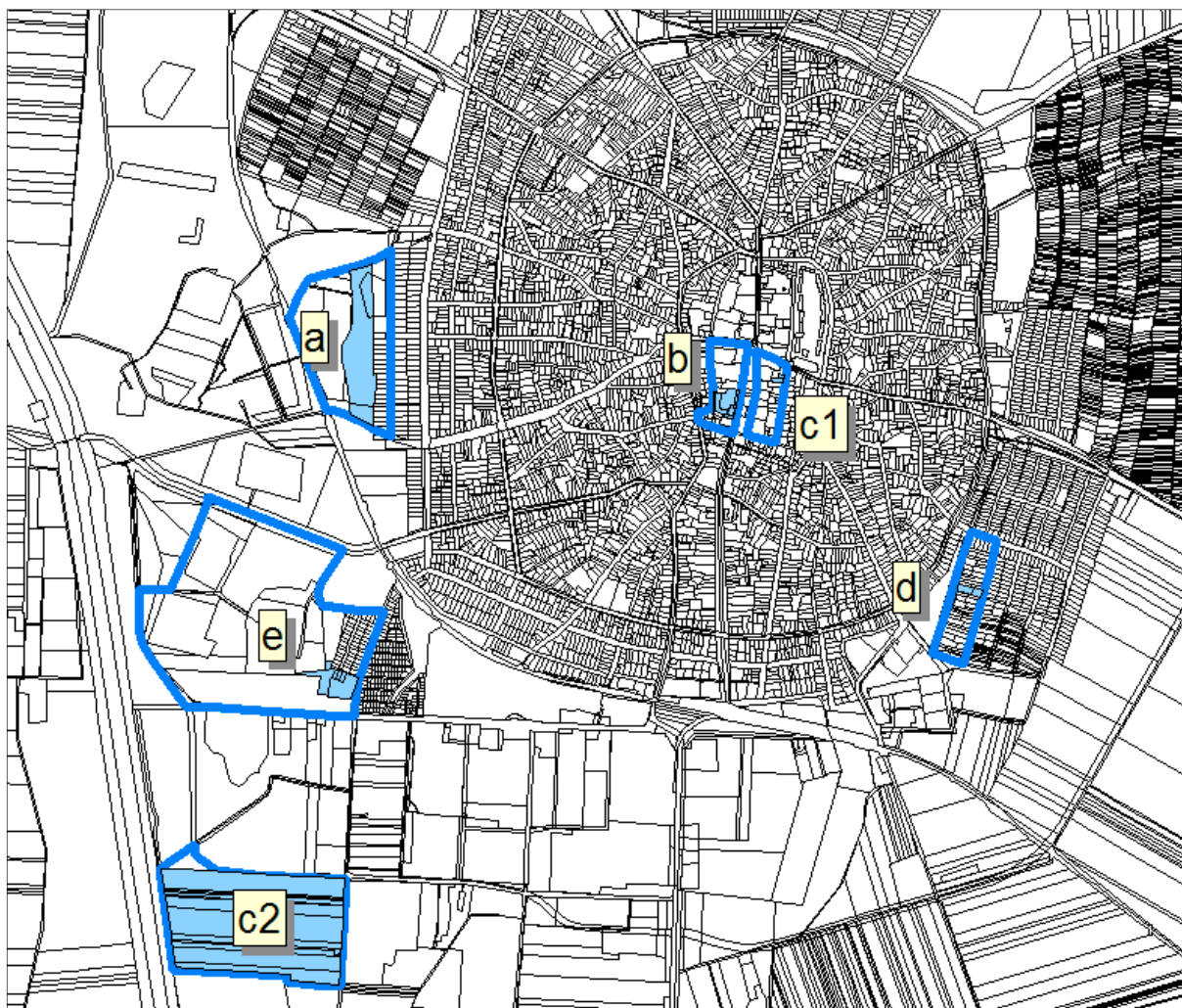


Egyeztetés dokumentáció – 2023. április

HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2023. ÉVI M2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.
- b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.
- c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)
- d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
- e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása





C Í V I S T E R V
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Sándor köz 4/3.

Iroda: Debrecen, Antall József utca 26-28.

Tel:(30) 9818-172,

Email: civisterv @ civisterv.hu

HAJDÚNÁNÁS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
2023. ÉVI M1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Partnerségi egyeztetés dokumentációja – 2023. április

Vezető településtervező:

Zsemberi István

TT/1-09-0016

Tartalomjegyzék:

- I.) A tervezési feladat címe, típusa, tervezési terület meghatározása
- II.) A terv célja, az érintett terület bemutatása tartalma, a módosítás lényege, az eredeti – hatályos- tervhez mért jelentősége,
- III.) Alátámasztó munkarészek:
 - 1) Környezeti hatások és feltételek
 - 2) A magasabb rendű terveknek való megfelelés igazolása
 - 3) Örökségvédelem
 - 4) Tájrendezés, zöldfelületi rendszer fejlesztése
 - 5) Közlekedés fejlesztés
 - 6) Közművek fejlesztése
 - 7) Új beépítésre szánt terület kijelölésének igazolása
- IV.) Hész. módosítás Rendeletének tervezete

Debrecen, 2023. április

/ Zsemberi István /

ügyvezető

I. Tervezési feladat (terv címe, típusa, tartalma, tervezési terület):

Terv címe:

Hajdúnánás Város Településrendezési eszközök 2023. évi M2. sz. módosítása

Terv típusa:

a 419/2021.(VII.15.) korm. Rendelet 68.§. szerinti egyszerűsített eljárás

Terv tartalma:

A Településrendezési eszközök (Ezen belül a Helyi építési szabályzat, Szabályozási terv, Településszerkezeti terv) módosítása, meghatározott területekre.

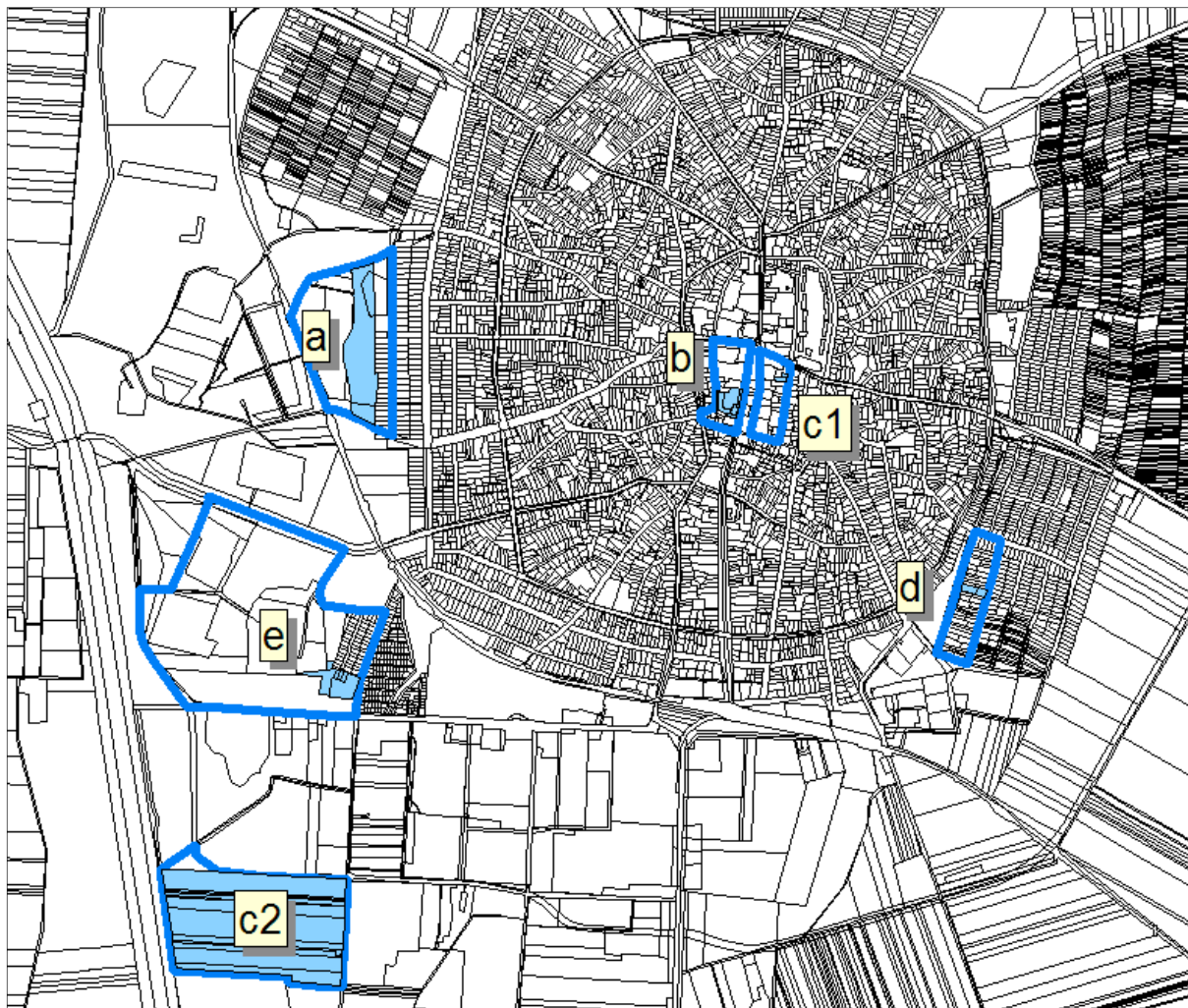
Tervezési terület:

A Hajdúnánás Város kül- és belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területegységekben és területeken. A módosítások 6 területegységet érintenek, melyek az egyeztetés során, annak megfelelő szabályozási tervlapokon kerülnek bemutatásra. A módosítások bemutatása- jelölése „a- e ” azonosítással történik.

- a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.
(497/26, 499/49, 497/15 ingatlanok Hrsz-ú ingatlanok)
- b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.
- c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)
(3500, 3499 Hrsz-ú ingatlanok elővásárlási jog elrendelése városháza távlati bővítése érdekében. 0968/14- 1968/25-iga Hrsz-ú ingatlanok esetében az elővásárlási jog eltörlése.)
- d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
(4696, 4695 Hrsz-ú ingatlanok)
- e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása
(5401/96, 5401/95, 5404/1-4 Hrsz-ú ingatlanok)

II. A terv célja, az érintett területek rövid bemutatása, A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége.

Hajdúnánás Város képviselő testülete, valamint vállalkozók kezdeményezték a hatályos településrendezési eszközök módosítását, meghatározott területekre vonatkozóan.



- a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.
- b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.
- c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)
- d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
- e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.

(497/26, 499/49, 497/15 ingatlanok Hrsz-ú ingatlanok)

Tervezett módosítás lényege:

Hajdúnánás Szabályozási tervének módosítása, melynek során a Nyugati ipari övezet keleti, lakóterületekkel szomszédos részén kijelölt 30 méter szélességű védőzóna (beültetési kötelezettség) helyett olyan védőzóna kerül kijelölésre, ahol a lakóterületeket nem zavaró rendeltetést ellátó épületek elhelyezhetőek lennének, melyek zaj vonatkozásában kedvezőbb védelmet jelentenének, mint pl. egy lombhullató erdősáv. A Hész és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása során, egyéb, lakóterület védelmét szolgáló előírás is bevezetésre kerül. (Pl. zajvédő fal építésének kötelezettsége, háromszintű növényzet – örökzöld növényzet- telepítésének előírása, stb.)

A hatályos szabályozási terven ipari gazdasági építési övezetbe sorolt 497/26, 499/49, 497/15 hrsz-ú ingatlanok keleti oldalához csatlakozó lakótelkek védelme érdekében olyan „Telken belüli védőterület” kerül kijelölésre, a hatályos szabályozási tervben jelenleg előírt 30 méter szélességű beültetési kötelezettség helyett, amely továbbra is kellő védelmet biztosít a telekvéggel csatlakozó lakótelkek számára, de nem rontja a gazdasági telkek hasznosíthatóságát.

Nem csökkenti az elvárt védelmet, hiszen a tervezett új szabályozás szerinti védőövezetben elhelyezhető, nem zavaró rendeltetéseknek helyet adó épület zajvédelmi hatása sok esetben jelentősebb, mint egy lombhullató, fásításnak.

A jelenleg kijelölt „Telken belüli kötelező védő zöldterület”-re vonatkozó Hész. előírás:

Hész. 16.§

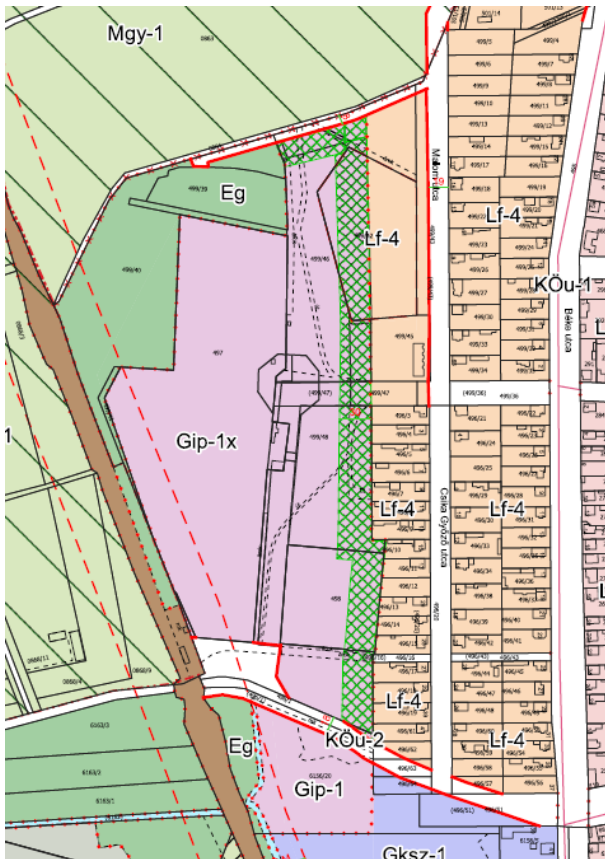
(2) Telken belüli kötelező védő zöldterület: A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

A módosítás után alkalmazni tervezett, új szabályozási elemet, a hatályos Hész. jelenleg is tartalmazza.

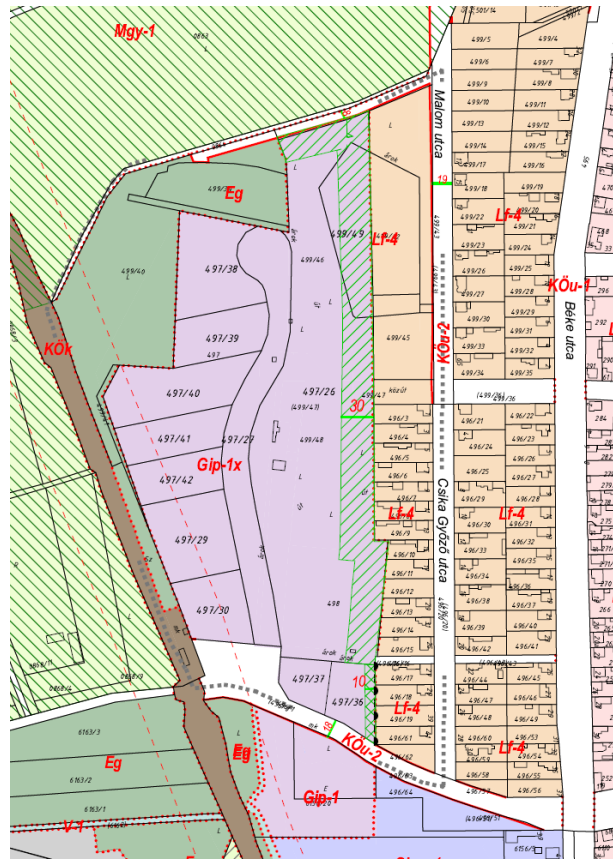
Hész. 16.§

(3) Telken belüli védőzóna: A szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, a gazdasági övezetekhez csatlakozó, vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A kijelölt védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget (fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktáreépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a terület 15%-os beépítettségével.

A módosítás során, az iparterület délkeleti sarkának telekadottsága miatt, a telek beépíthetősége érdekében, a lakóterület felőli oldalon 10 méter szélességű védő zöldterület kialakítása szerepel a szabályozási terven, zajvédő fal építésének kötelezettségével.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

— — Zajvédőfal építésének kötelezettsége



Telken belüli védőzóna

Telken belüli védőzöld - beültetési kötelezettséggel



Gip-1x Gazdasági terület - ipari



Gksz-1 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)



Lf-4 Lakóterület - falusias (általános)



Eg Erdő terület - gazdasági



KÖk Közlekedési terület - kötőtpályás (vasúti)

KÖu-1 Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)

KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)

A Hész. előírása, a Gip-1x jelű építési övezetre vonatkozóan, az alábbiakkal egészül ki:

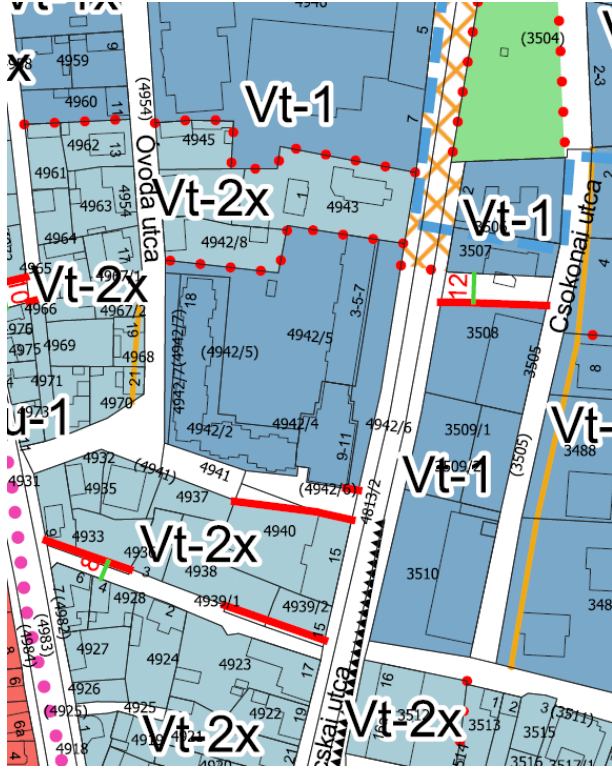
- (7) A „Gip-1x” – jelű építési övezet sajátos előírásai:
 - a) Az előírt beépítési mód szabadonálló, előkert nélküli.
 - b) „Gip-1x”-jelű építési övezetek közötti kiszolgáló úthoz kapcsolódó ingatlanokon, az utca felőli kötelező építési vonal, az utcavonaltól számított 0,0- 10,0 méter között, szabadon választható módon van meghatározva, máshol 10,0 m.
 - c) **A lakóterülettel határos telekvégen tömör kerítés építésének kötelező. A lakóterületet zavaró zajhatás kockázatát jelentő (a megengedett legnagyobb lakóterületi zajterhelés 60%-át meghaladó) zajhatású tevékenység esetén az önkormányzat jegyzője, zajvédelmi fal építését írhatja elő, mint zaj vonatkozásában érintett hatóság.**
 - d) **Az övezeti előírás szerinti, hátsó kertet háromszintű növényzettel kell betelepíteni.**



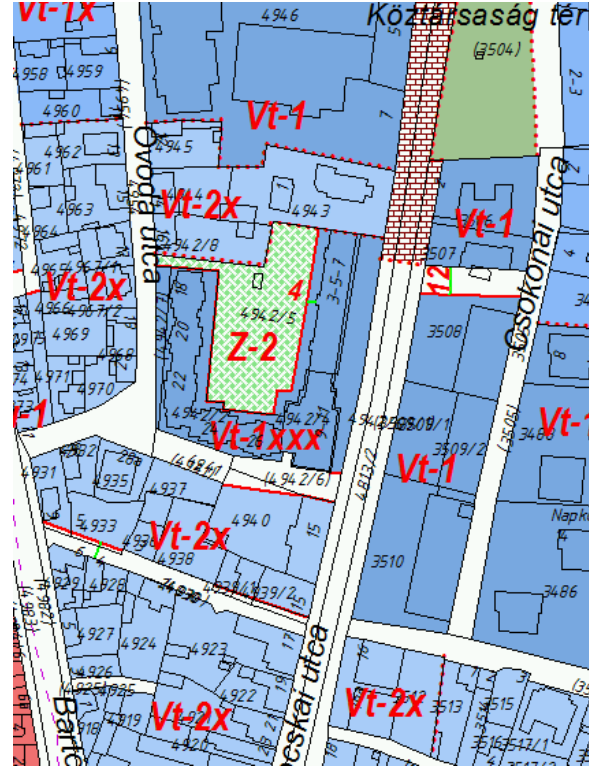
b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése:

Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.

Tervezett módosítás lényege:



Hatályos szabályozási terv részlete



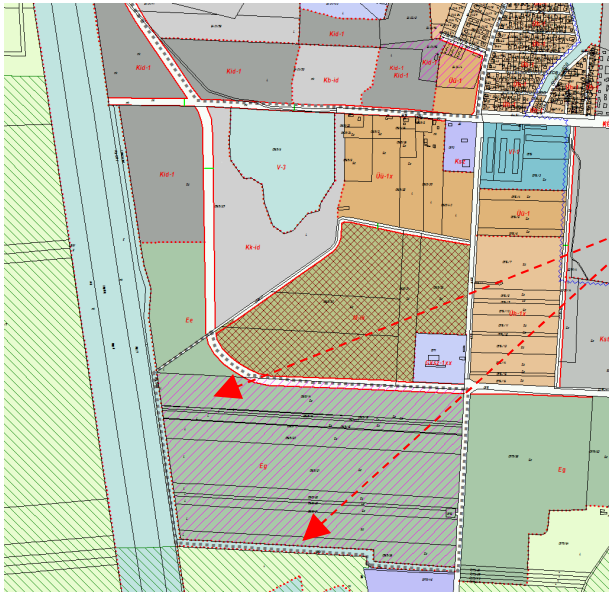
A szabályozási terv tervezett módosítása

	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)
6A	Vt-1xxx	Zártsorú /Z/	1000	-	-	80	6,0-15,0

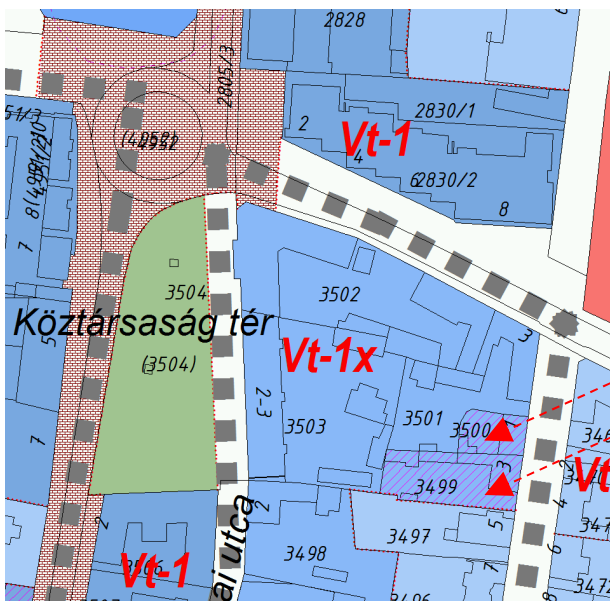
A tömb belső, nagy kiterjedésű része, jelenleg egy társasház tulajdonában van, mely a többi körülvevő lakóépület lakói számára nem teszi lehetővé a terület használatát. A tervezett módosítás közkertként választja le a belső területet. Agy új Vt-1xxx -jelű „al” övezet kerül bevezetésre, ami a „K” kialakult telekméret, beépítettség, építménymagasság helyett olyan paramétereket tartalmaz, melyek lehetővé teszik a park kialakításához szükséges telekalakításokat.



c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)



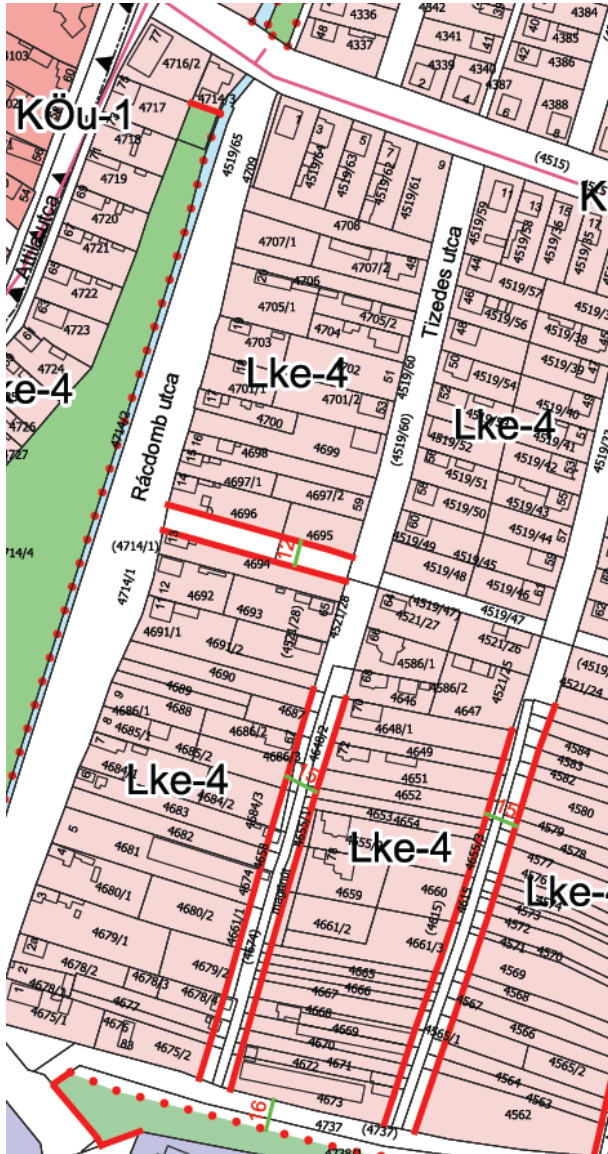
A hatályos mellékletben szereplő, elővásárlással terhelt ingatlanok közül vannak olyanok, amelyeknek rögzítése indokolatlan: 0968/14- 1968/25-iga Hrsz-ú ingatlanok esetében az elővásárlási jog eltörlése.)



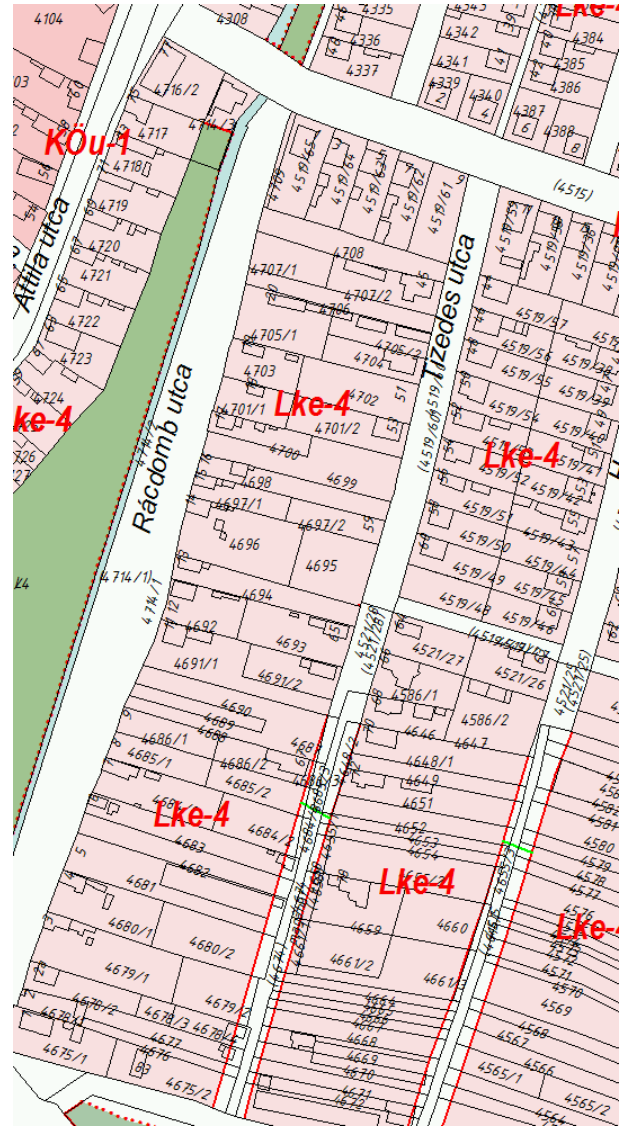
Továbbá az önkormányzat tömb rehabilitáció végrehajtásának megvalósítása érdekében a Nikodémusz utca 1, 3. szám alatti ingatlanokat is szeretné elővásárlási joggal terhelni, (3500, 3499 Hrsz-ú ingatlanok.)

d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
(4696, 4695 Hrsz-ú ingatlanok)

Rácdomb utca mentén, a 4696 és 4695 hrsz.-ot érintően, egy 12 m-es tömbfeltáró út tervezett. A szabályozás régen tervezett elem, azonban az ingatlan tulajdonos jelezte, hogy nincs szükség erre az útra, illetve az önkormányzat sem kívánja megvásárolni/kisajátítani (nem közcélt szolgál). Ennek eleget téve, szükséges a tervezett út törlése.



Hatályos szabályozási terv részlete

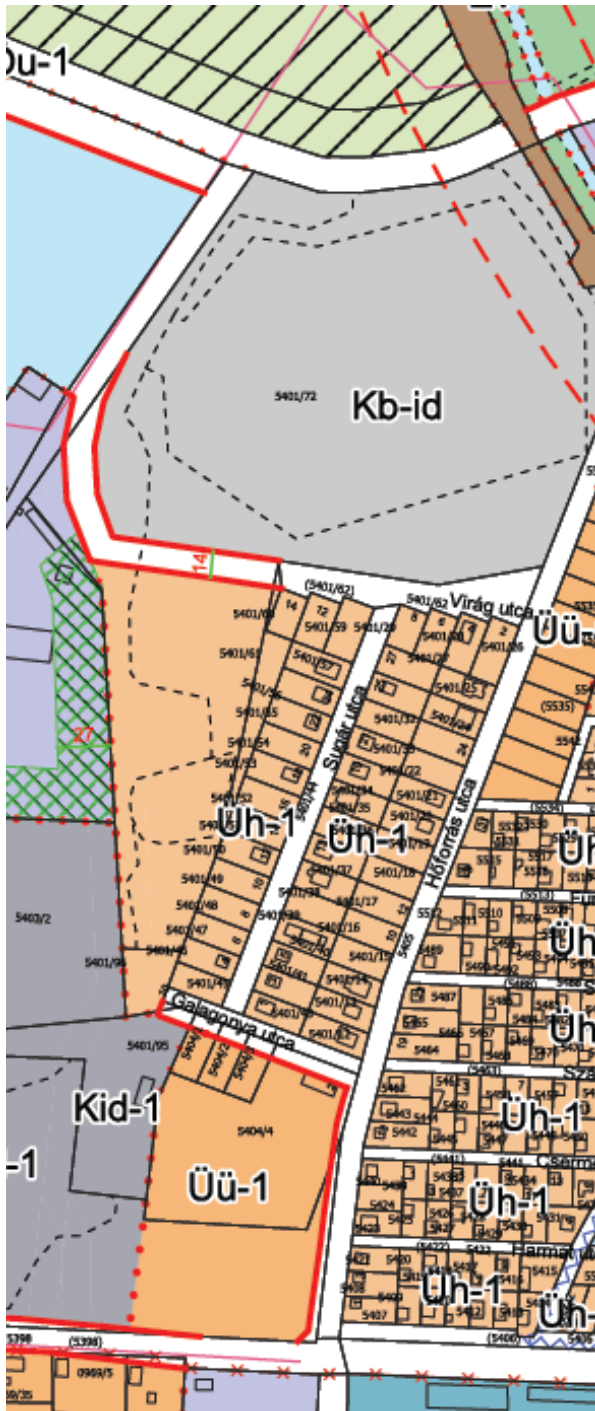


A szabályozási terv tervezett módosítása

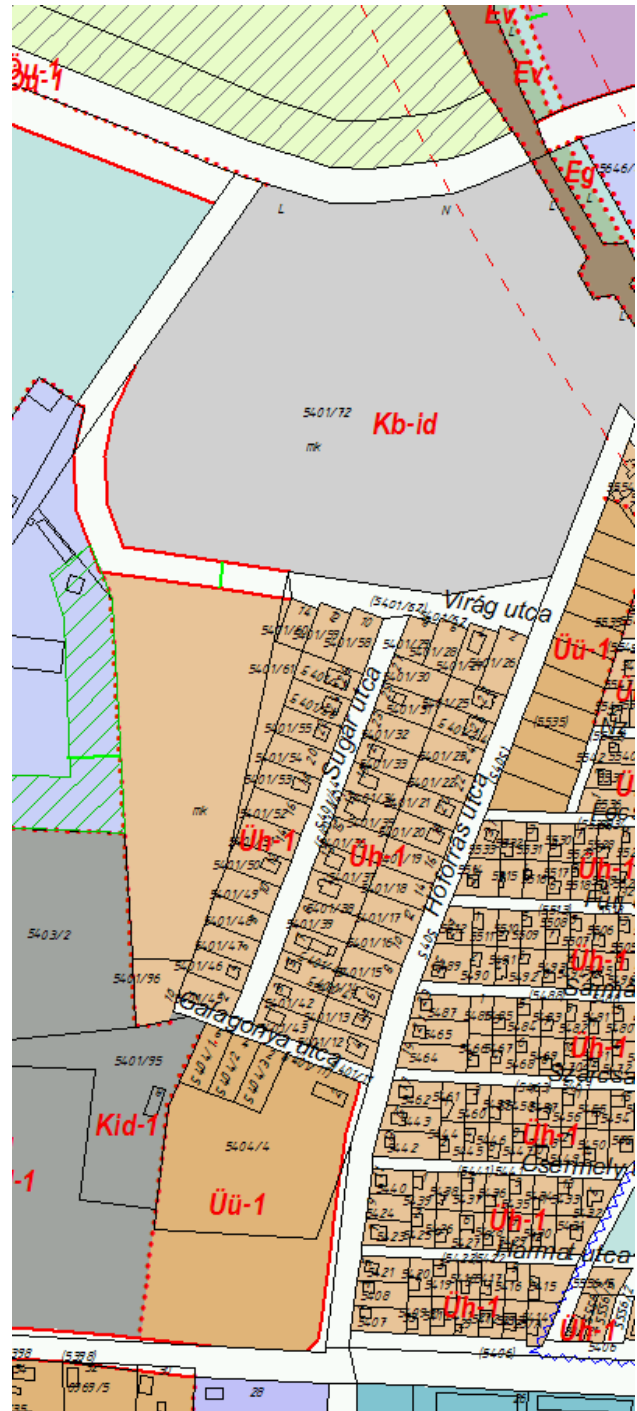
e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

(5401/96, 5401/95, 5404/1-4 Hrsz-ú ingatlanok)

A Galagonya utca hatályos szabályozási tervben meghatározott, 16 méterre történő szélesítése, még „abból az időszkból maradt meg”, amikor itt, egy gyűjtőút kijelölése szerepelt a településszerkezeti tervben. A tervezett „kategóriaváltás” időközben elhagyásra került, az utca szélesítése azonban, indokolatlanul megmarad. (Emiatt szükséges ennek megszüntetése.)



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



Galagonya utca (balra) Hőforrás utca (jobbra)



A Hőforrás utca délnyugati oldala, ahol a tervezett szélesítés továbbra is része a tervnek.

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.) KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.

(497/26, 499/49, 497/15 ingatlanok Hrsz-ú ingatlanok)

Hajdúnánás Szabályozási tervének módosítása, melynek során a Nyugati ipari övezet keleti, lakóterületekkel szomszédos részén kijelölt 30 méter szélességű védőzóna (beültetési kötelezettség) helyett olyan védőzóna kerül kijelölésre, ahol a lakóterületeket nem zavaró rendeltetést ellátó épületek elhelyezhetőek lennének, melyek zaj vonatkozásában kedvezőbb védelmet jelentenének, mint pl. egy lombhullató erdősáv.

A hatályos szabályozási terven ipari gazdasági építési övezetbe sorolt 497/26, 499/49, 497/15 hrsz-ú ingatlanok keleti oldalához csatlakozó lakótelkek védelme érdekében olyan „Telken belüli védőterület” kerül kijelölésre, a hatályos szabályozási tervben jelenleg előírt 30 méter szélességű beültetési kötelezettség helyett, amely továbbra is kellő védelmet biztosít a telekvéggel csatlakozó lakótelkek számára, de nem rontja a gazdasági telkek hasznosíthatóságát.

A Hész és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása során, egyéb, lakóterület védelmét szolgáló előírás is bevezetésre kerül. A lakóterülettel határos telekvégen tömör kerítés építésének kötelezettsége, lakóterületet zavaró zajhatás kockázata esetén zajvédelmi fal építésének kötelezettsége, az övezeti előírás szerinti, hátsó kert háromszintű növényzettel történő betelepítésének kötelezettsége.

A tervezett módosítás nem csökkenti az elvárt védelmet, hiszen a tervezett új szabályozás szerinti védőövezetben elhelyezhető, nem zavaró rendeltetéseknek helyet adó épület zajvédelmi hatása sok esetben jelentősebb, mint egy lombhullató, fásításnak. Ugyanakkor az érintett gazdasági vállalkozások telekhasználatának lehetősége jelentősen javul.

b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése:

Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.

A tömb belső, nagy kiterjedésű része, jelenleg egy társasház tulajdonában van, mely a többi körülvevő lakóépület lakói számára nem teszi lehetővé a terület használatát. A tervezett módosítás közkertként választja le a belső területet. A módosítás következtében, valamennyi, területet körülvevő lakóépület lakói számára hozzáférhetővé válik, egy közösségi zöldterület, ami egyértelműen pozitív változást eredményez a lakók számára.

c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)

A tervezett Hész. módosításnak közvetlen környezeti hatása nincs.

Az önkormányzat tömb rehabilitáció végrehajtásának megvalósítása érdekében a Nikodémusz utca 1, 3. szám alatti ingatlanokat elővásárlási joggal kívánja terhelni, (3500, 3499 Hrsz-ú ingatlanok.) ami a környezet minőségibb fejlesztésének lehetőségét növeli.

d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása

(4696, 4695 Hrsz-ú ingatlanok)

Rácdomb utca mentén, a 4696 és 4695 hrsz.-ot érintően, egy 12 m-es tömbfeltáró út tervezett. A szabályozás régen tervezett elem, azonban az ingatlan tulajdonos jelezte, hogy nincs szükség erre az útra, illetve az önkormányzat sem kívánja megvásárolni/kisajátítani (nem közcélú szolgálat). Ennek eleget téve, kerül a tervezett út törlésre.

A hatályos szabályozási tervezett, tömböt átvágó út, a korábbi zártkertből kialakult (kialakuló) lakóterület belső közlekedési kapcsolatait volt hivatott javítani, igazodva a tőle keletre lévő, szomszédos ingatlanok átkötő útjához igazodva. Azok a meglévő átkötő utak 8 méter szélességgel vannak szabályozva. A módosítás egyik alternatívája, a kapcsolódó „átjáró utak” mintájára a szabályozási szélességet 12 méterről 8 méterre csökkenteni. Az önkormányzat nem látva a tervezett út valódi közösségi hasznát, az út teljes elhagyása mellett döntött.

E módosításnak a környezetre vonatkozó káros hatása nincs.

e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

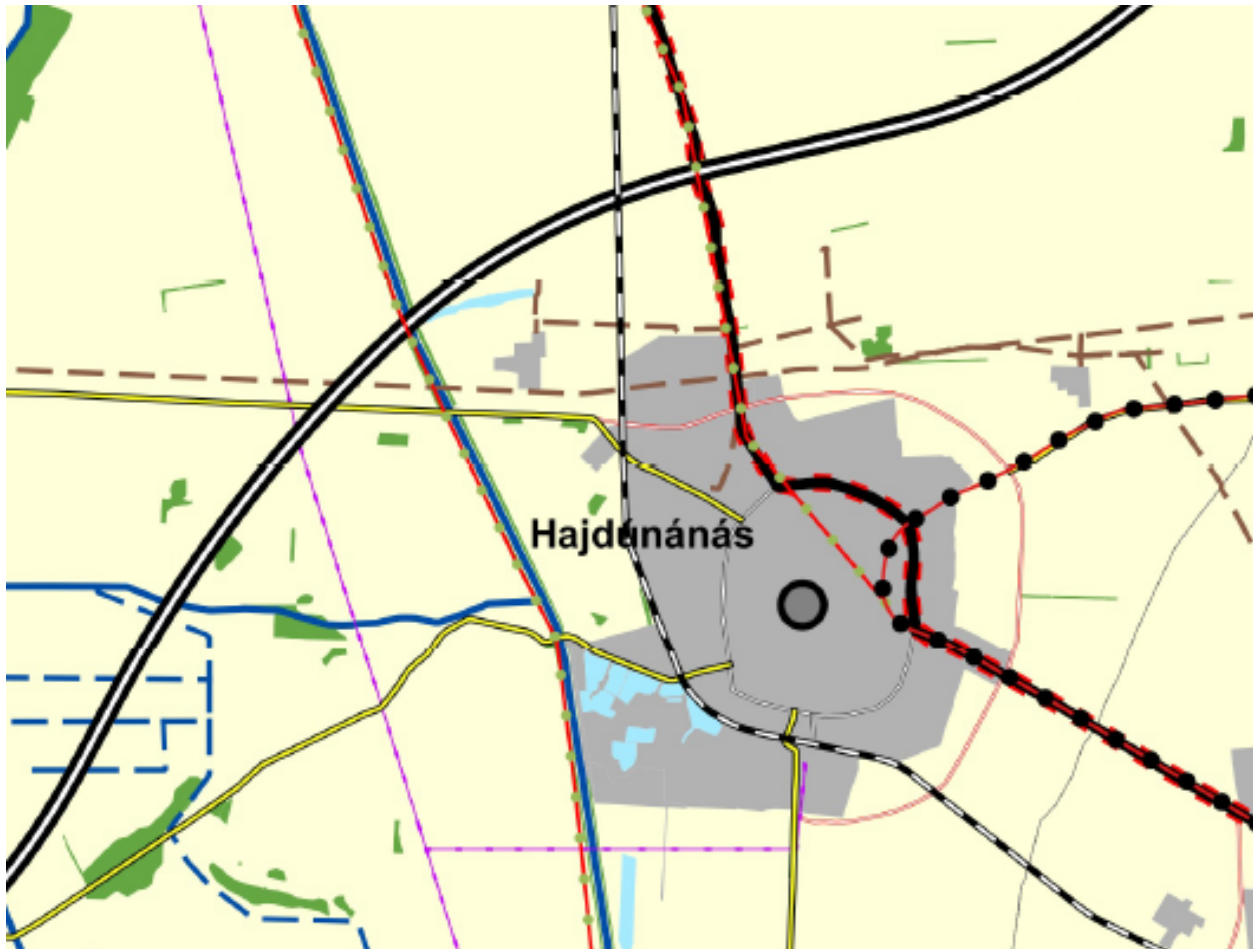
(5401/96, 5401/95, 5404/1-4 Hrsz-ú ingatlanok)

A Galagonya utca hatályos szabályozási tervben meghatározott, 16 méterre történő szélesítése, még „abból az időszakból maradt meg”, amikor itt, egy gyűjtőút kijelölése szerepelt a településszerkezeti tervben. A tervezett „kategóriaváltás” időközben elhagyásra került, az utca szélesítése azonban, indokolatlanul megmarad.

Az utca szélesítés elhagyása, a meglévő szabályozási szélesség megtartása, a környezetben lévő, utcák szélességével megegyező, mely a kialakult forgalom számára megfelelő. A tervezett módosításnak a környezetre vonatkozó káros hatása nincs. A Hőforrás utcát érintő szélesítést azonban, a szabályozási terv módosítása nem javasolja elhagyni, mert az utca délnyugati oldalán tervezett üdülőházas üdülőterület mellett, az útszélesítés jelentősen javítja majd a parkolási lehetőségeket.

2.) MAGASABB RENDŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉS:

A hatályos Megyei területrendezési terv Térségi szerkezeti terve Hajdúnánás Településrendezési eszközök a 2023. évi M2. számú módosítás által érintett területeit, országos- vagy térségi elemekkel nem érinti.

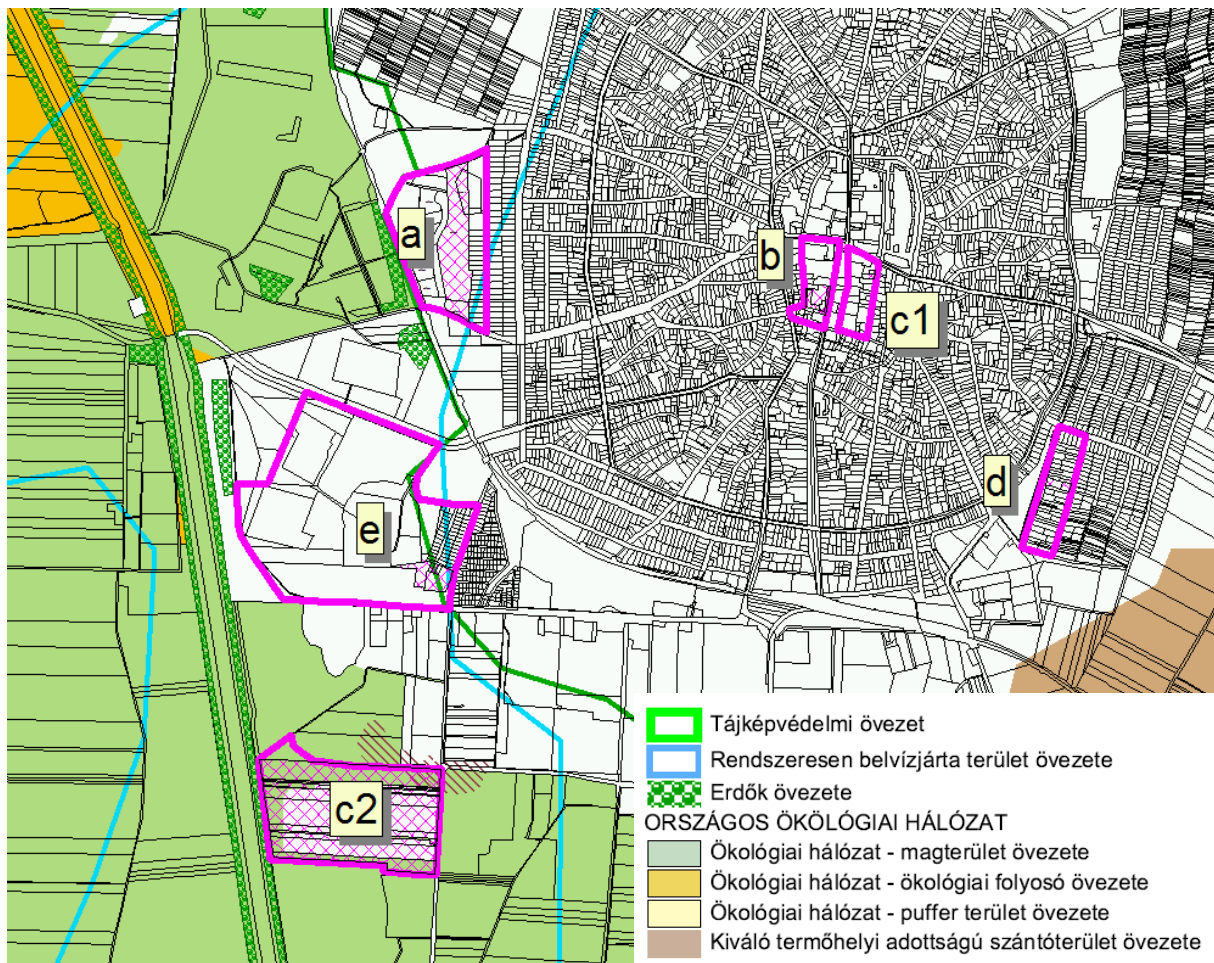


Részlet Hajdú- Bihar megye Területrendezési terv Térségi szerkezeti tervlapjából.

A „c2”-jelű, elővásárlási jog törlésével érintett területet kivételével, a változásokkal érintett területek „települési térségben” helyezkednek el.

Az elővásárlási jog törlése esetében, a megyei területrendezési terv, térségi szerkezeti tervének előírásai nem értelmezhetőek, így e módosítás esetében a megfelelőség vizsgálata nem releváns.

A tervezett módosítások többi eleme, mind települési térségben található, így a módosítások magasabb szintű tervekkel való összhangja biztosított.



Részlet Hajdúnánás Hész. Országos- és térségi övezetek lehatárolása c. 5. mellékletéből

A lila színnel körülhatárolt területek, a 2023. évi M2. számú módosítással érintett területegységeket, az ezen belül lila színű négyzethálóval jelzett területek a módosítással érintett ingatlanokat jelöli.

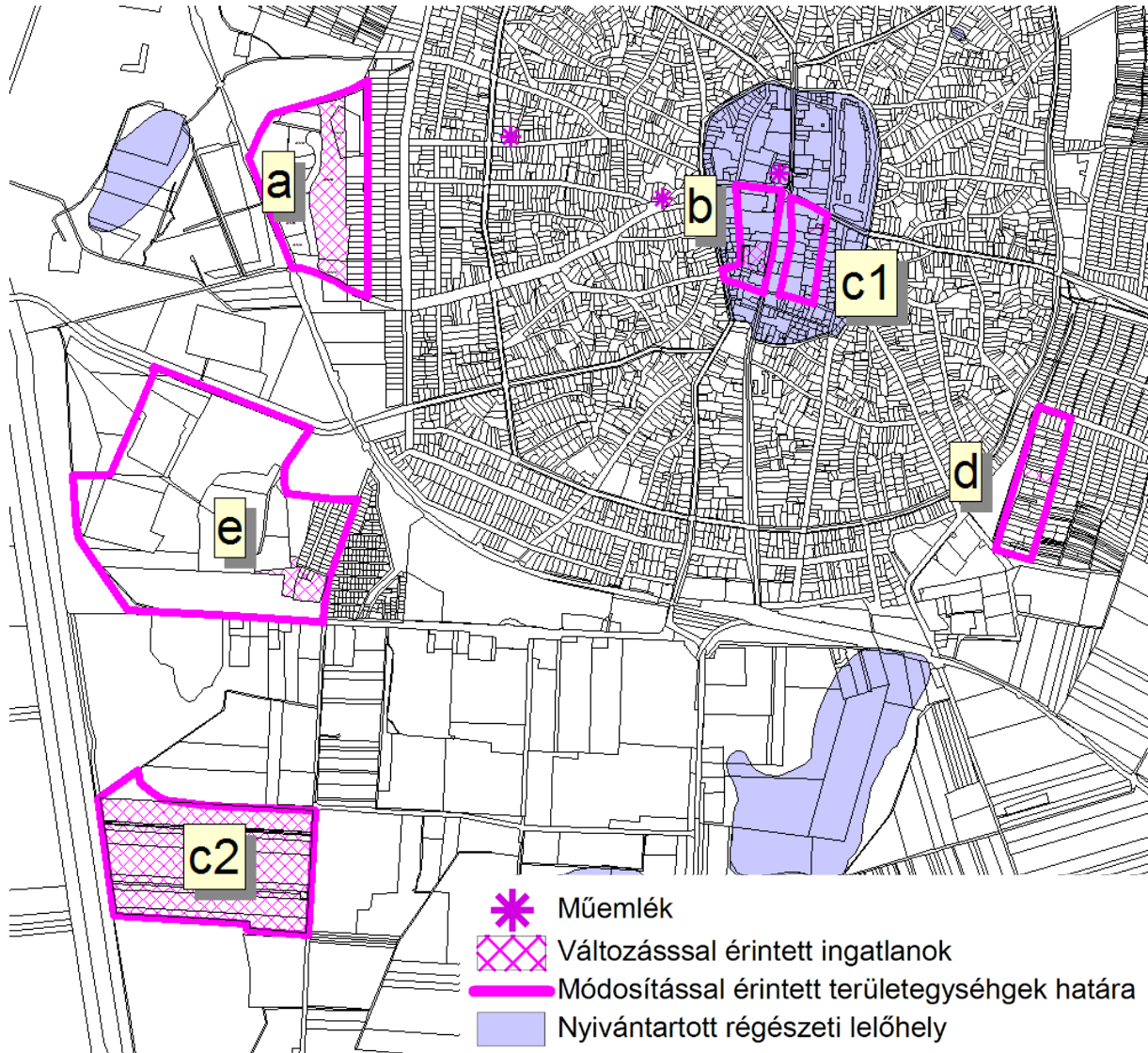
Az ábra alapján, a módosítással érintett területek az Országos, valamint térségi övezetekkel való érintettségével kapcsolatosan, módosuló területegységenként, az alábbi megállapítások tehetők.

- Az „a”-jelű módosítással érintett területeket, egyetlen övezet sem érinti.
- A „b”-jelű módosítással érintett területeket, egyetlen övezet sem érinti.
- A „c”-jelű módosítással érintett területek esetében, az elővásárlási jog kerül törlésre, illetve bevezetésre, így ennek ilyen értelmű vizsgálata nem releváns.
- A „d”-jelű módosítással érintett területeket, egyetlen övezet sem érinti.
- Az „e”-jelű módosítással érintett területet, a „tájképvédelmi terület övezete” és a rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti. Ebben az esetben, tervezett utcaszélesítés kerül, a szabályozási tervből elhagyásra, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az érintett két övezet előírásaival való összhang, a tervezett módosítás jellegét tekintve, nem értelmezhető.

Fentiek alapján, a településrendezési eszközök 2023. évi „M2” számú módosításának országos- és térségi övezetekkel való összhangja biztosított.

3.) ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Településrendezési eszközök 2023. évi M2. számú módosításával érintett területek közül, régészeti nyilvántartásban szereplő terület érinti a „b”-jelű és „c1”-jelű területrészeket, az alábbiak szerint.



A régészeti nyilvántartású területek és a 2023. évi M2. számú módosítással érintett területek összefüggései

A „b”-jelű módosítással érintett terület az Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlant érinti, ahol a lakóövezetként szabályozott, többszintes lakóépületek közötti, társasházi területből, közkert kerül leválasztásra. A hatályos szabályozási terv szerinti, beépítésre szánt területből, beépítésre nem szánt, zöldterület lesz. A módosítás az örökségi értékeket nem érinti károsan.

A „c1”-jelű módosítás az önkormányzat számára rendel el „elővásárlási jogot”. E változás az örökségi értéket (régészeti értékeket) nem érinti károsan.

4.) TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Hajdúnánás város településrendezési eszközeinek 2023. évi „M2” számú tervezett módosításai közül, a „c”- „d” – „e” –jelű módosításoknak tájrendezési, zöldterületi vonzata nincs.

- a) Hajdúnánás „Nyugati ipari övezet” lakóterületekkel határos, 30 méter szélességű védőzóna csökkentésére irányuló szabályozási tervmódosítás.
- b) Új park, („Z-2”-jelű közkert övezet) kijelölése Hajdúnánás Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból leválasztva.
- c) A Hész 7. mellékletében rögzített, elővásárlási joggal terhelt ingatlanok aktualizálása, kiegészítése (c1 elrendelés, c2 megszüntetés)
- d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
- e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

Az „a”-jelű módosítás során a belterület nyugati szélén, hatályos rendezési tervben kijelölt ipari gazdasági terület keleti széléhez csatlakozó lakóingatlanok telekvégének védelme érdekében szabályozott, gazdasági övezeten belüli, 30 méter szélességű beültetési kötelezettség helyett, olyan ugyancsak 30 méter szélességű, ingatlanon belüli védőzóna kerül kijelölésre. A védőzónában lakóterületet nem zavaró tevékenység számára szolgáló épület elhelyezhető lesz, de legalább 60%-os zöldfelületet továbbra is biztosítani kell, a területsávon belül.

A jelenleg kijelölt „Telken belüli kötelező védő zöldterület”-re vonatkozó Hész. előírás:

Hész. 16.§

(2) Telken belüli kötelező védő zöldterület: A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) környezetalakítás miatt, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű kötelező védő zöldfelület kialakítása terheli. E terület az előírt zöldterületbe beszámítandó.

A módosítás után alkalmazni tervezett, új szabályozási elemet, a hatályos Hész. jelenleg is tartalmazza.

Hész. 16.§

(3) Telken belüli védőzóna: A szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, a gazdasági övezetekhez csatlakozó, vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A kijelölt védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget (fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktárépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a terület 15%-os beépítettségével.

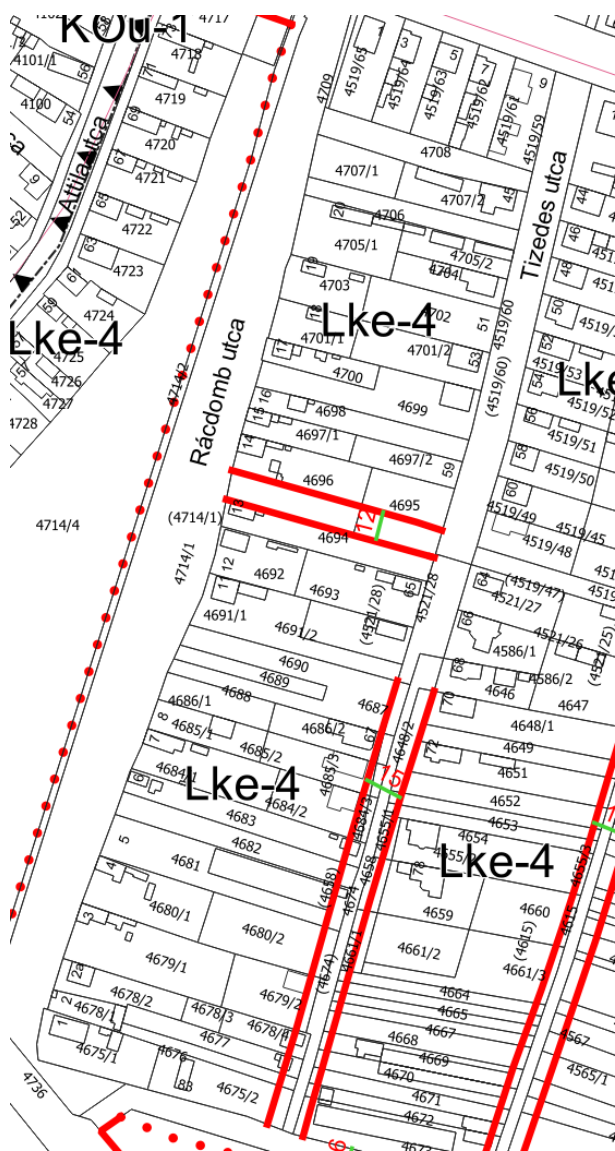
Az „b”-jelű módosítás során, az Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból lesz leválasztva közösségi használat számára zöldterület, közkert.

A tömb belső, nagy kiterjedésű része, jelenleg egy társasház tulajdonában van, mely a többi körülvevő lakóépület lakói számára nem teszi lehetővé a terület használatát. A tervezett módosítás közkertként választja le a belső területet. A módosítás következtében, valamennyi, területet körülvevő lakóépület lakói számára hozzáférhetővé válik, egy 3730 m² nagyságú, közösségi zöldterület, ami egyértelműen pozitív változást eredményez a lakók számára.

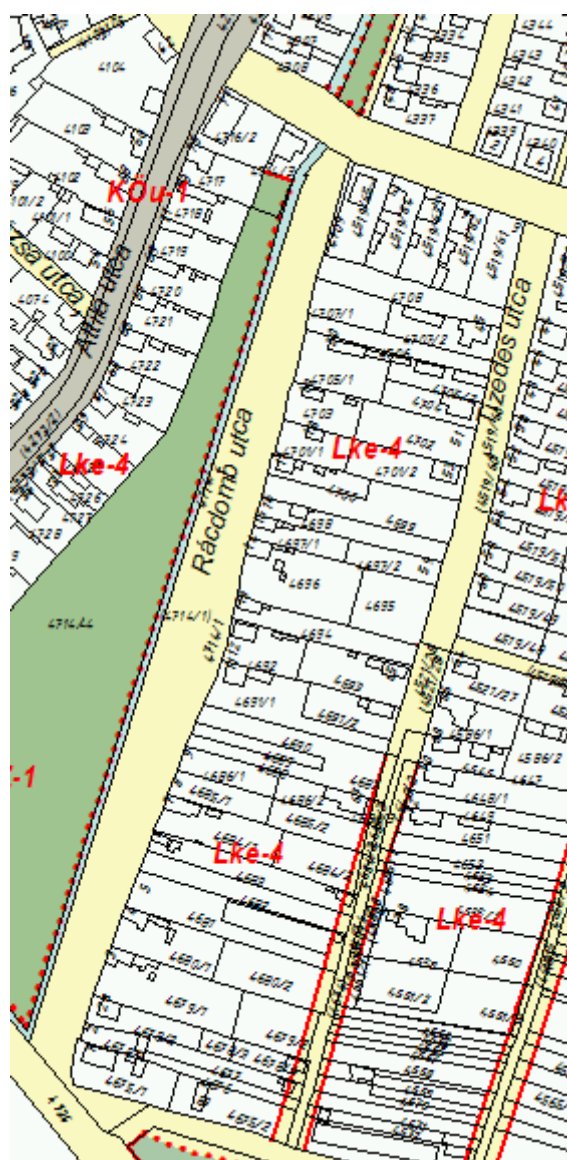
5.) KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

Hajdúnánás 2023. évi „M2” számú módosítás változással érintett területei közül, a „d” és „e” módosítások érintenek közlekedési területet.

d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása



Hatályos szabályozás



Tervezett szabályozás

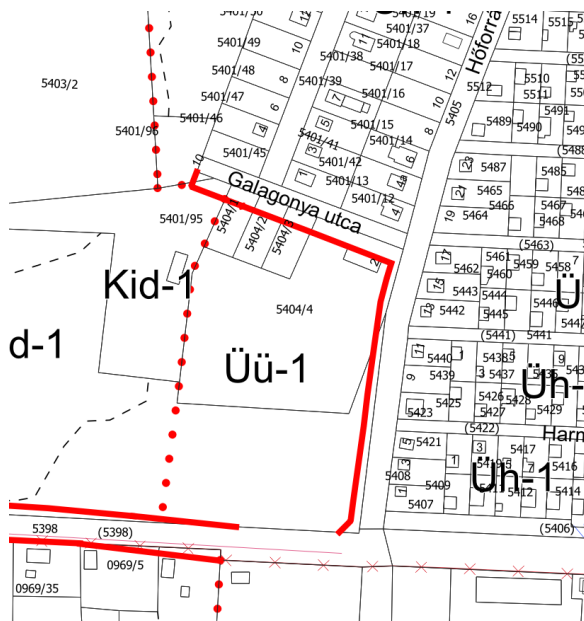
Rácdomb utca mentén, a 4696 és 4695 hrsz.-ot érintően, egy 12 m-es tömbfeltáró út tervezett. A szabályozás régen tervezett elem, azonban az ingatlan tulajdonos jelezte, hogy nincs szükség erre az útra, illetve az önkormányzat sem kívánja megvásárolni/kisajátítani (nem közcélt szolgál). Ennek eleget téve, kerül a tervezett út törlésre.

A hatályos szabályozási tervezett, tömböt átvágó út, a korábbi zártkertből kialakult (kialakuló) lakóterület belső közlekedési kapcsolatait volt hivatott javítani, igazodva a tőle keletre lévő, szomszédos ingatlanok átkötő útjához igazodva. Azok a meglévő átkötő utak 8 méter szélességgel vannak szabályozva. A módosítás egyik alternatívája, a kapcsolódó „átjáró utak” mintájára a szabályozási szélességet 12 méterről 8 méterre csökkenteni. Az önkormányzat nem látva a tervezett út valódi közösségi hasznát, az út teljes elhagyása mellett döntött.

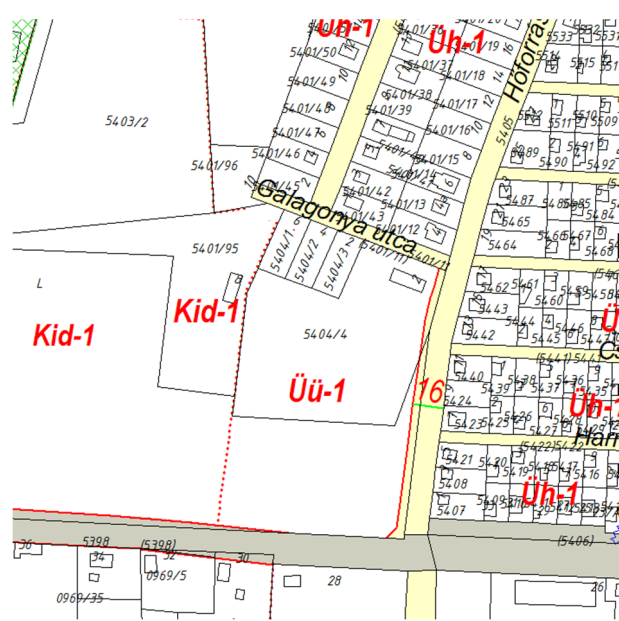
e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

A Galagonya utca hatályos szabályozási tervben meghatározott, 16 méterre történő szélesítése, még „abból az időszakból maradt meg”, amikor itt, egy gyűjtőút kijelölése szerepelt a településszerkezeti tervben. A tervezett „kategóriaváltás” időközben elhagyásra került, az utca szélesítése azonban, indokolatlanul megmarad.

Az utca szélesítés elhagyása, a meglévő szabályozási szélesség megtartása, a környezetben lévő, utcák szélességével megegyező, mely a kialakult forgalom számára megfelelő. A tervezett módosításnak a környezetre vonatkozó káros hatása nincs. A Hőforrás utcát érintő szélesítést azonban, a szabályozási terv módosítása nem javasolja elhagyni, mert az utca délnyugati oldalán tervezett üdülőházas üdülőterület mellett, az útszélesítés jelentősen javítja majd a parkolási lehetőségeket.



Hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

6.) KÖZMŰVEK FEJLESZTÉSE

Hajdúnánás 2023. évi „M2” számú módosítás változással érintett területei közül, a „d” és „e” módosítások érintenek közlekedési területet, ahol a tervezett módosításokkal összefüggésben, közművek elhelyezését, esetleg elhatározott fejlesztését vizsgálni szükséges.

- Az ivóvíz hálózat az „e”-jelű terület esetében kiépített, a „d” –jelű korábban kialakítani tervezett utca esetében, ivóvízvezeték építése nem tervezett, tehát a módosítás a hálózatot és fejlesztését nem érinti.
- Az szennyvízelvezető hálózat az „e”-jelű terület esetében ugyancsak kiépített, a „d” –jelű korábban kialakítani tervezett utca esetében, hálózat építése nem tervezett, mert a hálózat a meglévő utcákon lett kialakítva, tehát a módosítás a hálózatot és fejlesztését nem érinti.
- A csapadékvíz elvezető hálózat az „e”-jelű terület esetében kiépítésre tervezett, ami a meglévő közterületen továbbra is megvalósítható, a „d” –jelű korábban kialakítani tervezett utca esetében, hálózat építése nem tervezett. A tehát a módosítás a hálózatot és fejlesztését nem érinti.
- Földgázvezeték az „e”-jelű terület esetében kiépítésre tervezett, ami a meglévő közterületen továbbra is megvalósítható, a „d” –jelű korábban kialakítani tervezett utca esetében, hálózat építése nem tervezett. A tehát a módosítás a hálózatot és fejlesztését nem érinti.
- Az elektromos hálózat az „e”-jelű terület esetében kiépített, a „d” –jelű korábban kialakítani tervezett utca esetében, elektromos vezeték építése nem tervezett, tehát a módosítás a hálózatot és fejlesztését nem érinti.

7.) ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK IGAZOLÁSA

Hajdúnánás Város Településrendezési eszközök 2023. évi M2. számú módosítása során, az „újnak” számító területek valójában olyan lakóingatlan részét képező területsávok, melyek jelenleg is beépített lakóingatlan részét képezik, de a módosítás következtében nem szükséges kisajátítani és közlekedési területként felhasználni őket. A tervezett módosítások közül, a „d” és „e”- jelűek érintenek olyan közlekedési területet, melyek a jogszabályi értelmezés szerint, új beépítésre szánt területnek tekinthetők.

- d) A Rácdomb utca tervezett, tömböt átvágó új szakaszának elhagyása
- e) A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása

Új beépítésre szánt terület megfelelőségének igazolása, a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. fejezete, 12.§ alapján szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.*

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az előírás betartásával kapcsolatos igazolás:

(1a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez.

E feltétel teljesül.

(1b) A beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

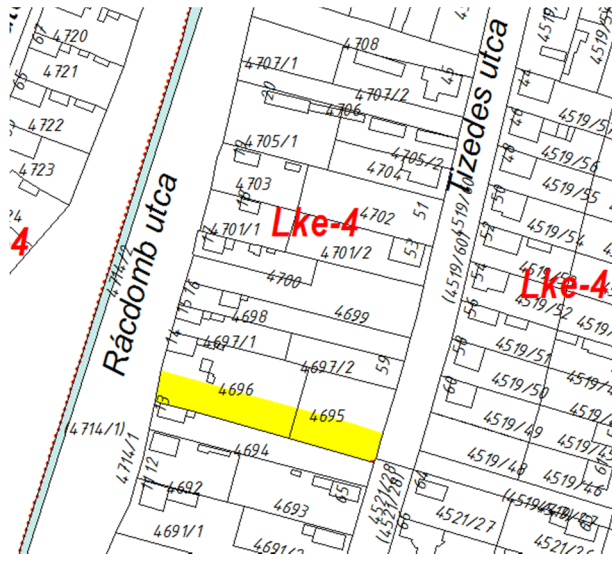
E feltétel teljesül.

(1c) A települési térségben nincs olyan használaton kívül került, vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

Az új terület kijelölésének célja nem a lakóterületek mennyiségének növelése, hiszen meglévő beépített, vagy korábban beépíthető ingatlanok korlátozásának megszüntetéséből (tervezett út elhagyásából, illetve kisebb szabályozási szélesség meghatározásából.) adódik.

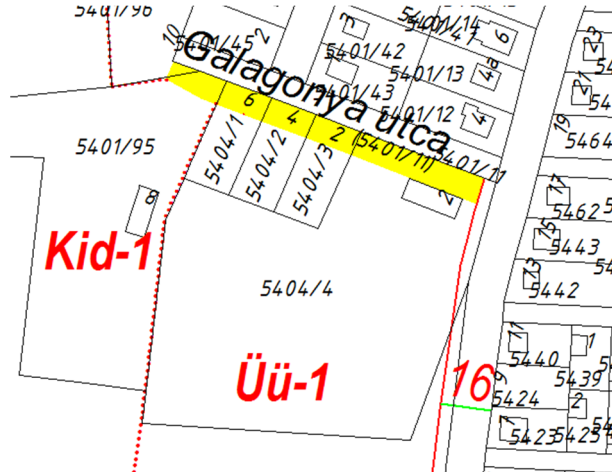
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet.

Hajdúnánás Város Településrendezési eszközök 2023. évi M2. számú módosítása során, új beépítésre szánt területnek számít



A 4696 és 4695 hrsz-ú ingatlanok déli szélén tervezett kiszolgáló utca elhagyása „d”-jelű módosítás által 1168 m² új beépítésre szánt terület alakul ki. Ennek 5%-ának megfelelő nagyságú, új zöldterületet szükséges kijelölni.

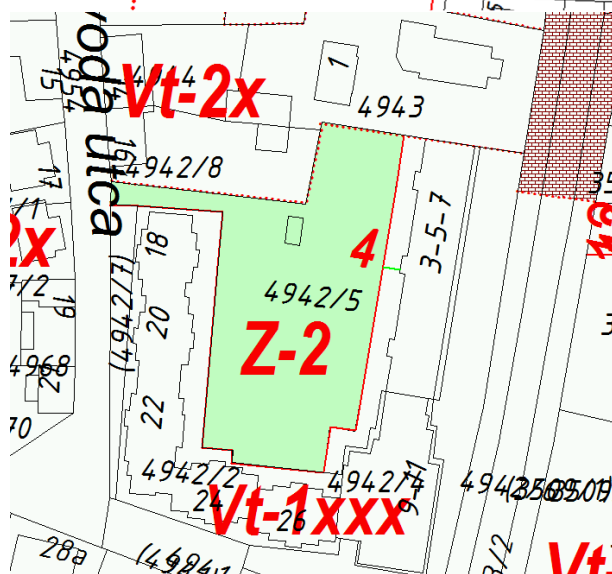
$$1168 \times 0,05 = 58 \text{ m}^2$$



A Galagonya utca tervezett szélesítésének elhagyása az „e” jelű módosítás szerint, 2165 m² új beépítésre szánt terület létrejöttét jelenti.

Ennek 5%-ának megfelelő nagyságú, új zöldterületet szükséges kijelölni.

$$2165 \times 0,05 = 108 \text{ m}^2$$



Az „b”-jelű módosítás során, az Óvoda utca 9-11, Bocskai utca 3-5-7, valamint óvoda utca 18-26 szám alatti társasház épületek által körülhatárolt 4942/5 hrsz-ú ingatlanból lesz leválasztva közösségi használat számára zöldterület, közkert.

Ezt az új közkertet veszi figyelembe a rendezési terv módosítása, az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt előírt zöldterületként.

Kijelölni szükséges új zöldterület: 164 m²

Kijelölt új zöldterület: 3733 m²

A jogszabályi feltétel, tehát teljesítésre került!

IV. HÉSZ RENDELET TERVEZETE

**Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2023.(.....) sz. rendelete a 32/2020.(XII.18.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzata Képviselő-testülete a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 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) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró:

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegye Kormányhivatala,

bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,

közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,

Nemzeti Földügyi Központ,

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,

honvédelmért felelős miniszter,

Hajdú-Bihar Vármegye – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Vármegye Rendőr-főkapitányság, továbbá

a Korm. rendelet 41. § (2) c) szerint előírt érintett területi, önkormányzat megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró: Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzat Hivatala, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésének a.) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, és a településfejlesztési, a településrendezési és a településképi partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

(1) A Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 32/2020. (XII. 18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklete (Belterület szabályozási terve) „a”, „b”, „d”, „e” -jelű területegységekre vonatkozó szabályozása e rendelet 1. 2. 3. és 4. mellékletei szerint módosul.

SZ-2023/1 – „a” terület szabályozási terve (jelen rendelet 1. melléklete)
SZ-2023/2 - „b” terület szabályozási terve (jelen rendelet 2. melléklete)
SZ-2023/3 - „d” terület szabályozási terve (jelen rendelet 3. melléklete)
SZ-2023/4 - „e” terület szabályozási terve (jelen rendelet 4. melléklete)

Ezt követően a módosítással érintett területegység szabályozási tervlapja önállóan már nem használhatóak.

2.§.

Hész 2.§ (3) A szabályozat mellékleteit képező tervlapok közül a 2023. évi „M2”- számú módosítással érintett belterület szabályozási terve helyére, a módosításokkal egybeszerkesztett tervlap lép. Ennek megfelelően, a Hész. 2.§ (3) pont 2. sorának helyére az alábbi lép.

2. melléklete: Sz-2/m3 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);

3.§.

Hész 45.§ (7) bekezdése helyére, az alábbi rendelkezés lép.

(7) 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.
- c) **A lakóterülettel határos telekvégen tömör kerítés építésének kötelező. A lakóterületet zavaró zajhatás kockázatát jelentő (a megengedett legnagyobb lakóterületi zajterhelés 60%-át meghaladó) zajhatású tevékenység esetén az önkormányzat jegyzője, zajvédelmi fal építését írhatja elő, mint zaj vonatkozásában érintett hatóság.**
- d) **Az övezeti előírás szerinti, hátsó kertet háromszintű növényzettel kell betelepíteni.**

4.§.

Hész 4. melléklet 2. táblázatának (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) helyére, jelen rendelet 5. mellékletét képező táblázat lép.

5.§.

Hész 7. melléklete (Elővásárlási joggal érintett területek) helyére, jelen rendelet 6. melléklete lép.

6.§.

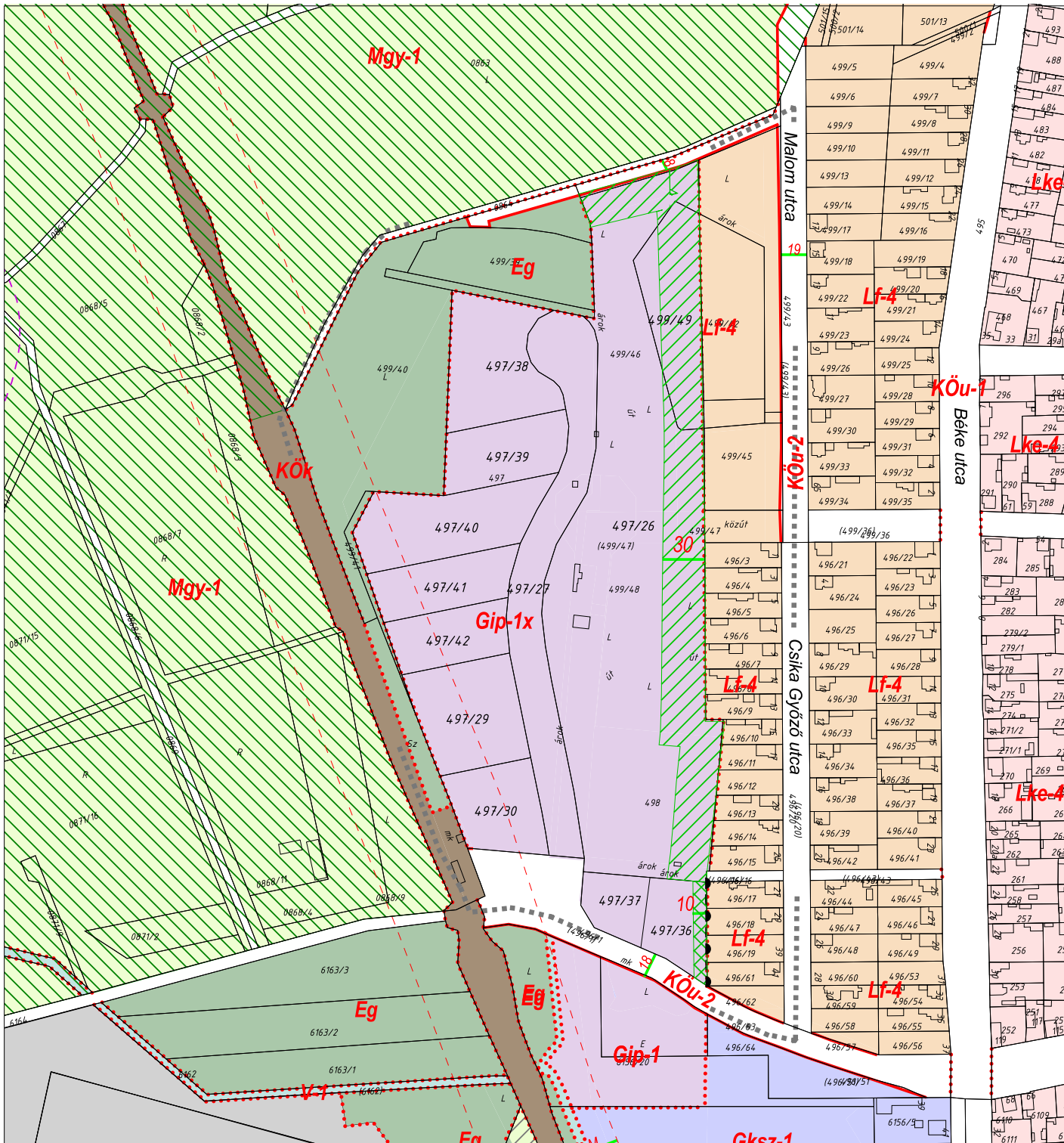
(1) Ez a rendelet 2023 napján lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.

Hajdúnánás, 2023.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV 2023. ÉVI "M2" SZ. MÓDOSÍTÁSA

"a" - jelű terület egység



- - - Régészeti nyilvántartásba vett terület határa
- ■ ■ Érvényes szabályozási terv határa
- Zajvédőfal építésének kötelezettsége
- ☒ Telken belüli védőzöld (beültetési kötelezettség)
- ☒ Telken belüli védőzóna
- - - Védőtávolság
- ⋯ Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- ☒ Natura 2000 Különleges természetmegőrző terület

Területfelhasználás

- Eg Erdő terület - gazdasági
- Gksz-1 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)
- Gksz-3 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (Mezőgazdasági)
- Gip-1x Ipari gazdasági terület (Egyéb iparterület)
- Lf-4 Falusias lakóterület
- KÖk Közlekedési terület - köztérpályás
- KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
- Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyepek
- V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák
- V-2 Vízgazdálkodási terület - főcsatorna

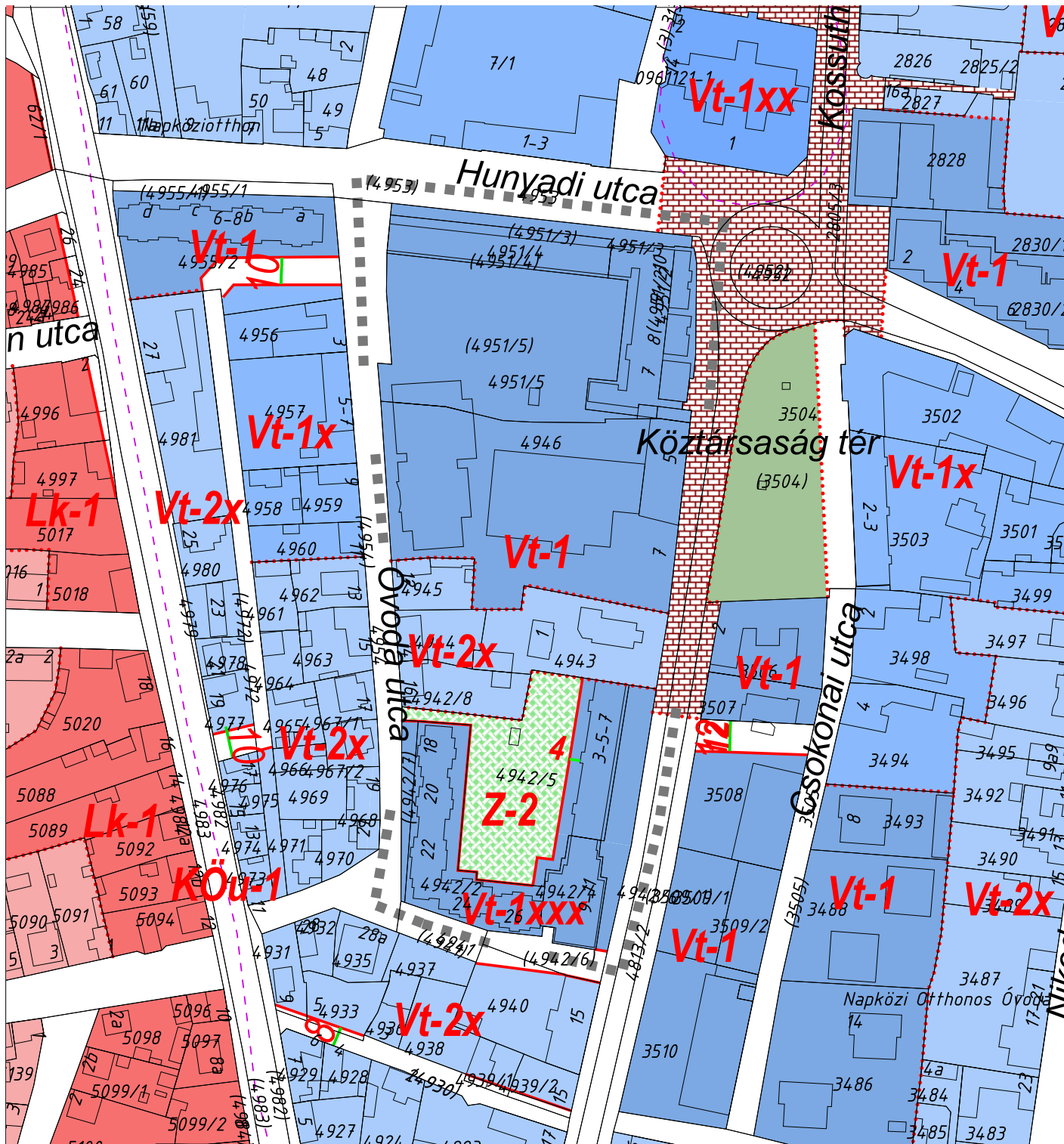
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antalfi József u. 26-28.sz. Tel:(30) 9818-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI ÉSZKOZEINEK 2023. ÉVI "M2" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2023. 04.
Munkarész:	"a"- JELŰ TERÜLET EGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépek:
		SZ-2023/1
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-016.E/1-09-016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELME	LEVÁI BÉLA	HBM MK. 09-0036
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	Tk0/09-0285
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-1/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV 2023. ÉVI "M1" SZ. MÓDOSÍTÁSA



"b" - jelű terüleategység



- Régészeti nyilvántartásba felvett terület határa
- Érvényes szabályozási terv határa
- Telken belüli védőzóna
- Védőtávolság
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Natura 2000 Különleges természetmegőrző terület

- Vt-1 Vegyes terület - településközpont
- Vt-1xx Vegyes terület - településközpont
- Vt-1xxx Vegyes terület - településközpont
- Vt-2 Vegyes terület - településközpont (emeletes-zártorú)
- Vt-2x Vegyes terület - településközpont (emeletes-zártorú)
- Vt-2xx Vegyes terület - településközpont (többszintes-zártorú)
- Vt-3 Vegyes terület - településközpont
- Vt-3xx Vegyes terület - településközpont
- Vt-4 Vegyes terület - településközpont (piactér)
- Z-1 Zöldterület (közpark)
- Z-1x Zöldterület (közpark)
- Z-2 Zöldterület (közpark)
- KÖu-1 Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
- KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
- KÖu-3 Közlekedési terület - gyalogos és vegyes zóna

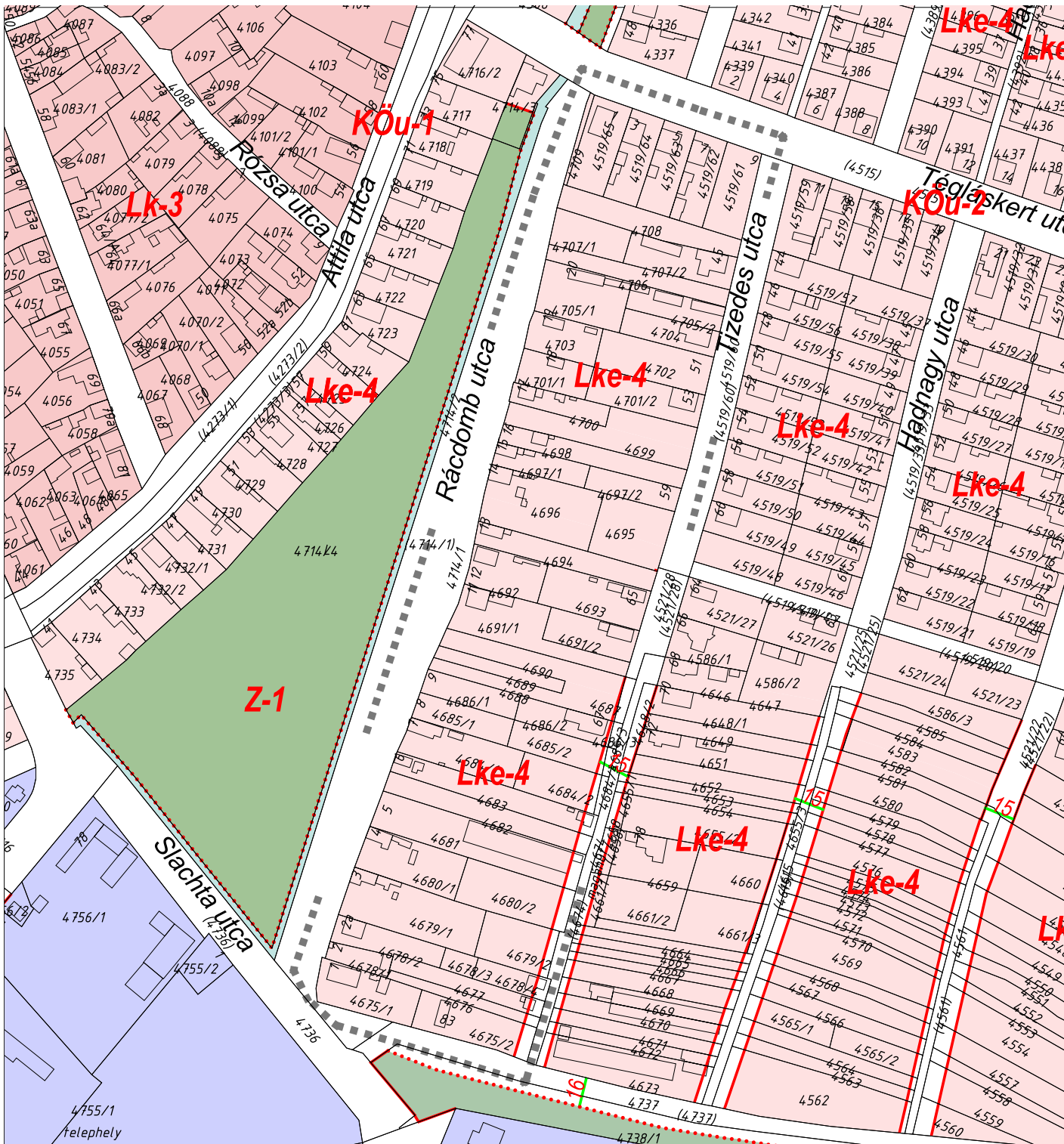
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antall József u. 26-28.sz. Tel:(30) 9818-172		
Munka:	TELEPÜLESRENDEZÉSI ESZKOZEINEK 2023. ÉVI "M1" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2023. 04.	
Munkarész:	"b"- JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépték:	
		SZ-2023/2	
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-016.E/1-09-016	<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	<i>Zsembéri István</i>
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVEDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK. 09-0036	<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	Tk0/09-0285	<i>Vasas Károly</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408	<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408	<i>Szabó Lóránt</i>

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV 2023. ÉVI "M1" SZ. MÓDOSÍTÁSA



"d" - jelű területegység



- Régészeti nyilvántartásba felvett terület határa
- Érvényes szabályozási terv határa
- Védőtávolság
- ⋯ Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Natura 2000 Különleges természetmegőrző terület
- Lke-3 Lakóterület - kertvárosias
- Lke-4 Lakóterület - kertvárosias (általános)
- Z-1 Zöldterület (közpark)
- Z-1x Zöldterület (közpark)
- Z-2 Zöldterület (közpark)
- KÖu-1 Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
- KÖu-2 Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)

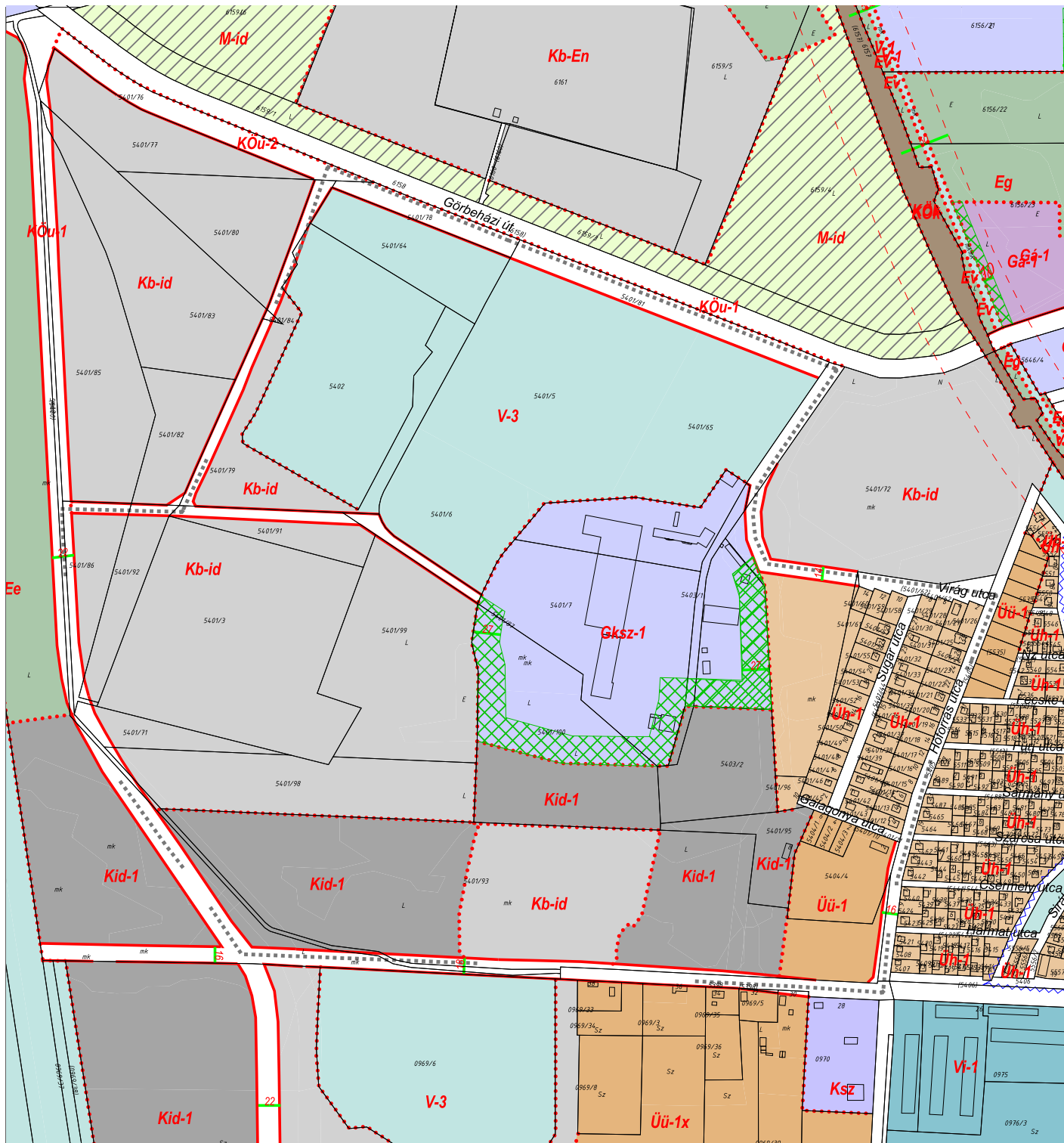
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. <small>Cím: Debrecen, Antall József u. 26-28.sz. - Tel:(30) 9818-172</small>	
Munka:	TELEPÜLESTERVEZÉSI ESZKOZEINEK 2023. ÉVI "M1" SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2023. 04.
Munkarész:	"d"- JELŰ TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	Lépték:
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-016.E/1-09-016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-058/3/06
KÖRNYEZETVÉDELME	LEVÁI BÉLA	HBM MK. 09-0036
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TK-09-0285
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV 2023. ÉVI "M1" SZ. MÓDOSÍTÁSA



"e" - jelű terüleategység



- Érvényes szabályozási terv határa
- Révészeti nyilvántartásba felvett terület határa
- - - Védőtávolság
- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási szélesség
- ▨ Natura 2000 Különleges természetmegőrző terület
- ▨ Telken belüli védőzöld - beültetési kötelezettséggel
- ~ Gyógyhely határa
- ~ Gyógyhely védőterületének határa
- 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)
- Gksz-3 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (Mezőgazdasági)
- Kid-1 Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
- Kid-2 Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
- Kb-id Különleges terület-beépítésre nem szánt - idegenforgal
- Kb-id/2 Különleges terület-beépítésre nem szánt - idegenforgal
- 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 - üdülőházas
- Üü-1x Üdülőterület - üdülőházas
- Üü-1xx Üdülőterület - üdülőházas
- V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák
- V-2 Vízgazdálkodási terület - főcsatorna
- V-3 Vízgazdálkodási terület - állóvizek, tavak
- Ee Erdő terület - turisztikai
- Eg Erdő terület - gazdasági

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Antall József u. 26-28.sz. Tel:(30) 9818-172	
Munka:	TELEPÜLESRENDEZÉSI ESZKOZEINEK 20 A	Dátum: 2023. 04. Lépték:
Munkarész:	"e"- JELŰ TERÜLEATEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE	SZ-2023/4
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-016,E/1-09-016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
TÁJTERVEZÉS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVEDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK. 09-0036
KÖZLEKEDÉS	VASAS KÁROLY	TKb/09-0285
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408

**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)
6A	Vt-1xxx	Zártsorú /Z/	1000	-	-	80	6,0-15,0
7	Vt-2x	Zártsorú /Z/	300	10	25	50 / 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.

7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

A szabályozási tervben és Hész-ben meghatározott településrendezési célok megvalósíthatósága érdekében Hajdúnánás Városi Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:

~~0969/14~~ ~~tól~~ ~~0969/26~~ ~~ig,~~

3500, 3499 Hrsz-ú ingatlanokra

Önkormányzati tömb rehabilitációjának megvalósítása érdekében

5399,

Az üdülőövezet nyugati szélén, a Keleti-főcsatorna partján tervezett, hajókikötő, vendéglátás, turisztikai létesítmény létesítése érdekében kijelölt Idegenfogalmi hasznosítású különleges építési övezet és turisztikai célú erdő területére

~~499/42~~ ~~499/49~~ Hrsz-ú ingatlanra

A nyugati ipari park egységes kialakítása érdekében