

Véleményezési dokumentáció – 2017.07.  
Készült: a 314/2012.(XI.8.) Kr. szerinti- „Egyszerűsített eljárás” szerint

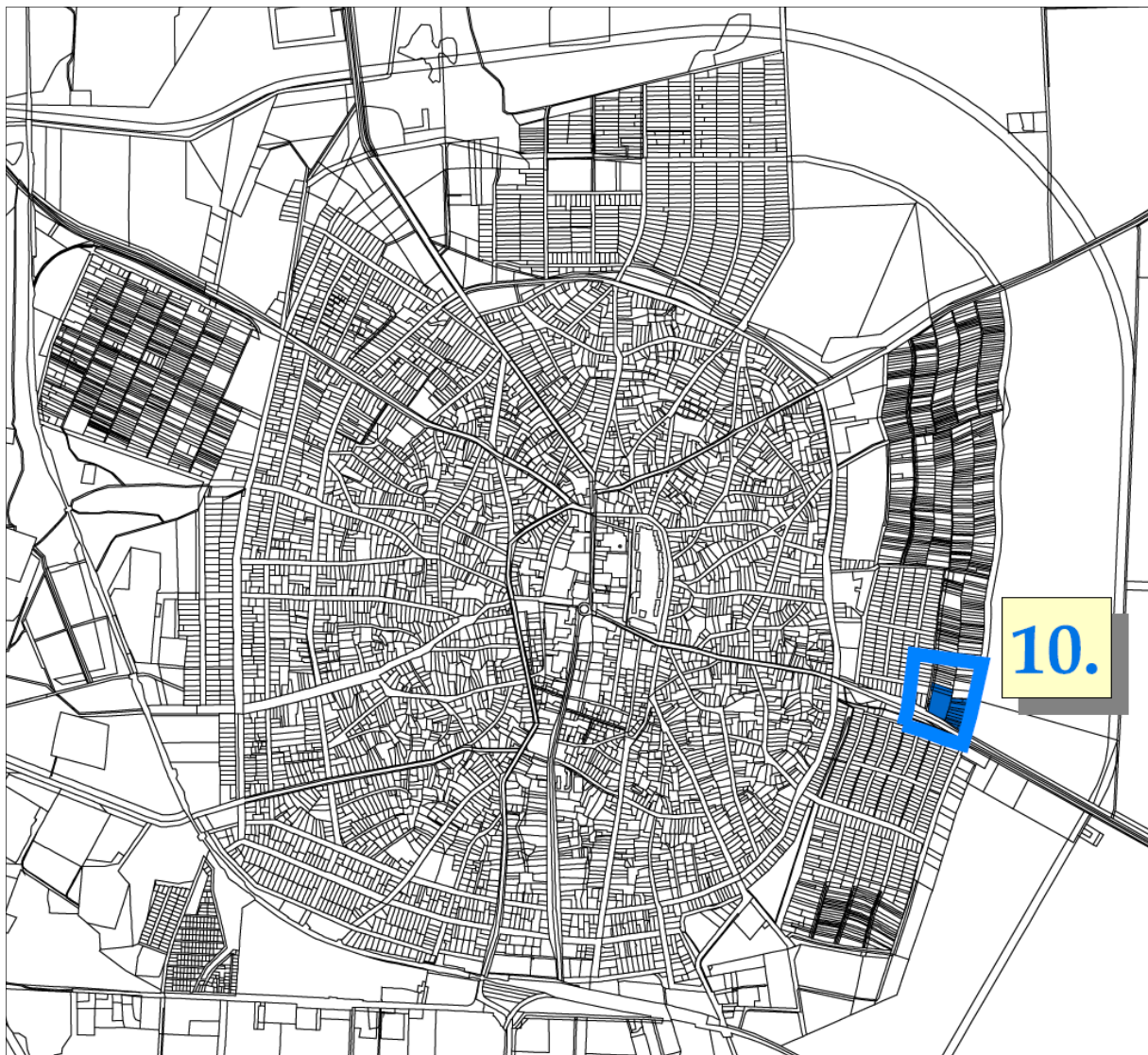
# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

#### 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

(11111, és 11110 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Mezőgazdasági kert övezetből  
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe.)



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**CÍVISTERV**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**  
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel: (30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv@civisterv.hu

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS


## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ


#### 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

11111, és 11110 hrsz-ú ingatlanok átsorolása Mezőgazdasági kert övezetből  
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe.

Vezető településtervező:

  
Zsemberi István  
TT/1 09-0016

Debrecen, 2017. július

  
/ Zsemberi István /  
Ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

1. Környezeti hatások és feltételek
2. Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
3. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
4. Örökségvédelem
5. Közműellátás és közlekedés fejlesztés \*
6. Beépítési javaslat

\* A jelzett alátámasztó munkarészek szakági tervező bevonásával történő kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!  
(A 2017. évi 1. sz. módosítás által érintett területeket régészeti nyilvántartásba felvett terület, illetve más örökségi érték sem érinti.)

## TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-1/m4	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület) *	M=1:40 000
T-2/m4	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3
<u>A módosítással érintett terület egységek szabályozási tervlapja:</u>		
SZ-1/10.	10. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-2/m4	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000

\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## I. TERVEZÉSI FELADAT CÍME, A TERV TÍPUSA:

Hajdúnánás Város Településrendezési tervének 2017. évi. 1. sz. módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti teljes eljárás keretében történhet. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat határozatában gazdaságfejlesztés érdekében történő módosításnak nevesítette a településrendezési terv jelen módosítását, egyszerűsített eljárást lehet lefolytatni.

## II. 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 módosítással érintett tömb

### III. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉBEK ADOTTSÁGAI



A módosítással érintett ingatlanok a Hajdúdorog felől városba bevezető út északi oldalán, az út mellett kiépült Lidl áruház mögött helyezkednek el. A Lidl áruház kiépített körüti csomópontból 14 méter szabályozási szélességű, kiszolgáló útról közelíthető meg.

A kiszolgáló útról a tervezett autósó is megközelíthető, illetve az út folytatása a zártkerti ingatlanok megközelítését is lehetővé teszi.



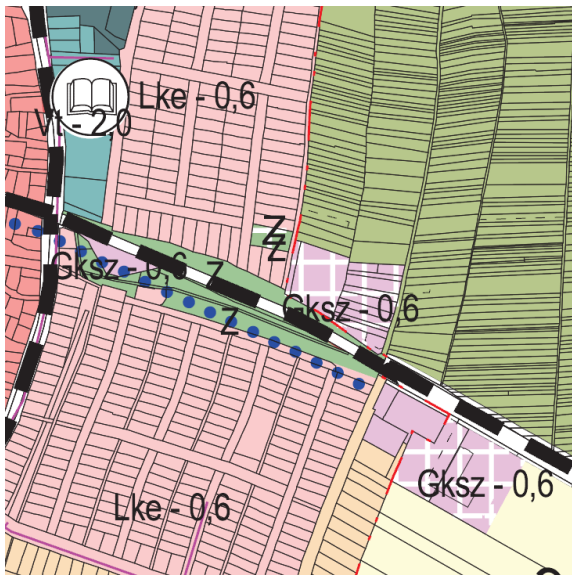
# I. HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város településszerkezeti terve két tervlapon került feldolgozásra (bemutatásra) A teljes közigazgatási területet ábrázoló tervlapon és a belterületet és környezetét ábrázoló – nagyított részleten. A tervlapok azonosító számozása, a módosításokkal történő egybeszerkesztés után az alábbiak szerint változik.

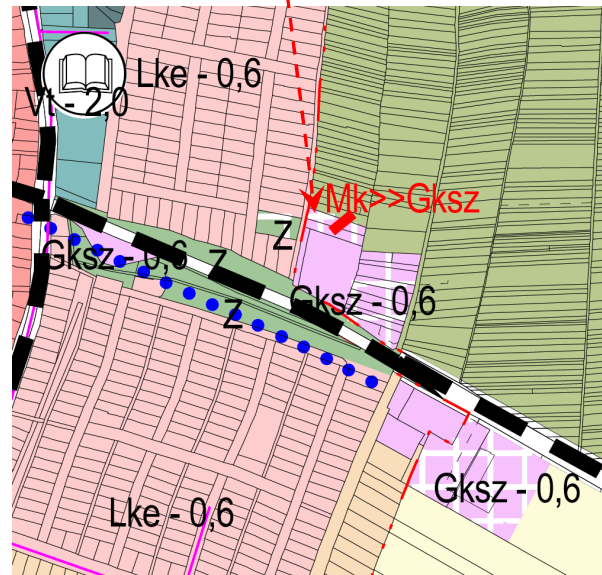
T-1/m4	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)*	M=1:40 000
T-2/m4	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3

Hajdúnánás Településrendezési tervének 2017. évi módosítása során A 10. területegységet érintően kerül sor módosításra. A Településszerkezeti terv módosítására az alábbiak szerint van szükség:

A módosítás során a 11111 és 11110 hrsz-ú ingatlanokkal bővül a Dorogi út északi oldalán kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet, a két ingatlan „Mk”-jelű (Mezőgazdasági kert) felhasználásból történő átsorolásával.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv tervezett módosítása

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE



#### 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

JELMAGYARÁZAT

EGYÉB SZERKEZETI TERVI JELELÉS

- Belterület-határ:
  - változások
  - Megmaradó
  - Műszúró
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízműkövetelmi terület határa
- Rendszeresen bevizárt terület övezete (Megyei TRT alapján)
- Vízfelület övezeten belül
- Védőöv
- Bányaterület
- Teljeskörű + bányászati terület távlati idegenforgalmi és vízgazdálkodási hasznosítási terület
- Gyógyhely határa
- Gyógyhely védőterületének határa
- Megelőző vízparti horgászat

ÖRÖKSÉGVÉDELMEI, TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEI

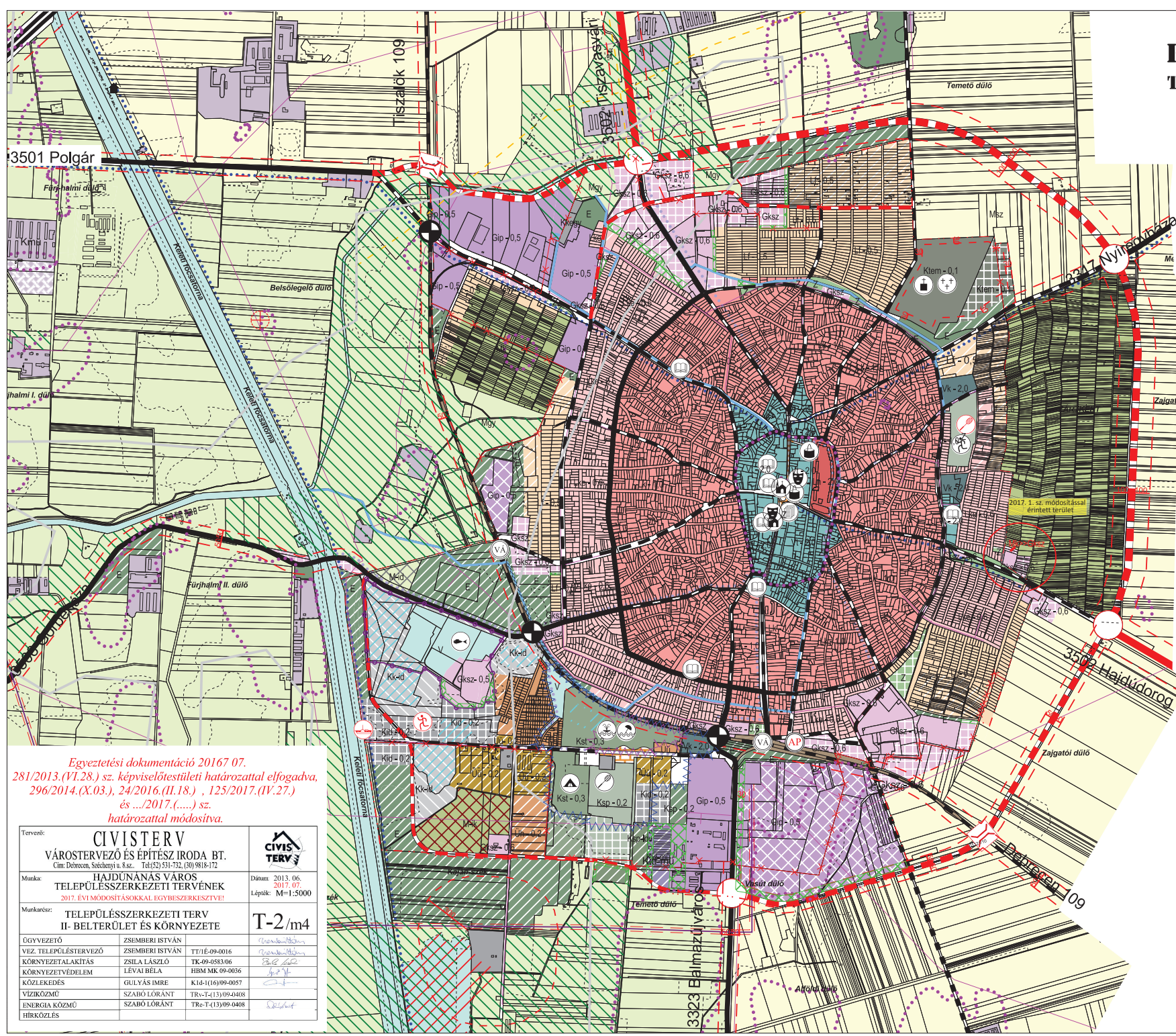
- Régészeti lelőhely határa
- Tervezett régészeti bennutatóterület (Árpa- és középkor Teda)
- Kunhalm
- Natura 2000 ltt védettségű terület
- Értéke védett területek
- Helyi természetvédelmi terület
- Övezeten belüli ökológiai szűrőterület
- Telken belüli védőzóna - beépítési kötelezettséggel
- Telken belüli védőzóna
- Olajvezeték
- Gázvezeték nagy nyomláu
- Fűtővezeték nagy köznyomláu
- 132kv elektronos légvezeték
- 22kv elektronos légvezeték

KÖZLEKÉSI HÁLÓZAT SZERKEZETI ELEMEI

- Autópálya
- Fűtővezeték mellékutból
- Fűtővezeték nyomvonala
- Országos mellékút
- Mellékút tervezett nyomvonala
- Gyűjtőút
- Gyűjtőút tervezett nyomvonala
- Földút
- Kerékpárutak
- Társági, települések közötti kerékpárút
- Társági, települések közötti kerékpárút - tervezett
- Városi szintű kerékpárút
- Gyalogos és vágányhasználati zóna
- Vasútvonal
- Vasúti csomópont
- Vasúti felüljáró közötti közlekedési átvezetési-megelő
- Vasúti felüljáró közötti közlekedési átvezetési-tervezett
- Közlekedési csomópont
- Fontosabb közötti csomópont
- Hajóközlő - tervezett

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- BÉLEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- Lk Nagyvárosias lakóterület
  - Lk Kivárosias lakóterület
  - Lka Kertvárosias lakóterület (tervezett)
  - Lke Kertvárosias lakóterület
  - Lf Falusias lakóterület
  - Lf Töplédfelcsúszott vegyes terület
  - Vt Teljeskörű központi vegyes terület (tervezett)
  - Vk Központi vegyes terület
  - Vk Központi vegyes terület (tervezett)
  - Gkaz Körkaszélel-szolgáltatási gazdasági terület
  - Gksz Kereskedelmi-szolgáltatási terület (tervezett)
  - Gip Ipari-gazdasági terület
  - Gip Ipari gazdasági terület (tervezett)
  - Gmg Mezőgazdasági ipari terület
  - Gmg Mezőgazdasági ipari terület - tervezett
  - Gip-1 Ipari gazdasági terület - távlati idegenforgalmi hasznosítás
  - Gip-2 Ipari gazdasági terület - távlati idegenforgalmi hasznosításra jelölt
  - Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület
  - Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület - tervezett
  - Öü Ödülházas ödülterület - tervezett
  - Öü Ödülházas ödülterület
  - Öü Hévízvárosi ödülterület
  - Öü Hévízvárosi ödülterület - tervezett
  - Öü Hévízvárosi ödülterület - tervezett
  - Kst Strand különleges terület
  - Kst Strand különleges terület - tervezett
  - Kid Idegenforgalmi célú különleges terület
  - Kid Idegenforgalmi célú különleges terület (tervezett)
  - Kid-1 Kültörházas ödülterület - mezőgazdasági idegenforgalmi hasznosítás
  - Ksp Sportolási célú különleges terület
  - Ksp Sportolási célú különleges terület (tervezett)
  - Ksp-1 Kültörházas ödülterület - lovassport
  - Ksp-1 Kültörházas ödülterület - lovassport
  - Ktem Temető különleges terület
  - Ktem Temető különleges terület (tervezett)
  - Kmeg Kiegészítő park különleges terület
  - Kk Különleges terület - természeti
  - Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító
- BÉLEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KÖK Közlekedési terület
  - KÖK Vasúti terület
  - Z Közpark
  - Z Közpark terület (tervezett)
  - E Erdő terület
  - E Erdő terület (tervezett)
  - Maz Mezőgazdasági terület - többszámú szántó
  - Mgy Mezőgazdasági terület - többszámú gnyep
  - M-1 Mezőgazdasági terület - idegenforgalmi jelentőségű
  - M-2 Mezőgazdasági terület - intenzív kertészet
  - Mk Kertgazdálkodási terület (zártkert)
  - M-1 Kertgazdálkodási terület (zártkert) - távlati lakóterületfejlesztés
  - V Vízgazdálkodási terület
  - V Vízgazdálkodási terület (tervezett)
  - Kid-1 Idegenforgalmi hasznosítási különleges terület (Bélepitésre nem szánt)
  - Kid-1 Idegenforgalmi hasznosítási különleges terület (Bélepitésre nem szánt - tervezett)
  - Trk Természközlő terület



Egyszerítési dokumentáció 2016/07.  
 281/2013.(VI.28.) sz. képviselőtestületi határozattal elfogadva,  
 296/2014.(X.03.), 24/2016.(II.18.) , 125/2017.(IV.27.)  
 és .../2017.(.....) sz.  
 határozattal módosítva.

Tervező: <b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Sicsányné u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172																																		
Munka: <b>HAJDÚNÁNÁS VÁROS</b> TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2017. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSZERKESZTVE!																																		
Munka: <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b> II- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE	Dátum: 2013. 06. 2017. 07.	Lépték: M=1:5000																																
<table border="1"> <tr> <td>ÖGYZETŐ</td> <td>ZSEMBERI ISTVÁN</td> <td>TI/1/é-09-0016</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ</td> <td>ZSEMBERI ISTVÁN</td> <td>TK-09-093106</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KÖRNYEZETALAKÍTÁS</td> <td>ZSILA LÁSZLÓ</td> <td>HBM MK 09-0036</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KÖRNYEZETVÉDELMEI</td> <td>LÉVAI BÉLA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>KÖZLEKÉDÉS</td> <td>GULYÁS IMRE</td> <td>K14-(14)09-0057</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VÍZKÖZMŐ</td> <td>SZABÓ LORANT</td> <td>TR-1-(13)09-0408</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENERGIA KÖZMŐ</td> <td>SZABÓ LORANT</td> <td>TR-1-(13)09-0408</td> <td></td> </tr> <tr> <td>HÍRKÖZLÉS</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			ÖGYZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TI/1/é-09-0016		VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-093106		KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036		KÖRNYEZETVÉDELMEI	LÉVAI BÉLA			KÖZLEKÉDÉS	GULYÁS IMRE	K14-(14)09-0057		VÍZKÖZMŐ	SZABÓ LORANT	TR-1-(13)09-0408		ENERGIA KÖZMŐ	SZABÓ LORANT	TR-1-(13)09-0408		HÍRKÖZLÉS			
ÖGYZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TI/1/é-09-0016																																
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-093106																																
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036																																
KÖRNYEZETVÉDELMEI	LÉVAI BÉLA																																	
KÖZLEKÉDÉS	GULYÁS IMRE	K14-(14)09-0057																																
VÍZKÖZMŐ	SZABÓ LORANT	TR-1-(13)09-0408																																
ENERGIA KÖZMŐ	SZABÓ LORANT	TR-1-(13)09-0408																																
HÍRKÖZLÉS																																		

# II/1. HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város igazgatási területének szabályozását a hatályos Településrendezési terv négy tervlapon tartalmazza. A 2017. évi 1. sz. módosítás egy területegységet érint.

A módosítással érintett 10.-jelű területegységre, az egyeztetés idejére, önálló tervlap került kidolgozásra. A tervmódosításról szóló rendeletnek még ez a tervlap a melléklete, de ezt követően a változások átvezetésre, egybeszerkesztésre kerülnek a Hész mellékletét képező SZ-2/m4 –jelű Belterület és közvetlen környezete szabályozási tervlapján.

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
<u>A módosítással érintett területegység szabályozási tervlapja:</u>		
SZ-2/10	10. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:2 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-2/m4	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000

\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!

## 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. Ennek számszerű igazolását a II/3. fejezet tartalmazza.

A szabályozási terv módosítása 11110 és 11111 hrsz-ú ingatlanokat, a hatályos szabályozási terv szerinti „Mk-1” (mezőgazdasági – kert) övezetből Gksz-2-jelű (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolja át.

A módosítás során nem csak a 11111 és 11110 hrsz-ú ingatlanokkal bővül a gazdasági övezet, hanem egyúttal a teljes, hatályos szabályozási tervben már kijelölt gazdasági felhasználású tömb, Glsz-1 építési övezetből Gksz-2 –jelű építési övezetbe kerül átsorolásra.

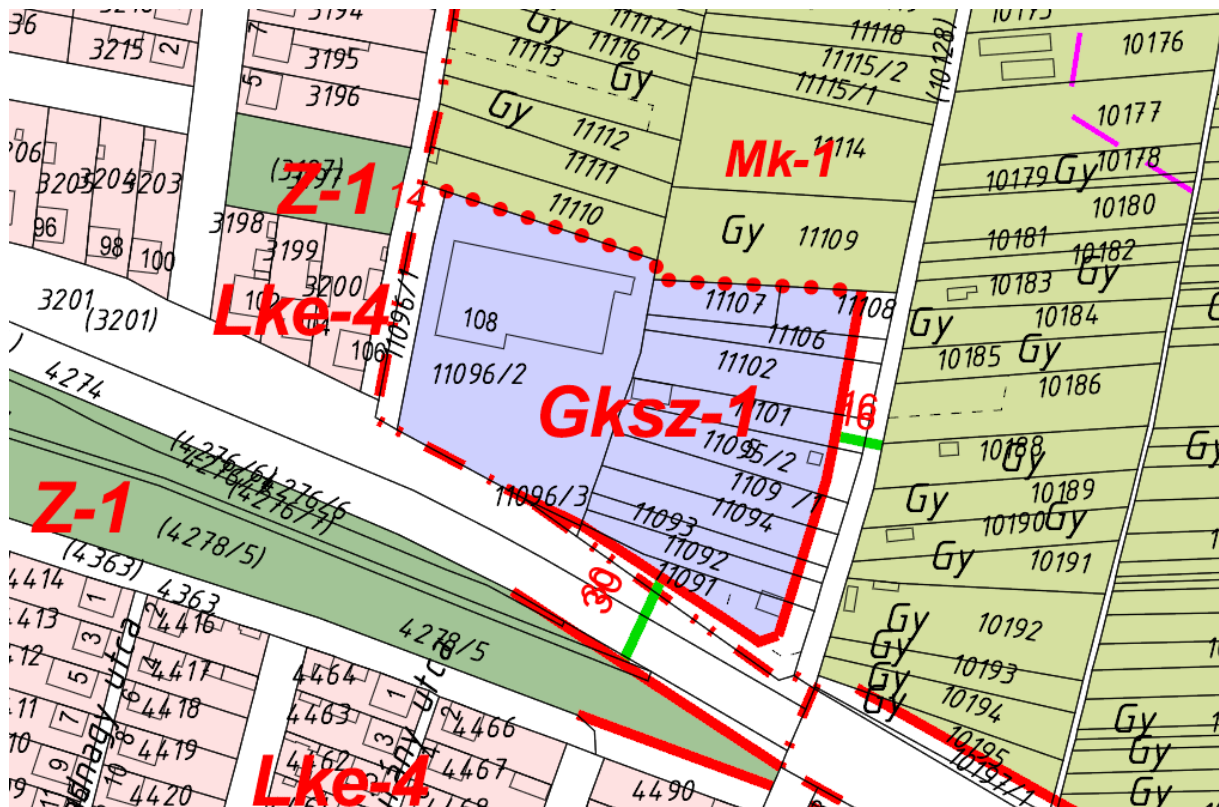
A területet nyugati oldalon határoló feltáró út felől, a telek utcai határvonalától mért 5,0 távolságra kötelező építési vonal került szabályozásra, ami a szomszédos Lidl áruházal azonos előkertméret kialakítását teszi lehetővé, az övezetben egyébként előírt 10 méterrel szemben.

A Dorogi út felől bevezető út kialakult 14 méteres szabályozási szélessége kerül északi irányban tovább vezetésre. (erről az útszakasról közelíthető majd meg, a jelen módosítás során bővülő gazdasági terület, ahol az autómosót tervezik kialakítani.

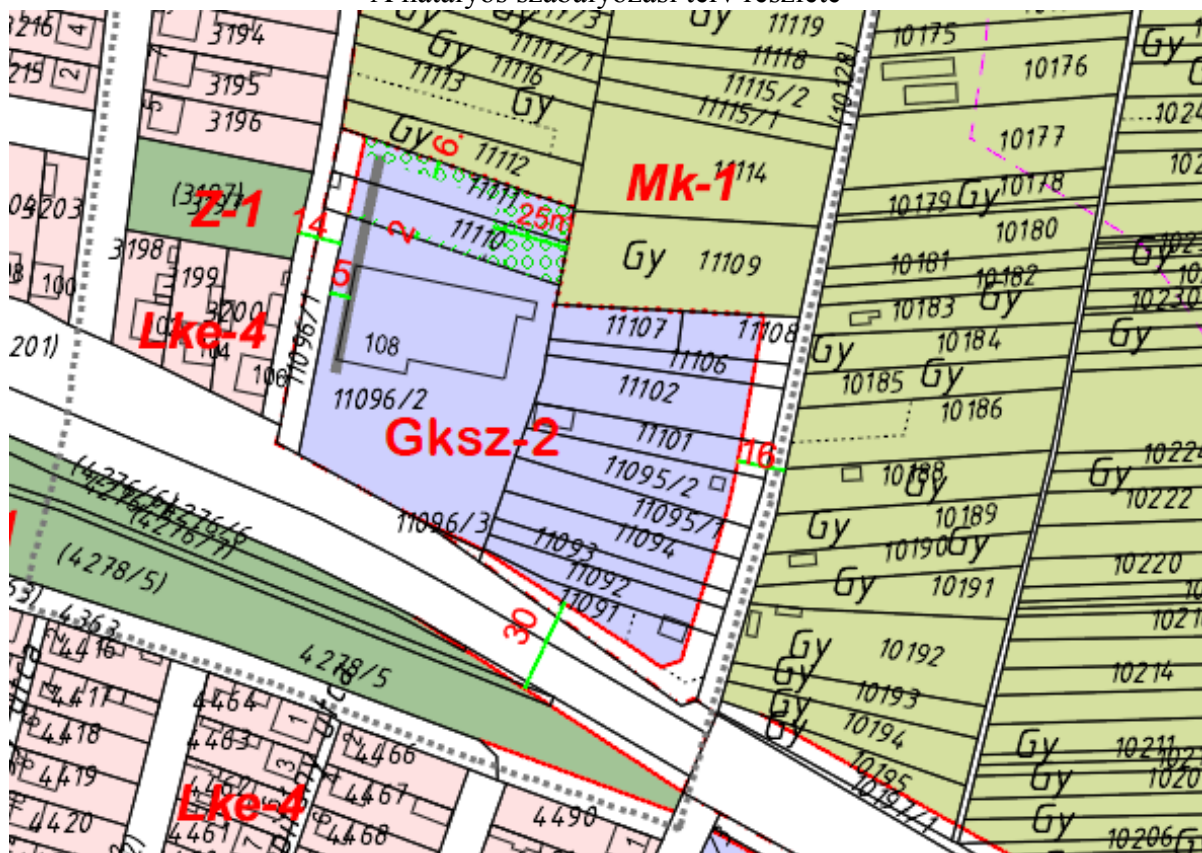
A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében, a gazdasági övezetbe átkerülő két ingatlanon, telken belüli beültetési kötelezettség kerül előírásra. Egyrészt a telek keleti szélén 25 méter és északi szélén 6 méter mélységben, továbbá három szintű zöldterület alakítandó ki, 2 méter szélességben, a telek déli szélén. Az előírt zöldterület alakítás nem csak a biológiai aktivitásérték szinten tartását hivatott biztosítani, hanem védelmet is jelent, a csatlakozó kertcségi ingatlanok számára.



**Hajdúnánás szabályozási terv 10. –jelű tömbre vonatkozó szabályozásának változása,  
a 2017. évi 1. sz. módosítás során.**



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

# II/2. HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
../2017.(.....) sz. rendelete a 22/2013.(VI.30.) sz. rendeletével jóváhagyott

## Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal állami főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

## 1.§.

A HÉSZ 2. mellékletének (Belterület szabályozási terv) 2017. évi 1. sz. módosítással érintett 10. –jelű terület egysége szabályozásának helyébe, e rendelet 1. mellékletének

**SZ-2/ 10** 10.-jelű terület egység szabályozási terve

szabályozása lép.

## 2.§.

### A Hész 1.§ (2) bekezdése helyére az alábbi lép:

(2) E rendelet

- |                  |   |             |
|------------------|---|-------------|
| a) 1. melléklete | <b>Sz-1/m3</b> Igazgatási terület szabályozási terv                 | M= 1:20 000 |
| b) 2. melléklete | <b>Sz-2/m4</b> Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M=1: 5 000  |
| c) 3. melléklete | <b>Sz-2/Tm4</b> Tedej településrész szabályozási terv               | M=1:5 000   |
| d) 4. melléklete | <b>Sz-3/m2</b> Városközpont szabályozási terv                       | M= 1: 2 000 |
| e) 5. melléklete | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat                           |             |
| f) 6. melléklete | Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése/ Ábra          |             |
| g) 7. melléklete | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap                         |             |
| h) 8. melléklete | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap      |             |

## 3.§.

### Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 2017. .... napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban, és a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2017. ....

**Szólláth Tibor**  
polgármester

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

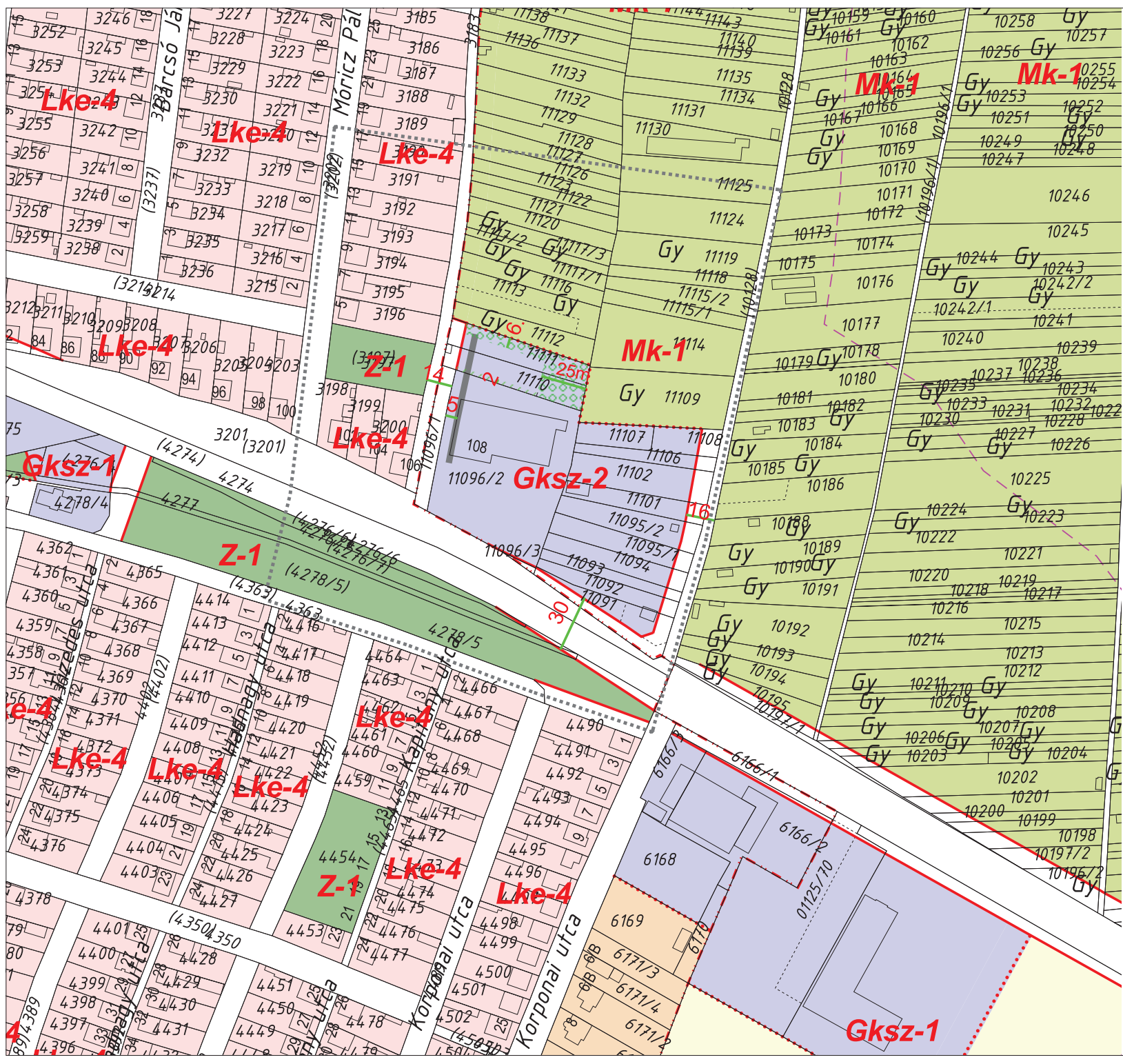
# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA M = 1:2000

↑  
10. JELŰ TERÜLET

### JELMAGYARÁZAT

- ..... Változással érintett terület határa
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- Belterületi határ és változása
  - ..... Megmaradó
  - ..... Megszűnő
  - ..... Új
- Övezethatár
- Szabályozási vonal tervezett
- Kötelező építési vonal
- Védőtávolság
- TÉRKEPI ÉS TÁJÉKOZTATÓ JELŐLÉSEK
- Régészeti lelőhely határvonala
- Háromszintű zöld - autómósó 2017 - "A" változat
- Telken belüli védőerdő - autómósó 2017 - "A" változat
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- ÖVEZETI TERV - ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA
- Gksz-1 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)
- Gksz-1x Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (idegenforg)
- Gksz-2 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (intezív)
- KÖU-1 Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
- KÖU-2 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
- Lf-4 Lakóterület - falusias (általános)
- Lf-4x Lakóterület - falusias (kerthez csatlakozó)
- Lf-T Lakóterület - falusias (parteriületi tartalék)
- Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyepl
- Mk-1 Mezőgazdasági terület - kertgazdasági
- Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
- Z-1 Zöldterület (közpark)
- Z-1x Zöldterület (közpark)
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias (általános)



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. <small>Cím: Dévényi, Sárospatai k. - 1433(3)331/332, 330/9818-172</small>	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK 2017. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2017.06. Lépek:
Munkaközvetítő:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 10. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	SZ-2/10
ÖVEZETI TERV	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELPÖLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1E-09-0016
KÖRNYEZETVÉDELMI	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELMI	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tko/09-0057
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

### III. FEJEZET

## **III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK** **Hajdúnánás város Településrendezési tervének** **2017. évi 1. sz. módosításához**

7. Környezeti hatások és feltételek
8. Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
9. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
10. Örökségvédelem
11. Közműellátás és közlekedés fejlesztés \*

\* A jelzett alátámasztó munkarészek szakági tervező bevonásával történő kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!  
(A 2017. évi 1. sz. módosítás által érintett területeket régészeti nyilvántartásba felvett terület, illetve más örökségi érték sem érinti.)

# 1. Környezeti hatások és feltételek

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

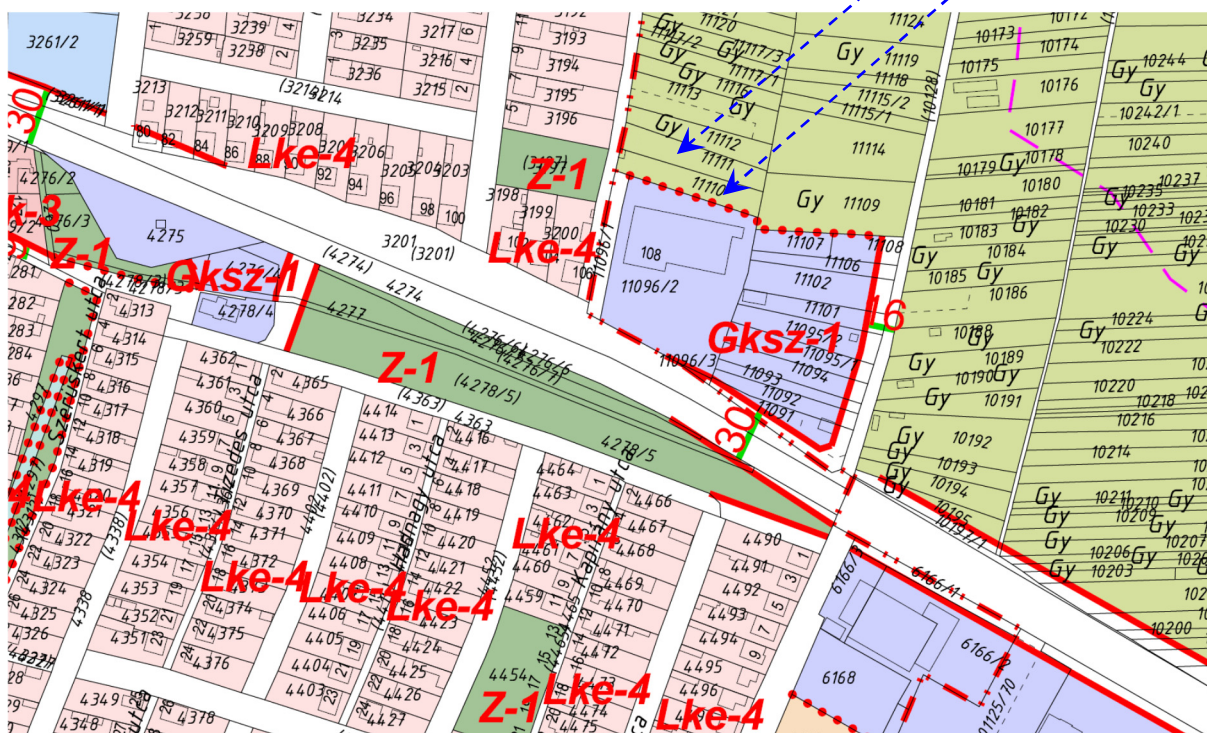
A két jelenleg kertgazdálkodási övezetbe sorolt ingatlan együttes területe (a szabályozási tervben előírányzott utcaszélesítéshez szükséges területet leszámítva is) eléri az 1800 m<sup>2</sup> nagyságot, ami a lakóterületek szomszédságában kijelölt „Gksz-2”-jelű övezetben meghatározott érték.

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 m<sup>2</sup>-ről 1800 m<sup>2</sup> történő csökkentését a nem régiben jóváhagyott 2016. évi településrendezési tervmódosítás már tartalmazta.

Az 1800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> legkisebb alakítható telekterület még jól hasznosítható és beépíthető méret.

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” kertési 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

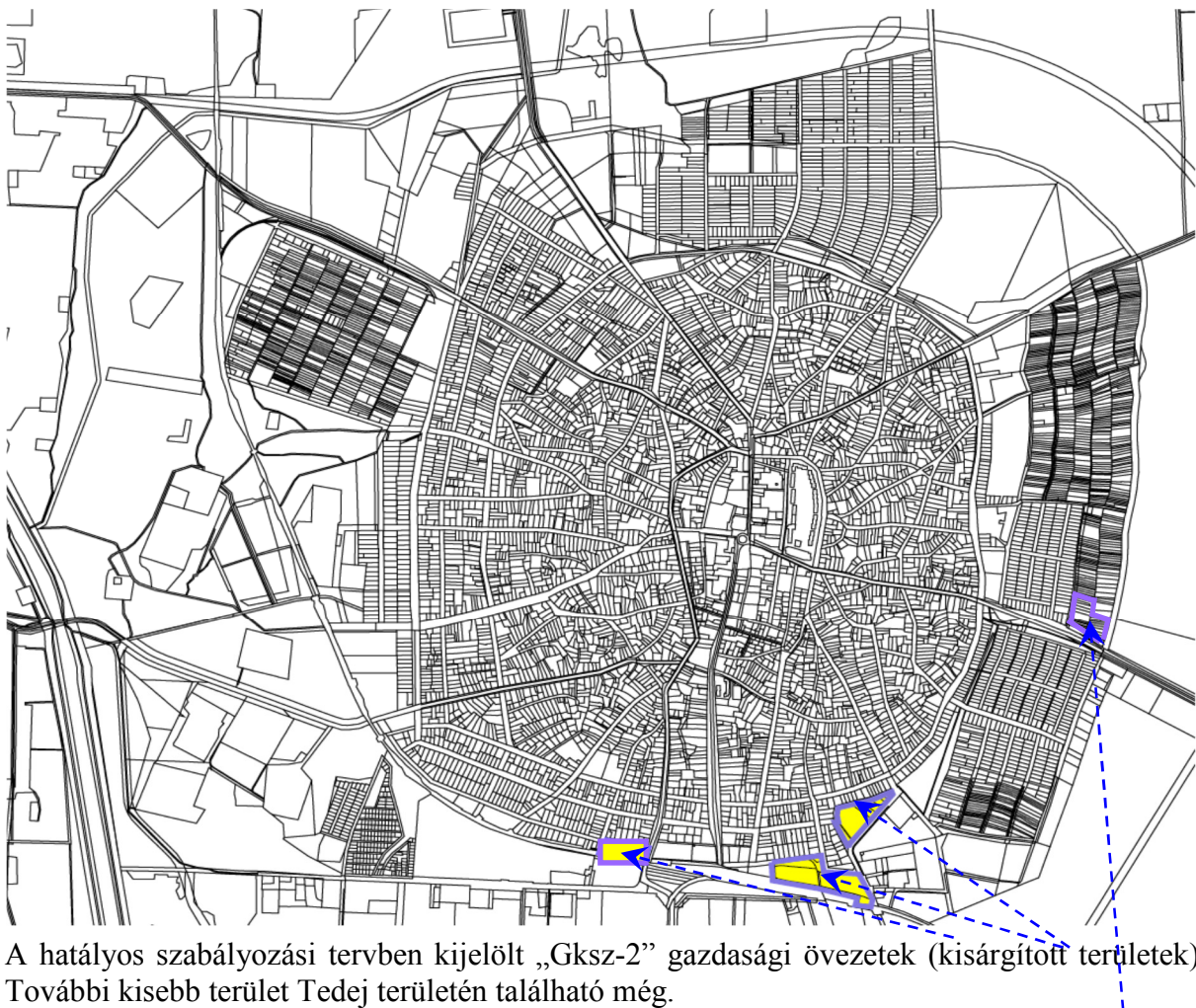
Az átsorolással célzott „Gksz-2” (Kereskedelmi szolgáltató) gazdasági övezet lakóterületek közelében kijelölt gazdasági övezet, ahol a Helyi építési szabályzat (továbbiakban Hész.) az átlagos gazdasági övezetnél képest nagyobb, 60%-os legnagyobb beépíthetőséget enged meg,

többek között abból a célból, hogy a tevékenység (tárolás, árusítás) a rendezettebb településképi 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.

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

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

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.

## 2. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

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 kertési ingatlanok számára.

### A Biológiai aktivitásérték változása a tervezett módosítás során.

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
	0,01	felületminőség (háromszintű növényzet telken belül)		$0,01 \times 7,0 = 0,07$ $0,006 \times 7,0 = 0,04$	+0,07 +0,04
	0,09	felületminőség (Ev telken belül)		$0,09 \times 9,0 = 0,81$	+0,81
A biológiai aktivitásérték összesített változása					<b>0,00</b>

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, biztosított!

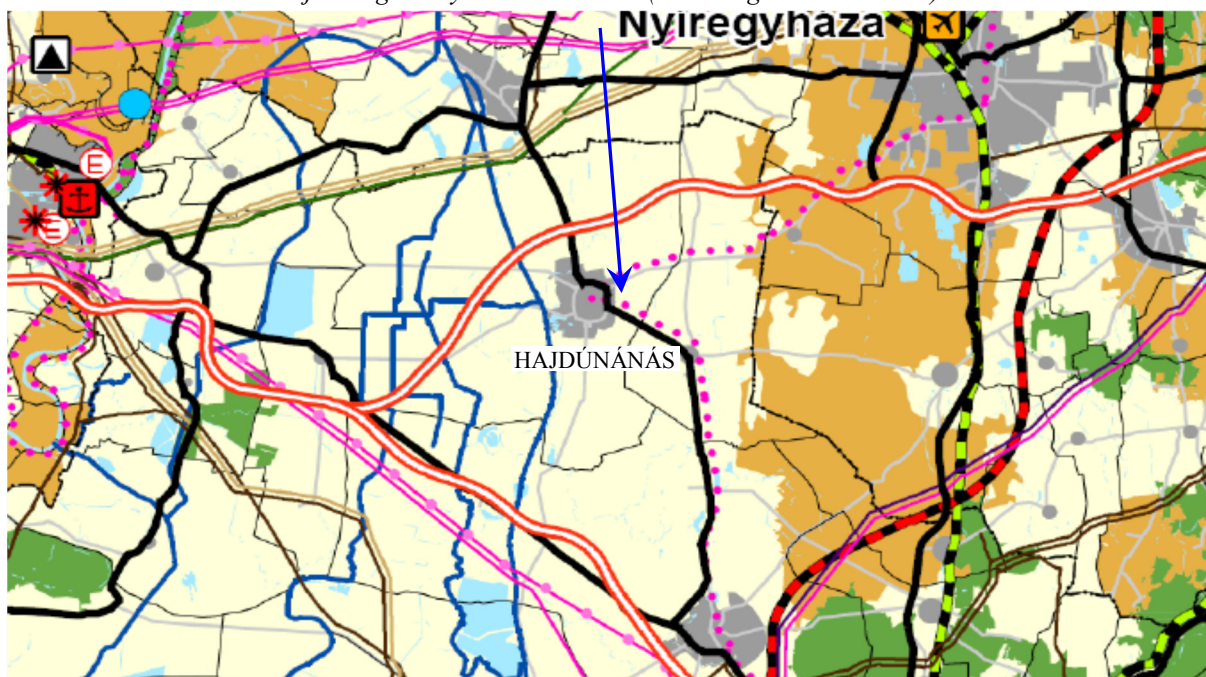


### 3. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2013. évben jóváhagyott felülvizsgálata részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel (Országos területrendezési tervvel –OTrT- és megyei területrendezési tervvel –MTrT- való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési tervmódosítás során a 2017. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, Hajdúnánás szükséges megvizsgálni.

#### a) A 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás hatása a településre:

*A jelenleg hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)*



A településrendezési tervmódosítással érintett terület vonatkozásában az OTrT szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elhatározásokat, melyeket a tervezett módosítások során figyelembe kellett volna venni.

#### b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A Megyei Területrendezési Terv Térségi szerkezeti terve Hajdúnánás város igazgatási területének jelentős részét mezőgazdasági térségbe sorolja. Belterületét és a hozzá kapcsolódó beépített illetve beépítésre szánt területeket kisvárosias települési térségbe sorolja. A belterülettel délnyugaton, határos részen, az igazgatási terület észak-keleti, északi és északnyugati sarkán kisebb területrészek erdőgazdálkodási térségbe lettek besorolva.

Vízgazdálkodási térségbe tartozik a Keleti-főcsatorna és a strandfürdő sósvíz tároló tava, a belterületől délnyugati irányban.

Az országos és térségi infrastruktúra hálózat meglévő és tervezett elemei az a 2017. évi 1. sz. településrendezési tervmódosítás célterületét nem érintik!

a 2017. évi településrendezési termódosítás Településszerkezeti tervet érintő célterülete



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv „c. tervlapjából:

**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 mellékvonat
- Keskeny nyomtávú vasútvonal
- Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme

**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 belfolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEIK
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belviz- és öntözőcsatorna
- Szükségtározó
- 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfoggal 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**
- LK Térségi jelentőségű logisztikai központ
- H Térségi hulladéklerakó hely

**c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:**

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza. Az aláhúzással megjelölt övezetek érintik Hajdúnánás igazgatási területét, de a 2017. évi 1. sz. módosítás célterületét országos és térségi övezet nem érinti!

**Országos övezetekkel való érintettség:**

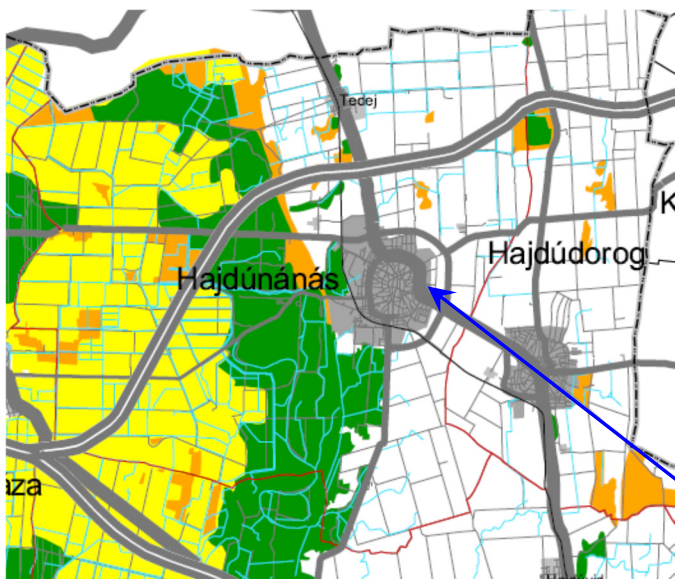
- országos ökológiai hálózat
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület \*
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- világörökség és világörökség várományos terület
- országos vízminőségvédelmi terület
- nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár – elhárítási célú szükségtározó területe
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület

**Magyei övezetekkel való érintettség:**

- Magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- ásványi nyersanyagvagyon terület
- rendszeresen belvízjárta terület
- földtani veszélyforrás területe
- honvédelmi terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

**Ajánlott megyei övezetekkel való érintettség:**

- tájrehabilitációt igénylő terület övezete

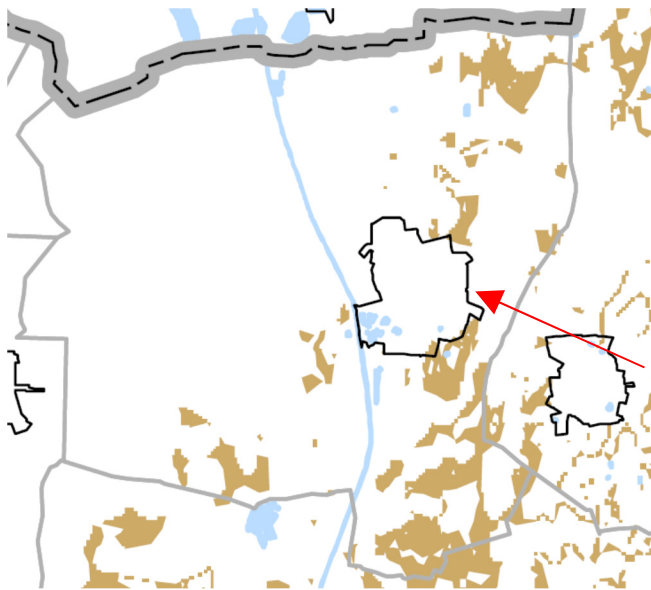


**Országos ökológiai hálózat:**

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.” (OTrT)

<-Megyei TrT övezeti tervlapjának részlete.

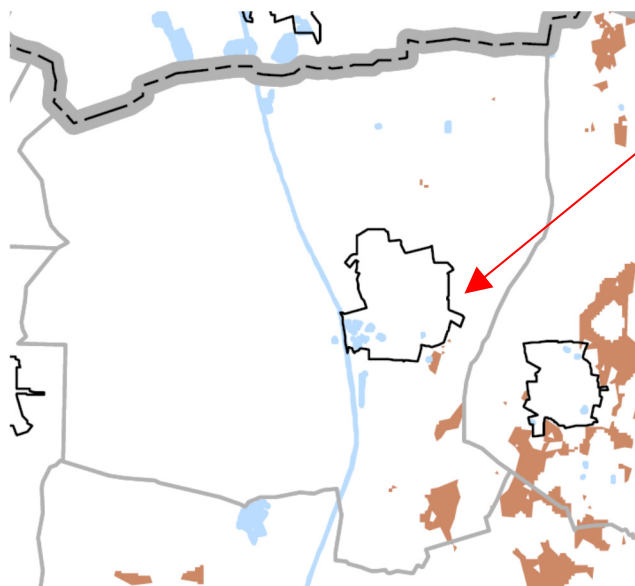
Az övezet a 2017. évi módosítás által érintett területet nem érinti!



**Jó termőhelyi adottságú szántóterület:**

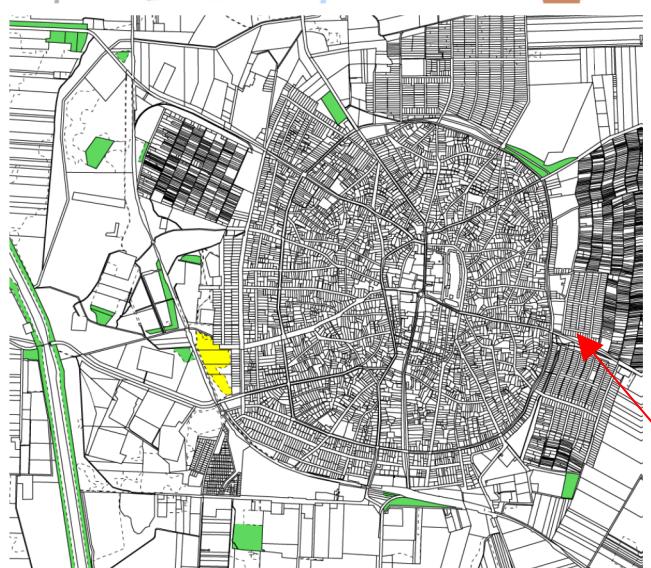
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az övezet a 2017. évi módosítás területeit nem érinti!



**Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete**

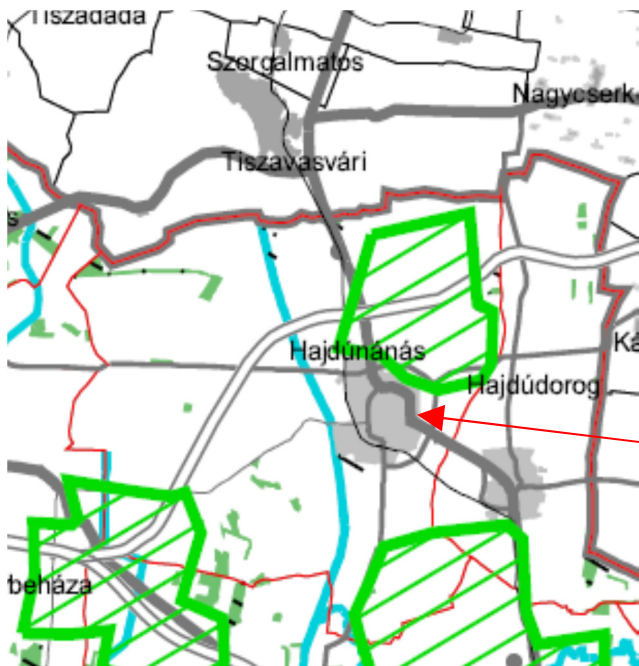
Az övezet 2017. évi 1. sz. módosítás célterületeit nem érinti!



**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület:**

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármaskörű funkcióját - környezetvédelmi, gazdasági, társadalmi - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak”

A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti!

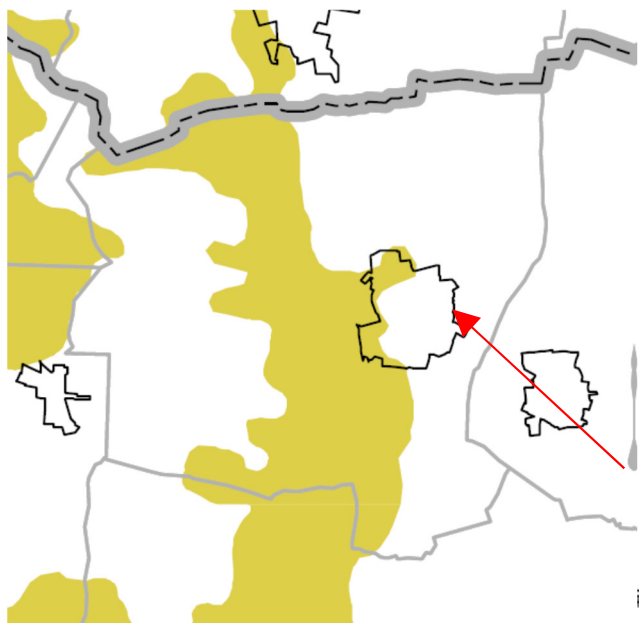


***Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület:***

A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

MTrT ajánlása (részlet)

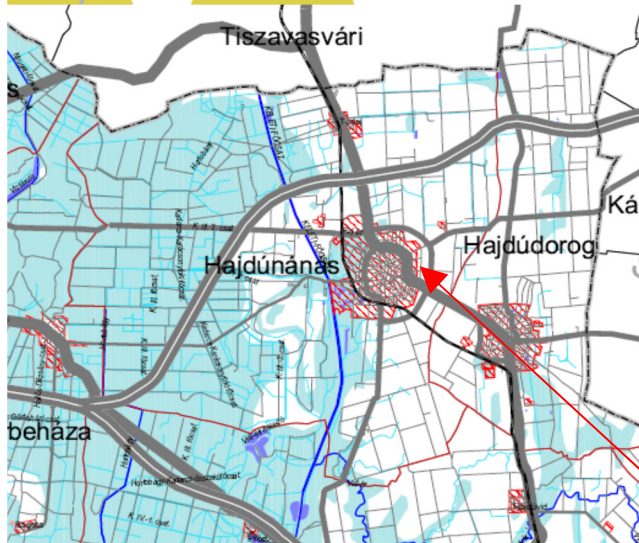
A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti.



***Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:***

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

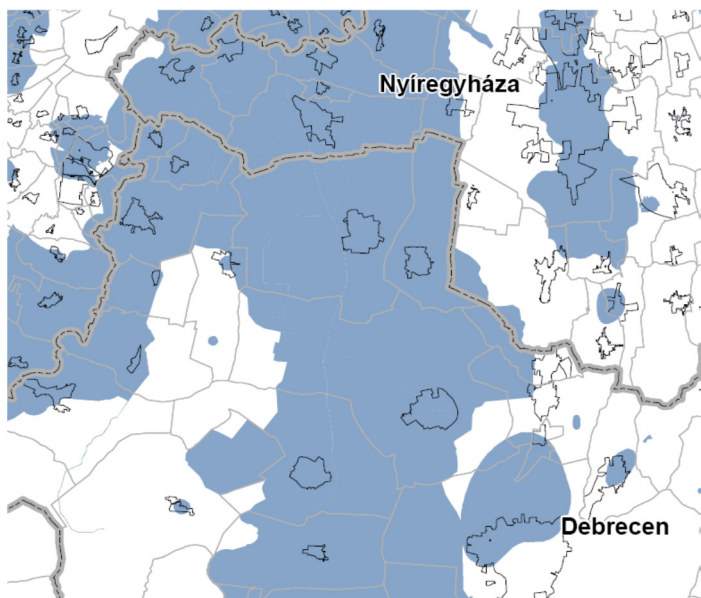
A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti.



***Rendszeres belvízjárta terület térségi övezete:***

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki sík vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb, lefolyástalan részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.”

A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti!



### **Országos vízminőségvédelmi terület” övezete:**

Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településszerkezeti terven ez nem került külön rajzi ábrázolásra.

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

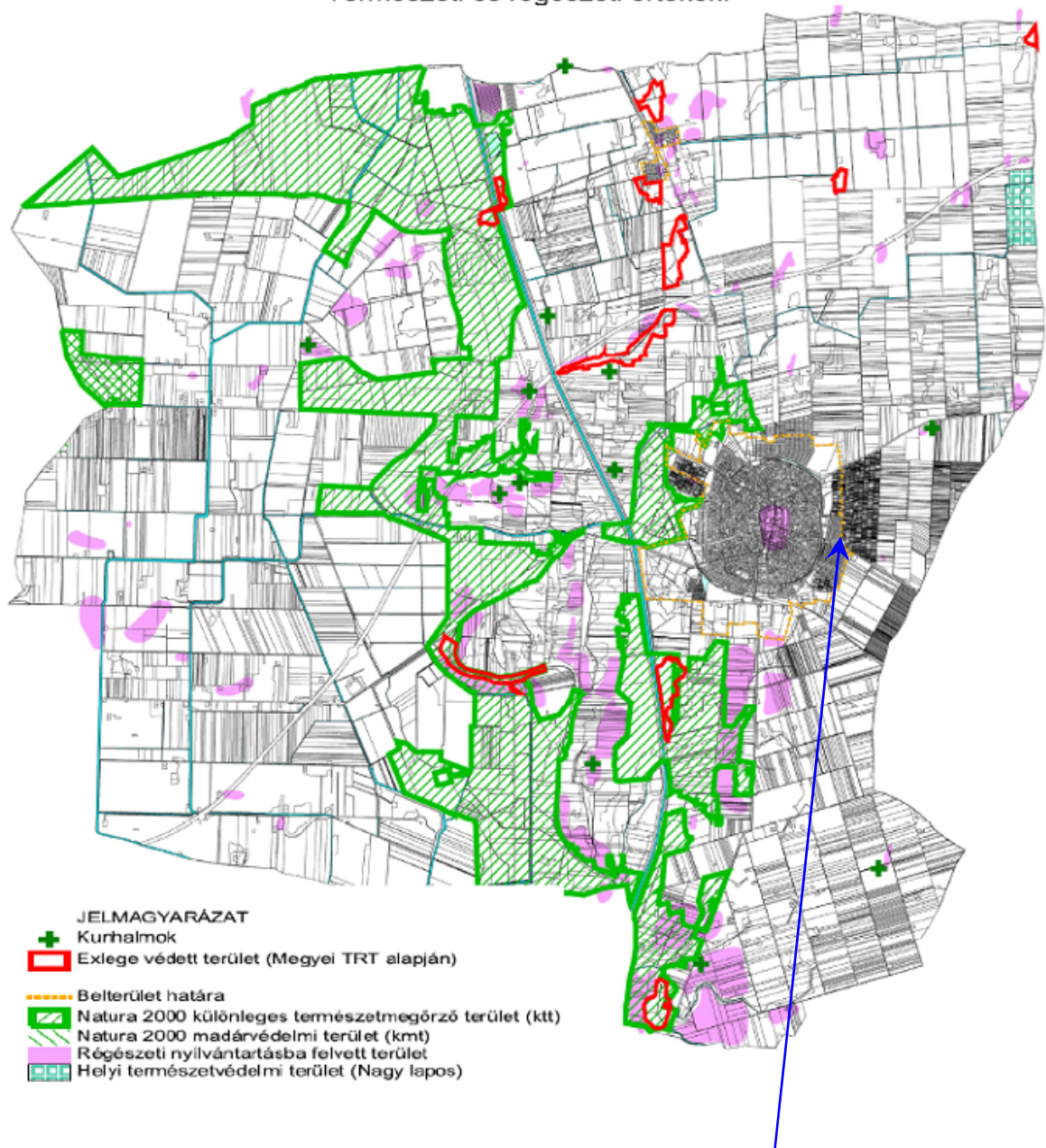
#### Az övezetre vonatkozó, OTrT 15.§. előírásai:

- (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
- (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

## 4. Örökségvédelem

A 2017. évi 1. sz. módosítás által érintett területeket és azok természeti- és régészeti értékekkel való területi összefüggéseket az alábbi ábra mutatja be. A tervezett módosítások helyét örökségi érték nem érinti.

Természeti és régészeti értékek:



2017. évi 1. sz. módosítással érintett terület

## 5. Közműellátás és közlekedésfejlesztés

A gazdasági övezet északi irányban két zártkerti ingatlannal való kibővítése egy négyállásos kézi autósó létesítése céljából, nem jelent olyan mértékű fejlesztést, ami a szomszédos Lidl áruházhoz már kiépített közüzemi közműhálózat kapacitás bővítését tenné szükségessé. A településrendezési terv módosításakor tehát nem szükséges a közműellátás- fejlesztés szakági munkarészeit módosítani.

Ugyanez mondható el, a közlekedéshálózattal kapcsolatosan is. A Dorogi úton kiépített közúti csomópontban csatlakozik az a zártkertek irányába továbbvezető út, amely a megépült Lidl áruház megközelítését teszi lehetővé, és ami majd az kézi autósó megközelítését is szolgálni fogja.

### a) Vízellátás:

A Dorogi út északi oldalán megépült Lidl áruházhoz kiépítésre került a városi ivóvíz hálózat. Ehhez az NA 80-as ivóvíz vezetékhez csatlakozik hozzá a tervezett autósó.

### b) Csapadékvíz elvezetés:

A Lidl áruház nyugati oldalán lévő feltáró utcában zárt rendszerű, csapadékvíz elvezetés van kiépítve, melyhez az autósó ingatlanának csapadékvíz elvezetése is csatlakozni tud. Az autósóból adódó víz, szennyvíznek minősül, amely így nem kerül a csapadékvíz elvezető rendszerbe!

### c) Szennyvízelvezetés:

Ugyancsak kiépítésre került a Lidl áruházhoz a szennyvízelvezető hálózat, melyhez a csatlakozási lehetőség biztosított. Az autósóból keletkező szennyezett víz megfelelő szűrőrendszeren keresztül vezetve jut majd be, a városi szennyvízelvezető hálózatba.

### d) Energia ellátás:

A gazdasági terület jelen településrendezési tervmódosítás során tervezett (kismértékű) északi irányú bővítése a területhez kiépített elektromos és gázenergia ellátó hálózat bővítését nem teszi szükségessé.

A terület megközelítését szolgáló kiszolgáló utcában 20 kV-os elektromos légvezeték van kiépítve. erre csatlakozva, földkábelben keresztül el lehet látni a tervezett autósót.

### e) Közlekedés fejlesztés:



A 3316 sz. országos mellékút belterületi szakaszán a Lidl áruház megvalósulása során az áruház kapacitásának megfelelő közúti csatlakozás került kiépítésre. A kiszolgáló út a gazdasági terület mélységéig 14 méter szabályozási szélességű, mely szélesség az északi irányú bővítés során tovább vitelre kerül. További- északi irányú folytatása, zártkerti ingatlanok megközelítését szolgálja, itt szélesítésre nem kerül sor.



Olyan mértékű forgalom növekedéssel ne kell számolni, ami a közúti csomópont átépítését tenné szükségessé.

A csomópont keleti oldalán gyalogos átkelő is kiépítésre került.

A csomóponttól kezdődően, az országos mellékút déli oldalán Hajdúdorog irányába vezető kerékpárút van kiépítve, mely az országos kerékpárút hálózatnak is részét képezi.

Az autómósó a Lidl áruház melletti kiszolgáló útról közelíthető meg. Bejáratát a telek déli oldalán, a kijáratot az ingatlan északi oldalán tervezik megvalósítani.

## 6. Beépítési javaslat

A négyállásos, önkiszolgáló kézi autómósó tervét Magi Tibor okl. építészmérnök készítette.

Az építés helye: Hajdúnánás, belterület 11111 Hrsz. ingatlan, a Dorogi út városba bevezető szakaszának északi oldalán, a korábban megvalósult Lidl áruház mögötti területen.

Az autómósó megközelítése a Dorogi útról leágazó kiszolgáló útról történik. A feltárási út a Dorogi úthoz, a Lidl áruház forgalmához kialakított csomóponttal csatlakozik.

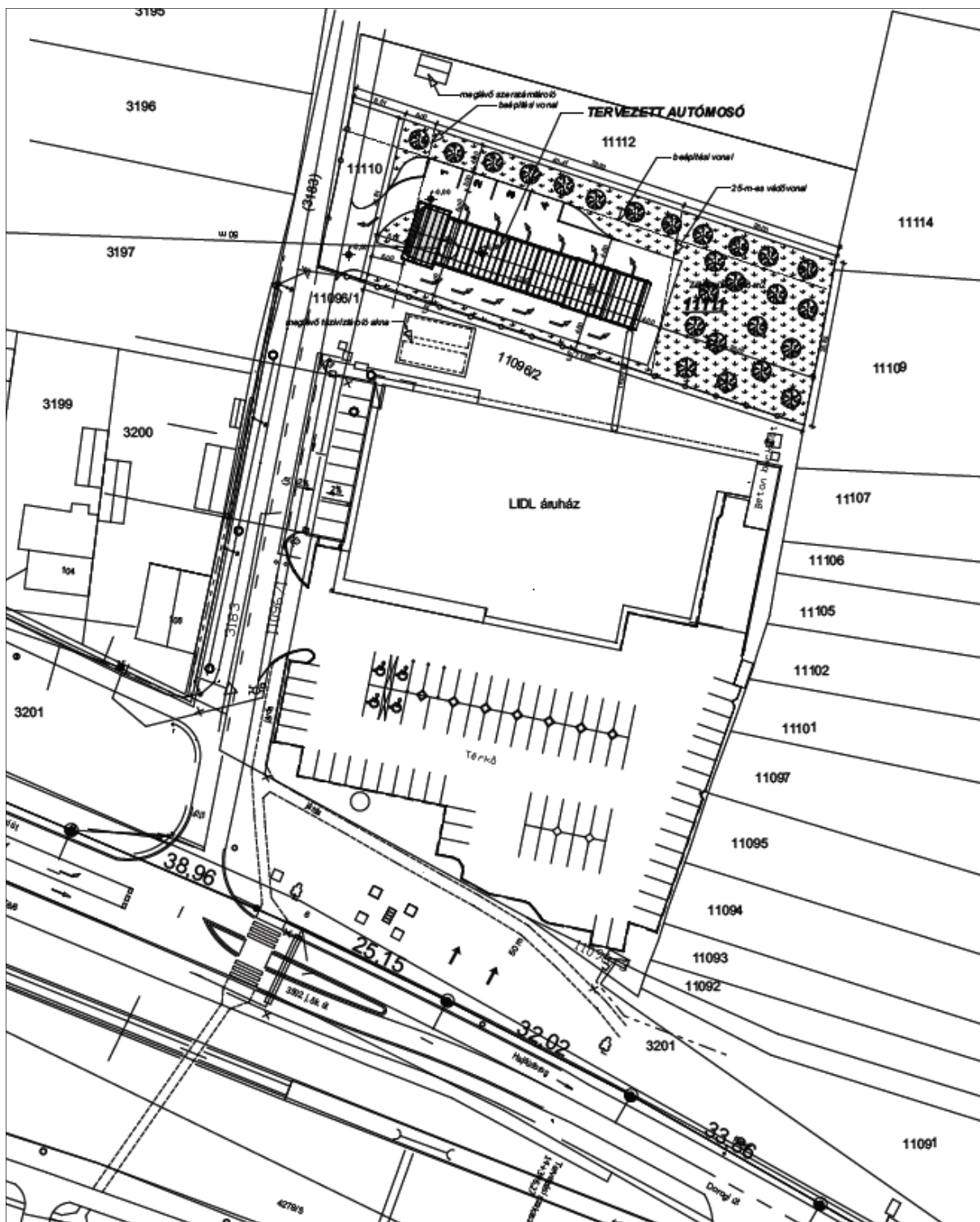
Az autómósó ingatlanának keleti oldalán 25 m, északi, zártkertek felőli oldalán 6 m mélységű, telken belüli védőfásítás fog létesülni. A telek déli oldalán 2 m szélességű zöldterület lesz kialakítva.

Az autómósó hosszanti elrendezésű, a telek déli oldalán történik a behajtás, majd az autómósón áthajtva, a telek északi oldalán kiépített útburkolaton lehet kihajtani.



A tervezett autómósó látványterve.

(Forrás: Részlet az autómósó építés Településképi tervéből. tervező Magi Tibor okl. építészmérnök)



A tervezett autósó helyszínrajzi kialakítása

(Forrás: Részlet az autósó építés Településképi tervéből. tervező Magi Tibor okl. építészmérnök)

## I. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 9. Általános előírások

#### 35. §

- (1) A város területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:
- a) Gksz-1           Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)
  - b) Gksz-2           Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív)
  - c) Gip-1            Ipari gazdasági terület
  - d) Gmg-1           Mezőgazdasági- Ipari gazdasági terület került kijelölésre.  
(Tedej)
- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
  - b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
  - c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
  - d) melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
  - e) az (1) bekezdés a) ~ d) övezetben (a Gmg-1 övezet kivételével) állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű lótartás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
  - f) A telkek beépítési módja szabadonálló
- ~~g)~~

### 10. Gksz-2 építési övezet Kereskedelmi, szolgáltató (intenzív) gazdasági terület

#### 37. §

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep, raktáráruházak, stb.) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 15 %-ig),
  - ac) igazgatási és iroda épület,
  - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
  - ae) sportépítmény.

- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető:
- ba) egyházi, oktatási, valamint
  - bb) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 15 %, melybe a fásított parkolómezők 20 %-a beszámítható.
- (5) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- ~~(6)~~

**Hész. 5. melléklet 3. táblázata**  
**Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettség e (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
5	<b>Gksz-1x</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
6	<b>Gksz-1xx</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
7	<b>Gksz-2</b>	Szabadon álló	1800	25	50	60	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	<b>Gip-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*
11	<b>Gip-T</b>	Szabadon álló /SZ/	„K”	„K”	„K”	„K”	12,5*
12	<b>Gmg-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*