

TANULMÁNYTERV
(Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúnánás Településrendezési terv
11111, 11110 hrsz-ú földterületek érintő, Edi Wash Kft által kezdeményezett
2017. évi módosítás

Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Az Edi Wash Kft (Éles Edvárd és felesége) kezdeményezte Hajdúnánás hatályos Településrendezési tervének módosítását. A tulajdonukban lévő, Hajdúnánás keleti szélén, a Dorogi út északi oldalán lévő 11111, és 11110 hrsz-ú, hatályos településrendezési tervben „Mk-1”- jelű (kertgazdálkodási) övezetbe sorolt ingatlan átsorolását kezdeményezték, a déli oldalon szomszédos „Gksz”- jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe. A módosítás célja, hogy a két telek összevonásával kialakuló ingatlanon, többállásos önkiszolgáló, kézi autómosót tudjanak létesíteni.

Tervezési feladat a Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§. szerinti „teljes” eljárás keretében történhet, tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt területe is kijelölésre kerülne.



A módosítással érintett tömb

A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:

A tervezett módosítás a Településszerkezeti terv és a Hész. mellékletét képező szabályozási terv, tömb területére vonatkozó módosítását teszi szükségessé.

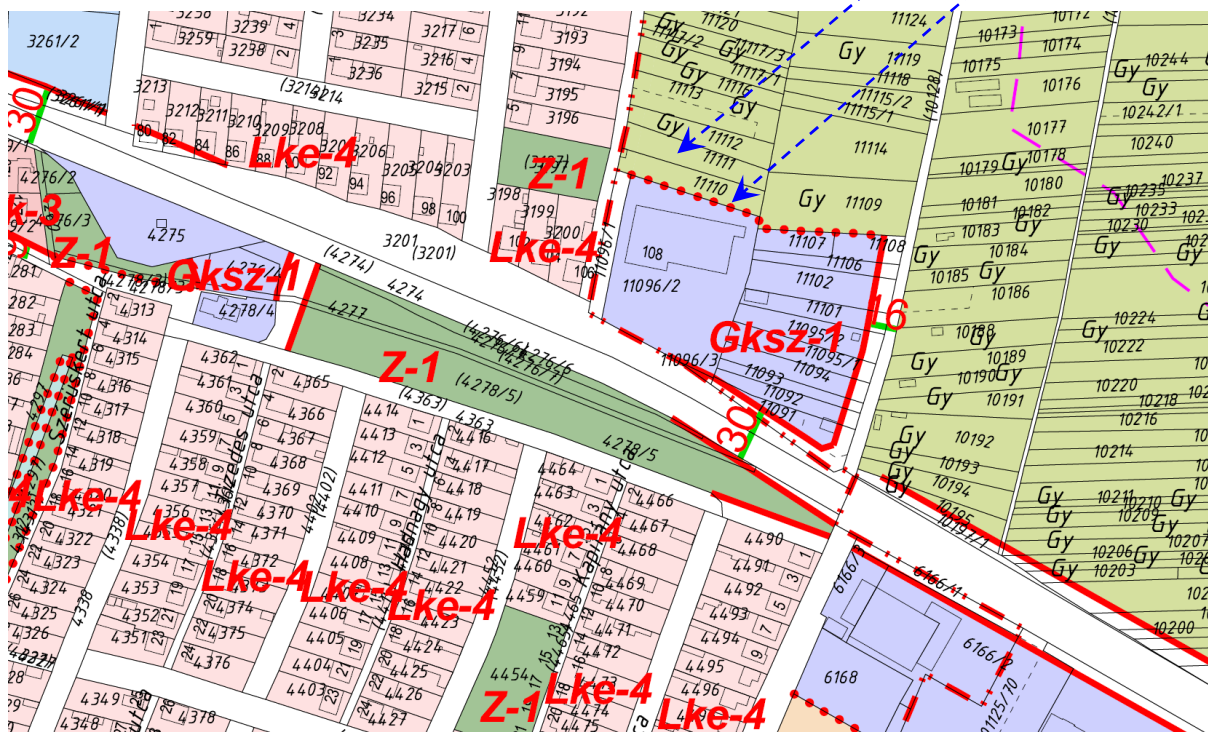
A két jelenleg kertgazdálkodási övezetbe sorolt ingatlan együttes területe (a szabályozási tervben előirányzott utcaszélesítéshez szükséges területet leszámítva is) eléri az 1800 m² nagyságot, ami a lakóterületek szomszédságában kijelölt „Gksz-2”-jelű övezetben meghatározott érték.

Elegendő tehát a Dorogi út melletti gazdasági terület „Gksz-1” építési övezetből „Gksz-2” építési övezetbe átsorolni, a tervezett beruházás építészeti feltételeinek megteremtéséhez. A „Gksz-2”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben alakítható legkisebb telekterület 2000 m²-ről 1800 m² történő csökkentését a jelenleg folyamatban lévő, és hamarosan jóváhagyásra kerülő, 2016. évi településrendezési tervmódosítás tartalmazza.

Az 1800 m² előírt legkisebb telekterület nagyobb, mint a legkisebb előírt telekszélesség és mélység szorzatából adódó érték! $25 \times 50 = 1250 \text{ m}^2 > 1800 \text{ m}^2$.

Megállapítható tehát, hogy a Gksz-2 övezetben jelenleg előírt 25 méter legkisebb telekszélességet, 50 méter legkisebb telekmélységet, valamint a megengedett 7,5 m-es legnagyobb építménymagasságot és szabadonálló beépítési módot figyelembe véve, az 1800 m² legkisebb alakítható telekterület még jól hasznosítható és beépíthető méret, mely módosítást a hamarosan elfogadásra kerülő Hész módosítás már egyébként is bevezet.

A tervezett módosítás során a Dorogi út északi oldalán „Gksz-1” építési övezetbe sorolt 11096/2, 11091-11095/2, 11101, 11102, 11106-11108 hrsz-ú ingatlanok által alkotott tömb „Gksz-1” építési övezetből „Gksz-2”- jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, továbbá a hatályos településrendezési tervben „Mk-1” kertségi övezetbe sorolt 11111 és 11110 hrsz-ú ingatlanok is a „Gksz-2”-jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra.



A hatályos Szabályozási terv részlete, a módosítással érintett tömb jelölésével

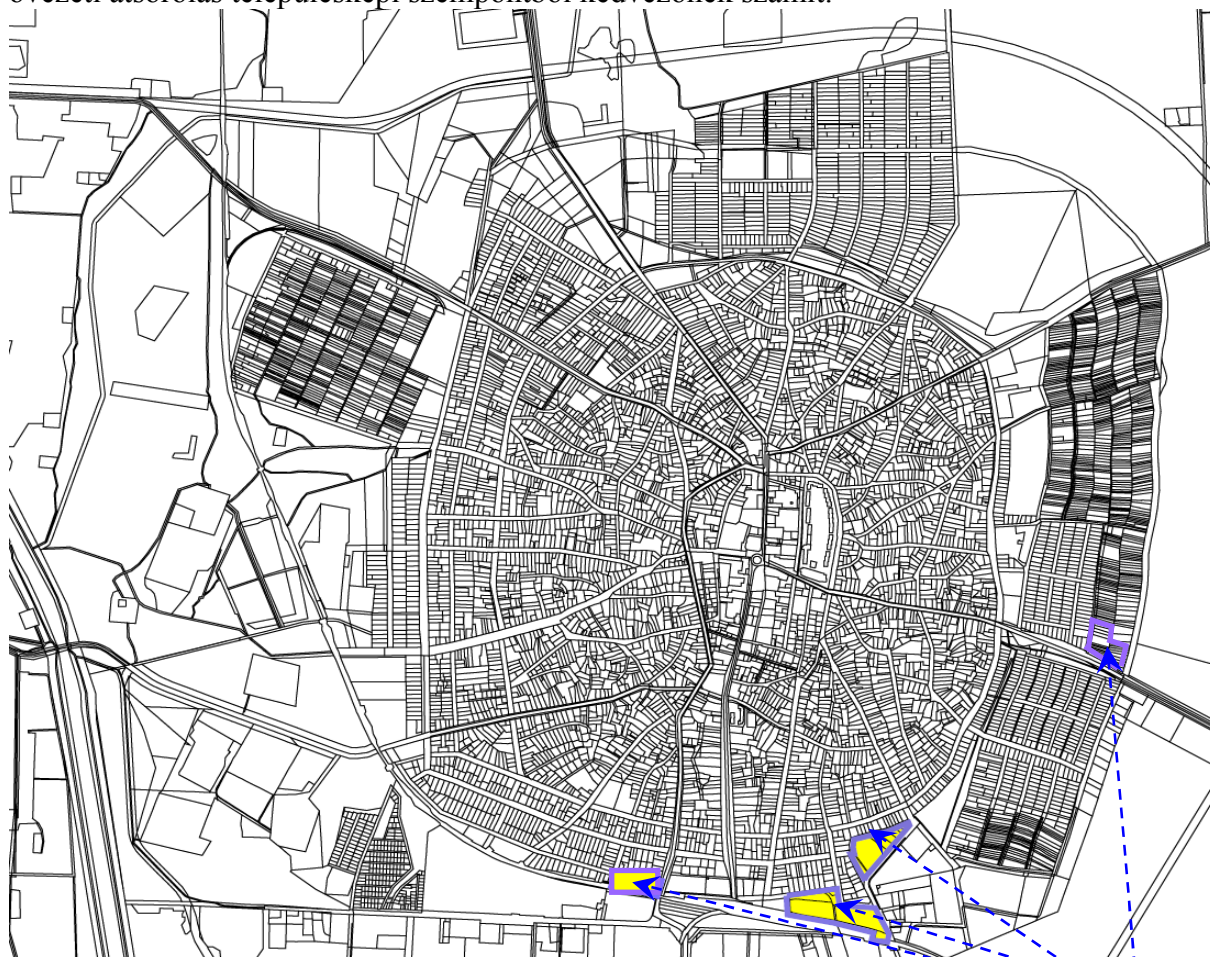
Az átsorolással célzott „Gksz-2” (Kereskedelmi szolgáltató) gazdasági övezet lakóterületek közelében kijelölt gazdasági övezet, ahol a Helyi építési szabályzat (továbbiakban Hész.) az átlagos gazdasági övezetnél képest nagyobb, 60%-os legnagyobb beépíthetőséget enged meg.

többek között abból a célból, hogy a tevékenység (tárolás, árusítás) a rendezettebb településkép érdekében épületen belül történhessen. Ugyancsak településképi indokkal, a Gksz-1 (általános gazdasági) övezetben szabályozott 9,0 m helyett, 7,5 m legnagyobb építménymagasság lett előírva.

Hész: 5. melléklet 3. táblázat (folyamatban lévő módosítás részlete)

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	Gksz-1	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
7	Gksz-2	Szabadon álló	1800	25	50	60	7,5

Az övezeti átsorolásra jelölt tömbben kialakult beépítési mód, az építmények magassága a célzott „Gksz-2” övezet előírásainak jelenleg is megfelel. A tömb elhelyezkedése miatt, az övezeti átsorolás településképi szempontból kedvezőnek számít.



A hatályos szabályozási tervben kijelölt „Gksz-2” gazdasági övezetek (kisárgított területek) További kisebb terület Tedej területén található még.

Továbbá jelen módosítás során „Gksz-1” övezetből „Gksz-2” övezetbe átsorolni tervezett terület. (Lila kontúr sárga színezés nélkül)

A hatályos szabályozási terv „Gksz-2” jelű gazdasági övezetet jelenleg csak néhány, meghatározott tömbre vonatkozóan jelöl ki.

Jelen módosítással érintett tömb a fentiekkel azonos helyzetben van, tehát az övezetváltás ebből adódóan is indokolható.

A szabályozás tervezete:

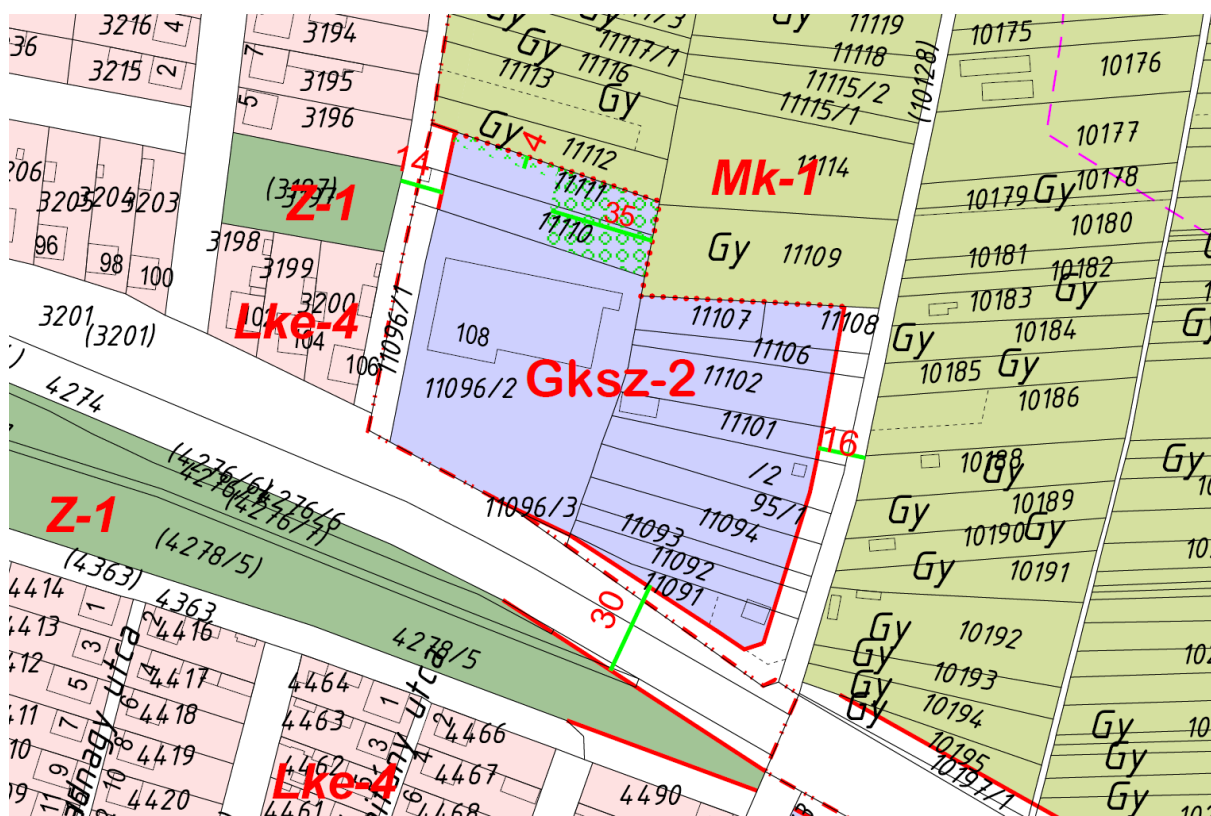
Tekintettel arra, hogy a Településrendezési terv tervezett módosítása során új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról is intézkedni szükséges. A Településrendezési terv két ingatlanon tervezett fejlesztést lehetővé tevő módosítását két változatban tartalmazza a tanulmány.

Abból a szempontból, hogy a 11110 és 11111 hrsz-ú ingatlanok Gksz-2 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra, a két változat között, nincs különbség.

A különbség abban mutatkozik meg, hogy az „A”-jelű változatban a két ingatlannal növekszik a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület nagysága, a „B” változatban viszont, közel azonos arányban, a tömb északkeleti szélén csökkentésre kerül a gazdasági övezet. A 11107, 11108 és 11106 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településrendezési terv szerinti kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból (építési övezetből) kertgazdálkodási felhasználásba, övezetbe kerülnek visszatorolásra. (Utóbbi „B” változat esetében a biológiai aktivitásérték kompenzálására csak kis mértékben lenne szükség.)

„A változat”

A módosítás során a 11111 és 11110 hrsz-ú ingatlanokkal bővül a gazdasági övezet, ami egyúttal Gksz-1 építési övezetből Gksz-2 –jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.



A szabályozási terv tervezett (javasolt) módosítása

A Dorogi út felől bevezető út kialakult 14 méteres szabályozási szélessége kerül északi irányban tovább vezetésre.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében, a gazdasági övezetbe átkerülő két ingatlanon, telken belüli beültetési kötelezettség kerül előírásra. Egyrészt a telek keleti szélén 35 méter mélységben, továbbá három szintű zöldterület alakítandó ki, 4 méter szélességben, a telek északi szélén. Az előírt zöldterület alakítás nem csak a biológiai aktivitásérték szinten tartását hivatott biztosítani, hanem védelmet is jelent, a csatlakozó kertéségi ingatlanok számára.

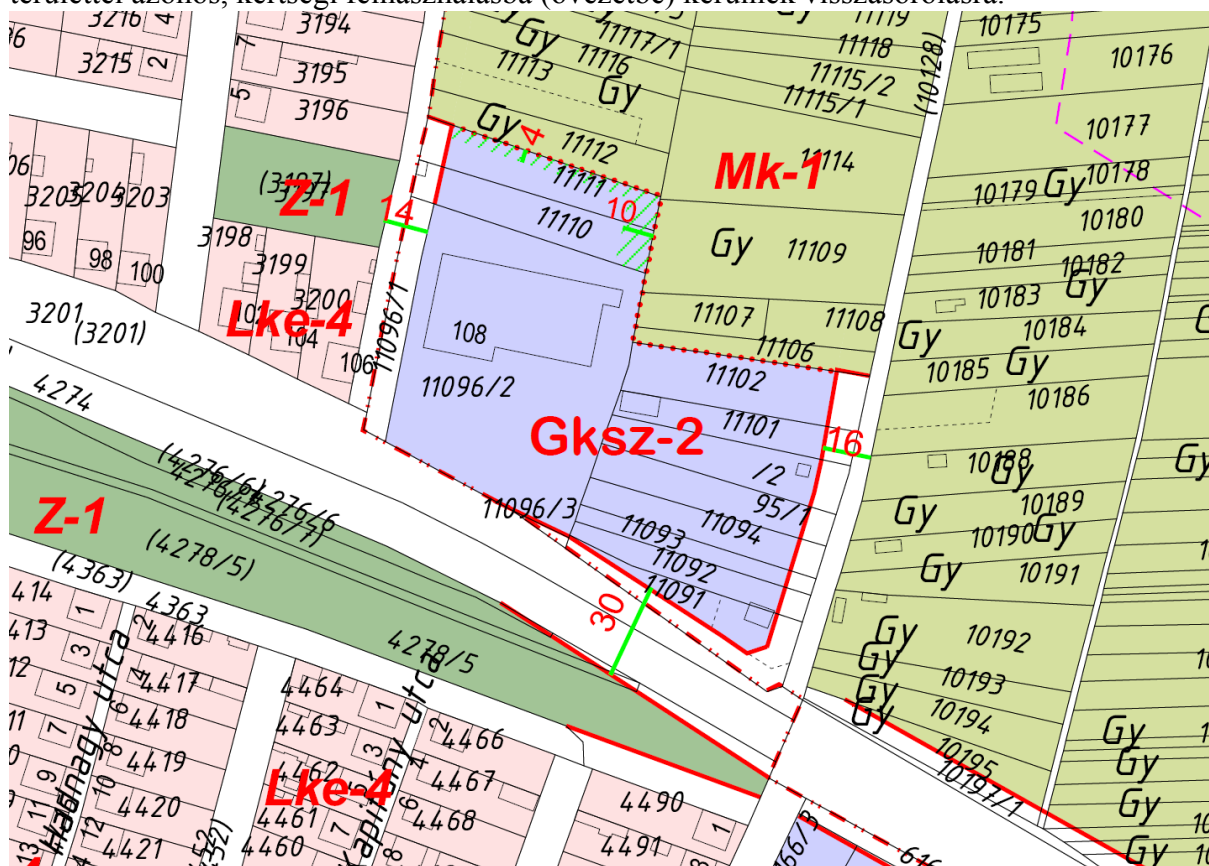
A Biológiai aktivitásérték változása a tervezett módosítás során. („A” változat)

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
„A”					
	0,02	Mk->KÖu	$0,02 \times 5,0 = 0,10$	$0,02 \times 0,6 = 0,01$	-0,09
	0,18	Mk->Gksz	$0,18 \times 5,0 = 0,90$	$0,18 \times 0,4 = 0,07$	-0,83
	0,015	felületminőség (háromszintű növényzet telken belül)		$0,015 \times 7,0 = 0,11$	+0,11
	0,09	felületminőség (Ev telken belül)		$0,09 \times 9,0 = 0,81$	+0,81
A biológiai aktivitásérték összesített változása					0,00

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, az „A” változatnál biztosított!

„B változat”

A módosítás során a 11111 és 11110 hrsz-ú ingatlanokkal bővül a gazdasági övezet, ami egyúttal Gksz-1 építési övezetből Gksz-2 –jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A 11106-11108 hrsz-ú ingatlanok tervezett gazdasági hasznosítás helyett, az északi oldalon határos területtel azonos, kertéségi felhasználásba (övezetbe) kerülnek visszasorolásra.



A szabályozási terv tervezett (javasolt) módosítása / alternatív javaslat „B” változat

A Biológiai aktivitásérték változása a tervezett módosítás során. („B” változat)

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
„B”					
	0,02	Mk->KÖu	$0,02 \times 5,0 = 0,10$	$0,02 \times 0,6 = 0,01$	-0,09
	0,18	Mk->Gksz	$0,18 \times 5,0 = 0,90$	$0,18 \times 0,4 = 0,07$	-0,83
	0,13	Gksz->Mk	$0,13 \times 0,4 = 0,05$	$0,13 \times 5,0 = 0,65$	+0,60
	0,03	KÖu->Mk	$0,03 \times 0,6 = 0,02$	$0,03 \times 5,0 = 0,15$	+0,13
	0,05	felületminőség (háromszintű növényzet telken belül)		$0,05 \times 7,0 = 0,35$	+0,35
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+ 0,16

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, a „B” változatnál biztosított!

A szabályozási terv módosításának e változatában, elegendő a telek végén 10 méter szélességű és a telek északi szélén 4 méter szélességű három szintű növényzet telepítését előírni, egyrészt a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása, másrészt a szomszédos zártkerti ingatlanok védelme érdekében előírni.

A 11106, 11107, 11108 hrsz-ú ingatlanoknak sok tulajdonosa van, akik a több mint 7 éve megkapott fejlesztési lehetőséggel a mai napig nem éltek. (A kezdeményező vállalkozó tulajdonát képezi egy gazdasági övezetben maradó, előzőektől délebbre lévő ingatlan, ami szükség esetén csere ingatlanként felajánlható lenne.)

Debrecen, 2017. március 12.

Zsemberi István
Vezető településtervező
TT/1-09-001 6