

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, Hajdúszoboszló Város Településrendezési eszközök 2025. évi „M14” számú módosítása során.

A településrendezési eszközök módosításának célja:

1.) A Tokay és Bajcsy Zsilinszky utcák déli végénél elhelyezkedő 7764 hrsz-ú „K-id-1” –jelű (idegenforgalmi célú különleges) építési övezetbe sorolt terület északkeleti szélét érintő, tervezett út elhagyását célzó módosítás kezdeményezése.

2.) A Szováti út Budapest-Záhony vasútvonal kereszteződésének délnyugati részén elhelyezkedő 0125/11 Hrsz-ú, művelésből kivett, de hatályos a rendezési tervben védőerdő övezetbe sorolt ingatlan kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe történő átsorolása.

2/b.) Jogszámbeli – kompenzációs kötelezettségből adódó „járulékos” rendezési tervmódosítás. (Új erdőövezet kijelölése „K-közl” beépítésre szánt különleges építési övezetbe sorolt terület egy részéből, az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt. 013/2-3-hrsz)

Az eljárást megindító döntések száma:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 320/2024. (X.17.) és a 321/2024. (X.17.) számú határozata.

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének 319/2024. (X.17.) számú határozata

Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata 100/2025. (IX.02.) számú polgármesteri határozat

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló döntés száma:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata 101/2025. (IX.02.) számú polgármesteri határozat

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdése alapján szükséges.

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

Megfelelőség igazolása:

„C” törvény 7.§.(2)

a) „Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet,

kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.”

A 0125/11 hrsz-ú (jelen módosítási kezdeményezéssel érintett) ingatlan nagysága, melyből új beépítésre szánt terület alakulna ki a tervezet alapján: 0,999 ha.

A jogszabályi kötelezettség alapján: $0,999 \times 1,25 = 1,248$ ha nagyságú erdőterület kijelölési kötelezettség áll fenn.

A módosítás során, a 2/b területegységben kijelölt új erdőövezet összesen: 1,329 ha, ami nagyobb, mint a minimálisan elvárt 1,248 ha.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

Területegység	Kijelöléssel érintett ingatlan (hrsz)	Méret (ha)	Előző általános használat	Új általános használat	Régi BIA	Új BIA	BIA érték egyenleg
M14/2	0125/11	0,99995	Ev	Gksz-1	8,99955	0,39998	-8,59957
M14/2	0125/11	0,03539	Ev	Ev	0,31851	0,31851	0
M14/2	013/3; 013/19; 013/2;	1,32977	K-Közl	Ev	0,664885	11,96793	11,303045
							2,703475



Új beépítésre szánt terület kijelölése (0,99ha)



Új erdőterület kijelölése (beépítésre szánt területből) 1,32977 ha

c,d) Nem lakóterület kerül kijelölésre, így a jogszabály b) pontja nem releváns előírás, továbbá nincs a településen olyan barnamezős beruházásra alkalmas terület, melynek figyelembevételét a jogszabály előírja.

„C” törvény 8.§.(1)

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

A Településrendezési eszközök módosítása nem érint zöldterületet. Annak aránya változatlan, így a közigazgatási területen belül a zöldterület övezet nagysága nem csökken. Az előírás az új Településterv készítésekor lesz teljesíthető.

„C” törvény 8.§.(2)

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

Jelen módosítás esetében nem releváns előírás, hiszem nem lakó és nem vegyes építési övezet kerül kijelölésre. (Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület bővítésére kerül sor, ami csatlakozik a meglévő települési területhez.)

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

A belterület szélén, a közigazgatási területtől távol kerül kijelölésre az új beépítésre szánt terület.

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A településen barnamezős terület nem található, így annak felhasználására egyébként sem lenne lehetőség.

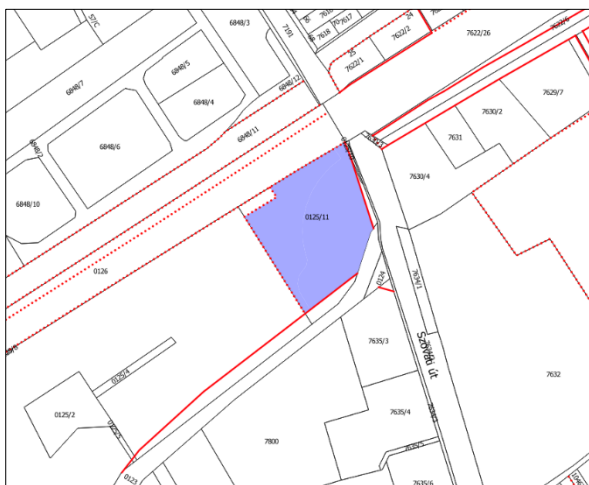
e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

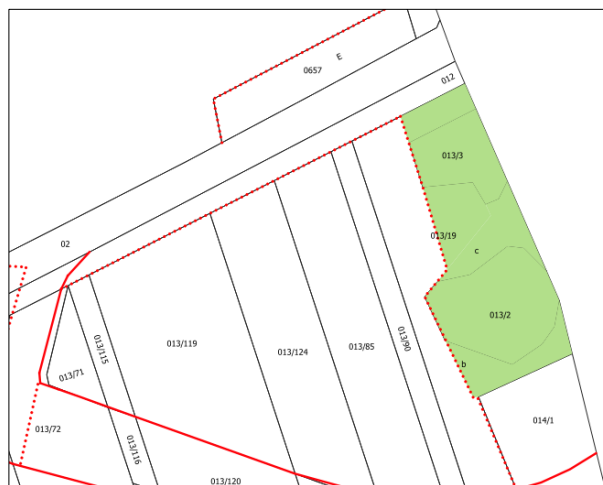
2. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

Az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határtól távol helyezkedik el.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.



új beépítésre szánt terület kijelölése (0,99ha)



Új erdőterület kijelölése (beépítésre szánt területből) $1,32977 \text{ ha} > 0,99 \times 1,25 = 1,237$

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A (3) és (4) pont előírásai jelen esetben nem releváns előírások!

Fentiek alapján az új Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése a jogszabályi előírások betartásával történik.