

Jegyzőkönyv

Eltérő vélemény tisztázását szolgáló tárgyalás a 2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés szükségességének eldöntését szolgáló eljárás során, az Állami Főépítész Iroda és az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által adott eltérővélemény tisztázása.

Az ülés helye : Hajdúszoboszló, Hősök tere 1, Polgármesteri Hivatal, Gönczy terem

Ideje : 2026. július 07.

A egyeztető tárgyalás összehívója:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzatának Polgármestere

Képviselői: Czeglédi Gyula polgármester
Hunyadi Györgyi települési főépítész

A tárgyalt tervdokumentáció:

Hajdúszoboszló város településrendezési eszközeinek meghatározott területre vonatkozó „M17” számú módosítása

Keltezése: 2026. április

Jelenlévők:

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata részéről:

Czeglédi Gyula polgármester

Hunyadi Györgyi települési főépítész

Civisterv Várostervező és Építész Iroda részéről:

Zsemberi István Vezető településtervező

Állami Főépítész Iroda részéről:

Zoboki Bernadett Állami Főépítész, Főosztályvezető

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály részéről:

nem jelent meg

Előzmény:

Hajdúszoboszló város településrendezési eszközök - 2026. évi M17 számú - módosításával kapcsolatosan a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr) 1.§ (3) bekezdése szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről szóló egyeztetési eljárás során a megkeresett szervek közül a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését kérte, az „2” módosítási pontra vonatkozóan valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a tervezett módosítások közül az 5. pontot visszavonni vagy környezeti értékelés készítését kérték elvégezni műemlékvédelmi szempontból.

Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a SKVr 5.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint, ezért egyeztető megbeszélés összehívása vált szükségessé.

Tisztázásra váró eltérő vélemény:

A jegyzőkönyv melléklete szerinti összefoglaló táblázat rögzíti.

Czeglédi Gyula:

Tisztelettel köszöntök minden jelenlévő szakembert! A tárggyal kapcsolatosan a Képviselő-testület megismerte és megtárgyalta a jelenleg üdülőházas üdülőterületként nyilvántartott, laza beépítésű terület kisvárosias, laza beépítésű lakóterületté történő átsorolásához kapcsolódó beépítési tervet, és azt támogatásra alkalmasnak találta. A bemutatott koncepció rendezett, a település fejlődési irányaihoz igazodó lakóterületi hasznosítást vázol fel, amely figyelembe veszi a környezet adottságait és a jelenlegi településszerkezeti folyamatokat.

Álláspontunk szerint a területen a lakófunkció iránt egyértelmű és folyamatos kereslet mutatkozik. A település fejlődésével együtt szükséges alkalmazkodni a megváltozott társadalmi és gazdasági igényekhez, ezért indokoltnak tartjuk a terület rendeltetésének korszerűsítését. A lakóterületi funkció kijelölése összhangban áll a környező területek tényleges használatával is, hiszen a közvetlen környezetben már jelenleg is döntően lakóingatlanok találhatók.

A Képviselő-testület meggyőződése, hogy a tervezett átsorolás nem eredményez túlszűfolt beépítést. A tervezett szabályozási paraméterek intenzitása megfelel a kisvárosias lakóövezetekre jellemző előírásoknak, így biztosított a rendezett, élhető településkép kialakulása. A fejlesztés eredményeként egy új, korszerű lakóterület, egy rendezett lakópark jöhet létre, amely szervesen kapcsolódik a város meglévő beépített részeihez, és hosszú távon a település új városrészeként szolgálhatja a lakosságot.

A tervezett fejlesztés hozzájárulna a jelenleg alulhasznosított és részben elhanyagolt terület rendezéséhez, növelné annak értékét, valamint elősegítené a város fejlődését és népességmegtartó képességének erősítését. Megítélésünk szerint ez a változás minden érintett számára kedvező eredménnyel járhat: új lakhatási lehetőségeket teremt, javítja a terület megjelenését, és elősegíti a település kiegyensúlyozott fejlődését.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

A rendelkezésemre álló dokumentáció alapján a 2. módosítási pont („2. Belterület, 2667/38 hrsz., 2667/39 hrsz., 2667/55 hrsz., 2667/65 hrsz. és a 2669 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztéséhez kapcsolódó, lakópark kialakítását elősegítő módosítás.”) tekintetében a településrendezési eszközök tervezett változásából eredő várható környezeti hatás mértéke az épített környezet védelme szempontjából olyan jelentősnek minősül, amely alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését tartottam szükségesnek. Ezt a véleményt a HB/14-ÁF/00169-2/2026. iktatószámú levelemben ismertettem.

A tervezett szabályozási módosítás értelmében a jelenleg üdülőházas üdülőterületként nyilvántartott, laza beépítésű terület kisvárosias, sűrű beépítésű lakóterületté történő átsorolása több, egymással összefüggő szakmai kérdést vet fel, amelyek tisztázása és alátámasztása elengedhetetlen. Több kérdésemre nem kaptam választ a megküldött dokumentációban.

Jelenleg is közvetlen érintkezés áll fenn a kertvárosias lakóterület és a hétvégi házas üdülőterület között. A módosítás következtében a területfelhasználások további keveredése várható: utcánként váltakozva jelenhet meg hétvégi házas üdülőterület, kertvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület. Kérdésként merül fel, hogy milyen szakmai indokok alapján kerül ide kisvárosias (sűrű beépítésű) lakóterület?

Zsembéri István Vezető településtervező:

A tervdokumentáció a válaszokat, indoklást tartalmazza. A jelenleg beépítetlen terület, a hatályos rendezési terv szerint is, hétvégiházias üdülőterület, kertvárosias lakóterület és településközpont vegyes terület csatlakozásánál helyezkedik el. A tervezett módosítás a jelentős intenzitás különbséget jelentő településközpont vegyes terület szomszédságát megszünteti és helyette a jelenleg ugyancsak szomszédos lakóterület fsz+1 emeletes beépítését szabályozza. A területek keveredését nem növeli a módosítás, hanem átmenetet képez az intenzívebb és kevésbé intenzívebb beépítések között. A piaci igények, a realitás a jelenleg beépítetlen terület vonatkozásában nem hétvégiházias, hanem lakóterületi felhasználást tesznek indokolttá. A szabályozást alátámasztó beépítési javaslatból az is kiderül, hogy a terület zöldterületek között megvalósuló lakóövezet lesz, melynek beépítési intenzitása nem haladja meg a korábban tervezett hétvégiházias üdülőterület intenzitását. (Az Üh-3 építési övezet rendkívül apró telkes kialakítású!) A hatályos terv által lehetővé tett 43 db üdülőépület helyett lehetővé tett 60 db lakóépület nem eredményezi a terület túlterhelését.

Czeglédi Gyula polgármester:

Több éves tapasztalatuk, hogy az ilyen üdülőházas telkekre nincs piaci kereslet. Az új kisvárosias lakóövezet már alkalmas lehet kereskedelmi szálláshely, kisebb lakópark, intézményi beruházás (pl. idősok otthona) vagy egyéb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény céljára is. Mivel körben közterület határolná, a környező beépített ingatlanokra kevésbé lenne zavaró hatású és a piaci igények függvényében akár több kisebb telkekre is fel lehetne osztani. Az utcákra vonatkozóan a kérelmezők által benyújtott előzetes javaslat képezte a képviselő-testület előzetes döntésének alapját. Az új utca nyomvonala illeszkedik a településszerkezethez, figyelembe veszi a meglévő utcák vonalvezetését és egy szabályos elrendezést alakít ki.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

A közvetlen környezetben található kertvárosias lakóterület (Lke-1) laza beépítésű, míg a tervezett kisvárosias lakóterület (Lk-6) sűrű beépítést tesz lehetővé. Ez különösen problémás a hétvégi házas üdülőterület szomszédságában.

Felmerülő kérdésem mi volt a koncepcionális szándék a jelentős intenzitásnövelés mögött? Milyen eszközökkel biztosítható a környező üdülőterületek védelme a megnövekedett terhelésekkel szemben? A tervezett átalakulás mértéke indokoltá teszi annak egyértelmű tisztázását, hogy a terület hosszútávon lakó- vagy üdülőfunkciót kíván-e betölteni?

Zsembéri István Vezető településtervező:

A módosítással érintett, hatályos szabályozási terven Üh-1 (hétvégiházias üdülő terület) építési övezetbe sorolt 10800 m² nagyságú területen az alakítható legkisebb 250 m² alapul véve legfeljebb 43 db hétvégiházias üdülőépület lett volna elhelyezhető. Az Lk-6 -jelű új kisvárosias építési övezeti előírás alapján legfeljebb 60 lakás lehet majd elhelyezni. (A Hész jelen módosítás során Lk-6 építési övezetre tervezett szigorítása nélkül ez 90 db lakás lett volna.) A tervezett előírások biztosítják a terület gazdaságos, de környezetet nem túlterhelő hasznosítását.

Tekintettel arra, hogy a hatályos Hész a kisvárosias építési övezetekben telkenként egységesen csak két lakóépület elhelyezését, és épületenként legfeljebb 6 lakás építését

engedi, a létesíteni tervezett lakópark nem lenne a kívánt formában kialakítható. Emiatt a vonatkozó előírások az alábbiak szerint változnának. Az épületszám nem esne korlátozás alá, a lakásonkénti telekhányad viszont 120- m²-ről 180 m²-re növekedne. Így az önkormányzat által elvárt legnagyobb beépítési sűrűség (terhelés) legfeljebb 60 lakás a területre vonatkozóan.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

Hiányzik a terület közmű- és intézményi ellátottságának bemutatása (oktatási, nevelési, kereskedelmi és szolgáltatási infrastruktúra), figyelembe véve a várható többletterhelést, a közlekedési hatásvizsgálat: A megnövekvő gépjárműforgalom hatásainak elemzése, különös tekintettel az üdülőterület pihenőövezeti jellegének megőrzésére, a közművesítés: A teljes közművesítettség biztosításának rögzítése és annak feltételei.

Zsembéri István Vezető településtervező:

A jelenleg megengedett 43 hétvégiházás üdülőépület (mely állandó használatú, sok esetben lakófunkciót is betölt) helyett megvalósítható 60 db lakóépület nem jelent olyan intenzitásnövekedést, melyet a közműadottságok és a hatályos rendezési tervben tervezett fejlesztések nem bírnának ellátni.

A tervezett úthálózat a területet kevésbé darabolja fel. A hétvégiházás üdülők megközelítését szolgáló utcák (Nyárfa utca, Akácfa utca,) forgalmának egyirányúsítása (lakóterület felőli behajtás kitiltása) hozzásegít az üdülőterületet intimitásának megőrzéséhez. A gépjárműforgalom nem növekszik olyan mértékben, mely a hagyományos (előírások szerint kialakított) lakóutcák esetében külön közlekedésszervezési, forgalom becslési munkarész kidolgozását indokolná.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

Zöldfelületi arány változása miatt a zöldfelületi arány csökkenése (60%-ról 30%-ra) esetén szükséges a kompenzációs intézkedések bemutatása.

Zsembéri István Vezető településtervező:

Az előírások szerint zöldterületi fedettség csökkenése, relatív, hiszen a sűrű apró telkenkénti kis zöldterületeket, a beépítési javaslatban is bemutatott, nagyobb- parkosított területek váltják fel, mely egyértelmű minőségi többlet. Az egybefüggő- nagyobb zöldterületek pótolják, az apró zöldterületek hasznosságát, sőt annál lényegesen nagyobb biológiai értéket képviselnek.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

Kérem annak szakmai alátámasztását, hogy az adottelhelyezkedésben mi indokolja a kisvárosias karakter megjelenését.

Zsembéri István Vezető településtervező:

A településszerkezet a hatályos rendezési tervben jelenleg is három területfelhasználás találkozását irányozza elő. A tervezett kisvárosias lakóterület a szomszédságában lévő kertvárosias lakóterülettől lényegében csak a 35%-os megengedett legnagyobb beépítettség

40%-ban történő szabályozásában tér el, melyre a terület beépítésének gazdaságossága miatt volt szükség. Olyan rendeltetések elhelyezését, mely a kertvárosias lakóövezetnél megengedettnél zavaróbb hatásúak lennének, a szabályozás tervezete nem engedi meg.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

- **Beépítési kapacitás:** Az Lk-6 övezetben elhelyezhető lakások számának bemutatása, valamint a növekményből adódó többletterhelések kezelése.
- **Beépítési és feltérési koncepció:** A terület feltérésának (köz- és magánutak) átfogó bemutatása.
- **Településképi kontroll (TKR):** Javasolt a terület „meghatározó területként” történő kijelölése annak érdekében, hogy legalább a helyi tervtanács véleményezési lehetősége biztosított legyen.
- **Közlekedéstervező bevonása:** A közúti átrendezések miatt indokolt közlekedéstervező aktív közreműködése, különös tekintettel az üdülőterületek forgalmi terhelésének csökkentésére.

Zsemberi István Vezető településtervező:

Közlekedéstervező részt vett a tervezési folyamatban.

Zoboki Bernadett Állami Főépítész:

Kérem a településfejlesztési koncepcióval való összhang részletes bemutatását, szükség esetén annak módosítását. A településképi rendeletnek való megfelelés igazolása, különös tekintettel a meghatározó területek lehatárolására; szükség esetén a TKR módosítása (hrsz. alapú beazonosítással). Tekintettel arra, hogy a benyújtott dokumentációban szereplő beépítési terv, valamint a HÉSZ – és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítási tervezete – nincs összhangban egymással, különösen arra figyelemmel, hogy a módosítás lehetővé teszi a terület 2000 m²-enkénti telekterületekre történő felosztását, megállapítható, hogy ebben az esetben a benyújtott beépítési terv szerinti egybefüggő zöldterület kialakítása már nem biztosítható. Többek között ennek okán a beépítési tervjavaslat felülvizsgálandó vagy a HÉSZ – és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítási tervezete felülvizsgálandó.

4. A jelenlegi és a tervezett állapot szerinti lakásszám összehasonlító bemutatása.
5. Az üdülőterületek rendeltetésszerű használatának védelmét biztosító intézkedések kidolgozása.
6. A megnövekvő gépjárműforgalom kezelésére vonatkozó konkrét megoldási javaslatok

Zsemberi István Vezető településtervező:

A településfejlesztési koncepció módosítására nincs szükség.

A tervezett Hész előírások a beépítési javaslattal összhangban, kiigazításra kerülnek. A telekalakítási lehetőség úgy kerül meghatározásra, hogy a tervezettnél nagyobb lakásszám ne legyen elhelyezhető.

A jelenlegi és a tervezett állapot szerinti elhelyezhető rendeltetési egységek (üdülőegységek majd lakásokok számának) összehasonlító bemutatását a tervdokumentáció tartalmazza.

A módosítással érintett területen a hatályos rendezési terv 33 db üdülőingatlan ingatlanonként 2 db üdülőegység, összesen 66 db üdülőegység helyezhető el. Az új szabályozás legfeljebb 60 lakás elhelyezését tenné lehetővé. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számát tehát a tervezett módosítás nem növeli meg. A településfejlesztési koncepció átdolgozását/módosítását a tervezett módosítás nem teszi szükségessé. A terület karaktere ugyan változik, de a környezeti minősége, a tervezett beruházás megvalósulása esetén jelentősen javul, a tervezett zöldterületek kialakításával. A terület terheltsége, a beépítési javaslatban szereplő lakásszámnak megfelelő szabályozással (korlátozással) nem növeli az elhelyezhető rendeltetési egységek számát, így külön szakági vizsgálatok, elemzés, intézkedések bevezetése, véleményünk szerint nem szükséges. A hatályos rendezési tervben meghatározott közműfejlesztések a módosítás utáni területhasználathoz is megfelelőek.

Szükség esetén az üdülőházas utcákra történő behajtást, az új lakópark felől forgalmi szabályozással meg lehet akadályozni, ami nem településrendezési- hanem forgalom szabályozási feladat.

Zoboki Bernadett összegző véleménye:

Zoboki Bernadett állami főépítész a környezeti vizsgálat lefolytatásától, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítésétől eltekint a következő feltételek esetén:

1. Alátámasztó munkarész kiegészítése megtörténik a fenti pontok szerint elhangzottak alapján, településfejlesztési koncepció szükség szerinti felülvizsgálata megtörténik, továbbá a településképi rendelet szükség szerinti felülvizsgálata megtörténik. Tekintettel arra, hogy a tervezett átsorolás jelentős hatással van a terület karakterére, terhelhetőségére és környezeti minőségére. Ennek megfelelően csak átfogó, több szakterületet érintő, részletesen alátámasztott vizsgálat és abból következő szabályozás továbbfejlesztése szükséges.
2. Tekintettel arra, hogy a bemutatott beépítési terv és a HÉSZ (valamint annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítás tervezete nincs összhangban, ezért az összhang biztosítandó. Vagy olyan beépítési terv készítése szükséges (és javasolt a Képviselő-testületi ismételt bemutatás) mely igazolja a tervezett szabályozás paramétereit vagy olyan beépítési terv kidolgozása mely a HÉSZ (valamint annak mellékletét képező szabályozási terv) módosítás tervezetben meghatározott építési övezeti paraméterekkel számol.
3. Az alátámasztó munkarészben az OTÉK 7. §(2) bekezdés/TÉKA 7. § (4) bekezdés előírásnak való megfelelés bemutatása szükséges.
„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Zoboki Bernadett állami főépítész jelezte továbbá:

1. Az 5. módosítási ponthoz kapcsolódóan 2026. május 27. napján kaptam tájékoztatást a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálytól, hogy a BP/2602/00392-22026 ügyiratszámú véleményük jelezték, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból a véleményezési dokumentáció nem megfelelő. Ennek

okán a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztállyal történő egyeztetetés -többek között- az örökségi érték védelme szempontjából elengedhetetlen.

A Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által vezetett közhiteles kulturális örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján ideiglenes műemléki védelem alatt álló örökségi érték (Takarékpénztár – azonosító: [31483]). Ez a tény nem került ismertetésre a HBVKH Állami Főépítész Irodára benyújtott dokumentációban, azonban ezt ismertetni kellett volna a véleményezőkkel.

A többi módosítás esetén is szükséges áttekinteni, illetve bemutatni az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből következő megállapításokat pl. változtatási tilalom, védelem, korlátozás ténye van-e bejegyezve valamely területre vonatkozóan.

2. A rendelkezésemre álló dokumentáció alapján az épített környezet védelme szempontjából ugyan nem tartottam szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését az 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. és 11. területrészeket érintően, azonban szeretném tájékoztatni a jelenlévőket, hogy ezen módosítások vonatkozásában a záró szakmai véleményezési dokumentáció összeállításánál figyelembe kell venni HB/14-ÁF/00169-2/2026. iktatószámú véleményemben foglaltakat is.

Jelen jegyzőkönyv 7 oldal terjedelmű, mellékletet tartalmaz.

A jelenlévők a jegyzőkönyvet elolvasás és értelmezés után aláírásukkal hitelesítik.

k.m.f.

Czeglédi Gyula
polgármester



Zoboki Bernadett
állami főépítész

Hunyadi Györgyi
települési főépítész



Zsemberi István
vezető településtervező