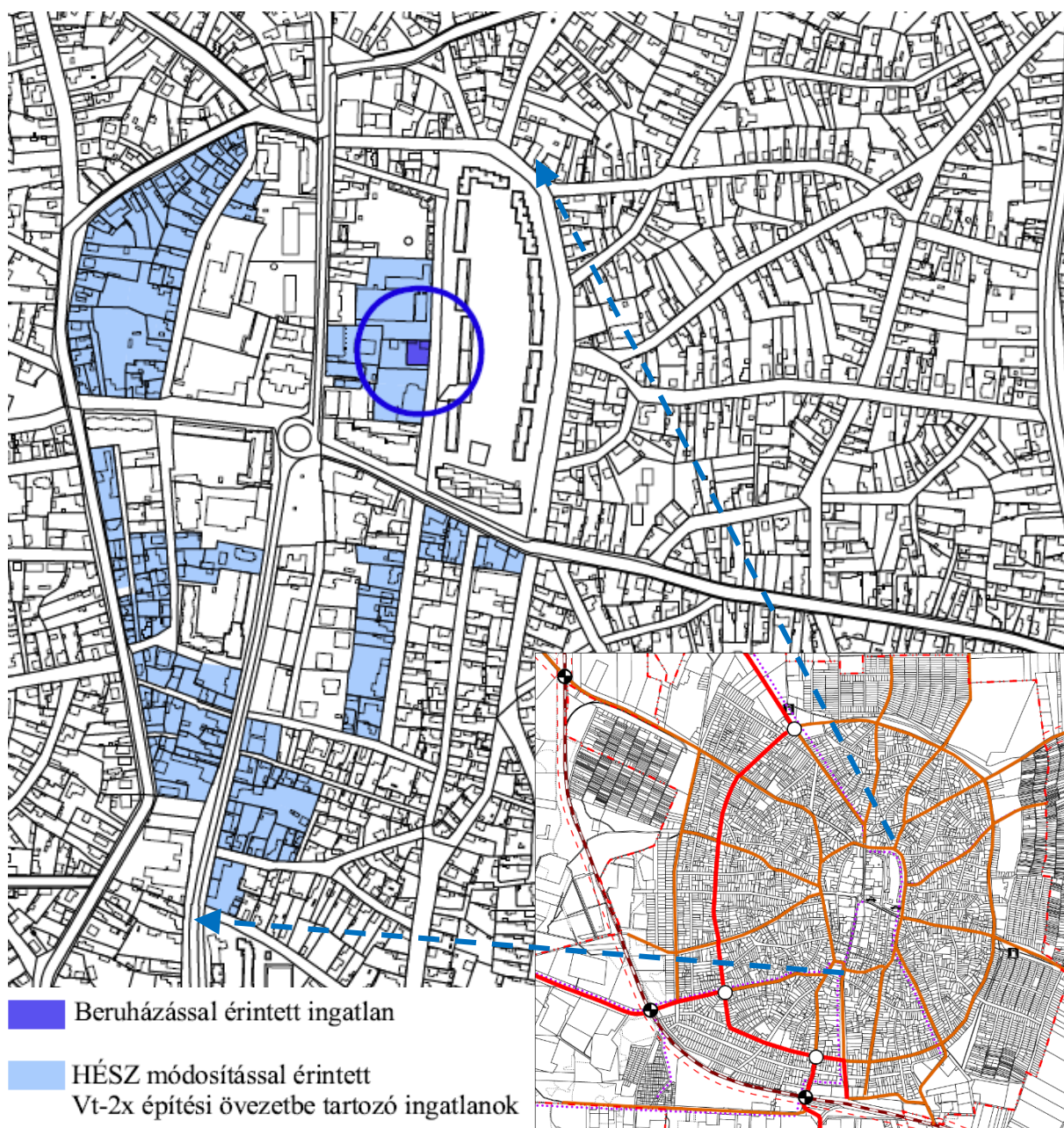


HAJDÚNÁNÁS VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

„Vt-2x” építési övezetre vonatkozó 2021. évi 1. sz. módosítása





CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4 /3
Iroda: Debrecen, Antall József u. 26-28.
Tel: (30) 9818-172
Email: civisterv @ civisterv.hu

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

„Vt-2x” építési övezetre vonatkozó

2021. évi 1. sz. módosítása

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1-09-0016

Debrecen, 2021. augusztus 19.

/ Zsemberi István /
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
- 2) Környezeti hatások és feltételek
- 3) Örökségvédelem
- 4) A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata

* Közlekedés fejlesztés

* Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

* Közművesítési javaslat

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. BEVEZETÉS

Hajdúnánás Város új Településrendezési eszközeit, annak részeként Helyi Építési szabályzatát 32/2020.(XII.18.) rendeletével fogadta el, a település önkormányzata.

Hajdúnánás városközpont területén, a Mártírok útja 10. szám alatti, (2822 hrsz-ú) ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű beruházás megvalósítását tervezi az X System Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. A hatályos Helyi Építési szabályzat, a „Vt-2x”-jelű (településközpont) építési övezetre, (a saroktelkek kivételével) 50% legnagyobb beépíthetőséget határoz meg, és a telek területének legalább 50%-át zöldfelületként írja elő hasznosítani.

A hatályos Hész. előírásai nem csak a tervezett beruházás megvalósítását gátolná meg, hanem általánosan tekintve, az ingatlan gazdaságos hasznosítását sem teszi lehetővé.

A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ra kezdeményezték megnövelni, míg az előírt legkisebb zöldterület aránya 20%-ra csökkenteni. Kérték megvizsgálni, a hátsó kert jelenleg szabályozott mértékének csökkenthetőségét is.

A módosításra a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ szerinti „Tárgyalásos eljárásban” kerül sor, tekintettel arra, hogy az önkormányzat képviselő-testülete a módosítással érintett területet, beruházás megvalósítása céljából, kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2. A MÓDOSÍTÁSOK SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Jelen Hész. módosítás a hatályos rendelet egy „Vt-2x” építési övezetre vonatkozó rendelkezését kívánja módosítani.

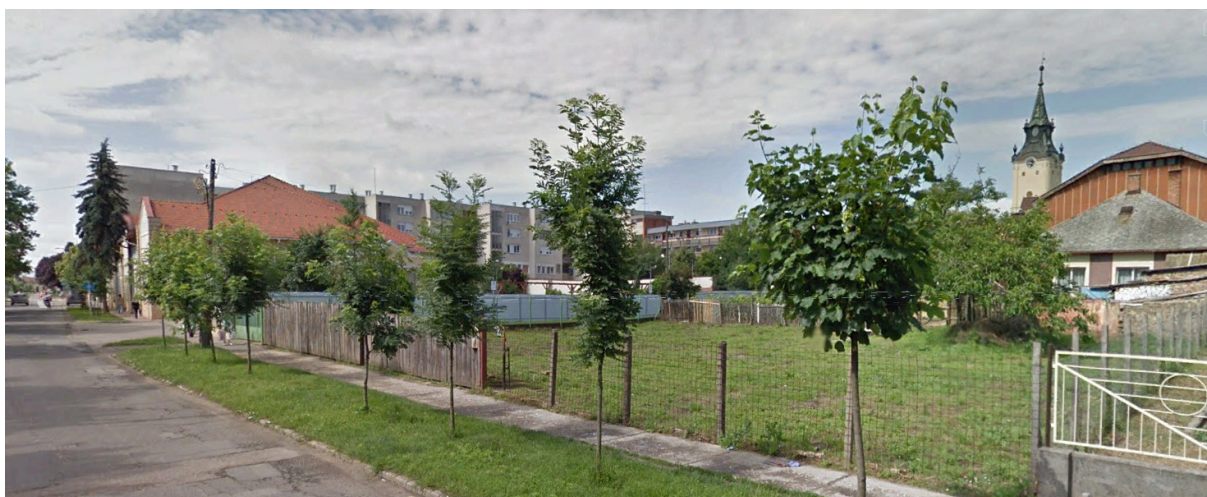
A hatályos Helyi Építési szabályzat, a „Vt-2x”-jelű (településközpont) építési övezetre, (a saroktelkek kivételével) 50% legnagyobb beépíthetőséget határoz meg, és a telek területének legalább 50%-át zöldfelületként írja elő hasznosítani.

A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ra kezdeményezték megnövelni, míg az előírt legkisebb zöldterület aránya 20%-ra csökkenteni. Kérték megvizsgálni, a hátsó kert jelenleg szabályozott mértékének csökkenthetőségét is.



Orto fotó, a beruházással érintett ingatlanról és környezetéről. (Forrás: Google Earth)





HÉSZ: 2. táblázat:

Vegyés övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
4	Vt-1	Zártsorú /Z/	K	K	K	K	K
5	Vt-1x	Zártsorú /Z/	800***	20	40	50 / 75*	6,0-15,0
6	Vt-1xx	Szabadon álló /SZ/	K	K	K	K	K (templom)
7	Vt-2x	Zártsorú /Z/	300	10	25	50 60/ 75*	6,0 - 7,5
8	Vt-2	Zártsorú /Z/	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0
9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
10	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60**	< 4,5
11	Vt-3x	Szabadon álló /O/	500	14	35	60	7,5-10,0
12	Vt-4	Zártsorú /Z/	K	K	K	40 / 75*	4,5 - 7,5
13	Központi vegyes építési övezetek						
14	Vi-1	Szabadon álló /SZ/	K	- K	- K	35	4,5-7,5

A *-al jelölt csak mindkét oldalon zártsorú beépítésű és elhelyezésű saroktelken alkalmazható.
 ** Vt-3** -jelű építési övezetben elhelyezkedő Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettség, amennyiben mindkét határoló utca felőli előírt kötelező építési vonalat érinti az épület 60 % lehet.

***Telekmegosztás nem, csak telekhatár-módosítás, vagy összevonás lehetséges, de telekhatár-módosítás során a megadott területnél kisebb nem alakulhat ki.

	<i>B</i>	<i>A</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>
1	<i>Az építési telék</i>						<i>Előírt min-max épület magasság (m)</i>
2	<i>Övezeti jele</i>	<i>Beépítési módja /jele/</i>	<i>Legkisebb területe (m²)</i>	<i>Legkisebb szélessége (m)</i>	<i>Legkisebb mélysége (m)</i>	<i>Legnagyobb beépítettsége (%)</i>	
3	<i>Településközpont vegyes építési övezetek</i>						
7	<i>Vt-2x</i>	<i>Zártsorú /Z/</i>	300	10	25	50 60/ 75*	6,0 -7,5
8	<i>Vt-2</i>	<i>Zártsorú /Z/</i>	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0

A jelen Hész. módosítással érintett Vt-2x és nem érintett Vt-2 –jelű építési övezetek közötti különbség, hogy a Vt-2 építési övezetbe sorolt ingatlanok a városközpont északi és déli (külső) széléin helyezkednek el, ahol az elvárt kisvárosias karakternek nem része a legtöbb esetben két szintes beépítést eredményező, 6,0 méter előírt legkisebb épületmagasság. Csupán lehetőség fölszint+1 emeletes épületet elhelyezni. A Vt-2x –jelű építési övezetben ezzel szemben az előírt legkisebb épületmagasság 6,0 méter. Ez az elvárás az átépülést nagyobb ütemben valószínűsíti. Jobban ösztönzi többlakásos lakóépület elhelyezését, kereskedelmi- szolgáltató rendeltetések elhelyezését. A kisvárosias karakterű átépítést ösztönzi, segíti, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ról 60%-ra történő megemelése.

(Fontos itt megjegyezni, hogy az Oték. a településközpont vegyes építési övezetek megengedett legnagyobb beépíthetőségét (mint országos keretszabályt) 80 %-ban, az előírt legkisebb zöldfelületet 10%-ban határozza meg.)

A hatályos Hész. a Vt-2x és a Vt-2 építési övezetekben elhelyezkedő építési telkek előírt legkisebb zöldfelületét, valószínűsíthetően, hibásan határozza meg, amikor 50%-ban rögzíti ezt az értéket.

Hész: 37.§ (6)

(6) A telek területének 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani.

Ez abból is következik, hogy a saroktelkek megengedett 75%-os legnagyobb beépíthetősége esetén, az előírt legkisebb zöldfelület aránya 15%. Arányosítva ez a közbülső telkek esetében 40% kellene, hogy legyen.

Az előírt legkisebb zöldfelület mértékét a fenti számolásból adódó értéknél jobban, 20%-ra javasolja jelen módosítás csökkenteni. Ennek indoka, a több rendeltetést eredményező átépítés, mely nem csak a többlakásos épületek megjelenésében mutatkozik meg, hanem a kereskedelmi- szolgáltató funkciók gyarapodásában is. További zöldfelület csökkentő igény, a telken belüli parkolás biztosításának kötelezettsége is.

Ez utóbbi Hész. módosítás a két építési övezetet általánosan érinti.

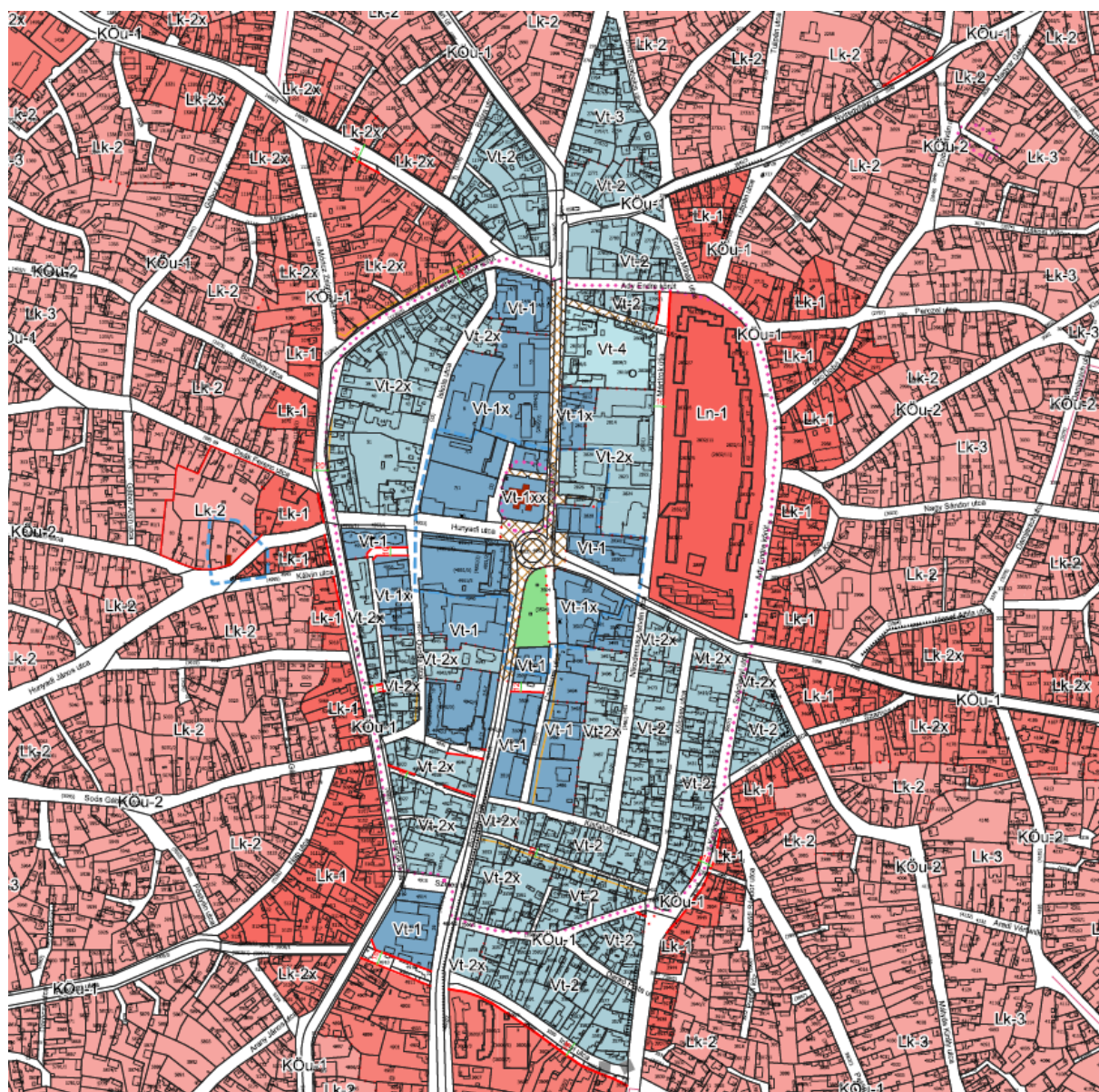
II. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Helyi Építési szabályzatát 32/2020.(XII.18.) sz. önkormányzati rendelettel fogadta el a város képviselő-testülete.

Hajdúnánás városközpont területén, a Mártírok útja 10. szám alatti, (2822 hrsz-ú) ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű beruházás megvalósítását tervezi az X System Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. A hatályos Helyi Építési szabályzat, a „Vt-2x”-jelű (településközpont) építési övezetre, (a saroktelkek kivételével) 50% legnagyobb beépíthetőséget határoz meg, és a telek területének legalább 50%-át zöldfelületként írja elő hasznosítani.

A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt 50%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ra javasolja megnövelni, míg az előírt legkisebb zöldterület arányát a jelenleg (hibásan) meghatározott 50%-ról 20%-ra csökkenteni.

A Hész. tervezett módosítása, a szabályozási tervet nem érinti.



A hatályos szabályozási terv városközpontot tartalmazó részlete

A módosításra kerülő Vt-2x –jelű építési övezet hatályos Hész- szerinti előírása, és piros szín-
nel jelölve, a javasolt módosítás.

HÉSZ.

34. Vt-2, Vt-2x építési övezetek

Településközpont (Kisvárosias jellegű magas beépítési intenzitású) terület

37.§

- (1) *A településközpont terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, részben, vagy egészben átépítendő telektömbökben, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*
 - a) *A Vt-2x építési övezet a többszintes, telepszerű beépítettségű területek közelében lévő, részben átépítésre váró tömbökben került kijelölésre.*
 - b) *A Vt-2 építési övezet a városközpont többnyire lakóépületekkel beépített, kisebb forgalmú (belső) területein került kijelölésre.*
 - (2) *a) A településközpont területen elhelyezhető épület – a legfeljebb 16 lakásos lakó rendeltetésen kívül-:*
 - aa) *igazgatási, iroda*
 - aa) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás*
 - aa) *a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,*
 - ab) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
 - ac) *kulturális, közösségi szórakoztató,*
 - af) *sport**rendeltetést is tartalmazhat*
 - b) Elhelyezhető továbbá: *Az építési övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.*
 - c) Nem helyezhető el:
 - ca) *önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*
 - cb) *üzemanyagtöltő,*
 - cd) *különálló melléképítmény*
 - ee) *állattartó melléképítmény.*
- (3) *A telkek beépítési módja jellemzően zártsorú, az épület-elhelyezés előkert nélküli, vagyis az utcavonal kötelező építési vonal.*
 - (4) *Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.*
 - (5) *Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el. Közműpótló nem alkalmazható.*
 - (6) *A telek területének ~~50%-át~~ 20%-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani.*

II/B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének __/2021. (___. __.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 32/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján

- a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,
- és
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bek. meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

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

1.§.

A Hész 37.§ (6) bekezdés helyére az alábbi lép:

- (6) A telek területének ~~50~~ 20 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani.

2.§.

A Hész 4. melléklet 3. táblázata (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) helyébe, jelen rendelet 1. melléklete lép.

3.§.

Ez a rendelet a közzétételét követő napon lép hatályba.

Esztár, 2021.

jegyző

polgármester

2. táblázat:
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

B	A	C	D	E	F	G	
1	Az építési telek						Előírt min-max épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
4	Vt-1	Zártsorú /Z/	K	K	K	K	K
5	Vt-1x	Zártsorú /Z/	800***	20	40	50 / 75*	6,0-15,0
6	Vt-1xx	Szabadon álló /SZ/	K	K	K	K	K (templom)
7	Vt-2x	Zártsorú /Z/	300	10	25	50 60 / 75*	6,0 -7,5
8	Vt-2	Zártsorú /Z/	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0
9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
10	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60**	< 4,5
11	Vt-3x	Szabadon álló /O/	500	14	35	60	7,5-10,0
12	Vt-4	Zártsorú /Z/	K	K	K	40 / 75*	4,5 - 7,5
13	Központi vegyes építési övezetek						
14	Vi-1	Szabadon álló /SZ/	K	- K	- K	35	4,5-7,5

A *-al jelölt csak mindkét oldalon zártsorú beépítésű és elhelyezésű saroktelken alkalmazható.
**** Vt-3**** -jelű építési övezetben elhelyezkedő Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége, amennyiben mindkét határoló utca felőli előírt kötelező építési vonalat érinti az épület 60 % lehet.

***Telekmegosztás nem, csak telekhatár-módosítás, vagy összevonás lehetséges, de telekhatár-módosítás során a megadott területnél kisebb nem alakulhat ki.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Környezeti hatások és feltételek
- 2) Örökségvédelem
- 3) A Településképi rendelettel való összhang vizsgálata
- 4) Beépítési javaslat

- * Közlekedés fejlesztés
- * Tájrendezés, zöldterületek fejlesztése, biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- * Közművesítési javaslat
- * Felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása

* A jelölt munkarészek kidolgozását, a módosítás jellege nem teszi szükségessé!

1.) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzat 2021. évi 1. sz. módosításához

Hajdúnánás városközpont területén, a Mártírok útja 10. szám alatti, (2822 hrsz-ú) ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű beruházás megvalósítását tervezi az X System Kereskedelmi és Szolgáltató Zrt. A hatályos Helyi Építési szabályzat, a „Vt-2x”-jelű (településközpont) építési övezetre, (a saroktelkek kivételével) 50% legnagyobb beépíthetőséget határoz meg, és a telek területének legalább 50%-át zöldfelületként írja elő hasznosítani.

A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ra kezdeményezték megnövelni, míg az előírt legkisebb zöldterület aránya 20%-ra csökkenteni.

A hatályos Hész. előírásai nem csak a tervezett beruházás megvalósítását gátolnák meg, hanem általánosan tekintve, az ingatlan gazdaságos hasznosítását sem teszi lehetővé. A módosítás során az érintett építési övezet jelenleg előírt megengedett legnagyobb beépíthetőséget 60%-ra kezdeményezték megnövelni, míg az előírt legkisebb zöldterület aránya 20%-ra csökkenteni.

Valójában a Vt-2 és Vt-2x –jelű építési övezetek azok, melyek zárt sorú beépítési módra, városias átépítésre szánt területekre lettek kidolgozva. Az építési előírások (megengedett legnagyobb beépíthetőség, legkisebb előírt zöldfelület) változtatásakor e területek valós igényeit, települési környezetre vonatkozó elvárásokat és az országos keretszabályok (Oték) adta lehetőségeket volt szükséges megvizsgálni. Bár a módosításra vonatkozó igény egy konkrét beruházás kapcsán merült fel, mégis a városközponttra vonatkozó általánosabb igényt elégítene ki, valós problémát oldana meg.

A jelen Hész. módosítással érintett Vt-2x és nem érintett Vt-2 –jelű építési övezetek közötti különbség, hogy a Vt-2 építési övezetbe sorolt ingatlanok a városközpont északi és déli (külső) szélein helyezkednek el, ahol az elvárt kisvárosias karakternek nem része a legtöbb esetben két szintes beépítést eredményező, 6,0 méter előírt legkisebb épületmagasság. Csupán lehetőség fölszint+1 emeletes épületet elhelyezni. A Vt-2x –jelű építési övezetben ezzel szemben az előírt legkisebb épületmagasság 6,0 méter. Ez az elvárás az átépítést nagyobb ütemben valószínűsíti. Jobban ösztönzi többlakásos lakóépület elhelyezését, kereskedelmi- szolgáltató rendeltetések elhelyezését. A kisvárosias karakterű átépítést ösztönzi, segíti, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ról 60%-ra történő megemelése.

(Fontos itt megjegyezni, hogy az Oték. a településközpont vegyes építési övezetek megengedett legnagyobb beépíthetőségét (mint országos keretszabályt) 80 %-ban, az előírt legkisebb zöldfelületet 10%-ban határozza meg.)

A hatályos Hész. a Vt-2x és a Vt-2 építési övezetekben elhelyezkedő építési telkek előírt legkisebb zöldfelületét, valószínűsíthetően, hibásan határozza meg, amikor 50%-ban rögzíti ezt az értéket.

Hész. 37.§ (6)

(7) A telek területének 50 %-át – sarok ingatlan esetében, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként kell kialakítani.

Ez abból is következik, hogy a saroktelkek megengedett 75%-os legnagyobb beépíthetősége esetén, az előírt legkisebb zöldfelület aránya 15%. Arányosítva ez a közbülső telkek esetében 40% kellene, hogy legyen.

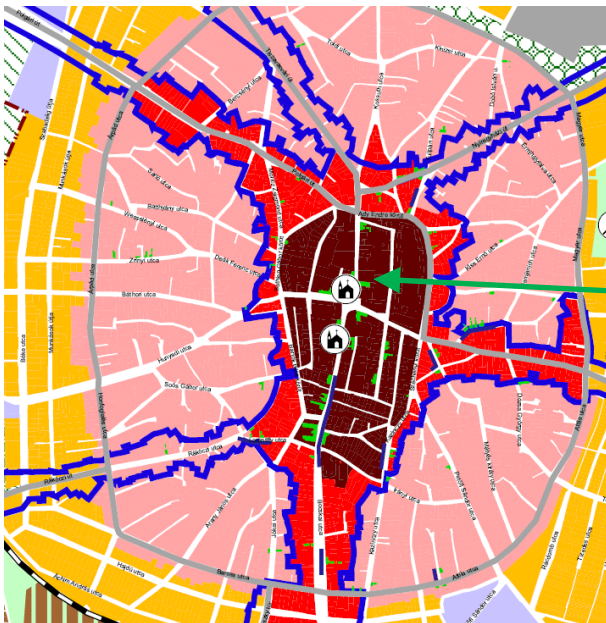
Az előírt legkisebb zöldfelület mértékét a fenti számolásból adódó értéknél jobban, 20%-ra javasolja jelen módosítás csökkenteni. Ennek indoka, a több rendeltetés eredményező átépítés, mely nem csak a többlakásos épületek megjelenésében mutatkozik meg, hanem a kereskedelmi- szolgáltató funkciók gyarapodásában is. További zöldfelület csökkentő igény, a telken belüli parkolás biztosításának kötelezettsége is.

Ez utóbbi Hész. módosítás a két építési övezetet általánosan érinti.

2.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Hész. tervezett módosítása (a megengedett legnagyobb beépítettség megemelése a Vt-2x építési övezetben, valamint az előírt legkisebb zöldfelület arányának 50%-ról 20%-ra történő csökkentése a Vt-2 és Vt-2x építési övezetekben) Hajdúnánás épített környezetének örökségi értékeit nem érinti.

3.) A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA



Eltérő karakterű településrészek

- 1 / Városközpont történeti beépítéssel
 - 2 / Kisvárosi léptékű településrész
 - 3 / Halmazos szerkezetű történeti településrész
 - 4 / Kertvárosias településrész
 - 5.a./ Üdülő terület - Hévízei házas üdülő terület
 - 5.b./ Üdülő terület - Strandfürdő és rekreációs területek
 - 6 / Tedej különálló településrész
 - 7 / Beépítésre nem szánt területek
- Rekreációs és zöld területek
Gazdasági területek

A Hész. tervezett módosítása következtében (a megengedett legnagyobb beépítettség megemlése a Vt-2x építési övezetben, valamint az előírt legkisebb zöldfelület arányának 50%-ról 20%-ra történő csökkentése a Vt-2 és Vt-2x építési övezetekben) a Településképi rendelet módosítása nem vált szükségessé.

A Hész. módosításával érintett építési övezet, az 1.-jelű, „Városközpont történeti beépítéssel” karakterű településrészen helyezkedik el. A módosítással érintett építési övezet, több helyen, csatlakozik (többnyire utcával elválasztva) az 1b-jelű „Városközpont – lakótelep” karakterű településrészekhez.

A Hész-ben tervezett változások a Településképi szabályok módosítását nem teszik szükségessé.

*Részlet a TKR. 1. mellékletéből
(Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása)*



Városközpont történeti beépítéssel - Kossuth utca. A forgalmas utak mentén, a főtérre jellemző, nagyobb léptékű beépítés valósult, meg az új építések során is.



1a: VÁROSKÖZPONT -TÖRTÉNETI BEÉPÍTÉssel

Hajdúnánás városközpontját az úgynevezett „kiskörút” (Széchenyi- Ady- Bethlen Gábor- Bartók Béla) utcák határolják. A városközpont karakterében teljesen eltérő karakterű részét képezi a történeti beépítésű (nagyobbik rész), valamint az újabb kori telep-szerű beépítés. Ennek bemutatása két alfejezetben történik.

A történeti beépítésű városközpont léptékét tekintve két részből áll. A nagyobb léptéket a főter és közvetlen környezete és az ehhez kapcsolódó észak- kelet és Dél-nyugat irá-nyú forgalmas utakat kísérő beépítés. A kiskörúton belül elhelyezkedő többi terület ala-csonyabb, fsz- fsz+ 1 emeletes beépítésű.

A városközpontra alapvetően az előkert nélküli, utcavonalon álló beépítés a jellemző, a zártosú, hézagosan-zártosú és oldalhatáron álló épületelhelyezés keveredik.



46 | eltérő karakterű településrészek



Részlet a Településképi Arculati Kézikönyvből. (A beruházással érintett ingatlan jelölésével.)

4.) BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett épület egy műszaki áruháznak ad helyet. A zárt sorúan kialakított épület utcai homlokzatának északi felén található a kapuáthajtó és a személyi bejárat, valamint a belső udvari parkoló felől további egy bejárat kerül kialakításra, amely az árufeltöltést is biztosítja. Az épület földszintje szinte teljes egészében árusító térként funkcionál, az udvari épületszárny nyugati végén kap helyet a kiszolgáló tér valamint a lépcső és teherlift. A tetőtérben történik az áruraktározás, illetve további kiszolgáló helyiségek kerülnek kialakításra. Az épület magastető, a déli oldalon igazodva a szomszédos áruház épület magasságához, míg a nyugati oldalon a homlokzat a magasabb szomszédos épületek irányába fentebb lépcsőzik.

