

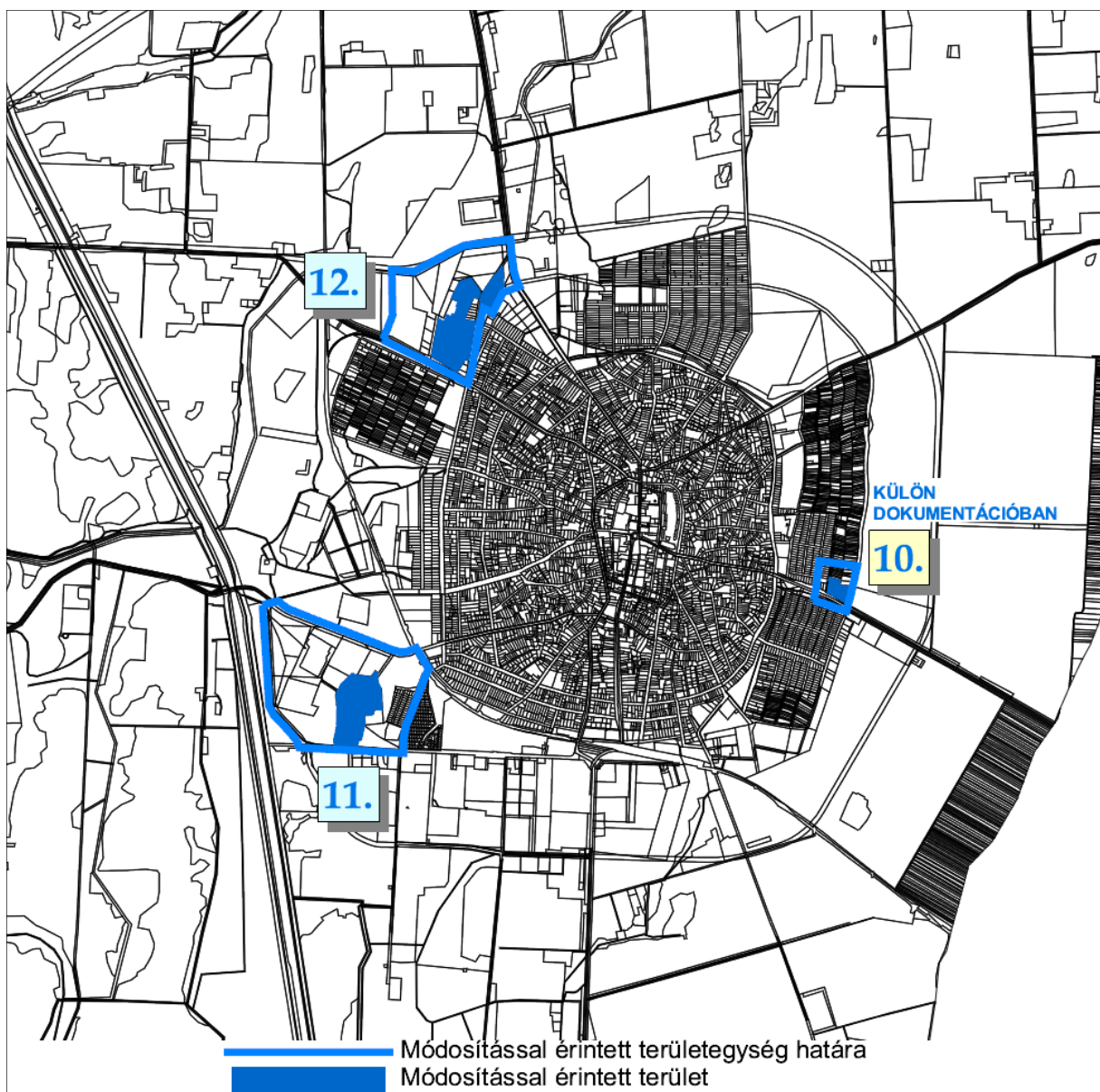
HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

2017. ÉVI I/B. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása (11)
- A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” ipartelep hasznosítását elősegítő módosítás (12)



- 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/b. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása
- A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” ipartelep hasznosítását elősegítő módosítás

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 *
6. Közlekedés fejlesztés *

* A jelzett alátámasztó munkarészek szakági tervező bevonásával történő kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!
(A 2017. évi 1/B. 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/m5	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3
<u>A módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapja:</u>		
SZ-1/11.	11. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-1/12.	12. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
<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. 2. sz. módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a tervezett módosítások jellege miatt, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

Folyamatban van, a Településrendezési terv 2017. évi 1. sz. módosítása, melynek során mezőgazdasági kert övezetből kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre, kézi autómosó megvalósítása érdekében.

Jelen tervdokumentáció 2 db további területtel kapcsolatban tartalmaz településrendezési termódosítási javaslatot.

- 11.-jelű terület: Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása
- 12.-jelű terület: A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” ipartelep hasznosítását elősegítő módosítás

II. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁSI IGÉNY, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ADOTTSÁGAI

- **11.-jelű terület: Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása**

Tulajdonosi igényként merült fel a Téglagyár és környezetének jövőbeni terület-felhasználás rendezése, miután egyértelműen kijelenthető, hogy a Téglagyár funkció véglegesen megszűnt. Ezzel kapcsolatosan az önkormányzat javasolta az érintett ingatlantulajdonosoknak (Ötvös Miklós, Ádám Antal, Nagy Sándor), hogy területükkel kapcsolatosan fogalmazzák meg normatív fejlesztési elképzelésüket, mely telepítési tanulmányterv formájában is kerüljön bemutatásra.

Hajdúnánáson, a Görbeházi út déli oldalán korábban működő téglagyár a korábban hatályos településrendezési tervben olyan gazdasági területként volt szabályozva, ahol az ipari tevékenység csak, mint átmeneti funkció volt megengedve, ilyen jellegű fejlesztések azonban nem. A terület távlati hasznosítása, a környezet tervezett felhasználásához igazítva, idegenforgalmi- rekreációs célként van meghatározva.

A téglagyár keleti szélén a településszerkezeti terv gyűjtőutat is kijelölt, melyhez a szabályozási terv megfelelő szélességű területet biztosított.

A több változatot is megvizsgáló tanulmányterv 2016. június hónapban elkészítésre került. Az érintett tulajdonosok akkor nem tudták az elvárt döntést meghozni, így az önkormányzat, kezdeményezés hiányában, az akkor hatályos településrendezési terv távlati fejlesztési elhatározásait alapul véve, idegenforgalmi hasznosítású különleges területfelhasználásba, építési övezetbe sorolta a területet. A területegységhez kapcsolódó másik önkormányzati döntés volt, a Fürdő utca és a Görbeházi utca között korábban tervezett gyűjtő út elhagyása.

A fentiekre vonatkozó Településrendezési termódosítás nemrégiben jóváhagyásra került.

A területre vonatkozó, érintett tulajdonosok által kezdeményezett Településrendezési termódosítás célja, a volt téglagyár területének tulajdonosai számára is megfelelő, gazdasági célú, hasznosítási- fejlesztési lehetőséget megteremteni.

Az érintett tulajdonosok a volt téglagyár területét, a legutóbbi településrendezési termódosításban meghatározott Idegenforgalmi célú különleges területfelhasználás, illetve építési övezet helyett, kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásra, építési övezetre kéri módosítani.

Kezdeményezik továbbá, hogy a volt téglagyári terület déli határvonala alatti terület rész „Kid-1” jelű beépítésre szánt különleges felhasználású terület legyen, a jelenleg meghatározott „Kkid” beépítésre nem szánt, idegenforgalmi hasznosítású különleges területfelhasználás és övezet helyett.

A településrendezési termódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti teljes eljárás keretében történhet.

Kivéve, ha az önkormányzat határozatban kinyilvánítja, hogy gazdaságfejlesztés támogatása érdekében szükséges a településrendezési termódosítás.

Kkid ->Kid

Kid -> Gksz



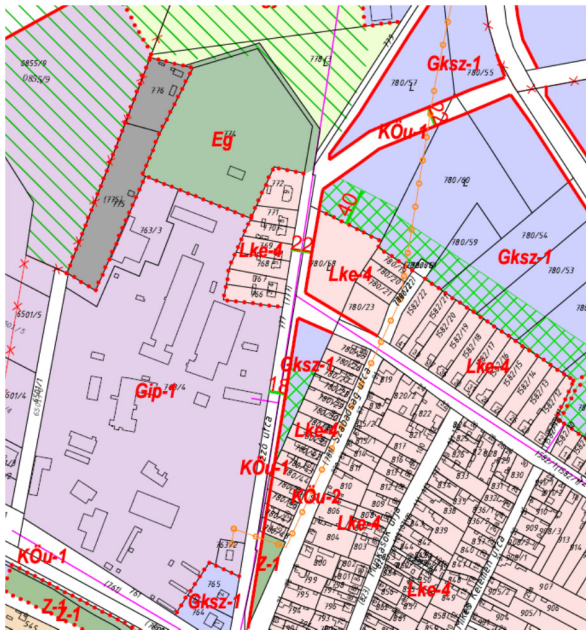
A településrendezési termódosítással érintett terület légi felvétele.

▪ **12.-jelű terület: A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” ipartelep hasznosítását elősegítő módosítás**

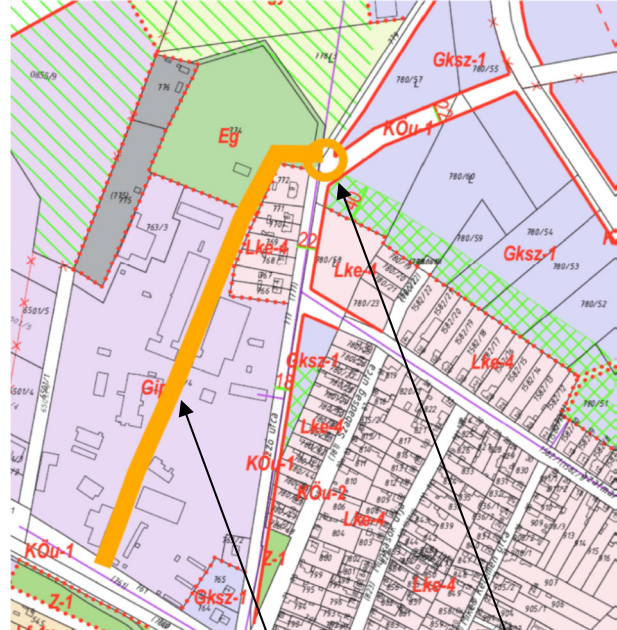
A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, a jelenleg hasznosítatlan ipartelep területének hasznosítását elősegítő belső feltáró út kijelölése, és külső közlekedési kapcsolatának javítása.

Tervezési feladat a 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 41.§. szerinti teljes egyszerűsített eljárás keretében történhet.



A hatályos szabályozási terv részlete



Tervezett feltáró út és közlekedési csomópont



I. HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2017. ÉVI 1/b. 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/m5	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3

Hajdúnánás Településrendezési tervének 2017. évi módosítása során A 11. területegységet érintően kerül sor módosításra. A Településszerkezeti terv módosítására az alábbiak szerint van szükség:

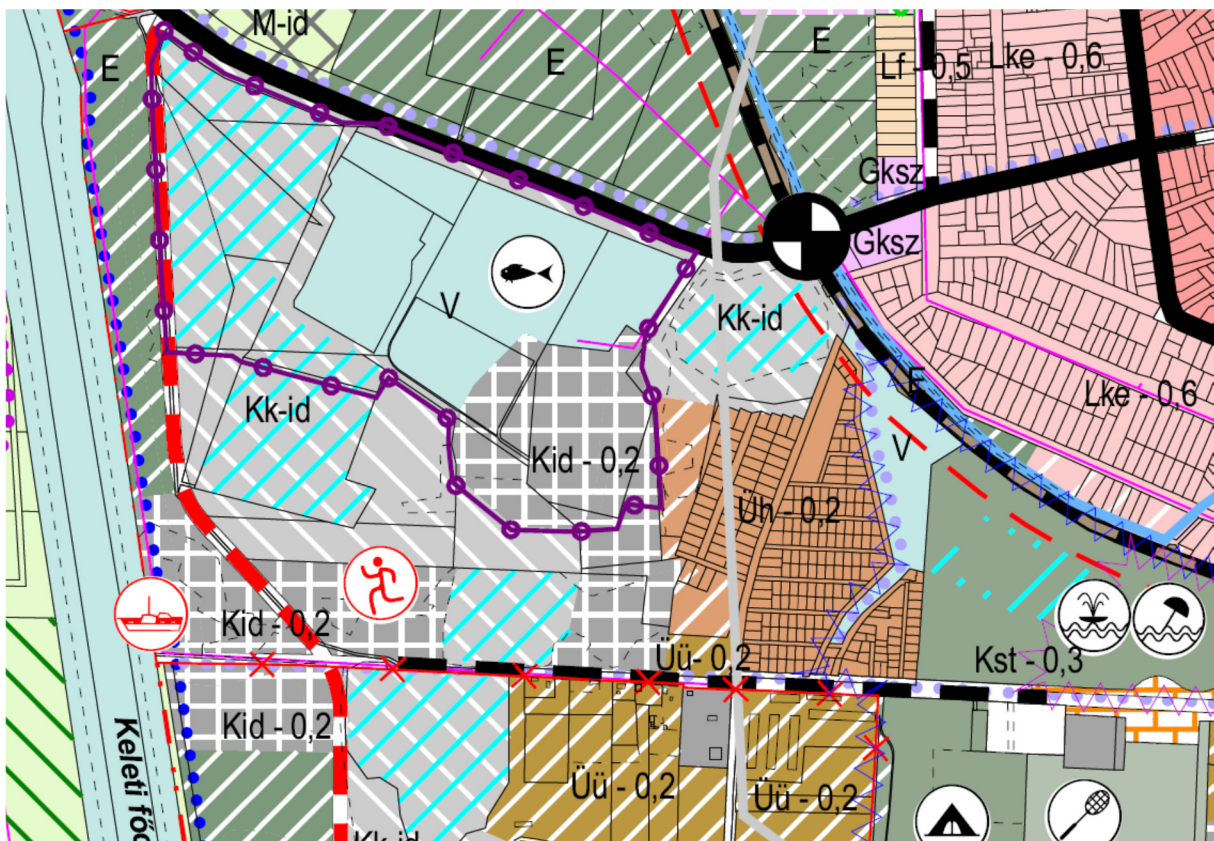
- a) Az egykori téglagyár területe, a hatályos településszerkezeti tervben meghatározott idegenforgalmi hasznosítású különleges beépítésre szánt terület helyett, a tulajdonosi fejlesztési szándékoknak jobban megfelelő, Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba kerül átsorolásra.

Tekintettel a gazdasági fejlesztésre szánt terület környezetében meglévő és tervezett idegenforgalmi- turisztikai fejlesztésekre és a közeli hétvégiházazas üdülőterületre, intézkedni szükséges a gazdasági tevékenység céljára felhasználható terület zavaró hatásainak kizárásáról.

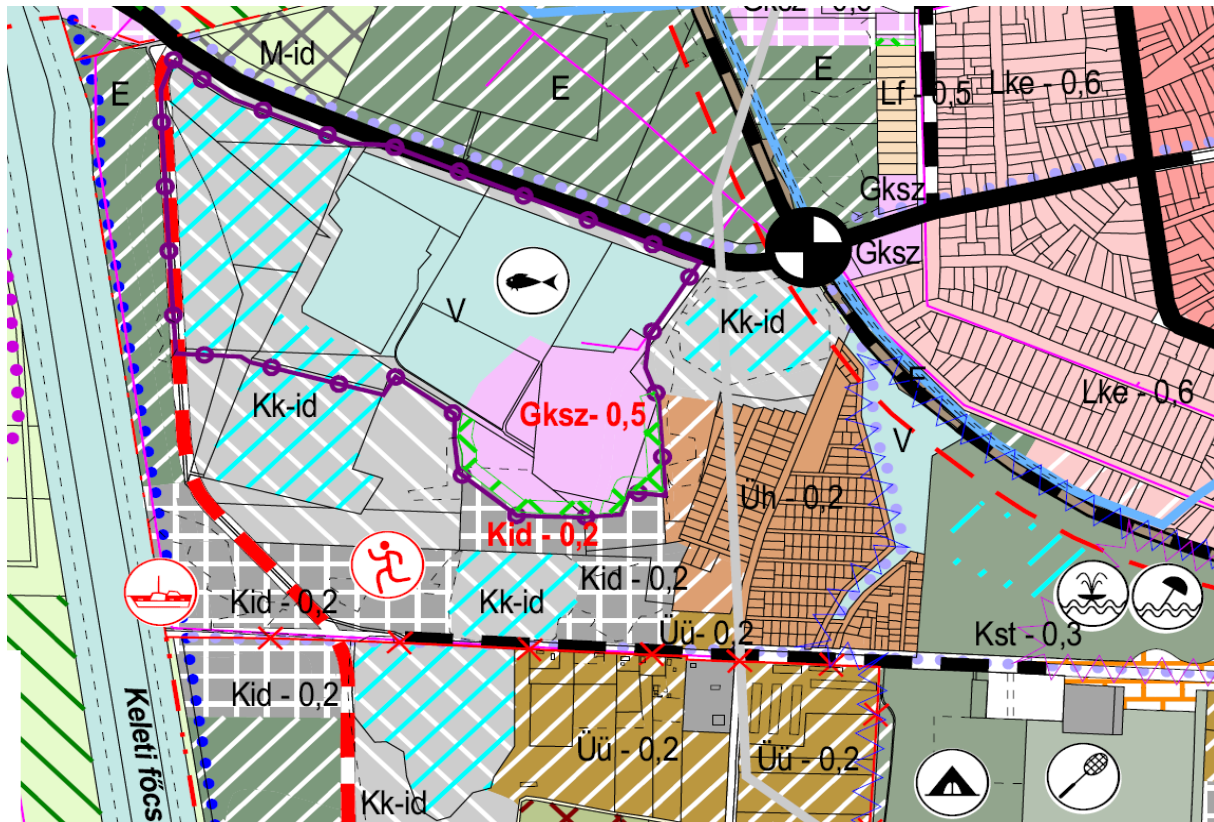
- A gazdasági hasznosításra átsorolandó terület szélén védőzóna (védő erdősáv, telken belüli védő erdősáv) kialakításával, beültetési kötelezettség elrendelésével. Előzetes javaslat szerint, legalább 27 méter szélességű védő erdősáv kialakításával.
 - A kijelölni tervezett kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület egyedi építési övezetbe történő átsorolásával, ahol az elhelyezhető építmények körét olyan környezetet nem zavaró gazdasági tevékenységek számára szükséges szűkíteni, melyek figyelembe veszik a környezetben meghatározott idegenforgalmi- turisztikai célú fejlesztések környezeti elvárásait.
 - Olyan településképi szabályok kerüljenek meghatározásra, melyek betartásával biztosítható a környezet- településképi elvárt igény szintje, színvonala.
- b) Az egykori téglagyár déli határvonala alatt húzódó, hatályos településrendezési tervben beépítésre nem szánt különleges felhasználásra kijelölt területrészt, a csatlakozó területekkel azonos, beépítésre szánt idegenforgalmi hasznosítású különleges területfelhasználásba kerül átsorolásra.

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.

Hajdúnánás településszerkezeti terv 11.-jelű területre vonatkozó módosítása



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv kezdeményezett módosítása

HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

2017. ÉVI I/B. SZ. MÓDOSÍTÁS

JELMAGYARÁZAT

EGYÉB SZERKEZETI TERVI JELELÉS

- Belterület-határ:
 - változások
 - Megmaradó
 - Műszúró
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízműközbudalmi 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 vízpárti horgászatok

ÖRÖKSÉGVÉDELMEI, TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEI

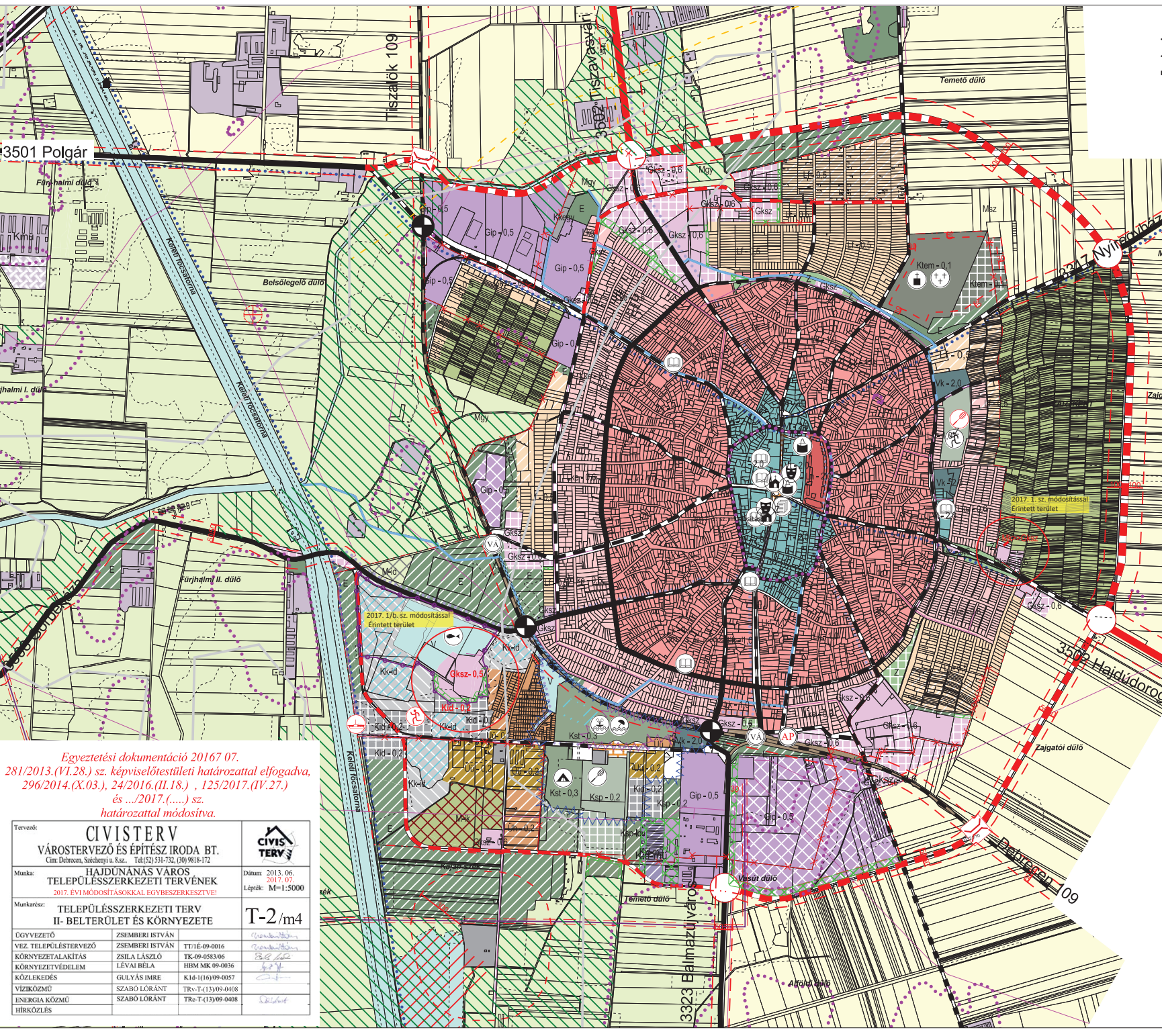
- Régészeti lelőhely határa
- Tervezett régészeti bennutatóterület (Árpkész és közlekedési Terve)
- Kunhalom
- Natura 2000 ltt védettségű terület
- Értéke védett területek
- Helyi természetvédelmi terület
- Övezeten belüli ökológiai szűrőterület
- Telken belüli védőzöld- és befutási kötelezettséggel
- Telken belüli védőzóna
- Olajvezeték
- Gázvezeték nagy nyomláu
- Fűtővezeték nagy köznyomláu
- 13kV elektronos légvezeték
- 22kV elektronos légvezeték

KÖZLEKÉSI HÁLÓZAT SZERKEZETI ELEMEI

- Autópálya
- Főútjelölés mellettekűl
- Főút tervezett nyomvonala
- Országos mellékút
- Mellékút tervezett nyomvonala
- Gyűjtőút
- Gyűjtőút tervezett nyomvonala
- Földút
- Kerékpárút
- 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

- BEEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- Lk Nagyvárosias lakóterület
 - Lk Kivárosias lakóterület
 - Lka Kertvárosias lakóterület (tervezett)
 - Lke Kertvárosias lakóterület
 - Lf Falusias lakóterület
 - Lf Falusias lakóterület (tervezett)
 - Vt Teljeskörű központi vegyes terület
 - Vt Teljeskörű központi vegyes terület (tervezett)
 - Vk Központi vegyes terület
 - Vk Központi vegyes terület (tervezett)
 - Gkaz Kereskedelem-szolgáltató gazdasági terület
 - Gksz Kereskedelem-szolgáltató 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 Helyi ödülházas ödülterület
 - Öü Helyi ödülházas ödülterület - tervezett
 - Öü Helyi ödülházas ödülterület - tervezett
 - Kat Strand különleges terület
 - Kat Strand különleges terület - tervezett
 - Kid Idegenforgalmi célú különleges terület
 - Kid Idegenforgalmi célú különleges terület (tervezett)
 - Kü-mü Különleges terület - mezőgazdasági idegenforgalmi hasznosítás
 - Ksp Sportolási célú különleges terület
 - Ksp Sportolási célú különleges terület (tervezett)
 - Ksp-1 Különleges terület - lovassport
 - Ksp-2 Különleges terület - lovassport
 - Ktem Temető különleges terület
 - Ktem Temető különleges terület (tervezett)
 - Kgy Gyógyhely park különleges terület
 - Kgy Különleges terület - természetvédelem
 - Ksz Különleges terület - szennyvíztisztító
- BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- KÖ Közközlési terület
 - KÖK Vasúti terület
 - Z Közpark
 - Z Közpark területe (tervezett)
 - E Erdő terület
 - E Erdő terület (tervezett)
 - Mz Mezőgazdasági terület - többszámú szántó
 - Mgy Mezőgazdasági terület - többszámú gyeplő
 - M-1 Mezőgazdasági terület - idegenforgalmi jelentőségű
 - M-2 Mezőgazdasági terület - idegenforgalmi jelentőségű
 - Mk Kertgazdálkodási terület (zártkert)
 - M-1 Kertgazdálkodási terület (zártkert) - távlati lakóterületjelölés
 - V Vízgazdálkodási terület
 - V Vízgazdálkodási terület (tervezett)
 - K-1 Idegenforgalmi hasznosítási különleges terület (Beeplítésre nem szánt)
 - K-2 Idegenforgalmi hasznosítási különleges terület (Beeplítésre nem szánt - tervezett)
 - Trk Természközlő terület



Egyszerítési dokumentáció 2017.07.
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: CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dévény, Sicsványi u. 8.sz., Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka: HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2017. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERESZTVE!	Dátum: 2013. 06. 2017. 07. Lépték: M=1:5000	
Munkarész: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV II- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE		T-2/m4
ÖGYZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELPÖLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
KÖRNYEZETALKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	
KÖRNYEZETVÉDELMEI	LÉVAI BÉLA	
KÖZLEKÉDÉS	GULYÁS IMRE	
VÍZKÖZMŐ	SZABÓ LORANT	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LORANT	
HÍRKÖZLÉS	SZABÓ LORANT	

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

A város igazgatási területének szabályozását a hatályos Településrendezési terv négy tervlapon tartalmazza. A 2017. évi 2. sz. módosítás két területegységet érint.

A módosítással érintett 11. és 12-jelű területegységekre, az egyeztetés idejére, önálló tervlap került kidolgozásra. A tervmódosításról szóló rendeletnek még ezek a tervlap a mellékletei, 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-2/11	11. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-2/12	12. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
<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!

▪ 11.-jelű terület: Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása

- a) A szabályozási terv módosítása, az egykori téglagyár területét, a legutóbbi településrendezési tervmódosítás során meghatározott idegenforgalmi hasznosítású különleges beépítésre „Kk-id”- jelű építési övezet helyett, a tulajdonosi fejlesztési szándékoknak jobban megfelelő, „Gksz-1xx”-jelű Kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe kerül átsorolásra.

Tekintettel a gazdasági fejlesztésre szánt terület környezetében meglévő és tervezett idegenforgalmi- turisztikai fejlesztésekre és a közeli hétvégiházás üdülőterületre, a gazdasági tevékenység zavaró hatásainak kizárása érdekében olyan „Gksz-1xx”-jelű övezet került kijelölésre, ahol a kiegészítő szabályok, valamint az érintett telekhatárok mentén előírt 27 méter szélességű, telken belüli beültetési kötelezettség a megfelelő védelmet biztosítani tudja.

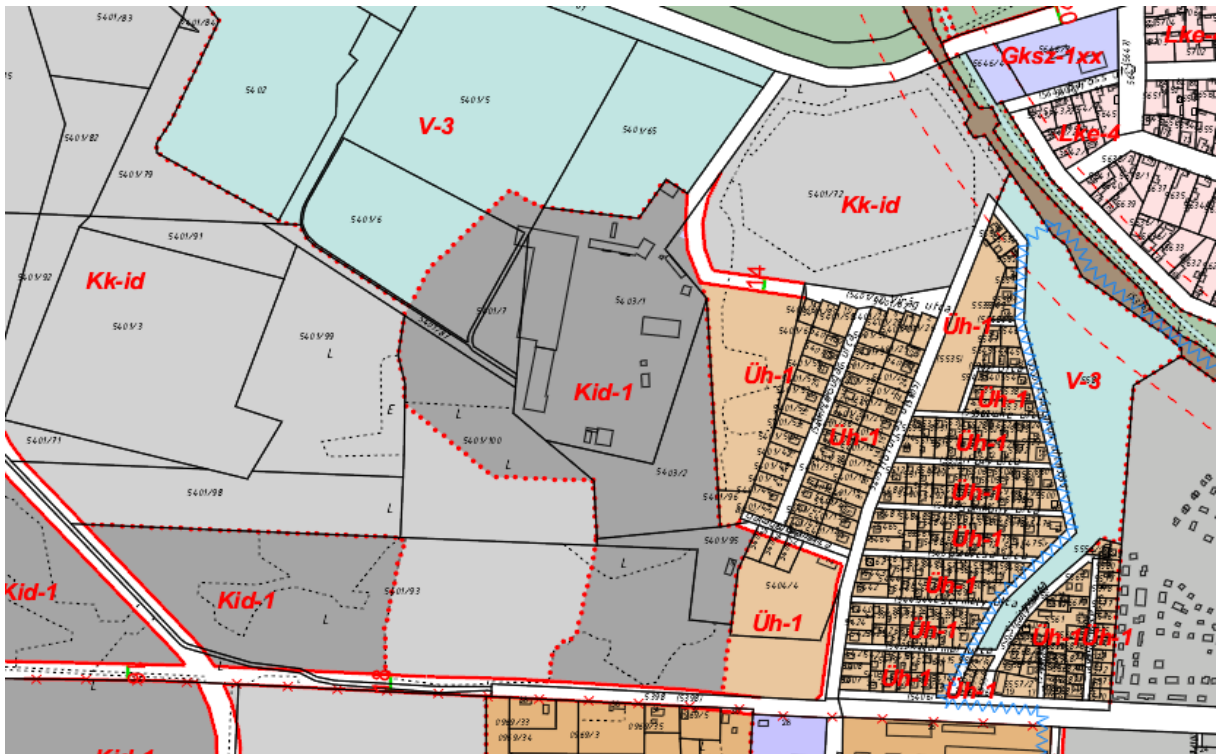
A kijelölni tervezett kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület egyedi építési övezetbe történő átsorolásával, ahol az elhelyezhető építmények körét olyan környezetet nem zavaró gazdasági tevékenységek számára szűkíti a szabályozás, melyek figyelembe veszik a környezetben meghatározott idegenforgalmi- turisztikai célú fejlesztések környezeti elvárásait.

- Olyan településképi szabályok kerülnek majd a Településképi rendeletben meghatározásra, melyek betartásával biztosítható a környezet- településképi elvárt igény szintje, színvonala.

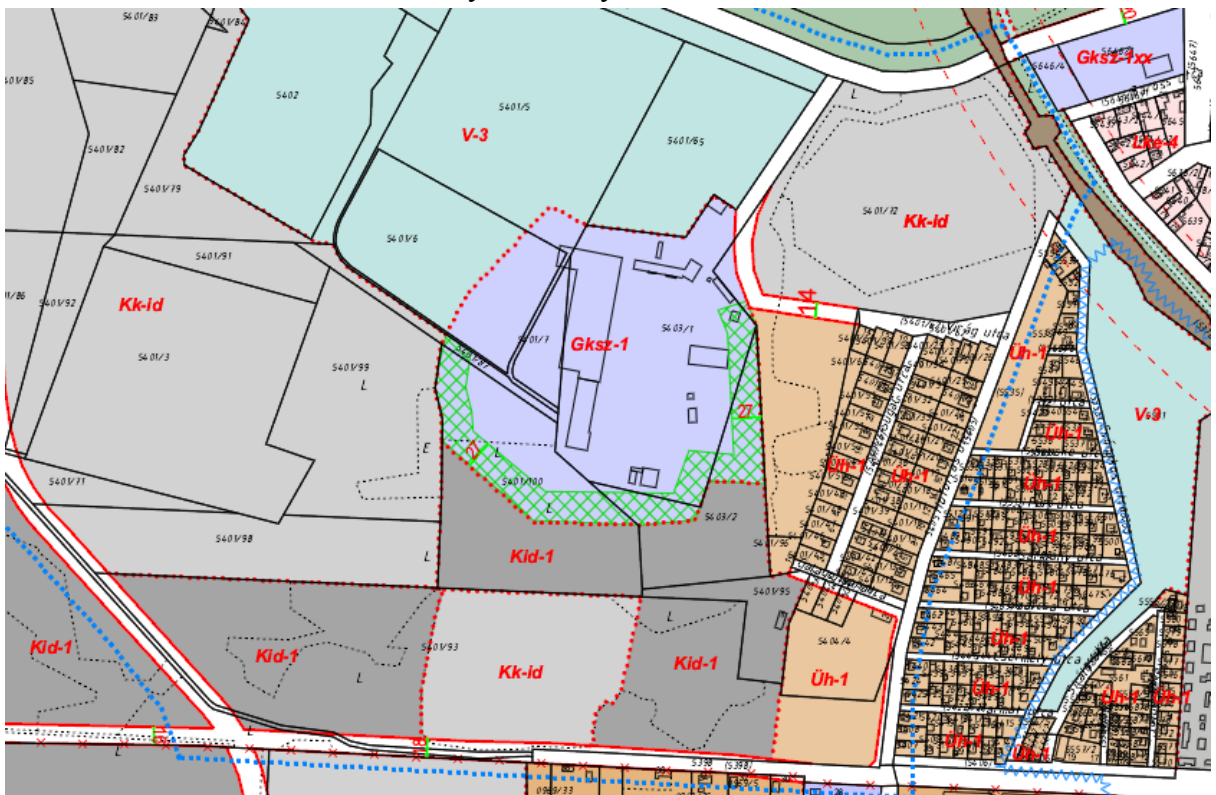
- b) Az egykori téglagyár déli határvonala alatti, hatályos szabályozási tervben beépítésre nem szánt különleges „Kk-id”- jelű övezetbe sorolt területrészt, a csatlakozó területekkel azonos, „Kid-1”-jelű beépítésre szánt idegenforgalmi hasznosítású különleges építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az igényelt területfelhasználást és övezeti besorolást érintő módosításnak környezetre gyakorolt káros hatása nincs.

**Hajdúnánás szabályozási terv 11. –jelű tömbre vonatkozó szabályozásának változása,
a 2017. évi 1. sz. módosítás során.**



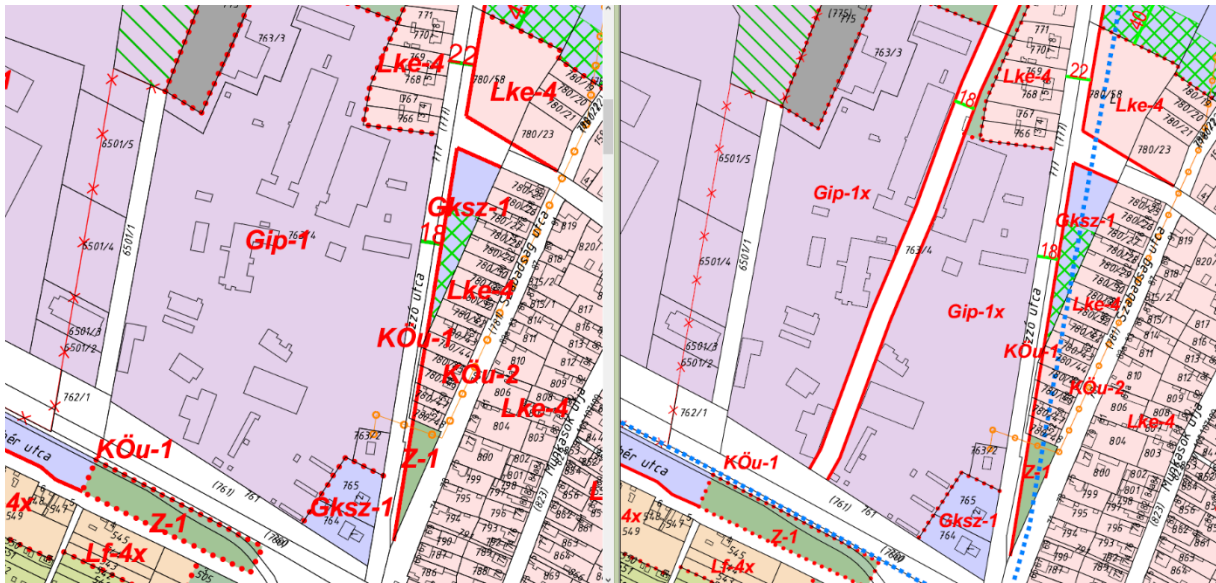
A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

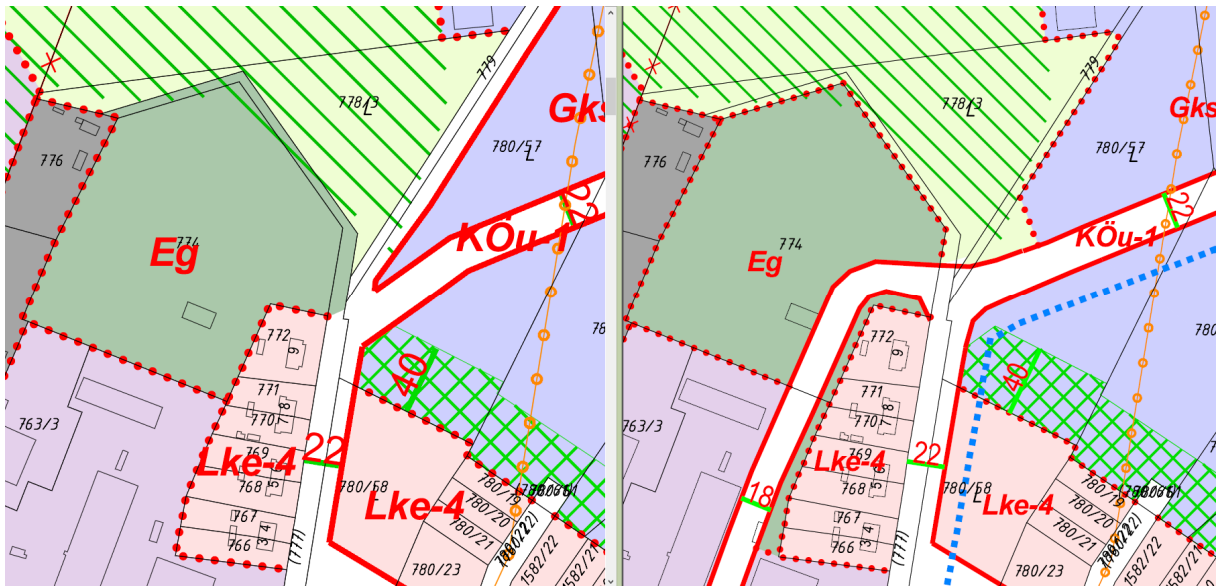
▪ **12.-jelű terület: A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” iparterlep hasznosítását elősegítő módosítás**

A szabályozási terv módosítása során az egykori General Electric (GE) üzem üresen álló iparterületét, a meglévő infrastruktúra, épületek hasznosítása érdekében, egy 18 m szabályozási szélességű kiszolgáló utcával tárja fel. Ezáltal lehetőség nyílik, a nagy kiterjedésű iparterület több ingatlanra (vállalkozás számára) történő felbontására. Az új kiszolgáló út kialakítása arra is lehetőséget ad, hogy az ipari vállalkozásokra irányuló teherforgalom, ne a lakóterülettel szomszédos izzó utcát terhelje. A meglévő épületek között kiszabályozott út az épületekhez



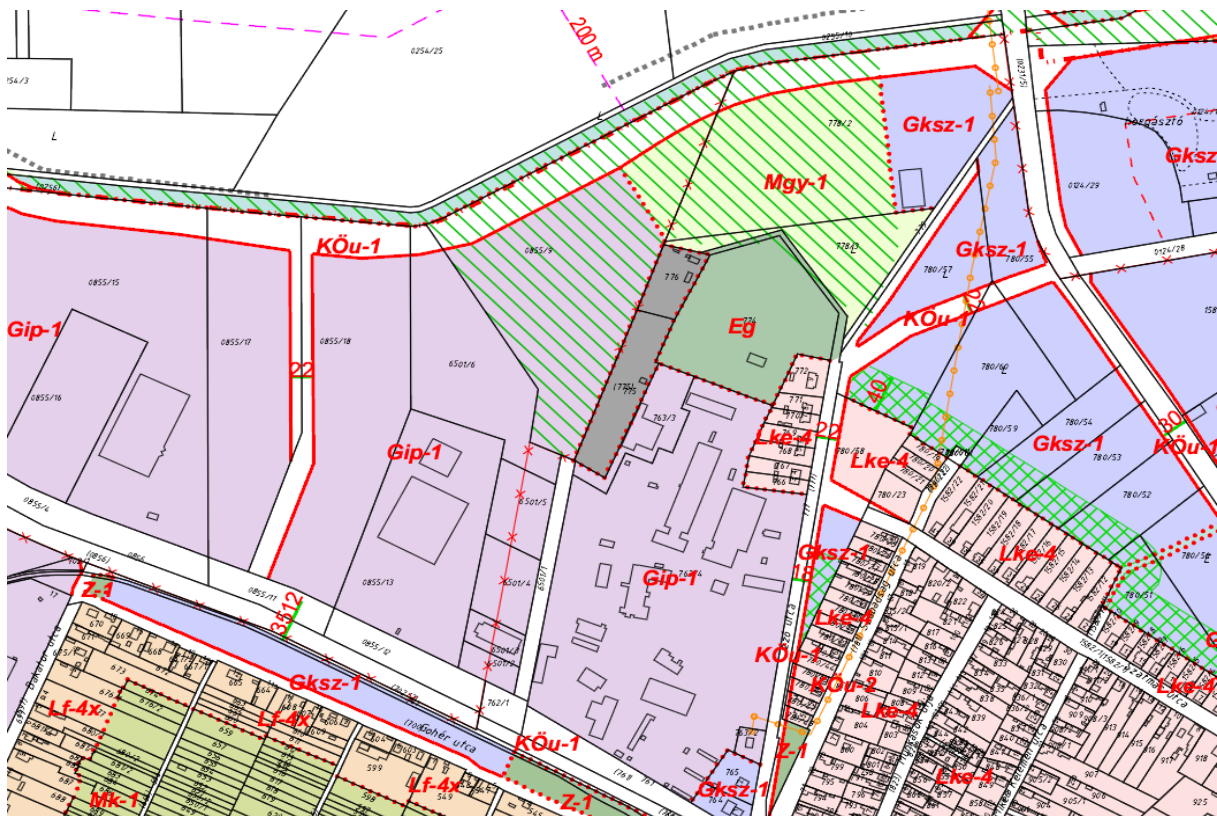
viszonylag közel halad majd el, az ipari övezetben általánosan előírt 10 méter előkert nem lesz biztosítható, a telekalakítások során. Emiatt, egy új Gip-1x- jelű (al) övezet kerül kijelölésre, ahol az új „Gip-1x” építési övezetek között nyitandó utca mellett, az építési hely lehatárolását tekintve, előkert nélküli – szabadon álló beépítési mód lesz előírva, és az épületek utcavonal felőli elhelyezését meghatározó építési vonal az utcai telekhatártól 0,0- 10,0 méter között lesz meghatározva.

A nyitandó új utca északi irányú kivezetése, és az M3 autópályához közvetlen kapcsolatot teremtő, Tiszavasvári úthoz történő kapcsolata is fontos feladata volt a szabályozási terv e tömbre irányuló módosításának. A szabályozási terv alábbi, kinagyított részlete, bemutatja a szabályozási terv e területre vonatkozó, javasolt változásait.

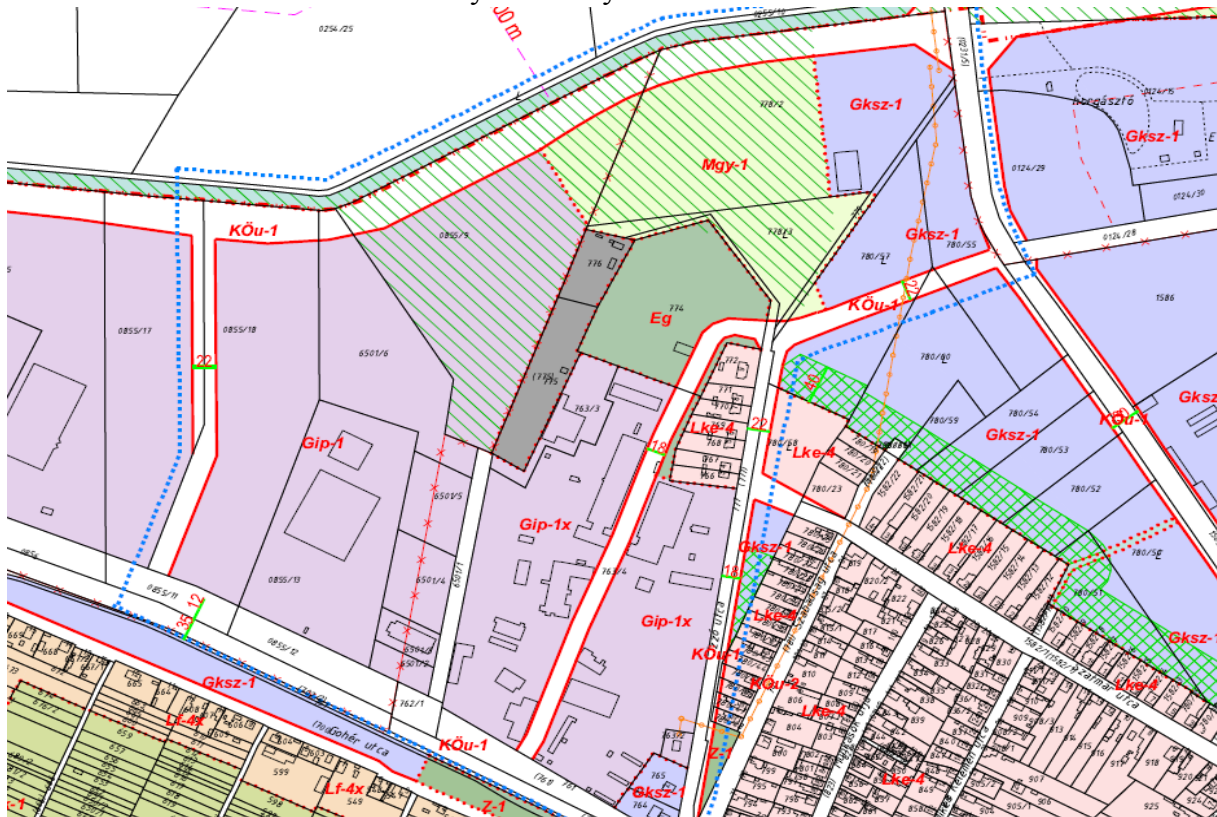


- Az egykori „GE” iparterületet keleti oldalon határoló út, az iparterület feltáró ezzel párhuzamosan tervezett új út kapcsolódására ad javaslatot a szabályozási terv módosításának javaslata. Az út nyomvonalának korrekciója, a csomópont területszükségletét kielégítő közlekedési terület kijelölése, a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési terület kedvezőbb lehatárolására is lehetőséget adott. (A szomszédos dűlőút szélesítés elmaradása a gazdasági területet növeli, a méretei miatt hasznosíthatatlan délnyugati teleknyúlvány pedig a legelő terület részévé válik.)
- Az izzó utca északi irányú továbbvezetése a meglévő keskeny dűlőút kiépítésének korábbi javaslata, az ott lévő gazdasági vállalkozás területének megközelítésére, elhagyásra kerül. Az ott levő vállalkozás a Tiszavasvári útról közelíthető meg jelenleg is, így egy viszonylag hosszú új út kiépítése, a Natura 2000 védettségű terület mellett, költséges és a környezeti elvárásoknak sem felel meg. Az izzó utca északi végén létesülő közlekedési csomópont is feleslegesen megdrágulna.
- Az egykori „GE” területén kialakítandó, belső feltáró út megfelelő nyomvonalának kijelölése, lehetőséget adott arra, hogy az Izzó utca északnyugati oldalán meglévő ikerházas beépítésű lakótömb nyugati oldalán (a telekvégek folytatásában), egy keskeny védőerdősáv is létesüljön. A telekvégekhez eddig egy viszonylag csendesebb iparterület rész csatlakozott, így az ipari gépjárműforgalmat bevezető új út mellett, elvárás is, a növekvő környezeti terhelés csökkentése.

Hajdúnánás szabályozási terv 12. –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/b. 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 Vízügyi 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 terület egységei szabályozásának helyébe e rendelet 1. és 2. melléklete mellékletének szabályozása lép.

1. melléklet: **SZ-2/ 11** 11.-jelű terület egység szabályozási terve
2. melléklet: **SZ-2/ 12** 12.-jelű terület egység szabályozási terve

2.§.

A HÉSZ 8. melléklete (Előkertek szabályozása) a „Gip-1x” (al) övezet bevezetésével, a volt „GE” iparteleppel kapcsolatosan módosul, így helyére jelen rendelet 3. mellékletét képező, módosított rajz lép.

3.§.

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

(2) E rendelet

- a) 1. melléklete **Sz-1/m3** Igazgatási terület szabályozási terv M= 1:20 000
- b) 2. melléklete **Sz-2/m4** Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv M=1: 5 000
- c) 3. melléklete **Sz-2/Tm4** Tedej településrész szabályozási terv M=1:5 000
- d) 4. melléklete **Sz-3/m2** Városmegközpont 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

4.§.

A Hész 39.§ kiegészül egy új (9) bekezdéssel:

(9) A „Gip-1x” – jelű építési övezet sajátos előírásai:

- a) Az előírt beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli.
- b) „Gip-1x”-jelű építési övezetek közötti kiszolgáló úthoz kapcsolódó ingatlanokon, az utca felőli kötelező építési vonal, az utcavonaltól számított 0,0-10,0 méter között, szabadon választható módon van meghatározva, máshol 10,0 m.

5.§.

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 érintettek nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2017.

Szólláth Tibor
polgármester

Dr. Kiss Imre
jegyző

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

22/2013. (VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott
24/2014.(X.3.) /2016.(II.19.), 14/2017.(IV.28.)
és/2017.(...) sz. Önk. rendelettel módosított
HÉSZ. 8. melléklete



2017. évi 1/b. sz. módosítás



Belterületi határ

—x—x— Megmaradó

—x—x— Megszűnő

—x—x— Új

—x—x— Épületek

Területhasználat szabályozás 2016

—x—x— Előkert nélküli beépítés, utcavonalon álló épület elhelyezéssel

—x—x— Előkert nélküli beépítés- választható /de ajánlottan utcavonalon álló/ épületelhelyezéssel

—x—x— Előkert nélküli beépítés- választható épületelhelyezéssel

—x—x— Előkerteres beépítés

—x—x— Egyéb

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

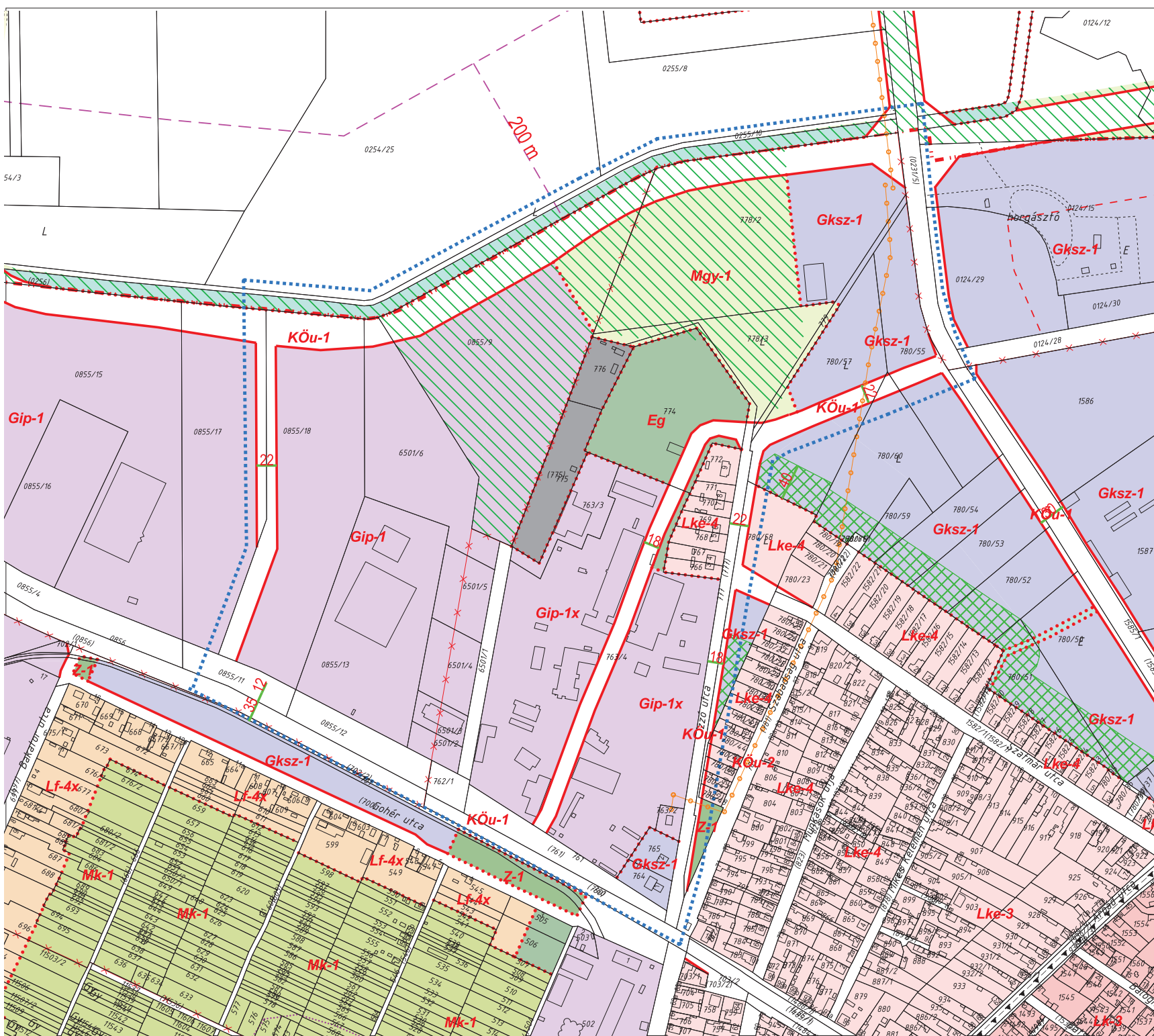
SZABÁLYOZÁSI TERV

2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

M = 1:4000



12. JELŰ TERÜLET











JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező: CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dehencen, Széchenyi u. 8.sz., Tel:(52) 531-722, (30) 9618-472		
Munka: HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK 2017. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2017.07. Lapszám:
Munkarész: BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 12. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA * A 2017. 1. sz. módosítás során a jelölt szakág beavatkozása nem volt szükséges!		SZ-2/12
DGYZEVETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT-1-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS *		
KÖRNYEZETVEDELIM *		
KÖZLEKEDÉS *		
VÍZKÖZMŰ *		
ENERGIA KÖZMŰ *		
HÍRKÖZLES *		







JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

















Belterületi határ és változása

-  Megmaradó
-  Megszűnő
-  Új
-  Övezethatár
-  Szabályozási vonal tervezett
-  Védőtávolság
-  Kötelező építési vonal
-  Birtokközpont alakítási tilalom határa

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK






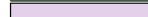



























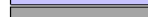





-  Tervlap érvényességének határa
-  Gyógyhely határa - tervezett
-  Gyógyhely védőterületének határa
-  Műemlék
-  Helyi értékvédelmi terület határa
-  Műemléki környezet határa
















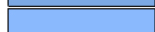
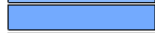




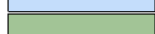

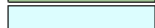

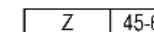
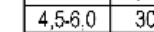
TÉRKÉPI ÉS TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK

-  Jelentős kapacitású Parkolóterület
-  Gázvezeték - nagynyomású
-  Gázvezeték - nagyközép nyomású
-  22kv elektromos légvezeték
-  132kv elektromos légvezeték
-  Védett természeti terület határa
-  Exlege védett terület
-  Régészeti lelőhely határvonala
-  Régészeti lelőhely határa (hatástanulmány 2013. évi kiegészítése)
-  Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)
-  Övezeten belüli ökológiai zöld
-  Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel
-  Telken belüli védőzóna
-  Kunhalmok (Megyei TRT alapján)
-  Meglévő vízparti horgásztanyák
-  Vízfelület övezeten belül

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

ÖVEZETI TERV - ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

	Ee	Erdő terület - turisztikai
	Eg	Erdő terület - gazdasági
	Ev	Erdő terület - védelmi
	Evp	Erdő terület - védelmi (parkolóterület)
	Gip-1	Gazdasági terület - ipari
	Gip-T	Gazdasági terület - ipari (idegenforgalmi tartálék)
	Gmg-1	Gazdasági terület - mezőgazdasági ipari
	Gksz-1	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)
	Gksz-1x	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (idegenforg)
	Gksz-1xx	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (idegenforg)
	Gksz-2	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (intezív)
	Kid-1	Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
	Kid-2	Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
	Kk-id	Különleges terület-beépítésre nem szánt - idegenforgal
	Kid-mü	Különleges terület - mezőgazdasági idegenforgalmi hasznosítás
	Kmü -1	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	Kmü -2	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
	Kn	Különleges terület - nemzetvédelmi
	KÖk	Közlekedési terület - kötőpályás (vasúti)
	KÖu-1	Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
	KÖu-2	Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
	KÖu-3	Közlekedési terület - gyalogos és vegyes zóna
	Ksp-x	Különleges terület - sport
	Ksp	Különleges terület - sport
	Ksp-lov	Különleges terület - lovassport
	Kst-x	Különleges terület - strandfürdő
	Kst	Különleges terület - strandfürdő
	Ksz	Különleges terület - szennyvízkezelés
	Ktem-x	Különleges terület - kegyeleti park
	Ktem	Különleges terület - temető
	Lf-4	Lakóterület - falusias (általános)
	Lf-4x	Lakóterület - falusias (kerthez csatlakozó)
	Lf-T	Lakóterület - falusias (iparterületi tartálék)
	Lk-1	Lakóterület - kisvárosias (emeletes, zárt sorú)
	Lk-2	Lakóterület - kisvárosias (földszintes)
	Lk-2x	Lakóterület - kisvárosias (emeletes)
	Lk-3	Lakóterület - kisvárosias (általános)
	Lke-3	Lakóterület - kertvárosias
	Lke-4	Lakóterület - kertvárosias (általános)

	Ln-1	Lakóterület - nagyvárosias
	Mgy-1	Mezőgazdasági terület - többségében gyepek
	Mk-1	Mezőgazdasági terület - kertgazdasági
	Msz-1	Mezőgazdasági terület - többségében szántó
	M-id	Mezőgazdasági terület - idegenforgalmi jelentőségű
	M-ik	Mezőgazdasági terület - intenzív kertészet
	Üh-1	Üdülőterület - hétvégi házas (kialakult)
	Üh-1x	Üdülőterület - hétvégi házas - tervezett
	Üh-2	Üdülőterület - hétvégi házas (általános)
	Üü-1	Üdülőterület - üdülő házas
	Üü-1x	Üdülőterület - üdülő házas
	Üü-1xx	Üdülőterület - üdülő házas
	V-1	Vízgyűjtőterület - csatornák
	V-2	Vízgyűjtőterület - főcsatorna
	V-3	Vízgyűjtőterület - állóvizek, tavak
	Vk-1	Vegyes terület - központi
	Vt-1	Vegyes terület - településközpont
	Vt-1x	Vegyes terület - településközpont
	Vt-1xx	Vegyes terület - településközpont
	Vt-2	Vegyes terület - településközpont (emeletes-zárt sorú)
	Vt-2x	Vegyes terület - településközpont (emeletes-zárt sorú)
	Vt-2xx	Vegyes terület - településközpont (többszintes-zárt sorú)
	Vt-3	Vegyes terület - településközpont
	Vt-4	Vegyes terület - településközpont (piactér)
	Z-1	Zöldterület (közpark)
	Z-1x	Zöldterület (közpark)
	Tk	Természetközeli terület

Lk-1	<table border="1"><tr><td>Z</td><td>45-60*</td></tr><tr><td>4,5-6,0</td><td>300</td></tr></table>	Z	45-60*	4,5-6,0	300	Lakó terület - Kisvárosias	Gksz-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>9,0</td><td>2500</td></tr></table>	SZ	40	9,0	2500	Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató
Z	45-60*												
4,5-6,0	300												
SZ	40												
9,0	2500												
Lk-2	<table border="1"><tr><td>O</td><td>40-60*</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>400</td></tr></table>	O	40-60*	< 4,5	400	Lakó terület - Kisvárosias	Gksz-1x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>2500</td></tr></table>	SZ	40	6,0	2500	Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató
O	40-60*												
< 4,5	400												
SZ	40												
6,0	2500												
Lk-2x	<table border="1"><tr><td>O</td><td>40-60*</td></tr><tr><td>4,5-6,0</td><td>400</td></tr></table>	O	40-60*	4,5-6,0	400	Lakó terület - Kisvárosias	Gksz-1xx	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>2500</td></tr></table>	SZ	40	6,0	2500	Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató
O	40-60*												
4,5-6,0	400												
SZ	40												
6,0	2500												
Lk-2xx	<table border="1"><tr><td>O</td><td>40-60*</td></tr><tr><td>6,0-9,5</td><td>400</td></tr></table>	O	40-60*	6,0-9,5	400	Lakó terület - Kisvárosias	Gksz-2	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>60</td></tr><tr><td>7,5</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	60	7,5	2000	Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató
O	40-60*												
6,0-9,5	400												
SZ	60												
7,5	2000												
Lk-3	<table border="1"><tr><td>O</td><td>35-60*</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>450</td></tr></table>	O	35-60*	< 4,5	450	Lakó terület - Kisvárosias	Gip-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>12,5*</td><td>3000</td></tr></table>	SZ	40	12,5*	3000	Gazdasági terület - Ipari
O	35-60*												
< 4,5	450												
SZ	40												
12,5*	3000												
Lke-3	<table border="1"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>550</td></tr></table>	O	30	< 4,5	550	Lakó terület - Kertvárosias	Gip-1x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>K</td></tr><tr><td>12,5*</td><td>K</td></tr></table>	SZ	K	12,5*	K	Gazdasági terület - Ipari
O	30												
< 4,5	550												
SZ	K												
12,5*	K												
Lke-4	<table border="1"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>600</td></tr></table>	O	30	< 4,5	600	Lakó terület - Kertvárosias	Gip-T	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>K</td></tr><tr><td>12,5*</td><td>K</td></tr></table>	SZ	K	12,5*	K	Gazdasági terület - Ipari
O	30												
< 4,5	600												
SZ	K												
12,5*	K												
Lf-4	<table border="1"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>700</td></tr></table>	O	30	< 4,5	700	Lakó terület - Falusias	Gmg-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>12,5*</td><td>1500</td></tr></table>	SZ	50	12,5*	1500	Gazdasági terület - Mezőgazdasági ipari
O	30												
< 4,5	700												
SZ	50												
12,5*	1500												
Lf-4x	<table border="1"><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>< 4,5</td><td>800</td></tr></table>	O	30	< 4,5	800	Lakó terület - Falusias	Kmü-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>9,0*</td><td>K</td></tr></table>	SZ	40	9,0*	K	Különlegesi terület - Mezőgazdasági üzemi
O	30												
< 4,5	800												
SZ	40												
9,0*	K												
Vk-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>35</td></tr><tr><td>4,5-7,5</td><td>K</td></tr></table>	SZ	35	4,5-7,5	K	Központ - Vegyes terület	Kmü-2	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>20</td></tr><tr><td>9,0*</td><td>K</td></tr></table>	SZ	20	9,0*	K	Különlegesi terület - Mezőgazdasági üzemi
SZ	35												
4,5-7,5	K												
SZ	20												
9,0*	K												
Üü-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>7,5</td><td>3000</td></tr></table>	SZ	30	7,5	3000	Üdülőterület - Üdülő házas	Kst	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>15</td></tr><tr><td>9,0</td><td>1_{1a}</td></tr></table>	SZ	15	9,0	1 _{1a}	Különlegesi terület - Strand
SZ	30												
7,5	3000												
SZ	15												
9,0	1 _{1a}												
Üü-1x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>7,5</td><td>3000</td></tr></table>	SZ	30	7,5	3000	Üdülőterület - Üdülő házas	Kst-x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>20</td></tr><tr><td>12,5</td><td>K</td></tr></table>	SZ	20	12,5	K	Különlegesi terület - Strand
SZ	30												
7,5	3000												
SZ	20												
12,5	K												
Üh-1	<table border="1"><tr><td>O</td><td>20</td></tr><tr><td>3,0**</td><td>K*</td></tr></table>	O	20	3,0**	K*	Üdülőterület - Hétvégi házas	Ksp	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>15</td></tr><tr><td>12,5</td><td>1_{1a}</td></tr></table>	SZ	15	12,5	1 _{1a}	Különlegesi terület - Sportolási
O	20												
3,0**	K*												
SZ	15												
12,5	1 _{1a}												
Üh-1x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>20</td></tr><tr><td>3,0</td><td>350</td></tr></table>	SZ	20	3,0	350	Üdülőterület - Hétvégi házas	Ksp-x	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>12,5</td><td>2 Ha</td></tr></table>	SZ	30	12,5	2 Ha	Különlegesi terület - Sportolási
SZ	20												
3,0	350												
SZ	30												
12,5	2 Ha												
			Kid-1	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>6,0</td><td>1 Ha</td></tr></table>	SZ	30	6,0	1 Ha	Különlegesi terület - Idegenforgalom				
SZ	30												
6,0	1 Ha												
			Kid-2	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>20</td></tr><tr><td>6,0</td><td>1 Ha</td></tr></table>	SZ	20	6,0	1 Ha	Különlegesi terület - Idegenforgalom				
SZ	20												
6,0	1 Ha												
			Ksz, Kszx	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>20</td></tr><tr><td>9,0*</td><td>K</td></tr></table>	SZ	20	9,0*	K	Különlegesi terület - Szennyvíztelep				
SZ	20												
9,0*	K												
			Ksp-lov	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>12,5*</td><td>1,5 Ha</td></tr></table>	SZ	40	12,5*	1,5 Ha	Különlegesi terület - Sportolási (lovas sport)				
SZ	40												
12,5*	1,5 Ha												
			Kid-mü	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>7,5*</td><td>2 Ha</td></tr></table>	SZ	30	7,5*	2 Ha	Különlegesi terület - Idegenforgalmi funkcióval rendelkező mezőgazdasági üzemi				
SZ	30												
7,5*	2 Ha												
			Kn	<table border="1"><tr><td>SZ</td><td>**</td></tr><tr><td>**</td><td>K</td></tr></table>	SZ	**	**	K	Különlegesi terület - Nemzetvédelmi célú				
SZ	**												
**	K												

Területfelhasználás jele	Beépítési mód	Beépítési %
	Max. építmény magasság-m	Telekterület-m ²

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Hajdúnánás város Településrendezési tervének

2017. évi 1/b. sz. módosításához

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

Hajdúnánás településrendezési terv 2017. évi 1/b sz. módosítása két területegységet érint.

a) Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása 11.-jelű terület

Hajdúnánás településrendezési tervének módosításai során, mindig hosszas mérlegelés után született döntés, a Görbeházi út déli oldalán, a fürdő és üdülőterület szomszédságában, a nagytávon kibővítésre tervezett rekreációs- strand és üdülőterület belsejében elhelyezkedő téglagyár sorsával kapcsolatban.

A téglagyár termelése időközben megszűnt, és a legutóbbi településrendezési tervmódosítás alkalmával az önkormányzat a területet idegenforgalmi hasznosítású különleges területként szabályozta.

A terület új tulajdonosai kezdeményezték az önkormányzatnál, a terület számunkra gazdaságosabb használatát jelentő, kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználás, építési övezetére való átminősítést.

Korábban, egy tanulmányterv is kidolgozásra került, ami megvizsgálta a különböző hasznosítások feltételeit, környezeti hatásait, közlekedési vonzatait. E tanulmánytervnek került kiválasztásra az a változata, ami a gazdasági terület kijelölését, a szomszédos üdülő és rekreációs területek védelme érdekében, a gazdasági terület szélén létesítendő védőerdő telepítésétől teszi függővé.



Légi felvétel az egykori téglagyárról és környezetéről.
(Korábbi, még a működés idejében készült felvétel. Forrás: önkormányzat)

A szabályozási terv jelen módosítása, 27 méter szélességű védőerdősávot szabályoz a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területe szélén, ami beültetési kötelezettségként, a használatba vételi engedély megadásának feltételét is képezi majd. (Ez kellő biztosítéka lehet annak, hogy gazdasági célú fejlesztések esetén a szükséges védőerdő valóban telepítésre kerüljön.)

A készülő Településképi rendeletben ajánlott, az itt létesülő építmények településképi illeszkedésére vonatkozóan megfelelő szabályokat megalkotni!

Azon túlmenően, hogy a szabályozási terv gyakorlatilag három oldalról (kelet- dél- nyugat) körbe veszi a gazdasági területet egy széles fásított területtel, az északi, Görbeházi út felőli oldala a területnek „nyitott” marad. Itt, ahol a gazdasági terület egy téglagyári tóból kialakult horgász tóhoz közvetlenül kapcsolódik, a tájképi- településképi illeszkedésre vonatkozóan is szükséges szabályokat meghatározni.

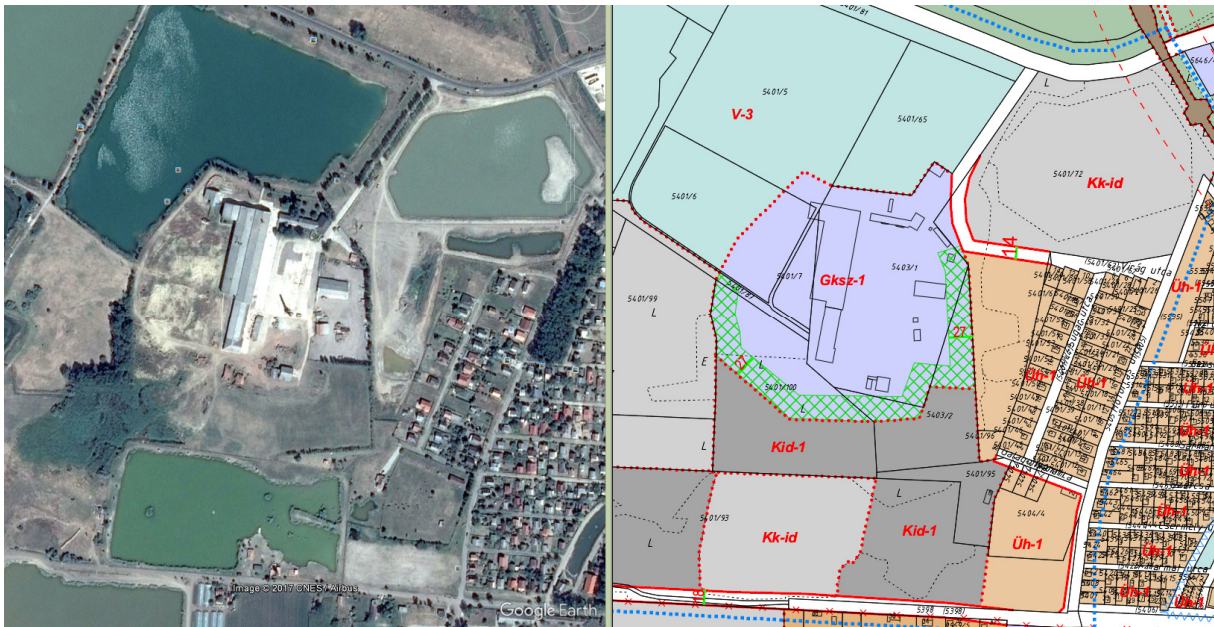
Itt, javasolt a kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkciók közül azokat elhelyezni, melyek funkciójukat tekintve illeszthetők a tavas környezethez. (Pl. vendéglátás, szálláshely szolgáltatás, kertészeti bemutató hely, eladásra kerülő faházak- horgász-lak bemutató helye, stb.)

Tekintettel arra, hogy a tervezett gazdasági terület megközelítése közvetlenül a Görbeházi útról, mint országos mellékútról történik, és a gazdasági forgalom a szomszédos üdülő- rekreációs területet nem halad keresztül, az ide irányuló közlekedésből eredő környezeti zavaró hatásokkal nem kell számolni.

A településrendezési terv e területegységhez kapcsolódó másik módosítási javaslata, ugyancsak az érintett tulajdonosok kezdeményezésére készült. Az egykori téglagyár déli oldalához csatlakozó terület, a hatályos településrendezési tervben „Kk-id” Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület, 2%-os legnagyobb beépíthetőséggel.

Tekintettel arra, hogy a terület (eltérően a környezetében található tavas- vizes területektől) intenzívebben is hasznosítható lenne, kezdeményezték a terület átsorolását, „Kid”-jelű Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges építési övezetbe.

E tervezett változásnak a környezetre vonatkozóan számottevő hatása nem lesz, hiszen a tervezett hasznosítás továbbra is idegenforgalmi- rekreációs célú marad.

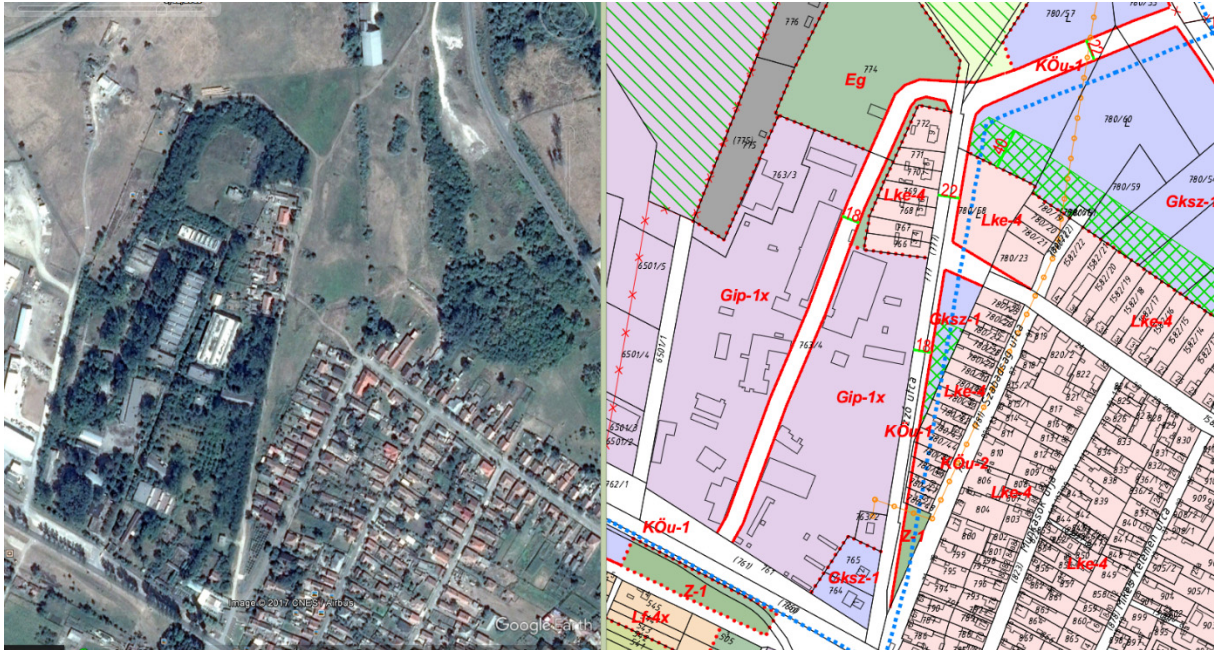


Légi felvétel (forrás: Google Earth)

A szabályozási terv tervezett módosítása

b) A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” iparterlep hasznosítását elősegítő módosítás **12.-jelű terület**

A szabályozási terv módosítása során az egykori General Electric (GE) üzem üresen álló iparterületét, a meglévő infrastruktúra, épületek hasznosítása érdekében, egy 18 m szabályozási szélességű kiszolgáló utcával tárja fel. Ezáltal lehetőség nyílik, a nagy kiterjedésű iparterület több ingatlanra (vállalkozás számára) történő felbontására. Az új kiszolgáló út kialakítása arra is lehetőséget ad, hogy az ipari vállalkozásokra irányuló teherforgalom, ne a lakóterülettel szomszédos izzó utcát terhelje.



Légi felvétel (forrás: Google Earth)

A szabályozási terv tervezett módosítása

Az út nyomvonalának korrekciója, a csomópont területszükségletét kielégítő közlekedési terület kijelölése, a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési terület kedvezőbb lehatárolására is lehetőséget adott. (A szomszédos dűlőút szélesítés elmaradása a gazdasági területet növeli, a méretei miatt hasznosíthatatlan délnyugati teleknyúlvány pedig a legelő terület részévé válik.)

Az izzó utca északi irányú továbbvezetése a meglévő keskeny dűlőút kiépítésének korábbi javaslata, az ott lévő gazdasági vállalkozás területének megközelítésére, elhagyásra kerül. Az ott levő vállalkozás a Tiszavasvári útról közelíthető meg jelenleg is, így egy viszonylag hosszú új út kiépítése, a Natura 2000 védettségű terület mellett, költséges és a környezeti elvárásoknak sem felel meg. Az izzó utca északi végén létesülő közlekedési csomópont is feleslegesen megrágulna.

Az egykori „GE” területén kialakítandó, belső feltáró út megfelelő nyomvonalának kijelölése, lehetőséget adott arra, hogy az Izzó utca északnyugati oldalán meglévő ikerházas beépítésű lakótömb nyugati oldalán (a telekvégek folytatásában), egy keskeny védőerdősáv is létesüljön. A telekvégekhez eddig egy viszonylag csendesebb iparterület rész csatlakozott, így az ipari gépjárműforgalmat bevezető új út mellett, elvárás is, a növekvő környezeti terhelés csökkentése.

A tervezett szabályozási tervmódosításnak a környezetre vonatkozó káros hatása nincs.

2. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

- A 11. –jelű változó terület esetében új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, így a biológiai aktivitásérték szinten tartását is igazolni kell.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a gazdasági övezetbe átkerülő ingatlanon, telken belüli beültetési kötelezettség előírt 27 méter szélességű védő erdősáv biztosítja.

Az előírt zöldterület alakítás nem csak a biológiai aktivitásérték szinten tartását hivatott biztosítani, hanem védelmet is jelent, a csatlakozó hétvégiházás üdülőterület és idegenforgalmi hasznosítású különleges területek 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
„B”	1,44	Kk-id-> Kid	$1,44 \times 3,2 = 4,61$	$1,44 \times 1,5 = 2,16$	- 2,45
„A1”	6,65	Kid-> Gksz	$6,65 \times 1,5 = 9,98$	$6,65 \times 0,4 = 2,67$	- 7,31
„A2”	1,10	felületminőség (Ev telken belül)		$1,1 \times 9,0 = 9,81$	+ 9,81
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+ 0,05

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

- A 12. –jelű változó terület esetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változást vizsgálni nem szükséges.

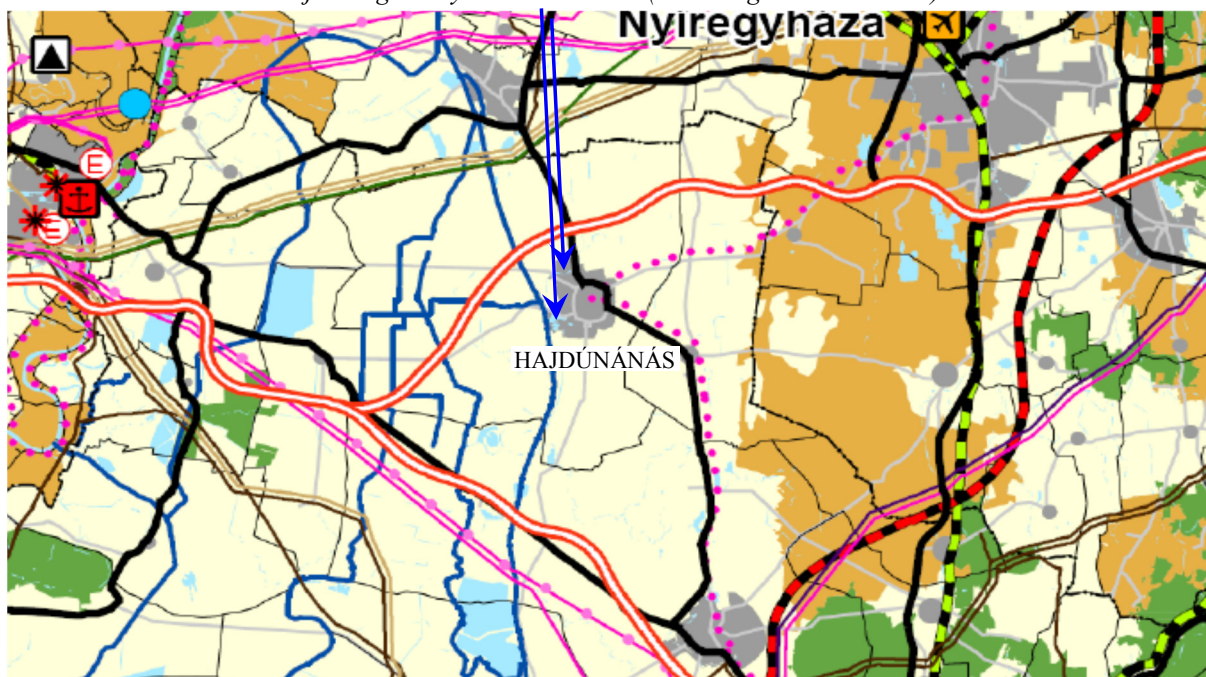
A módosítás lényegét az iparterületet feltáró kiszolgáló út kijelölése jelenti. A tömb szabályozásának módosításakor kisebb terület-felhasználásbeli korrekciók történnek ugyan, de ez esetekben az erdőterületen keresztül nyitandó utcával arányosan védő erdősáv létesül, illetve a kereskedelmi szolgáltató terület a megszűnő út területével olyan mértékben nő, amennyivel a terület délnyugati sarkán csökken (növelve a legelő területét.)

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. 1/b. 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/b. 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

- E Erőmű
 - 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
 - 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
 - 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
 - Átvitelt bonyolító 120 kV-os elosztó hálózat
 - Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
 - Térségi szénhidrogén szállító vezeték
 - VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEIK
 - Országos jelentőségű öntözőcsatorna
 - Térségi belviz- és öntözőcsatorna
 - Szükségátározó
 - 10 millió m³-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
 - 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb tározási lehetőség
 - Folyami nagyműtárgy
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
 - Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG**
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
 - 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:

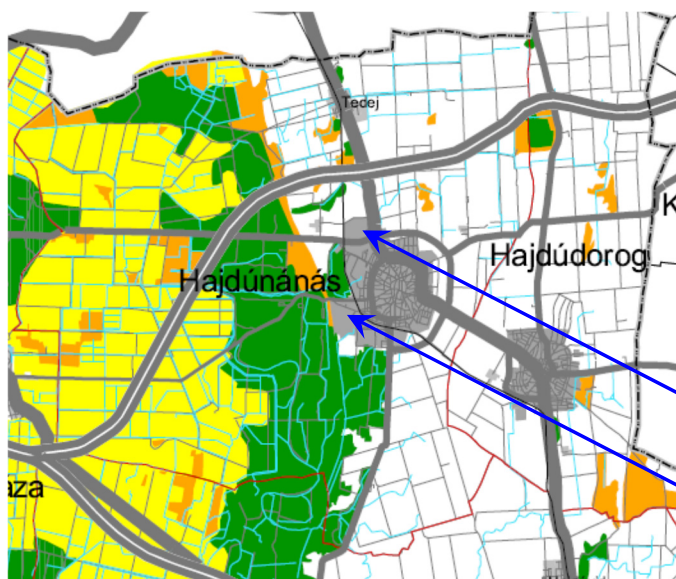
- országos ökológiai hálózat
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület *
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- világörökség és világörökség várományos terület
- országos vízminőségvédelmi terület
- nagyvízi meder 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 nyersanyagvagyron terület
- rendszeresen belvízjárta terület
- földtani veszélyforrás területe
- honvédelmi terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Ajánlott megyei övezetekkel való érintettség:

- tájrehabilitációt igénylő terület övezete

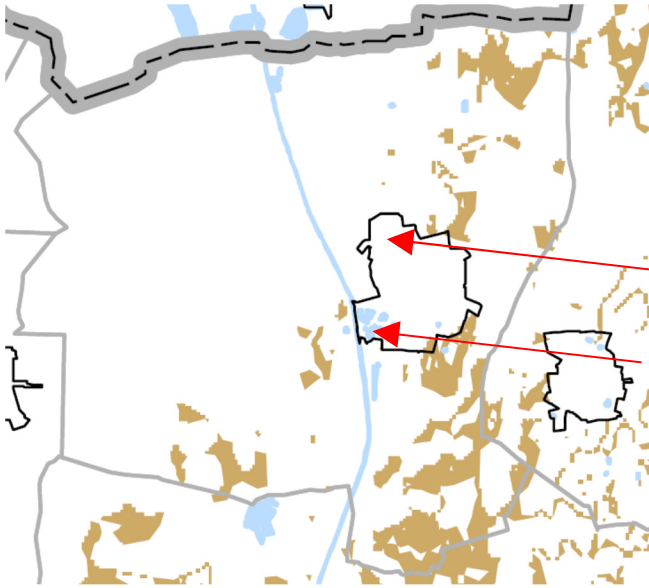


Országos ökológiai hálózat:

„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.

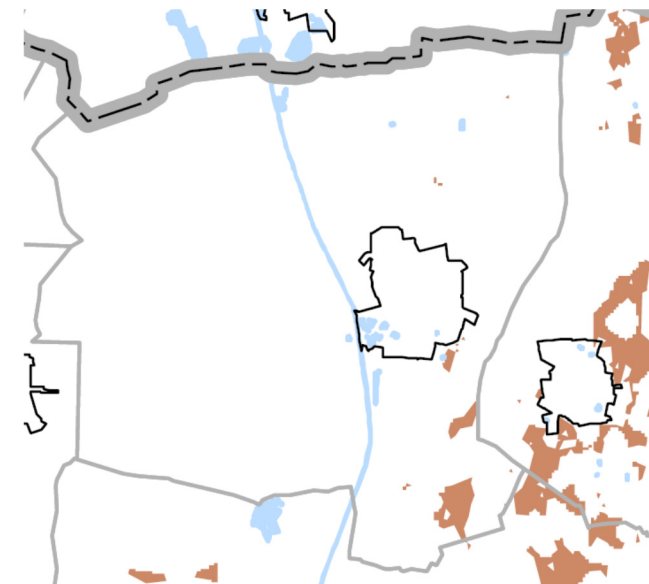
Az övezet a 2017. évi módosítás által érintett területet nem érinti!



Jó termőhelyi adottságú szántóterület:

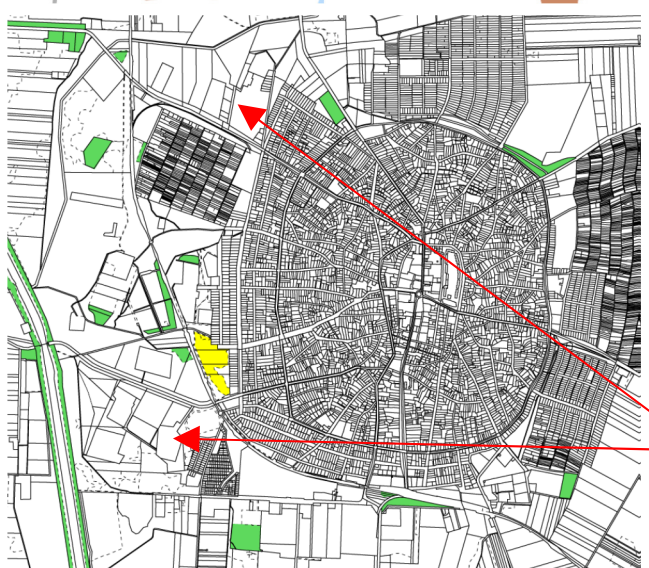
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az övezet a 2017. évi módosítás területeit nem érinti!



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

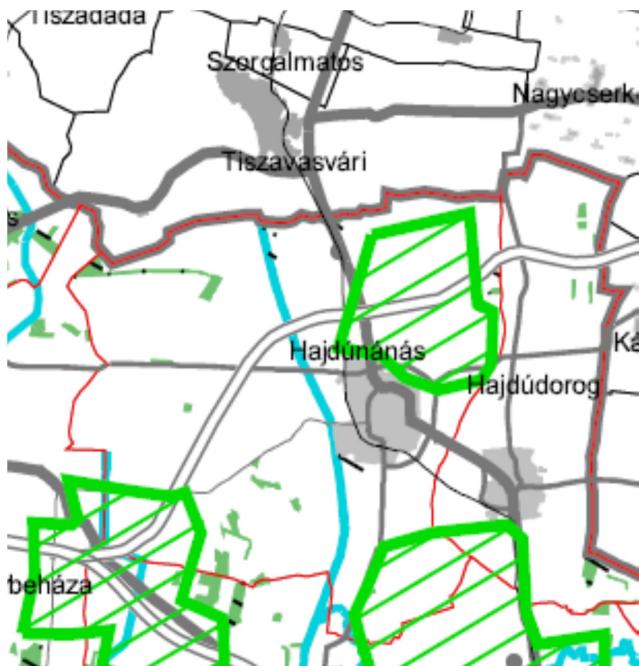
Az övezet 2017. évi 1. sz. módosítás célterületeit nem érinti!



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!

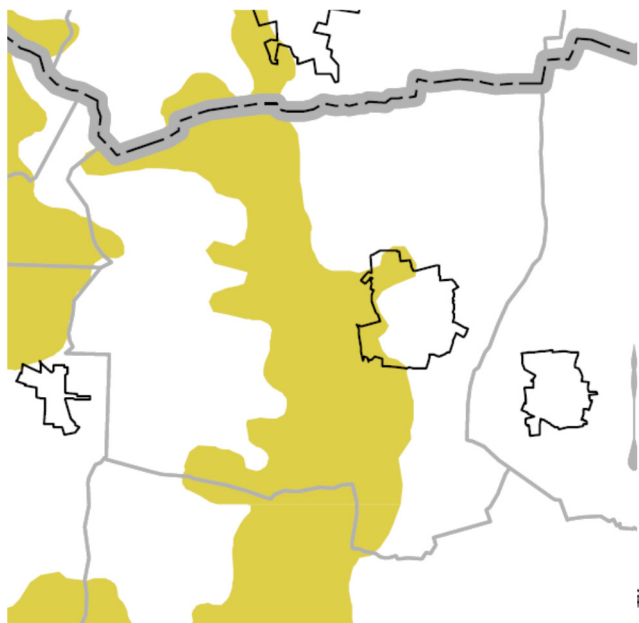


Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület:

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)

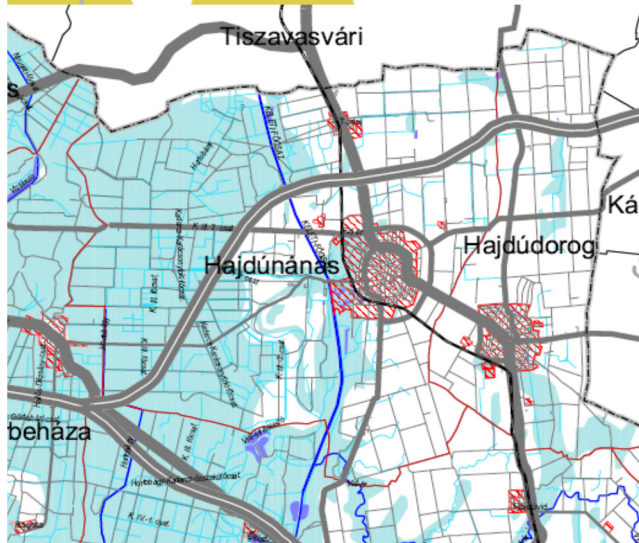
A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti.



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.”

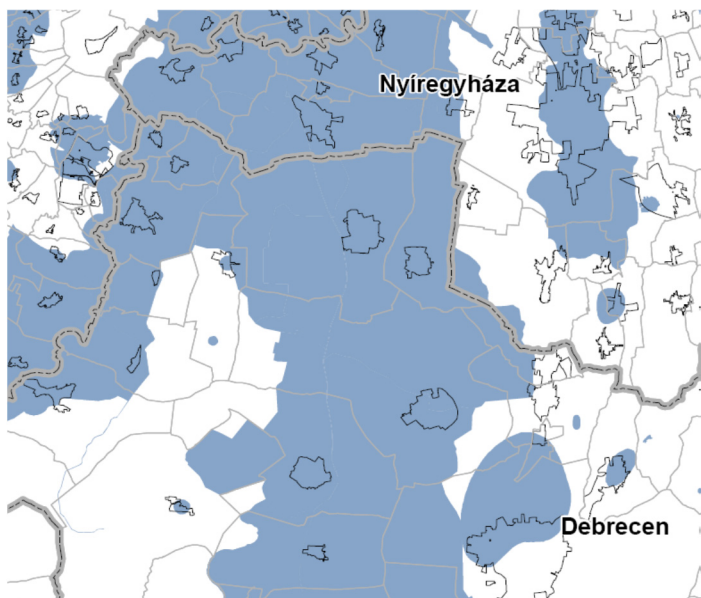
A 2017. évi módosítás területeit az övezet nem érinti.



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.

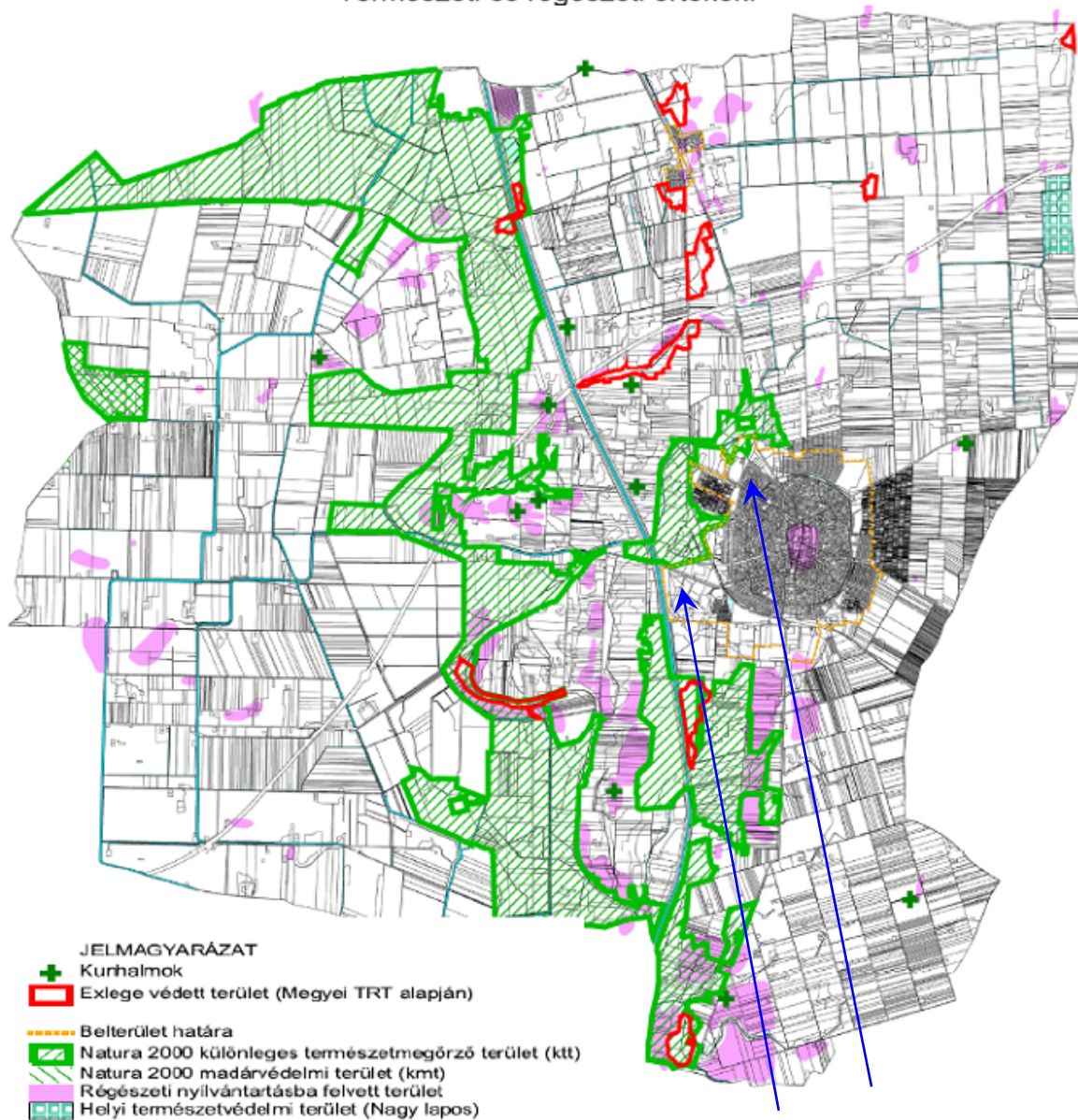
Az övezetre vonatkozó, OTrT 15.§. előírásai:

- (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/b. 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/b. sz. módosítással érintett terület

5. Közműellátás

Hajdúnánás Településrendezési terv 2017. évi 1./b. sz. módosítása a Volt téglagyárat és környezetét, valamint a General Electric „GE” volt telephelyét és környezetét érinti. A tervezett módosítások egyike sem jár olyan jellegű változtatással, ami a településrendezési terv körmű fejlesztésekre vonatkozó módosítását tenné szükségessé. Sem kapacitásban, sem nyomvonalában nincs szükség s korábban elhatározott fejlesztések módosítására.

6. Közlekedésfejlesztés

- Volt téglagyár és környezetének tulajdonosi kérelemre történő módosítása

11.-jelű terület

Hajdúnánás Településrendezési terv 2017. évi 1./b. sz. módosítása a Volt téglagyárra és környezetére vonatkozó módosításának közlekedési vonzata nincs. A 11.-jelű területre vonatkozó, közlekedési infrastruktúra változások a korábbi (2016. évi módosítás során történtek!)

- A Polgári utcán lévő, felhagyott „GE” iparterület hasznosítását elősegítő módosítás 12.-jelű terület

A szabályozási terv módosítása során az egykori General Electric (GE) üzem üresen álló iparterületét, a meglévő infrastruktúra, épületek hasznosítása érdekében, egy 18 m szabályozási szélességű kiszolgáló utcával tárja fel. Ezáltal lehetőség nyílik, a nagy kiterjedésű iparterület több ingatlanra (vállalkozás számára) történő felbontására. Az új kiszolgáló út kialakítása arra is lehetőséget ad, hogy az ipari vállalkozásokra irányuló teherforgalom, ne a lakóterülettel szomszédos izzó utcát terhelje. A meglévő épületek között kiszabályozott út az épületekhez viszonylag közel halad majd el, az ipari övezetben általánosan előírt 10 méter előkert nem lesz biztosítható, a telekalakítások során. Emiatt, egy új Gip-1x- jelű (al) övezet kerül kijelölésre, ahol az új „Gip-1x” építési övezetek között nyitandó utca mellett, az építési hely lehatárolását tekintve, előkert nélküli – szabadon álló beépítési mód lesz előírva, és az épületek utcavonal felőli elhelyezését meghatározó építési vonal az utcai telekhatártól 0,0- 10,0 méter között lesz meghatározva.



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

A nyitandó új utca északi irányú kivezetése, és az M3 autópályához közvetlen kapcsolatot teremtő, Tiszavasvári úthoz történő kapcsolata is fontos feladata volt a szabályozási terv e tömbre irányuló módosításának. A szabályozási terv alábbi, kinagyított részlete, bemutatja a szabályozási terv e területre vonatkozó, javasolt változásait.



A hatályos szabályozási terv részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

Az egykori „GE” iparterületet keleti oldalon határoló út, az iparterületet feltáró ezzel párhuzamosan tervezett új út kapcsolódására ad javaslatot a szabályozási terv módosításának javaslata. Az út nyomvonalának korrekciója, a csomópont területszükségletét kielégítő közlekedési terület kijelölése, a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági fejlesztési terület kedvezőbb lehatárolására is lehetőséget adott. (A szomszédos dűlőt szélesítés elmaradása a gazdasági területet növeli, a méretei miatt hasznosíthatatlan délnyugati teleknyúlvány pedig a legelő terület részévé válik.)

Az izzó utca északi irányú továbbvezetése a meglévő keskeny dűlőt kiépítésének korábbi javaslata, az ott lévő gazdasági vállalkozás területének megközelítésére, elhagyásra kerül. Az ott levő vállalkozás a Tiszavasvári útról közelíthető meg jelenleg is.