, 2541 hrsz-ú és 2542 hrsz-ú ingatlanok. Az ingatlanok jelenleg alul hasznosítottak, rendezetlen állapotúak.
2. A gazdasági fejlesztési terület növelés kapcsán biológiai aktivitási érték pótlás vált szükségessé, mely pótlásra a 056/2 hrsz-ú területen kerül sor.



#### 3.2. Adatszolgáltatások

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

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- telepítési tanulmányterv

#### 3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapítási módosítási pontoknál rögzítésre kerültek.

### 3.4. Településfejlesztési döntések

#### K I V O N A T

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2015. augusztus hó 28-án a Városháza Báthory-termében megtartott rendkívüli nyilvános  
ülésének jegyzőkönyvéből.

236/2015.(VIII.28.) Önk. számú

#### H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta „**Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási tervének módosítása a Polgári utca- Muraköz tér között levő agyaggödör területére, valamint a Külső-Dorogi út mentén levő gazdasági területre - módosítások előkészítése, és telepítési tanulmányterv elfogadása**” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1.

A képviselő-testület hozzájárul a településrendezési terv módosításához a következők szerint:

- Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási tervének módosítása a Polgári utca- Muraköz tér közötti (Vízmu telephez déli irányban csatlakozó), jelenleg véderdő rendeltetésű, de a valóságban volt agyaggödör területi egységre. A tárgyi területi egységre vonatkozó szabályozás módosítása annak érdekében, hogy munkahelyteremtő ipari, illetve gazdasági beruházások megvalósítására nyíljon lehetőség önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja a Polgári utca- Muraköz tér közötti (Vízmu telephez déli irányban csatlakozó) területi egységre készített, rendezési terv módosítását megalapozó telepítési tanulmánytervet.

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Kiss Attila polgármestert a telepítési tanulmányterv alapján történő, településrendezési tervvel kapcsolatos szerződések aláírására.

<u>Határidő:</u>	2015. szeptember 30.	településtervezési szerződés megkötésére
<u>Felelős:</u>	Kiss Attila polgármester	a szerződés aláírásáért
	Tóth Sándor városi főépítész	árajánlatok kéréséért és a szerződés előkészítéséért

*Hajdúböszörmény, 2019. január 11.*

A kivonat hitelül:

  
Borsi Éva  
ügykezelő



*Indító határozat, telepítési tanulmány terv elfogadása Forrás: Önkormányzat*

**KIVONAT**

**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. november hó 29-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének  
jegyzőkönyvéből.**

**251/2018. (XI.29.) Önk. számú**

**HATÁROZAT**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 4a. és 32. § (6) c) pontja alapján megtárgyalta a „Két területi egység - a Keleti Ipari Park teljes területének, valamint a Polgári utca-Muraköz tér között levő 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú egybefüggő területnek - kiemelt fejlesztési célú területté történő minősítése” című előterjesztést, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Polgári utca- Muraköz tér közötti (Vízmu telephez déli irányban csatlakozó) területi egységet, melyet a 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú egybefüggő terület alkot, valamint a Keleti Ipari Park teljes területét a hatékony infrastruktúrafejlesztési, területbővítési, gazdaságfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében.

Határidő: 2018.11.29.

Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás  
döntés alkalmazása településfejlesztési-  
és településrendezési feladatok ellátása során

*Hajdúböszörmény, 2019. január 11.*

A kivonat hitelesül:

  
Borsi Éva  
ügykezelő



***Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás, beruházás megvalósításhoz Forrás: Önkormányzat***

A településrendezési eszköz módosítása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárás keretében kerül egyeztetésre, mivel a képviselő testület beruházáshoz kapcsolódóan kiemelt fejlesztési területté minősítette a módosítást.

## 4. ELŐZMÉNYEK

Hajdúböszörmény város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Az M35 autópálya a befektetők számára is egyre vonzóbbá teszi a megye második legnépesebb városát. E tevékenység részeként döntött úgy az önkormányzat, hogy a tulajdonában álló 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú területeket gazdaságfejlesztésre alkalmas településrendezési pozícióba helyezi úgy, hogy azt gazdasági területfelhasználásba sorolja át a településrendezési eszközeinek módosításával.

Hajdúböszörmény város a 268/2005. (VI.30.) határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik. A dokumentációban a településszerkezet fejlesztésének céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabbakat vonzzon a településre. A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása (kijelölése) a város közigazgatási területén. A vállalkozások telephelyválasztásakor nagymértékben a következő igények játszanak szerepet:

- (teljes) infrastruktúra,
- (jó közúti) elérhetőség,
- (képzett) helyi munkaerő,
- anyagi támogatás az önkormányzattól,
- (kedvező) telekárak stb.

Ezen kedvező feltételek döntően jellemzőek a fejlesztésre szánt területre.

A város a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látják el, illetve szükség szerint módosítják.

A város a 16/2008. (III.18.) ÖK rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzattal rendelkezik, melyet többször is módosítottak. A legutóbbi átfogó módosítást a 48/2012. (VI.28.) sz. rendelettel hagyták jóvá, azóta többszöri kisebb módosítás történt 2014-2015. évek során.



## 5. A RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET (TERVEZÉSI TERÜLET) BEMUTATÁSA

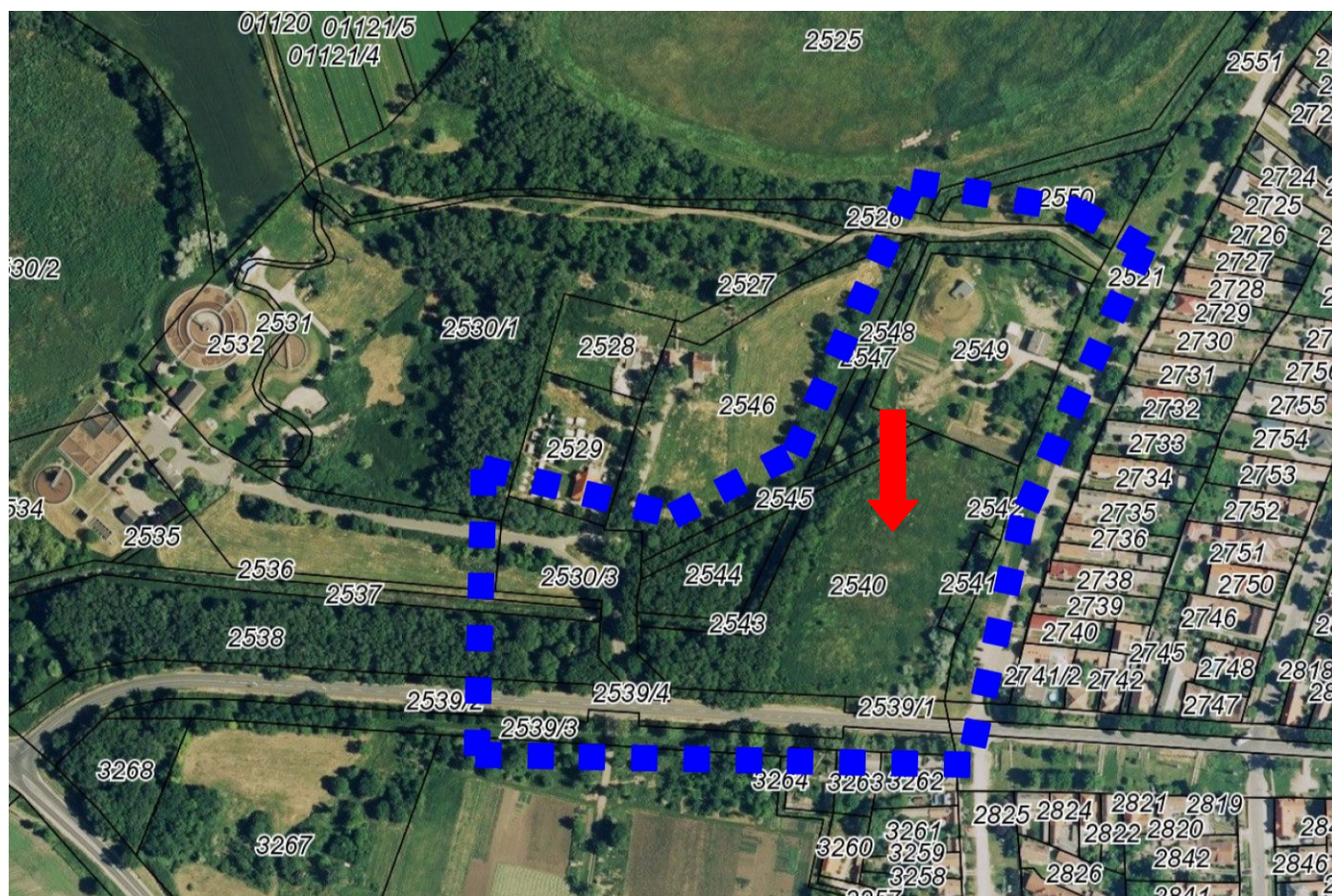
### 5.1. 1 jelű fejlesztéssel érintett terület:

Polgári utca - Muraköz tér - 2526 hrsz közút - 2547 hrsz csatorna - 2545 hrsz csatorna - 2530/3 hrsz út által határolt terület.

Hajdúböszörmény NY-i részén – a külső lakóterületi gyűrű és a Polgári út találkozásánál – helyezkedik el a 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú ingatlanokat is magában foglaló terület.

Mindhárom telek Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának tulajdonában van, ezért a három telek egységesen kezelhető, mint gazdaságfejlesztést szolgáló terület.

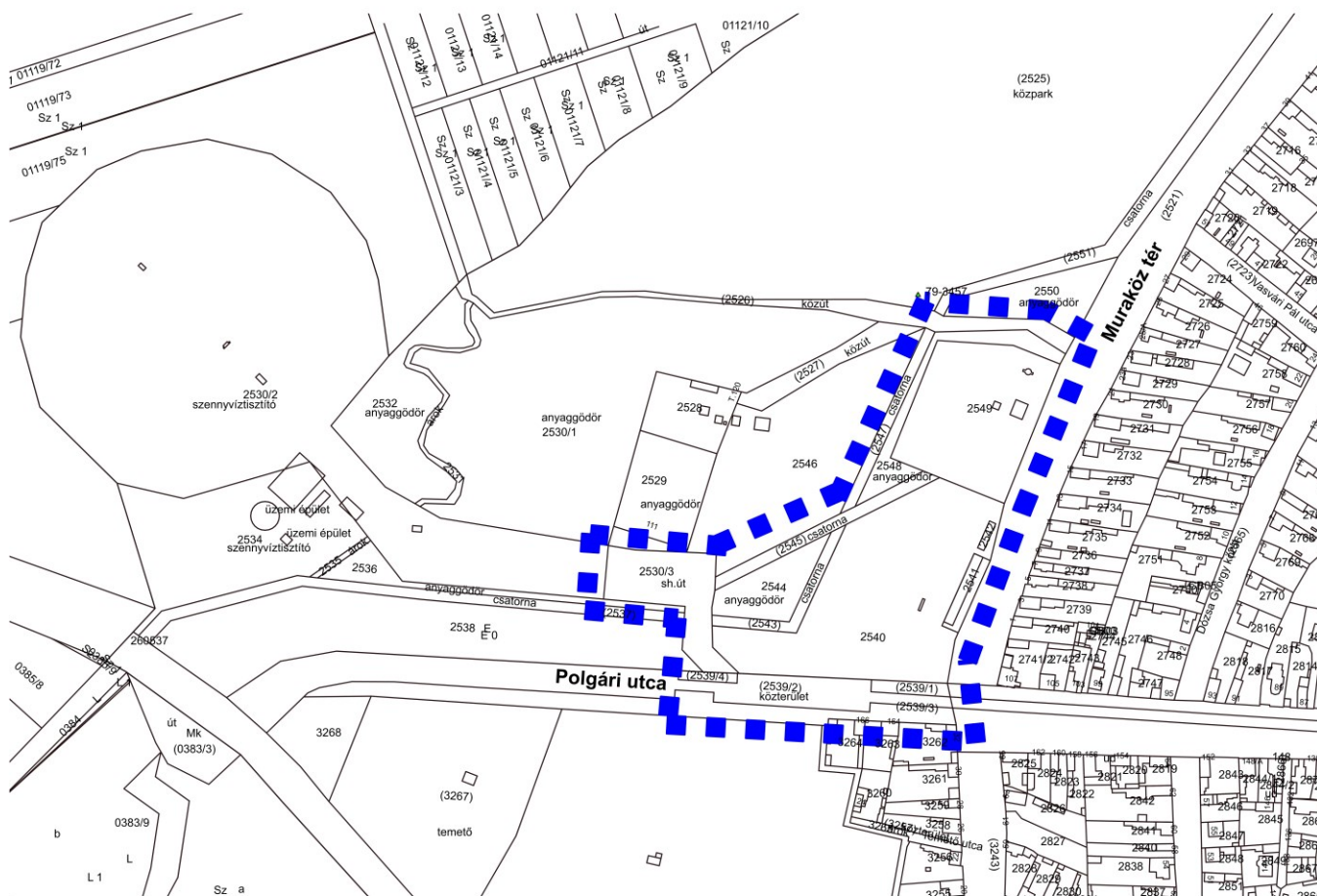
Településrendezési szempontból védőerdőbe sorolt területek.



*Fejlesztéssel érintett terület. Forrás: Internet*

A gazdaságfejlesztési szándékkal érintett terület önmagában is értelmezhető. A vele azonos településrendezési helyzetben lévő, illetve annak tekinthető még a különleges intézményi zónaként szabályozott vízmű terület, melyek a Muraköz tér és a Brassó ér - Északi csatorna által határolt terület sávba esnek.

A csatornán túli területek már a tágabbnak nevezhető környezet északi és nyugati irányban egészen a szennyvíztisztítóig. Ez a terület már településüzemeltetési célokat szolgáló felhasználáshoz kapcsolódik, részben ilyen célú hasznosítással. Fő jellemzője az, hogy az autópálya lehajtótól északra eső terület kedvező gazdaságfejlesztési pozícióba van. Ennek kapcsán előnye még, hogy ez nem tipikus zöldmezős beruházásnak minősülhet, mivel termőföldet nem vesz igénybe. A művelésből már kivont anyaggödör és telephely kétségtelenül a településszerkezetben elfoglalt pozíciójához képest jelenleg alulhasznosított területnek tekinthető.



*Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat*

#### A vizsgált telkek főbb adatai:

- 2540. hrsz.: területe: 13979 m<sup>2</sup>, jelenleg művelési ág szerint: kivett, anyaggödör (tulajdonos: önkormányzat);
- 2541. hrsz.: területe: 637 m<sup>2</sup>, jelenleg művelési ág szerint: kivett, telephely (tulajdonos: önkormányzat);
- 2542. hrsz.: területe: 92 m<sup>2</sup>, jelenleg művelési ág szerint: kivett, telephely (tulajdonos: önkormányzat).



A terület felértékelésére egyértelműen az autópálya közelsége is kedvezően hat. A településre bevezető szakasról gépjárművel a terület néhány perc alatt elérhető.



*A terület megközelítése az M35 autópályától (piros színnel jelölve)*

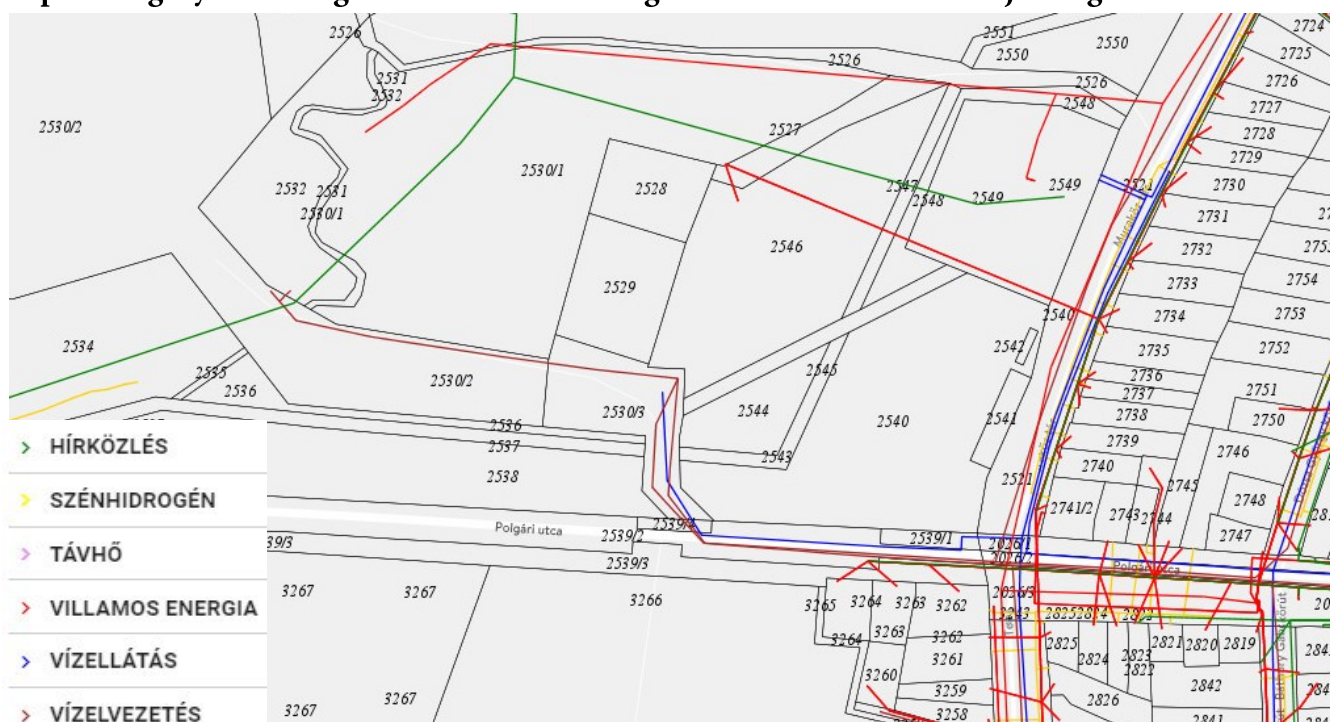
*Forrás: Google Earth*

A szűkebb kapcsolódó környezet keletről és délről kertvárosi lakóterület, mely kiépült és kialakult. Részben határos még a kegyeleti parkkal is. Ez utóbbiban már nem történik temetkezés, csak kegyeleti célokat szolgál.



*A módosítással érintett területtel - a Muraköz tér felől - szemben lévő vegyes funkciójú épület*

A telephely és környezete közművesítés szempontjából jól ellátott, a bővítés miatt megnövekedett kapacitás igényeket a meglévő rendszer vélhetőleg kis módosításokkal ki tudja szolgálni.



*Tervezési terület közművesítettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű*

## 5.1.2 Várható infrastrukturális igény (közlekedés, közmű)

### Közlekedés

A terület országos közútról, illetve kiszolgáló (lakó) útról is megközelíthető. Útcsatlakozással kapcsolatban a településrendezési eszközök módosítása során az illetékes közlekedési felügyelettel egyeztetni kell.

### Közművek

#### Ivóvízellátás

A Polgári út és a Muraköz tér felől is van ivóvíz vezeték. Rákötés feltételeit az illetékes szolgáltatóval a településrendezési eszközök módosításakor tisztázni kell.

#### Csapadékvíz elvezetés

Helyszíni szemle alapján nyílt árok a területen nincs. Rákötés feltételeit az illetékes szolgáltatóval a településrendezési eszközök módosításakor tisztázni kell.

#### Szennyvízelvezetés

A Polgári út és a Muraköz tér felől kiépített szennyvízcsatorna hálózat található. Rákötés feltételeit az illetékes szolgáltatóval a településrendezési eszközök módosításakor tisztázni kell.

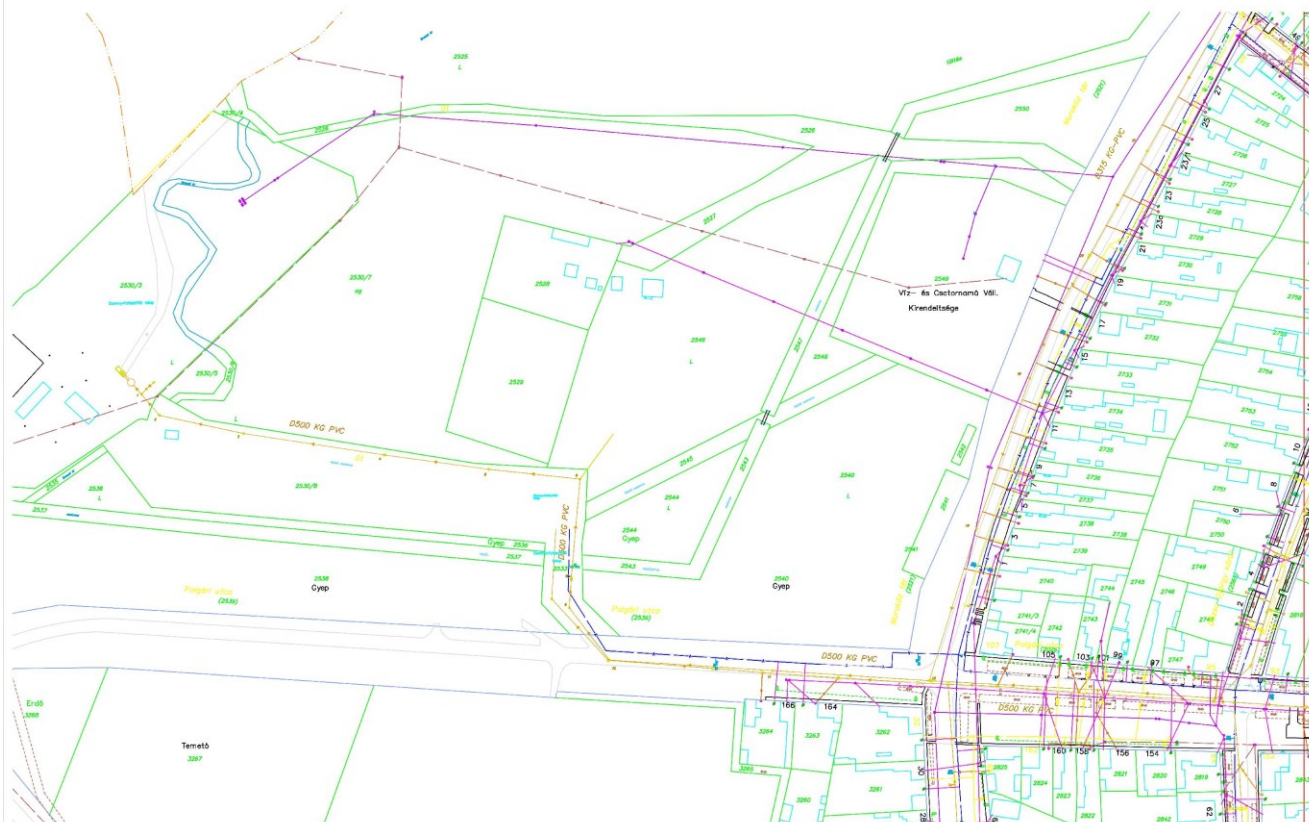
#### Földgázellátás

A Muraköz tér felől földgázvezeték található. Rákötés feltételeit az illetékes szolgáltatóval a településrendezési eszközök módosításakor tisztázni kell.

#### Elektromos energia

A Polgári út és a Muraköz tér felől 0,4 kV légvezeték található. A Muraköz tér felől ezen felül nagyfeszültségű légvezeték is halad. Rákötés feltételeit az illetékes szolgáltatóval a településrendezési eszközök módosításakor tisztázni kell.





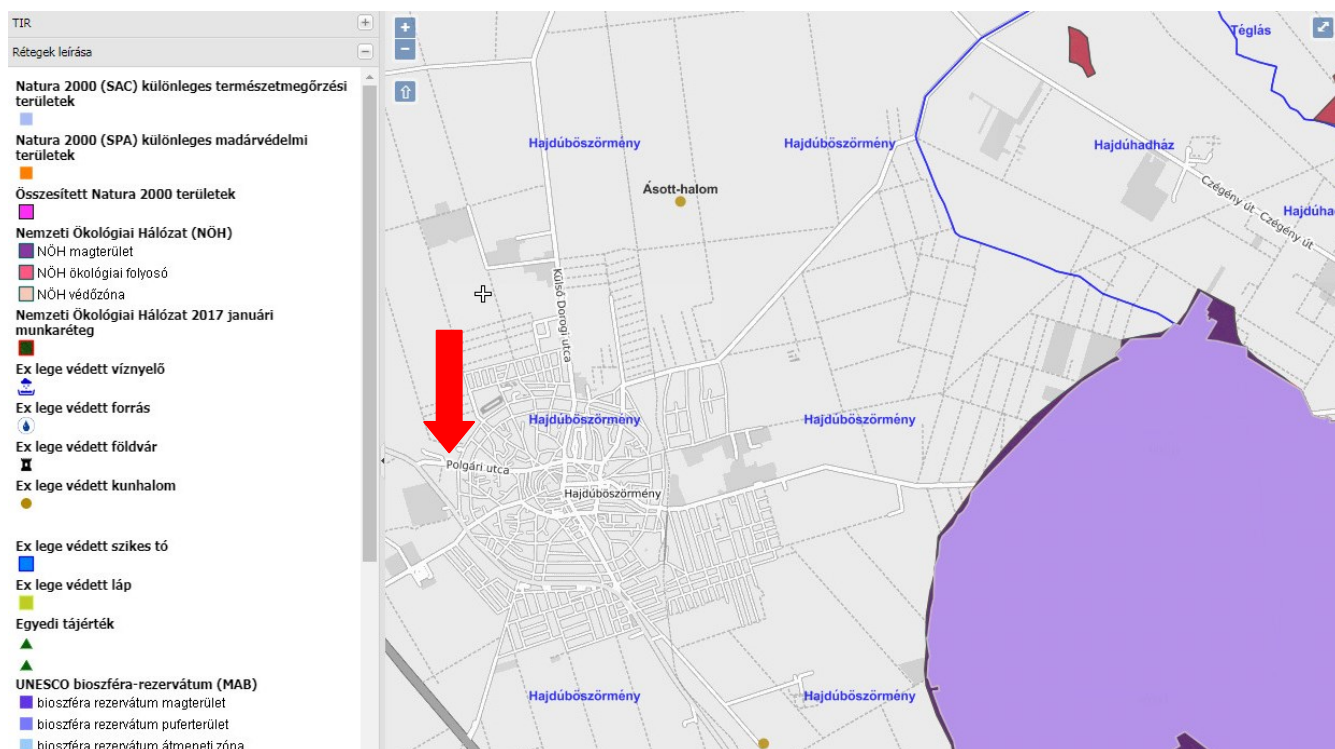
- v— Víz gerinchálózat
- Szennyvíz gerinchálózat
- Vízbekötés
- Szennyvíz bekötés
- 0,4 kV légvezeték
- Nagyfeszültségű légvezeték
- Gázvezeték

*Közműellátási terv (Forrás: Hajdúböszörmény Város Önkormányzat)*

### 5.1.3. Örökségi- vagy környezeti érték

A telektömb a szabályozási terv szerint régészeti lelőhellyel nem érintett, egyéb örökségi vagy környezeti érték nincs a környezetében. A településrendezési eszközök módosítása során azonban a Debreceni Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztállyal egyeztetni szükséges, annak érdekében, hogy a hatályos rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt történt-e átvezetést érintő változás.

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem exlege védett és nem található rajta védett természeti érték.



*Tervezési terület természetvédelmi érintettsége ( Forrás: TIR)*

*Kinizsi Pál utca-109 sz vasútvonal által határolt közterület ( 7827 hrsz.) (Fotó:saját)*

#### 5.1.4. Érintett terület és környezete



*Forrás: Google earth*





*2540. hrsz.-ú terület a Polgári út és a Muraköz tér kereszteződése felől*  
*Forrás: saját*

#### 5.1.5. Fotódokumentáció (Képek: saját forrás)



*Fényképkészítés nézőpontjai*





1.

*2540. hrsz.-ú ingatlan a Polgári utca és a Muraköz tér kereszteződése felől*



2.

*2540. hrsz.-ú ingatlantól keletre lévő Polgári utca és a Muraköz tér kereszteződése,  
2741/2. hrsz.-ú saroktelek és a Polgári utca felé nézve*





3.  
*Polgári utca, a 2540. hrsz.-ú terület az utca jobb oldalán látható*



4.  
*2540. hrsz.-ú ingatlan, mögötte az átjátszó toronnyal*





5.  
*2540. hrsz.-ú ingatlan keleti része*



6.  
*2540. hrsz.-ú ingatlan nyugati része*





7.  
*2540. hrsz.-ú ingatlantól keletre lévő Polgári utca és a Muraköz tér kereszteződése,  
 2741/2. hrsz.-ú saroktelek*



8.  
*Muraköz térről a Polgári utca-Muraköz tér kereszteződés irányába tekintve*





9.  
*Damjanich utca felé tekintve a Muraköz tér*



10.  
*2540. hrsz.-ú ingatlan ÉK-i része*





11.

*2840. hrsz.-ú ingatlantól északra, a Muraköz utca felől látható átjátszó torony*





12.  
*2840. hrsz.-ú ingatlantól északra lévő területen található Vízműtelep*



13.  
*2540. hrsz.-ú ingatlannal szemben – a Muraköz téren - lévő lakóterület*





14.

*Burkolt terület a 2540. hrsz.-ú területen.*

*Polgári út és a Muraköz tér kereszteződésétől 50 méterre a Muraköz téren haladva*



15.

*Kerti pad a 2540. hrsz.-ú területen.*

*Polgári út és a Muraköz tér kereszteződésétől 50 méterre a Muraköz téren haladva*



## 5.2. 2. jelű érintett terület:

Hajdúböszörmény K-i külterületi részén, 055 hrsz-ú út - 056/4 hrsz-ú ingatlan - 053 hrsz-ú ingatlan 056/1 hrsz-ú ingatlan által határolt terület

A 1. fejlesztési teleülten biológiai aktivitási érték csökkenés következik be, ennek pótlására 2. területen gazdasági erdő terület kerül kijelölésre. Az érintett területen a 056/2 ingatlan található.



*Fejlesztéssel érintett terület. Forrás: Internet*

Az érintett helyrajzi szám a településrendezési terv készítésének idején szántó művelési ággal rendelkezett és mezőgazdasági általános területként kerültek rögzítésre. Az elmúlt időszak során a terület erdősítésre került és a földhivatalban erdő művelési ág került bejegyzésre. Az erdőtérkép szerint a területen gazdasági célú magántulajdonú erdő található. A biológia aktivitási érték pótlása miatt a területfelhasználás a valós használatnak megfelelően gazdasági erdőként kerül besorolásra.

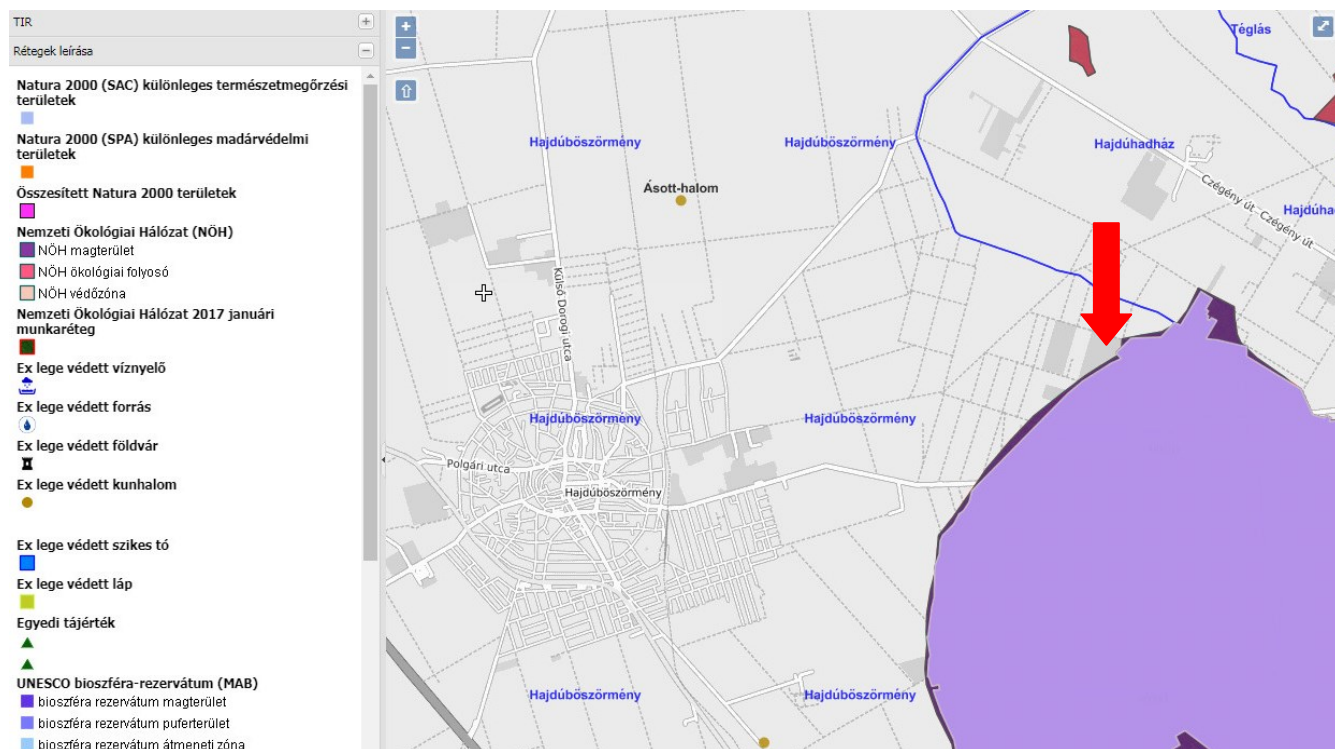




A vizsgált telkek főbb adatai:

- 056/2. hrsz.: területe: 100001 m<sup>2</sup>, jelenleg művelési ág szerint: erdő (tulajdonos: magántulajdon);

A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 terület nem ex lege védett és nem található rajta védett természeti érték, de szomszédságában védett területek találhatók (Natura 2000 és NÖH magterület).



*Tervezési terület természetvédelmi érintettsége ( Forrás: TIR)*

## 6. TERVEZÉSI FELADAT

### 6.1. Településrendezési megalapozottság

A tervezett cél elérése érdekében településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása szükséges.

A módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6.-i állapota és jelmagyarázata szerint lehetséges 2019. december 31.-éig elvégezni. Ezt a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (2) ba), bb) pontja teszi lehetővé.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. §-a rögzíti a településrendezés célját, alapvető követelményeit. Ennek értelmében a településrendezés célja – többek között – a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet kialakítása.

A gazdasági célú területfelhasználás a fenti célokat szolgálja.

A településrendezés során figyelembe kell még venni a következő követelményeket is:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek, az új munkahelyek megteremtésének érdekeit;
- a termőfölddel és területtel való takarékos gazdálkodás követelményét.

A gazdasági terület kijelölése és intenzív beépítésének biztosítása gazdasági érdek, mely a területtel takarékosan bánt.

Termőföld igénybe vétele helyett egy alulhasznosított, roncsolt terület kerül beépítésre szánt területté nyilvánításra, mely a termőföld védelmét is így biztosítja.

## 6.2. A módosítás során elérendő célok

### 6.2.1 1. jelű fejlesztéssel érintett terület:

Az önkormányzat tulajdonát képező 3 telek (hrsz.: 2540, 2541, 2542) jelenleg ténylegesen az önkormányzat részéről nem hasznosított.

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy

- a Polgári út és Muraköz tér sarkán 20 m<sup>2</sup> területet leburkoltak térkővel és oda kosárpalánkot, kerti padot helyeztek el, továbbá parkolóhelyet alakítottak ki.
- a 2541. hrsz.-ú ingatlanon – a szabályozás tervvel ellentétben – épület nem található.

A terület sem gazdasági, sem egyéb – pl. természet vagy környezetvédelmi – szempontból jelenlegi roncsolt formájában nem hasznosítható. Azonban a munkahelyteremtő önkormányzati fejlesztési szándék teljesen logikus.

A településrendezés a területet tervezett védőerdő területfelhasználásba sorolta. Ilyen szerepet azonban valójában nem tölt be, mivel ez a rendezési szándék nem valósult meg. Ezért más, gazdasági célú felhasználása valódi erdőgazdálkodási célokat nem sérthet.

A gazdaságfejlesztő önkormányzati szándék egyértelműen beépítésre szánt területté nyilvánítást kíván meg.

Ezen belül olyan gazdasági területfelhasználás a cél, mely egyéb ipari gazdasági zónaként lehetővé tesz viszonylag szélesebb körű – tehát nem kizárólagosan gazdasági tevékenység céljára épület elhelyezési lehetőséget. Az épületek (építmények) elhelyezése intenzív beépítés mellett a leggazdaságosabb, egyúttal a kompakt településszerkezet megtartását is elősegíti.

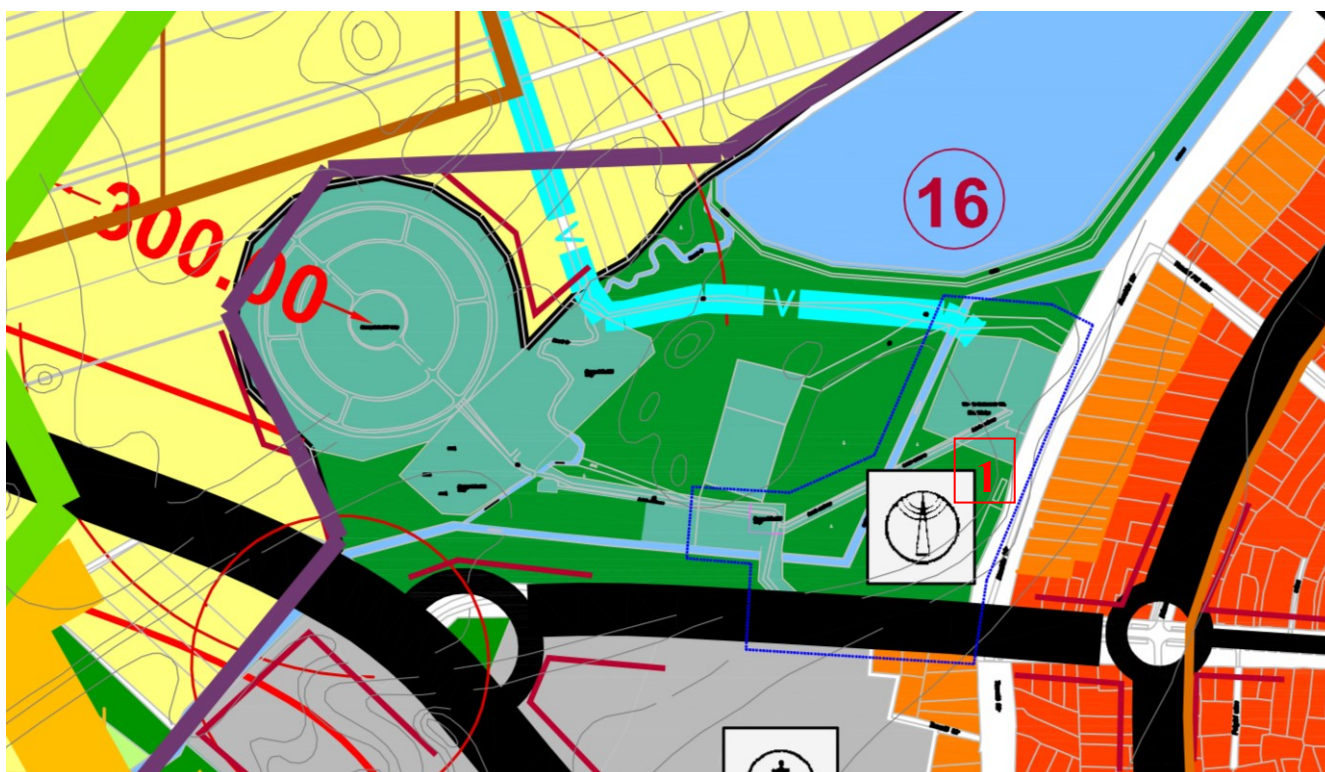
A terület túlzott felaprózódása nem cél, egyben tartva vagy legfeljebb 2 telekrészként történő hasznosítása a megfelelő.

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések *(beavatkozások)* szükségesek:

1. Tervezett, nem megvalósult védőerdő Ge építési övezetté történő átminősítése,



## HATÁLYOS SZERKEZETI TERV A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSÉVEL



*A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek. (Az érintett terület kék színnel lehatárolva)*

*Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás*

## TERVEZETT SZERKEZETI TERV





# JELMAGYARÁZAT

Nagyvárosias lakóterület

Kisvárosias lakóterület

Kertvárosias lakóterület

Falusias lakóterület

Településközpont vegyes terület

Központi vegyes terület

Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület

Ipari gazdasági terület - zavaró hatású

Ipari gazdasági terület - egyéb

Üdülőkészlet üdülőterület

Különleges intézményi terület

Különleges idegenforgalmi terület

Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület

Különleges bányászati terület

Általános közlekedési terület

Vasúti közlekedési terület

Zöldterület (közpark)

Erdőterület

Mezőgazdasági - keres terület

Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület

Mezőgazdasági - általános terület

Vízgazdálkodási terület

A keretkezés beépítésén (tartálék) területet jelöl

Hírtárgya öntözési terület

Védőtávolság határa

Megengedett legnagyobb  
szintterület-sűrűség mutató

1,5

1,0

0,6

0,3

1,5

2,0

1,0

1,0

0,2

0,1

0,1

0,1

0,1

- igazgatási központ
- oktatási központ
- művelődési központ
- egészségügyi központ
- sportközpont
- szabadidő központ
- termástrand
- kemping
- temető
- kegyeleti park
- városház
- intézményi alközpont

750 kV

220 kV

132 kV

22 kV

Gázvezeték

Biztonsági övezet

Ivóvíz gerincvezeték

szennyvíz vezeték

tervezett  
meglévő új nyomvonal szerepkör  
változás

gyorsforgalmi út

országos főút

országos mellékút

települési főút

gyűjtőút

önálló kerékpárút

autópálya csomópont

különszintű keresztezés

Jelentősebb színtben csomópont

csillapított forgalmi zóna

gyalogos zóna

" A védelmi jellegű területlehatárolásokat és az OTRT térségi övezeteinek lehatárolásait tematikus tervek tartalmaznak."

## HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



## VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Tervezett szabványozási vonal

Építési övezetek, övezetek elválasztó határvonalai (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kell külön jelölésre az övezethatár jele)

Építési övezetek határa (telken belül)

Magánútként is megvalósítható közlekedési terület határa

Tervezett telekhatar

Tervezett beépítési határ

Köztisztó beépítési vonal

Gémműki környezet határa

Helyi településszerkezeti védelem határa

Műemléki jelentőségű terület határa

Helyi településség védelem területe (a telkek által homlokzatokra mentén jelölve)

Helyi települési karakterszéli védelem területe (a telkek által homlokzatokra mentén jelölve)

Helyi természetvédelmi terület határa, ha az országos természetvédelmi területen kívül helyezkedik el

Képzéssel terület határa és szomszár

Résztartó szabványozási terv (változtatási títaiom) határa

Sajátos előírások területének határa

Elővásárlási joggal terhelt terület határa

Összevont védőterület határa

Green Line határa

## TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

HNP terület  
HNP bővítlés terület  
Természeti terület határa  
Madárvédelmi terület ( Natura 2000 )  
Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület ( Natura 2000 )  
Országos ökológiai hálózati övezete  
Szikles tavak ( ex-ogeó tavak )  
Érzékeny természeti terület övezete  
Helyi természetvédelmi terület  
1. rendű közközeledési csúlsú körüli terület  
2. rendű közközeledési csúlsú körüli terület ( betérítetlen és külterületi betérítésként használt terület beúli )  
1. rendű nem közközeledési csúlsú és nem vízgazdálkodási csúlsú körüli terület ( betérítetlen közközp és erdő ill. körüli terület erdő )  
1. rendű nem közközeledési csúlsú körüli terület ( csak betérítetlen és külterületi betérítésként használt terület beúli )  
Vízgazdálkodási csúlsú körüli terület  
Építési hely  
Általános szabályozott "elhérő" ( nagybörs ) hűtőkört ( telek valamilyen okból nem betérítésként része )  
Közelítési körök, ill. lakás esetén intézménykert  
Telken belüli fűsítési ( betérítési ) kötelezettség  
Műemlék épület  
Helyileg védett épület  
Gyalogos utca / + tér díszburkolattal  
Gazdasági rendeltetésű és/és erdőterület kijelölt mezőgazdasági terület  
Vasszerűtlen  
Különleges intézményi zóna  
Közforgalom elől e nem zárható magánút jele

## EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Országos / helyi jelentőségű védett természeti érték  
 Helyi védett állat faszor  
 Előskötő határa, ha az általános előírásokból eltér  
 Szabályozási szélesség  
 Jelentős széntibeli gépjárműparkoló  
 Jelentős szént alatti gépjárműtároló  
 Gépjármű út tengelye  
 Vegyes használatú gépjármű út tengelye  
 Öndíly vagy kijelölt kerékpárút tengelye  
 Öndíly gyalogút tengelye  
 Tervezett hid  
 Tervezett aluljáró  
 Közterületi kapu áthaláló gépjármű és gyalogos számára  
 Tervezett árkád  
 Jelentős védőütellet igénylő elektromos távvezeték  
 Jelentős védőütellet igénylő gázvezeték  
 Védőütellet igénylő vízvezeték  
 Biztonsági övezet határa  
 Mészürtehető állat

## ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Település közigazgatási határa  
Eredeti belterületi határ  
Telekhatár  
Épületkontúr  
Termálkút, vízműkút

VONALAS ELEMEEK ÁBRÁZOLÁSI HIERARCHIÁJA (FEDETTSÉGI SORRENDJE)

1. Település közigazgatási határa
  2. Belsőirányú határ
  3. Szabványosított vonal
  4. Vízhozott terület határa
  5. Elnöki Vezetékek, Vezetékek elválasztó határvonal
  6. Telekhatár
- 
1. Művelési (jelentőségű) terület határa
  2. Jelenlegi művelési határ
  3. Történelmi kert határ (h. hely) értékvédelmi terület határa
- 
1. Természetvédelmi terület határa
  2. Művelési terület határa
  3. Helyi természetvédelmi terület határa

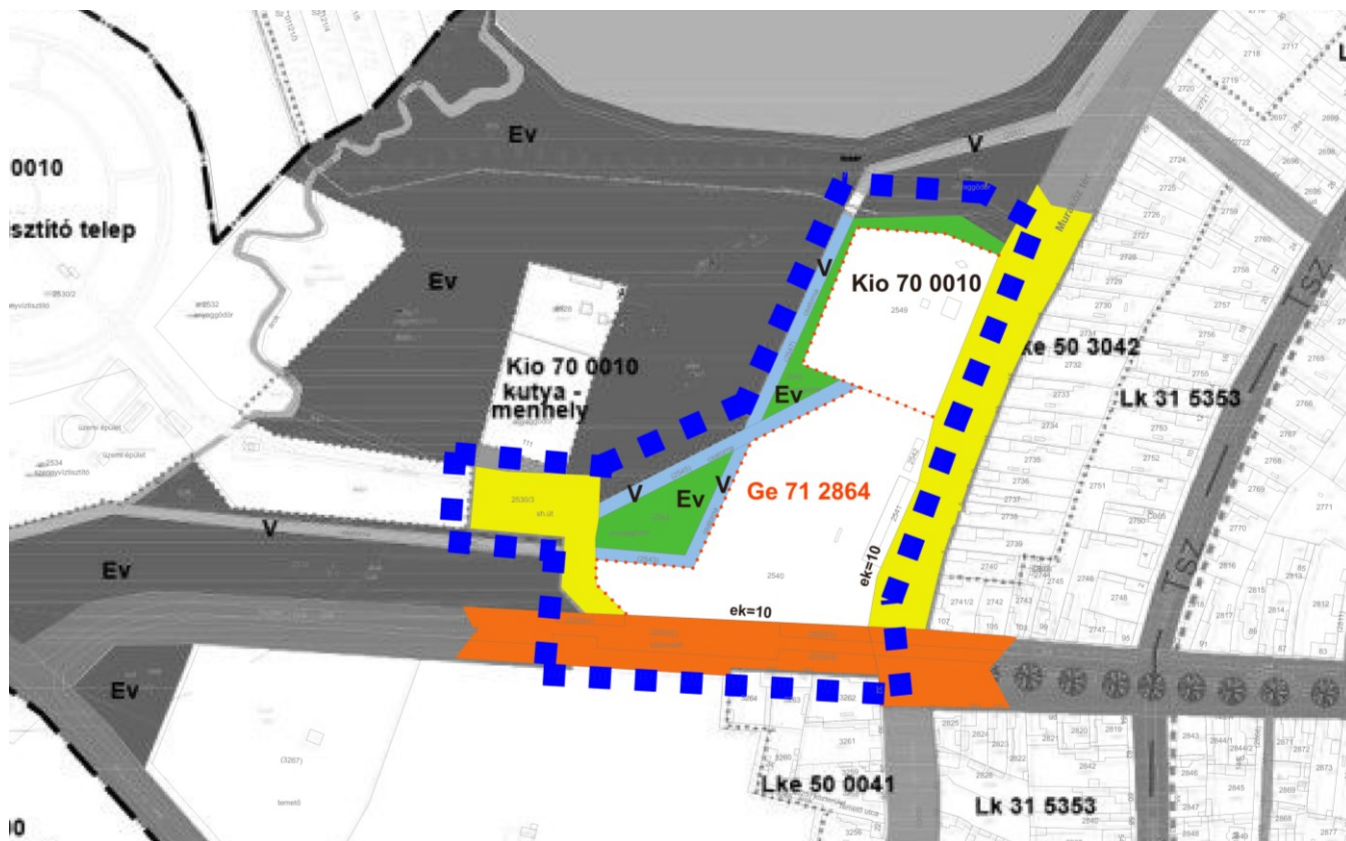
## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

[illegible][illegible][illegible]

BSZ= Bodaszőlő sajátos előírásra utal!!!

## HAJDÚBÖSZÖRMÉNY TÉRINFORMATIKAILAG FELDOLGOZOTT SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

## TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



### Jelmagyarázat

..... Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal  
(a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)

■ ■ ■ Terv érvényességének határa

Vízgazdálkodási célú közterület

I. rendű közlekedési célú közterület

II. rendű közlekedési célú közterület  
(belsőterület és külterületi beépítésre szánt területen belül)

#### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)  
Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

#### Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk kisvárosias lakózóna  
Lke kertvárosias lakózóna  
Ge egyéb ipari gazdasági zóna  
Gk kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna  
Ki különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi  
2. polgári  
3. kisvárosias  
4. kisbörzsményi  
5. hagyományos kistérségi  
6. külsőszéki  
7. egyéb

Ln 2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult  
1. nem kialakult

Ln 3.... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-telepzetű  
2. szabadonálló-általános  
3. oldalhatáron álló  
4. ikres  
5. zártkörű-általános  
6. zártkörű-kertes  
0. adottságoktól függő

Ln .... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

1	200 m <sup>2</sup>
2	300 m <sup>2</sup>
3	450 m <sup>2</sup>
4	600 m <sup>2</sup>
5	750 m <sup>2</sup>
6	900 m <sup>2</sup>
7	1100 m <sup>2</sup>
8	2500 m <sup>2</sup>
9	4000 m <sup>2</sup>
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű

Ln .... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előírt legkisebb zöldfelületi fedettsége

beépítettség:	zöldfelületi fedettség:
1 5 %	70 %
2 15 %	70 %
3 20 %	60 %
4 30 %	60 %
5 40 %	55 %
6 50 %	45 %
7 60 %	35 %
8 80 %	25 %
9 100 %	20 %
0 adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető	10 %

Ln .... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság

1	<4.5 m
2	<6.0 m
3	4.5-7.5 m
4	7.0-10.0 m
5	8.5-12.5 m
6	12.0-15.0 m
7	a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának állaga +/- 1,5 m
0	legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

### Ge 71 2864

Ge egyéb ipari gazdasági zóna

7 egyéb építészeti karakter

1 nem kialakult szabályozási kategória

2 szabadonálló-általános beépítési mód

8 megengedett legkisebb telek-terület nagyság 2500 m<sup>2</sup>

6 legnagyobb beépítettség 50%, zöldfelületi fedettség 45%

4 előírt építménymagasság 7.0-10.0 m

## 6.2.2. HÉSZ javasolt módosítása

A HÉSZ módosítása csak a fejlesztési területre vonatkozóan indokolt – többek között – az alábbiak miatt is:

- a HÉSZ nem határozza meg az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén a kivételesen elhelyezhető építmények körét;
- a jelenleg érvényes HÉSZ-t ki kell egészíteni azzal, hogy a Muraköz tér és a Polgári utca találkozásánál kijelölt egyéb (ipari) gazdasági zóna területére vonatkozóan melyek azok a TEÁOR szerinti tevékenységi körök, amelyek nem helyezhetők el;
- az építési helyet meghatározó előkert, hátsókert szabályozását – 26. § (8) felül kell vizsgálni a kedvező beépítés biztosítása érdekében;
- utcai (lakóterület felőli) kerítés műszaki megoldását HÉSZ-ben szabályozni szükséges [HÉSZ 27. § (22)].
- az utcai homlokzatmagasság is szabályozandó az építészeti megjelenés [HÉSZ 27. § (3)] biztosítása érdekében (sarok épületrész hangsúlyozása);
- a többszintes növényállomány kötelező helyén, annak technológiai, közlekedési megszakíthatóságáról is rendelkezni kell;
- a parkolók kialakítására vonatkozó előírások kiegészítése szükséges a zöldfelületi rendszer megtarthatósága érdekében [HÉSZ 27. § (11)].

## 6.2.3. Egyéb szabályozási javaslatok

### 6.2.3.1. Biológiai aktivitásérték

Annak ellenére, hogy nem történik termőföld igénybe vétele (hiszen a terület minden telke kivett a művelésből) ténylegesen új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. Az Étv. 7. § (3) b) pontja előírja, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet írja elő a biológiai aktivitásérték számítását, melyet majd a településrendezési eszközök módosítása során el kell készíteni. A biológia aktivitási érték pótlására 2. jelű módosítási pont szolgál.

### 6.2.3.2. Zöldfelület kialakítására vonatkozó javaslat

A fejlesztési területtől keletre lévő kertvárosi lakóterületre a létesíthető gazdasági tevékenység minél kisebb környezetterhelést gyakoroljon. ezért a szabályozásban a zajos, szennyező funkciókat ki kell zárni az építési övezetből. Az építési vonalat is a nyugati telekhatárhoz kell megállapítani, javasolt a 6,0 m oldalkert. (Ez lehet a csatorna kezelési sávja is egyben). A lakóterület felé azonban legalább 10,0 m javasolt, melynek utcai első 5 métere a telek kötelező zöldfelületének része legyen többszintes növényállománnyal. A zöldfelületen belül a terület 25%-ban, fásított, parkolóterület elhelyezhető. A parkoló műszaki kialakítása a termőtalaj megtartása esetén a telek zöldfelületének minősül. A zöldfelület legkisebb mértékére ezzel együtt 25% javasolt, mely a többszintes növényállomány mértékéig 10-15%-kal csökkenthető.



### 6.2.3.3. Közlekedési kapcsolat javaslat

A telek áruszállításhoz kapcsolódó megközelítése célszerűen ne a lakóterület felőli úton legyen. A Polgári bekötőútról leágazó másodrendű közlekedési célú közterület (kiszolgáló út) alkalmas lehet a terület megközelítésére, mely a meglévő útsatlakozás felhasználásával, átépítésével lehetséges. A Muraköz tér felől elsősorban a személygépjármű forgalom útsatlakozása és telekre történő bekötése javasolt. Ez a telek egyben történő hasznosítása esetén megoldható.

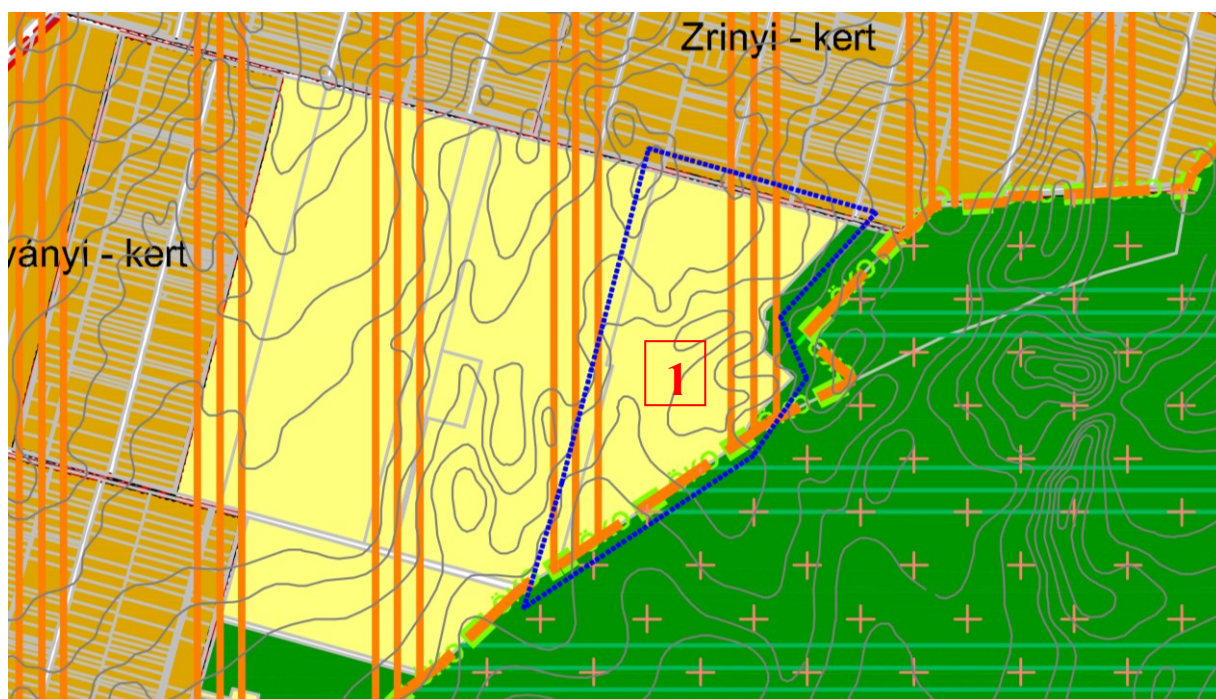
Két telekre osztott fejlesztés esetén a gazdasági és személygépjármű forgalom nem választható szét.

### 6.2.4. 2 jelű módosítási terület:

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (*beavatkozások*) szükségesek:

1 számú módosítás kapcsán csökkenő biológiai aktivitási érték pótlására szolgáló terület.

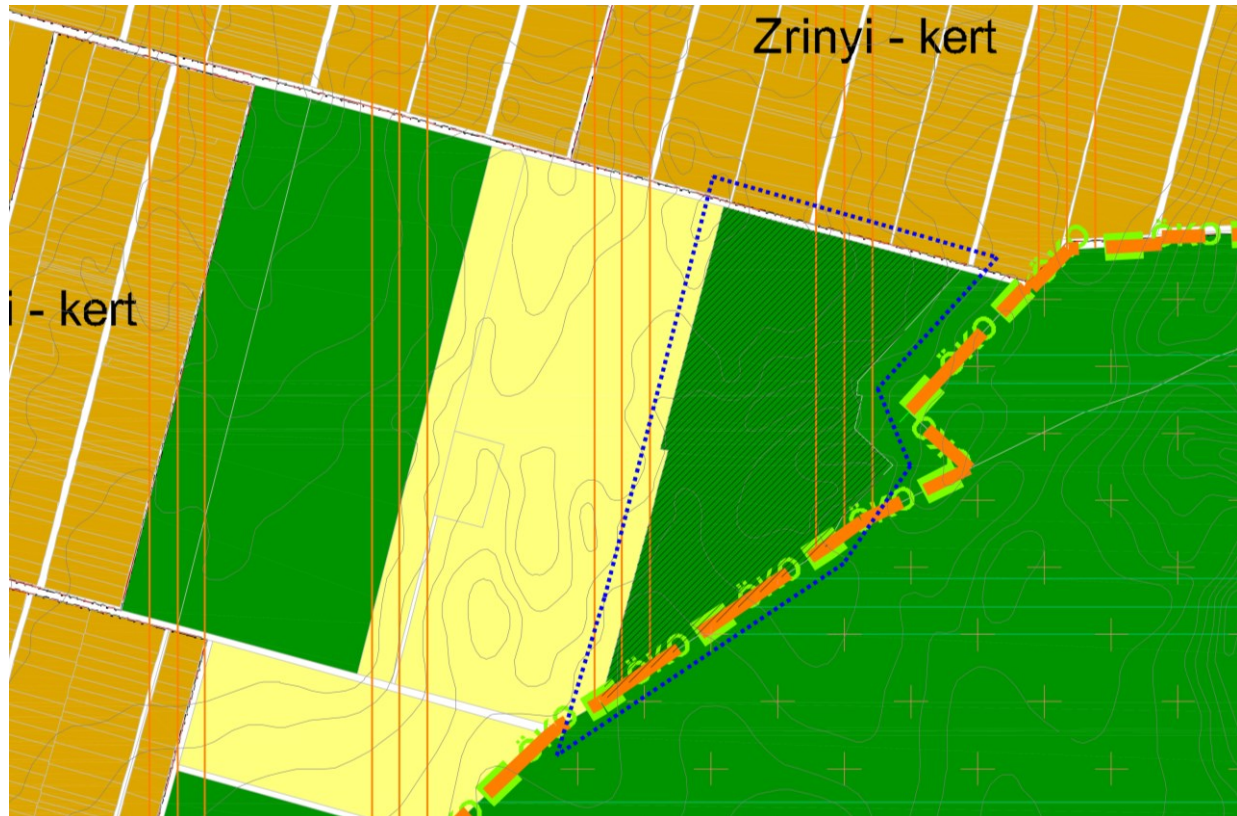
#### HATÁLYOS SZERKEZETI TERV A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSÉVEL



*A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -számozással jelöltek.*

*Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás*

## TERVEZETT SZERKEZETI TERV



## JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb  
szintterület-sűrűség mutató

Ipari gazdasági terület - egyéb

Különleges Intézményi terület - beépítésre szánt

Erdőterület

Vízgazdálkodási terület

1,0

0,1



Funkciójában megváltozó  
területfelhasználási egységek  
Beavatkozási terület



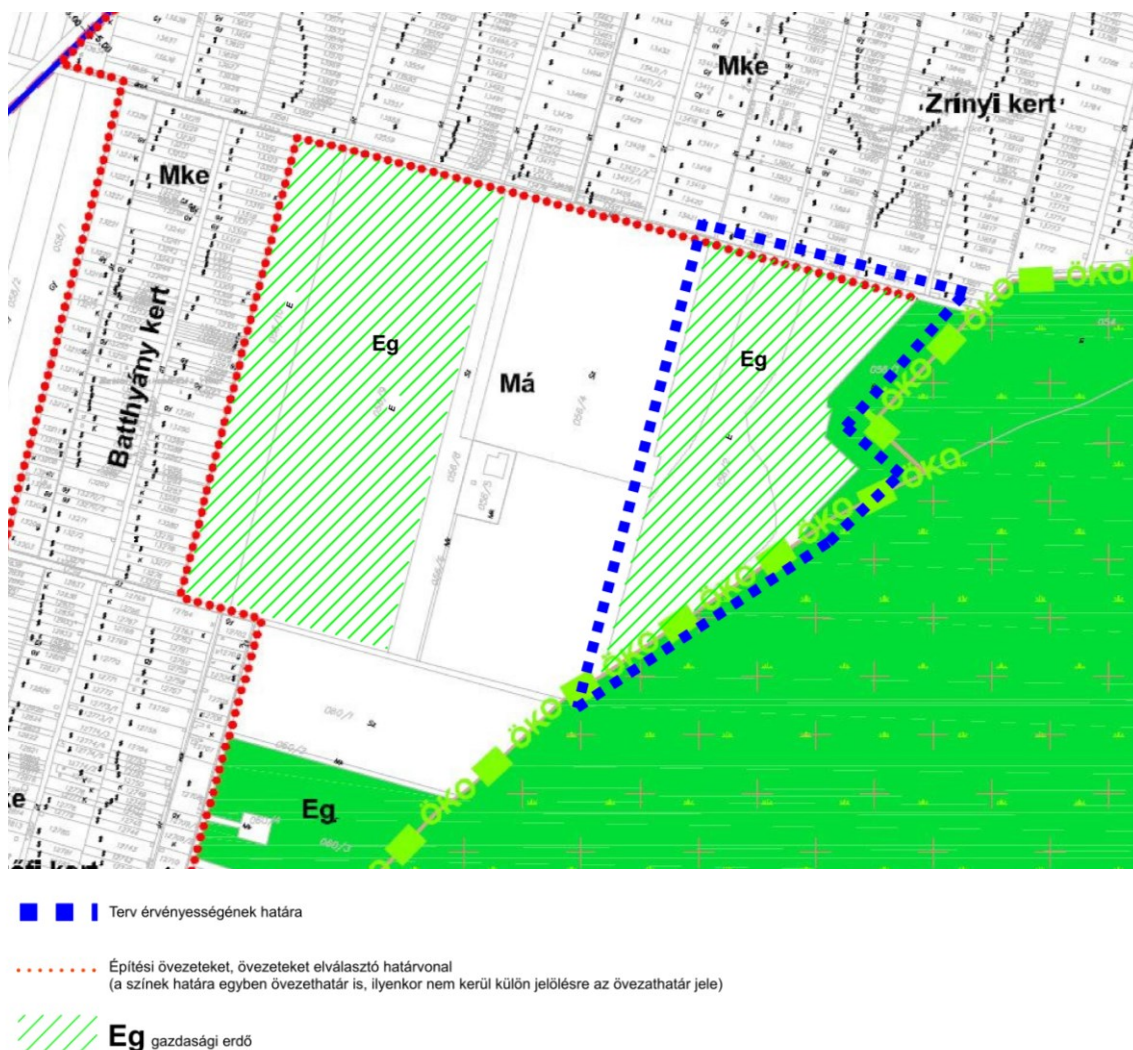
települési főút







## TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV



## 7. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

### 1. fejlesztéssel érintett terület:

Hajdúböszörmény város Önkormányzata saját tulajdonú ingatlanjain gazdasági terület kijelölést határozta el. Az érintett ingatlanok a 2540 hrsz-ú, 2541 hrsz-ú és 2542 hrsz-ú ingatlanok. Az ingatlanok jelenleg alul hasznosítottak, rendezetlen állapotúak.

A fejlesztési szándékkal érintett telek előtt lévő Polgári utca és Muraköz tér felől a telephely közútról megközelíthető, a gépjárművek elhelyezése, rakodása a telephelyen belül kialakítható.

Ezen vállalkozásfejlesztés kapcsán a helyi- és térségi gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés valósulhat meg.

### 2. módosítási terület:

A 056/2 hrsz-ú ingatlan a településrendezési terv készítésének idején szántó művelési ággal rendelkeztek és mezőgazdasági általános területként kerültek rögzítésre. Az elmúlt időszak során a terület erdősítésre került és a földhivatalban erdő művelési ág került bejegyzésre. Az erdőtérkép szerint a területen gazdasági célú magántulajdonú erdő található. A biológia aktivitási érték pótlása miatt a területfelhasználás a valós használatnak megfelelően gazdasági erdőként kerül besorolásra.



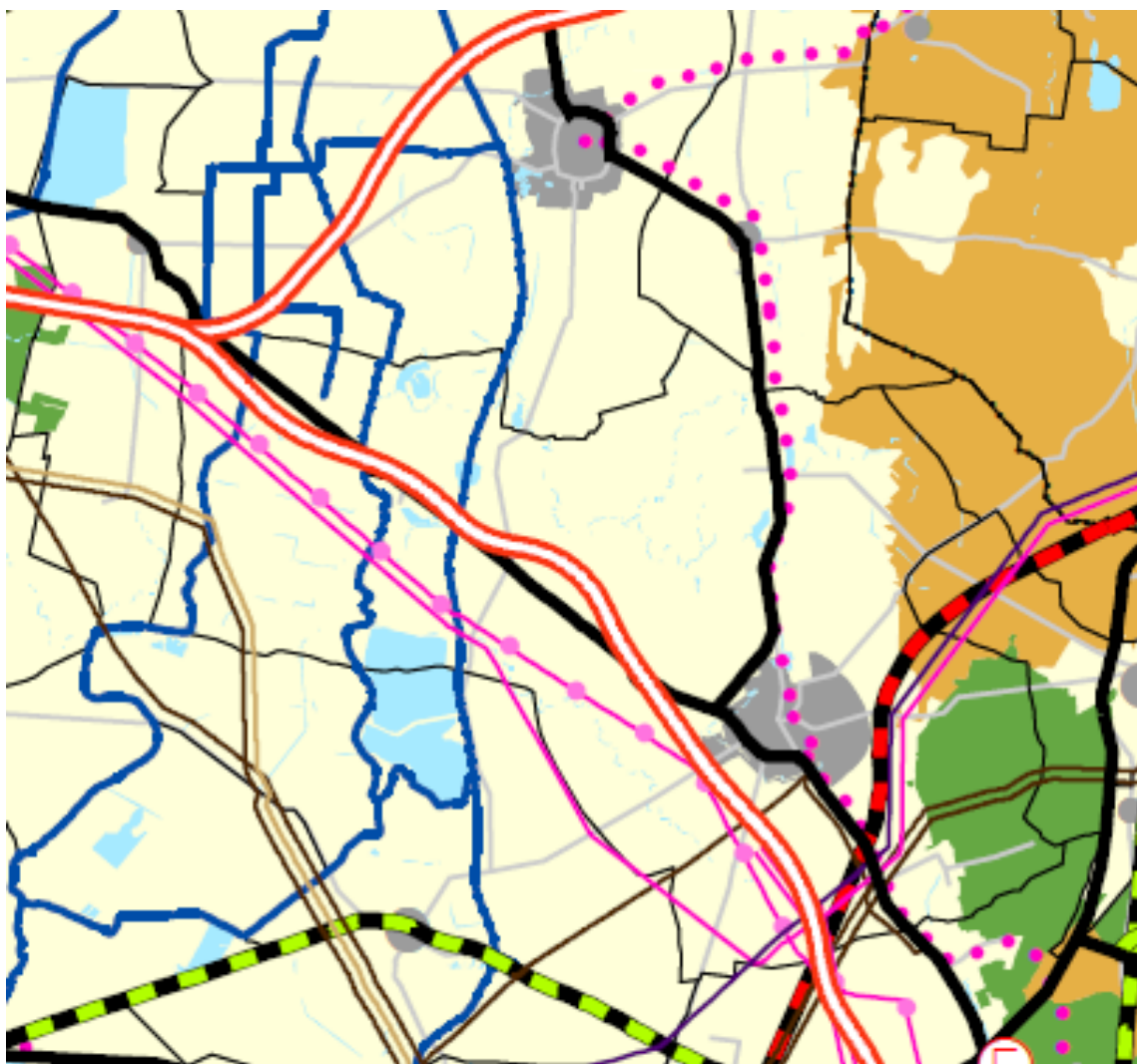
## 8. TERÜLETRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI -RENDEZÉSI, VALAMINT TELEPÜLÉSKÉPI ELŐZMÉNYEK

### 8.1. Területrendezési tervek

*Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:*





- a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai, melyet többek között a 2013. évi CCXXIX. Tv.-el megállapított rendelkezések módosítottak és
- a 13/2010. (IX. 17.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

*Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Országos Területrendezési Tervből, jelmagyarázattal:*






# Jelmagyarázat

## ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK










-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vegyes területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség

### Települési térség









-  1000 ha felett
-  750 - 1000 ha között
-  500 - 750 ha között
-  100 - 500 ha között
-  100 ha alatt

## ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYI







### Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

-  Gyorsforgalmi út
-  Főút
-  Nagy sebességű vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
-  Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér
-  Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
-  Országos jelentőségű kikötő
-  Határkikötő




### Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Atomerőmű
-  Egyéb erőmű
-  750 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  400 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  220 kV-os átviteli hálózat távvezetékkeleme
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték




### Országos jelentőségű vízi létesítmények

-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Országos jelentőségű csatorna
-  Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése (VTT) keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükség tározó
-  Országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó
-  10 millió m3 -t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény

### Országos jelentőségű hulladékgazdálkodási építmények

-  Radioaktív hulladék-tároló
-  Veszélyeshulladék-lerakó
-  Veszélyeshulladék-égetőmű

### Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Közigazgatási határ



*Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:*









Jelmagyarázat




#### TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK




- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

#### ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagysebességű vasútvonal








-  A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
-  Vasúti mellékvonal
-  Keskeny nyomtávú vasútvonal
-  Országos kerékpárút törzshálózat eleme
-  Térségi kerékpárút-hálózat eleme

-  Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont
-  Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont
-  Térségi határátlépési pont







-  Országos jelentőségű pogári repülőtér
-  Egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér
-  Térségi jelentőségű kompátkelőhely



-  Személyforgalmi kikötő

#### ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK



-  Erőmű
-  750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  Átvitelt bofolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
-  Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
-  Térségi szénhidrogén szállító vezeték

#### VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEI







-  Országos jelentőségű öntözőcsatorna
-  Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
-  Szükségeltározó
-  10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
-  1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb tározási lehetőség
-  Folyami nagyműtárgy

-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Másodrendű árvízvédelmi védvonal

#### EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

-  Térségi jelentőségű logisztikai központ
-  Térségi hulladéklerakó hely

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Települési terület - 10 ha alatti
-  Települések közigazgatási határa
-  Egyéb mellékút
-  Egyéb burkolt út



## **8.2. Hatályos településfejlesztési eszközök:**

Hajdúböszörmény város a 332/1997. (XI.18.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, valamint 2015. évben elfogadott integrált településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

## **8.3. Hatályos településrendezési eszközök:**

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 16/2008. (III. 18.) Önk. 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.

## **8.4. Hatályos településképi védelmi eszközök:**

A város a

- 2017. évben elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- Hajdúböszörmény város településképiének védelméről szóló önk. rendelettel rendelkezik.

## 9. A JAVASOLT VÁLTOZÁS (MÓDOSÍTÁS) KÖRNYEZETI HATÁSAI, ÉS A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁJÉKOZTATÁS

### 9.1. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Környezeti hatás az épületekben folytatható tevékenységekből, továbbá a tevékenységet kiszolgáló gépjármű forgalomból adódhat.

A hatásviselő a keletről határos lakóterület. A beépítésre nem szánt további környezet – kutyaemenhely, szennyvíztisztító telep, erdőterület, továbbá kegyeleti park – nem igényel védelmet.

A környezeti hatásoktól való védelmet a szabályozás eszközeivel kell biztosítani.

a) A gépjármű forgalom szétválasztása javasolt a személy és a teherforgalom tekintetében. A Muraköz tér (lakóutca) felől a vízmű területhez közel indokolt a személygépjármű forgalmát biztosítani. A gazdasági-teherforgalmi bejárat minden lehetséges esetben a Polgári bekötő út felől lehet. A két utcát összekötő belső út a közlekedésbiztonság mellett környezetvédelmi szempontból is javasolt.

b) A zavaró hatású gazdasági tevékenységeket az építési övezetből ki kell zárni. Erre a szabályozás elveinél található javaslat.

#### Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás	2.jelű módosítás
zaj, rezgés	-1	0
levegő	0	0
víz	0	0
föld	0	0
élővilág	0	0
táj	0	0
ember, társadalom	+1	0
település	+1	0
településökológia	0	0



**Jelmagyarázat:**

<b>+2</b>	<b>igen kedvező környezeti hatás változás</b>
<b>+1</b>	<b>kedvező környezeti hatás változás</b>
<b>0</b>	<b>nincs környezeti hatás változás</b>
<b>-1</b>	<b>kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás</b>

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás	<p>A fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb utcaképet biztosító beépítést tesz lehetővé. Mivel a beruházás jelenleg nem ismert, ezért amennyiben a betelepülő vállalkozás zajhatás tekintetében kedvezőtlen lenne, úgy előfordulhat, hogy a kivitelezés során műszaki berendezéssel kell megoldani a zajhatás kiküszöbölését.</p> <p>A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló gazdasági beruházás valósulhat meg, csekély mértékű foglalkoztatás növekedés mellett. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>
2. sz. módosítás	<p>Mivel a módosítás meglévő állapot feltüntetésére, a szabályozás változást nem eredményez víz, föld, élővilág, ember, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>

## 9.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás:

*Tervezési feladat (terv, illetve program címe, típusa, tartalma, tervezési terület):*

Hajdúböszörmény város település szerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt terület, valamint a 056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt terület területre vonatkozóan.

*A terv, illetve a program célja:*

Módosítás kapcsán a helyhez kötött vállalkozás fejlesztés a cél.

*A módosítások lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége:*

A fejlesztési célok elérése érdekében a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása szükséges, az 5.2. pontban részletezettek szerint. A módosítások az eredeti terv célját érdemben nem változtatják meg.

A beruházások egyébként a hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben még nem szerepelhettek, hiszen azok az EU előző 2007-2014-es programozási-pénzügyi időszakhoz készültek. A HÉSZ módosításával a jelenlegi Programozási időszak fejlesztéseinek lehívását teszi lehetővé.

*2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokra adott tervezői válaszok:*

*1. a terv, illetve program milyen mértékben*

*a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;*

A terv lehetőséget teremt vállalkozásfejlesztésre úgy, hogy szabályozott keretet szab a településrendezési eszközökben.

*b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;*

Nem befolyásol más tervet vagy programot, a megyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

*c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;*

Nem jelentős.

*d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;*

Nem vonatkozik.

*e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.*

Nem releváns.

*2. A várható környezeti hatások*

*a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;*

Visszafordíthatatlan környezeti hatás nem keletkezik.

*b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;*

Nem várható egymással összeadódó, felerősítő hatások.

*c) az országhatáron áterjednek;*

Az országhatáron áterjedő hatással nem kell számolni.



*d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);*

Emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatással nem kell számolni.

*e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);*

Területi kiterjedés a lehatárolt tömbökre terjed ki.

*f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;*

A módosítások a városban található természeti értékekben, a védett területekben és a védettségre tervezett területekben nem okoznak változást, azokra ráhatásuk nincs.

*g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;*

A tervezett módosításoknak környezeti konfliktusokat kiváltó hatása nem várható.

*h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.*

Ilyen hatás nem várható.

*3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert*

*a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;*

Nem különlegesek.

*b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;*

Nincs. Környezetvédelmi határértéket meghaladó igénybevétel, kibocsátás nem keletkezik.

*c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).*

Intenzitás növekedés nem várható.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást sem helyi szinten, sem országhatáron áterjedően.

### 9.3. Tematika

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat eseti eldöntéséhez kéri a környezet védelméért felelős (közigazgatási) szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről és szükség esetén a mellékelt tematikáról.

#### Tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
  - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
  - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
  - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
  - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása;
  - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
  - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
  - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
  - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
  - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
  - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban;
  - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
  - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;
    - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
    - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség),
    - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
  - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
    - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,



3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;

3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:

3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),

3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,

3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,

3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,

3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.

4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.

6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.

7. Közérthető összefoglaló.

## **10. MELLÉKLETEK**



## 10.1. Tulajdoni lap másolat kivonatok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20695/2015

2015.08.06

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 53

Belterület 2540 helyrajzi szám

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill. ter

ha m2 k.fill

. Kivett anyaggyökör

0

1.3979

0.00

### II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74801/2/1993 1992.11.19

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDUBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4220 HAJDUBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20696/2015

2015.08.06

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 53

Belterület 2541 helyrajzi szám

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill

ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

637

0.00

### II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74801/2/1993 1992.11.19

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDUBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4220 HAJDUBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20697/2015

2015.08.06

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor : 53

Belterület 2542 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

92

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74801/2/1993 1992.11.19

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDUBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala  
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

## Ingatlan leíró adatai

2019.02.06

**HAJDÚBÖSZÖRMÉNY**  
**Külterület 056/2 helyrajzi szám**

Szektor: 61  
Térképszelvény:

### I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>				
. erdő	3	10.0001	90.00	

2. bejegyző határozat: 32028/6/1996.02.19  
Kárpótlás