

*1 db határozati javaslat*

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése két területi egységre vonatkozóan.

**Ügyintéző:** Tóth Sándor települési főépítész

**Iktatószám:** 22-.../2024.

**Melléklet:** -

**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. 03.21.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Vincze-Miqdadi Edit *aljegyző, osztályvezető*

*Miqdadi Edit 03.21.*

**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!

Hajdúböszörmény Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező szabályozási terveket Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a többször módosított 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel hagyta jóvá. Hajdúböszörmény Város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, valamint a településszerkezeti tervet érintő módosításokra a településpolitikai célok megvalósítása érdekében megfelelő időben intézkedést kell tenni.

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.

Az alábbiakban leírtan két területi egységre érkezett kérelmek szerinti módosítási igény a következő:

1. A Globál 2000 Üzletház Kft. (székhely: 3526 Miskolc, Repülőtéri u. 4 sz.) tulajdonába kerültek a Hajdúböszörmény 325/69, 325/77, 325/76, 358/17 -es helyrajzi számú területek. Ez gyakorlatilag a volt TESCO áruház ingatlan és az ahhoz kapcsolódó területek. Fejleszteni kívánják a területeket, új épületeket építésével.

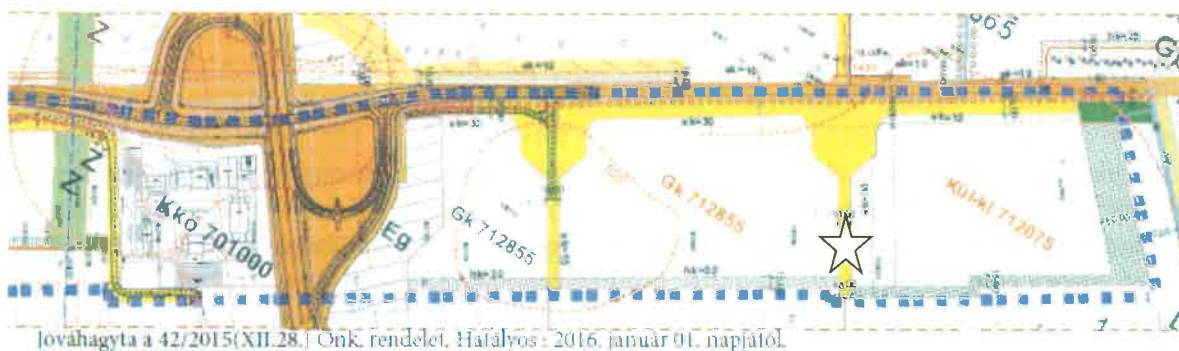
A tervek megvalósításához szükség van 2 telek egyesítésére (hrs.:0325/69 és 0325/77), melyből az egyik egy út (0325/77), amely II. rendű közlekedési célú közterületté van nyilvánítva, és így szerepel a szabályozási tervben is. Ahhoz, hogy az egyesítést kivitelezni lehessen az utat át kellene minősíteni, szabályozási terv módosításával.

A 0325/77 -es helyrajzi számra bejegyzett II. rendű közlekedési célú közterület szabályozási tervmódosítással így összevonható lenne a többi tulajdonukban levő területtel. Ez a beépíthetőség, a beépíthető terület mértékét emelné számukra.

Ez szabályozási tervmódosítást igényel, melynek költségeit a kérelmező viseli, mint a módosításban érdekelt fél.

Tárgyi területi egységre a módosított terv (HÉSZ) kidolgozására településtervezési szerződést kell megkötni, mely szerint a cél megvalósítója a kérelmező - akinek érdekében áll a cél megvalósítása -, és aki a HÉSZ módosítás költségeit viseli. A kérelmező vállalja a költségeket. Szerződés megkötésére - és tovább tervezésre - csak telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező feladata és annak költségei is őt terhelik. Az általa megbízott telepítési tanulmánytervet készítő tervezőnek megfelelő településtervezési jogosultsággal kell rendelkeznie.

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



★ Jelölés: megszűntetésre tervezett út (a körforgalomtól délre, a volt TESCO ingatlanától nyugati irányban)

A kért módosítás folyamata megkezdésének támogatása, a telepítési tanulmányterv elkészítésével javasolható, mert csak úgy tudja igazolni a kérelmező, hogy az út megszüntetésével a csatlakozó - és más tulajdonban levő - ingatlanok hasznosítása nem válik kedvezőtlenebbé. Ezt igazolnia kell a telepítési tanulmánytervnek.

2. Balogh Attila, mint a Balogh Szerviz Trans Kft. (székhely: 4220, Hajdúböszörmény, 35. Főút 0224/9) ügyvezetője a helyi építési szabályzat szöveges módosítását kérlmezte. Pród településrészen halbolt és halfeldogozó létesítését tervezi beruházóként. Telekegyesítéssel kialakuló 9653hrs alatti ingatlanon tervezi a 4-5 fő munkahelyteremtését is szolgáló beruházást.

Azonban a beépítési százalék vonatkozásában speciális korlátozást tartalmaz a helyi építési szabályzat, a Pród településrésze vonatkozó sajátos előírásokban az alábbiak szerint, a 40.§ (3) bekezdés e. pontjában:

„e. A telekösszevonással kialakított telkek beépíthetősége 1000m<sup>2</sup>-ig 30%-os, míg az azt meghaladó telekrészen 20% lehet.”

Kérelme szerint a 40.§ (3) bek. e. pontjának a módosítását kéri az Önkormányzattól, teljes ingatlanra vonatkozó (nem pedig részbeni) 30 százalékos beépítés biztosításával, mert a jelenlegi korlátozás ellehetetleníti fejlesztési elképzeléseit. A kért módosítás végrehajtásának támogatása javasolható, mely módosítás a helyi építési szabályzat szöveges módosítását jelenti, melynek költségeit a kérelmező viseli.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, valamint 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 a „Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése két területi egységre vonatkozóan.” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához hozzájárul, a következők szerint:

1.Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Globál 2000 Üzletház Kft. (székhely: 3526 Miskolc, Repülőtéri u. 4 sz.) kérelme alapján hozzájárul szabályozási terv módosítási folyamat megindításához, a Hajdúböszörmény, 325/69, 325/77, 325/76, 358/17 -es helyrajzi számú ingatlanokat tartalmazó területi egységre vonatkozóan, oly módon, hogy a 0325/77 -es helyrajzi számú II. rendű közlekedési célú közterület szabályozási tervmódosítással beépíthető területté váljon., az út szabályozása megszűnjön ezáltal. Az út megszüntetésével a csatlakozó - és más tulajdonban levő - ingatlanok hasznosítása nem válhat kedvezőtlenebbé. Ezt igazolnia kell a telepítési tanulmánytervnek.

A módosítás egyeztetési eljárásának megkezdésére a területre elkészített telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor. A szabályozási terv módosításának költségeit a kérelmező viseli, akinek érdekében áll a cél megvalósítása.

A Polgármester felkéri a települési főépítést, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, és módosítási eljárást a határozat figyelembevételével folytassa le.

Határidő: 2024. április 5.

-kérelmező tájékoztatása a döntésről

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

-tájékoztatás megadásáért

2.Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balogh Szerviz Trans Kft. (székhely: 4220, Hajdúböszörmény, 35. Főút 0224/9) kérelme alapján hozzájárul a helyi építési szabályzatra vonatkozó módosítási folyamat megindításához. A helyi építési szabályzat, a Pród településrészre vonatkozó sajátos előírásai tekintetében módosuljanak a 40.§ (3) bekezdés e. pontjában, oly módon, hogy a telekösszevonással kialakított telkek beépíthetősége 1000m<sup>2</sup> fölötti nagyság esetében is 30% legyen.

A helyi építési szabályzat módosításának költségeit a kérelmező viseli, akinek érdekében áll a módosítás.

A Polgármester felkéri a települési főépítést, hogy a kérelmezőt értesítse a döntésről, és módosítási eljárást a határozat figyelembevételével folytassa le.

Határidő: 2024. április 5.

-kérelmező tájékoztatása a döntésről

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

-tájékoztatás megadásáért

Hajdúböszörmény, 2024. 03. 21.



---

Kiss Attila  
Polgármester

