

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

#### 2018. ÉVI 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA

**A város belterületének nyugati szélén elhelyezkedő új ipari övezet kialakítását célzó módosítás**



- 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

### 2018. ÉVI 3. SZ. MÓDOSÍTÁSA

**A város belterületének nyugati szélén elhelyezkedő  
új ipari övezet kialakítását célzó módosítás**

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1 09-0016

Debrecen, 2018. november

/ Zsemberi István /  
Ügyvezető

## **Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:**



Hajdúnánás város önkormányzata gazdasági terület fejlesztését- előkészítését kívánja megvalósítani, a működő vállalkozások bővülését és új gazdasági társaságok betelepülését elősegítve, illetve ösztönözve.


A hatályos településrendezési eszközök három helyen jelölnék ki ipari gazdasági fejlesztésre alkalmas területet.

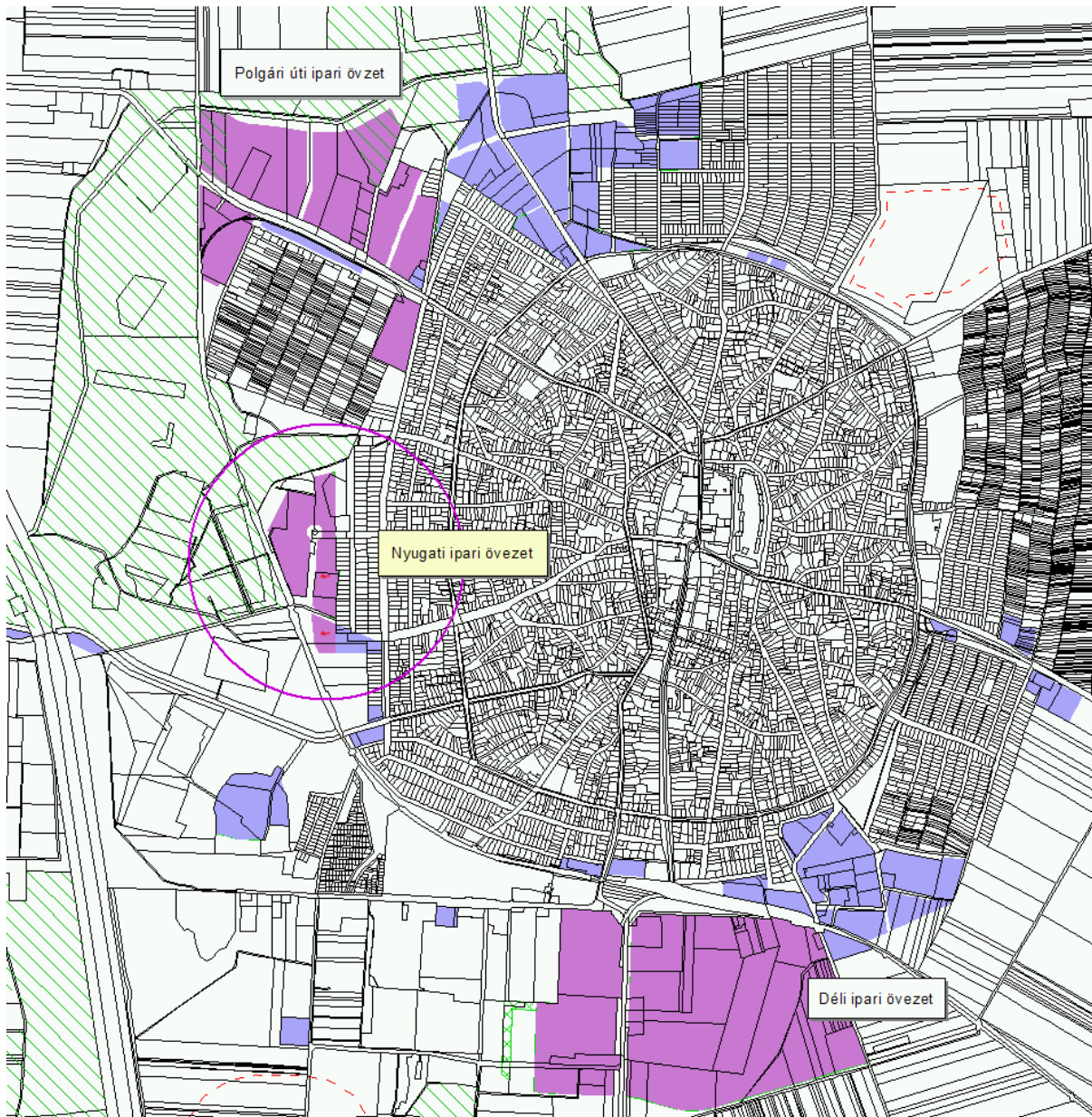
- A Polgári úti ipari övezet jelentős részben már beépített. A területegység rendelkezik fejlesztési tartalékokkal, de ezek vagy nem önkormányzati tulajdonú területek, vagy jelentős költségek árán előkészíthető- illetve megszerezhető területek, mint a GE egykori bezárt és hasznosításra váró telephelye.
- A belterület déli szélén, a balmazújvárosi út melletti ipari övezet már régóta szerepel a város településrendezési eszközeiben, mint újonnan kialakítható ipari övezet (ipari park). Itt az alapvető problémát az jelenti, hogy az itteni területek magán tulajdonban vannak, ami jelentős költségnövelő tényező, és a terület hasznosításra történő előkészítését is problémás ebből következően megfinanszírozni. (E terület már évtizedek óta szerepel a város rendezési- fejlesztési tervei között.)
- A harmadik ipari fejlesztésre kijelölt területrész, a belterület nyugati szélén, a kisállomás mellett található, melynek jelentős részét, az önkormányzati tulajdonban álló, egykori állatvásártér teszi ki. A terület további bővítésére adnak lehetőséget, a jelenleg kereskedelmi- szolgáltató gazdasági, közlekedési és zöldterület fejlesztésre szánt területek, melyek többsége ugyancsak az önkormányzat tulajdonában állnak. Az ipari övezet kialakítására, valamivel több, mint 10 hektár beépítetlen terület áll rendelkezésre. Jelen tanulmány a Településrendezési eszközök ez utóbbi, ipari övezet kialakítását célzó módosítását kívánja előkészíteni. A tanulmány Tájékoztatásul is szolgál a képviselő-testület számára, a módosítás megindításához szükséges, előzetes döntés meghozatalához.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának célja, olyan (legalább 10 hektár (10 000 m<sup>2</sup>) nagyságú új ipari övezet kialakítása, melynek meghatározó része önkormányzati tulajdonban van, illetve önkormányzati tulajdonba kerülhet, közlekedési és közmű fejlesztések közösségi megvalósításával, vonzó, új ipari vállalkozások betelepítésére alkalmas vállalkozói területté tehető.

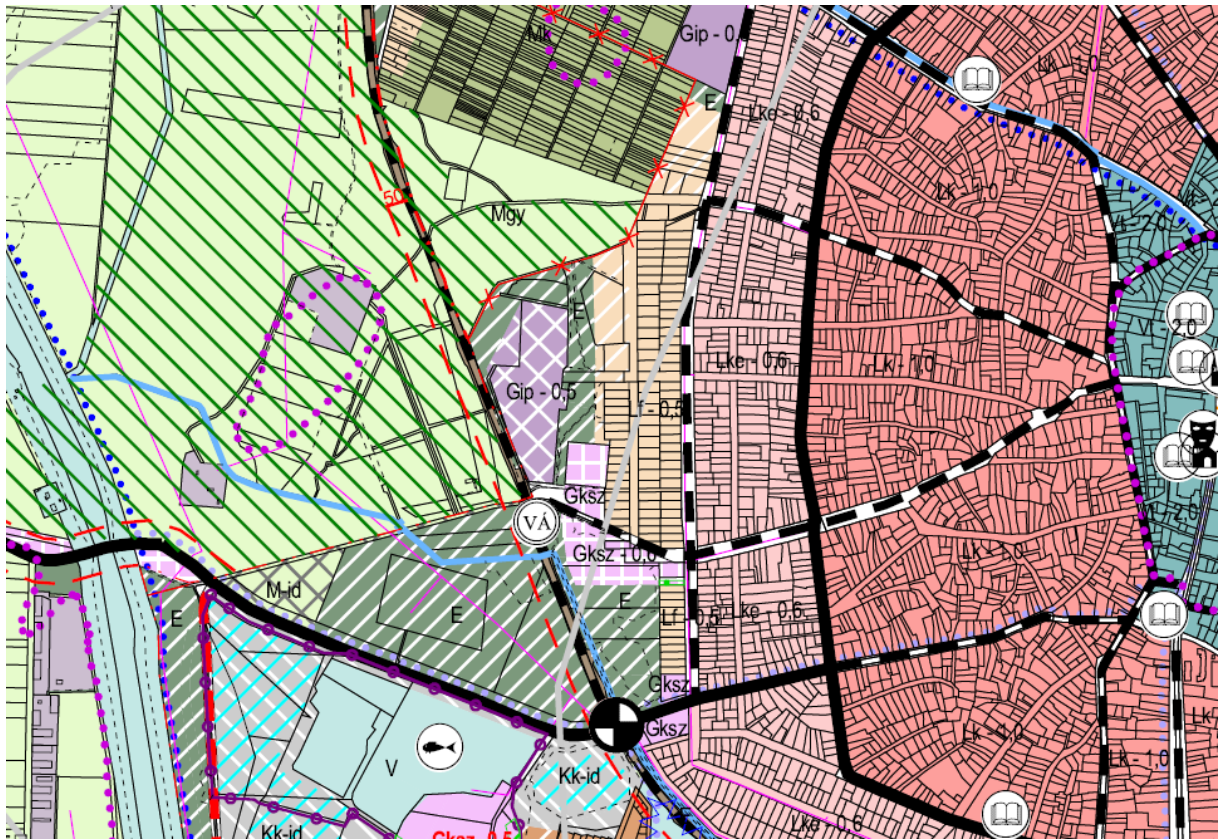
Az önkormányzat az ipari övezet előkészítésére, pályázati forrásokkal is rendelkezik.

 Ipari gazdasági terület  
 Kereskedelmi -szolgáltató gazdasági terület

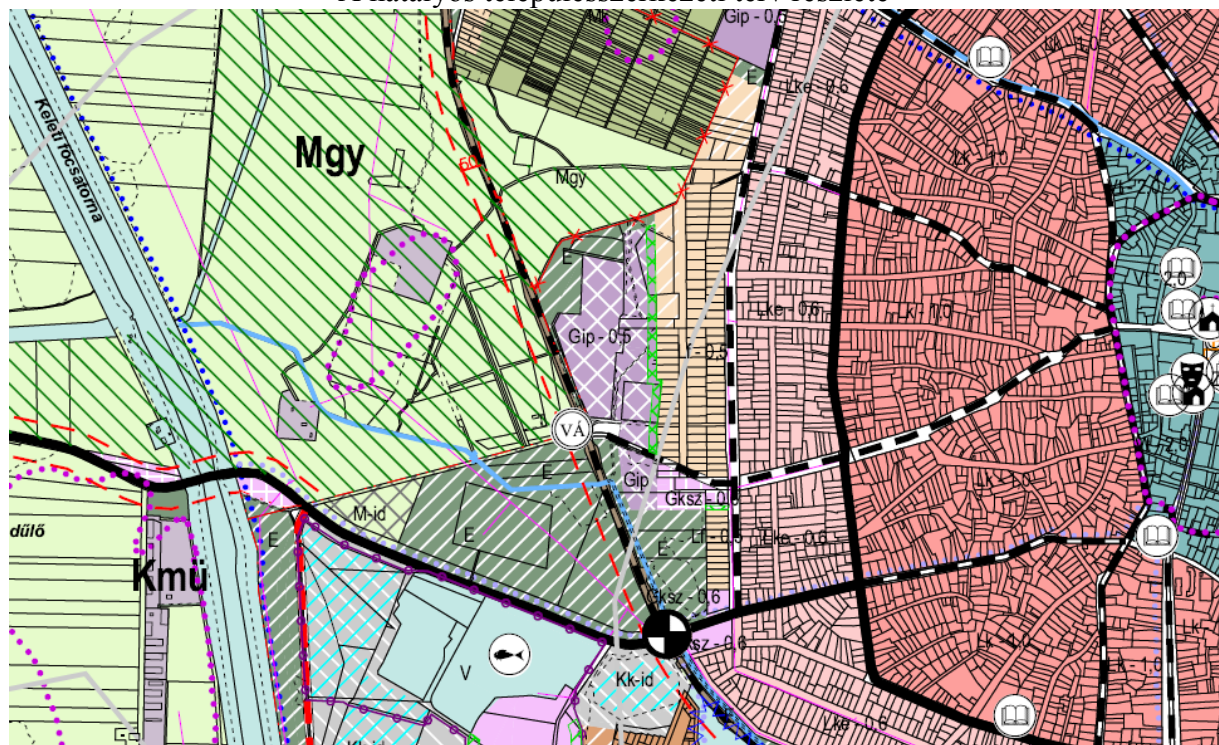
 Natura 2000 különleges természetmegőrző terület ( ktt)



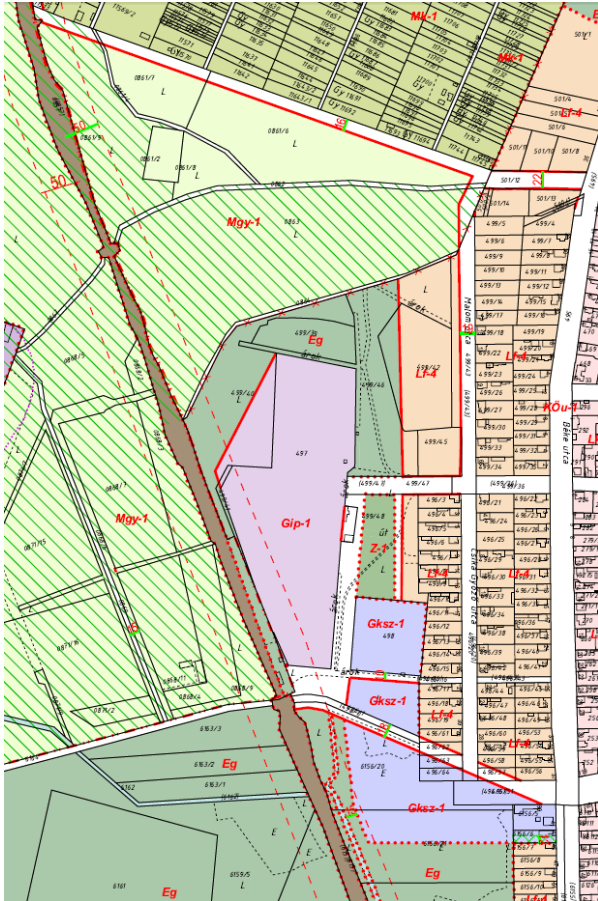
**A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:**



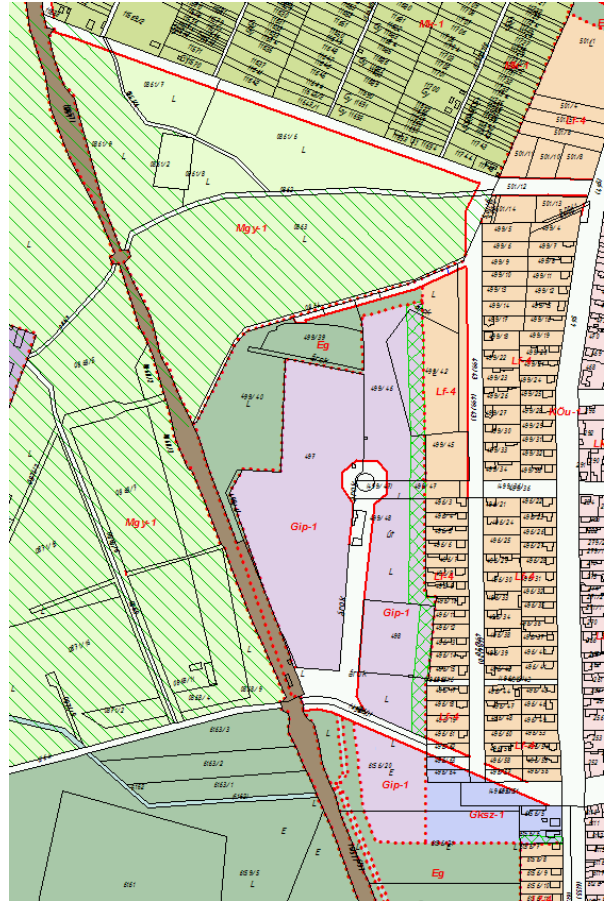
A hatályos településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv javasolt módosítása



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv tervezett módosítása

A szabályozási terv módosítása során az egykori állatvásártérből kijelölt ipari övezet továbbra is megtartja ipari besorolását, de a környezetében található, további, önkormányzati tulajdonú területekkel bővül.

- A vasútállomáshoz bevezető út északi- és déli oldalán kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe sorolt területekkel.
- Keleti irányban, a Malom utca és Csika Győző utcák menti lakótelkek irányában korábban tervezett kiszolgáló út területével,
- A lakóingatlanok irányában tervezett közpark és védőerdő, nem mint önálló övezet területével. (A lakótelkek irányába, mintegy 20 méter szélességű védőerdő telepítését írja elő a szabályozási terv módosítása, mint telken belül szabályozott, beültetési kötelezettséget.)

A vasútállomás előtti területről északi irányban csatlakozó kiszolgáló út, továbbra is megmarad, ez tárja fel, az új ipari zónát. Fontos változás, hogy az ipari zónát feltáró észak- déli irányú, csak az állomás felől lesz megközelíthető, keleti irányú, Báthori utcára történő kikötése, a lakóterület védelme érdekében megszűnik.

A feltáró zsákjellegű utca végén, megfelelő méretű forduló számára szabályoz ki többlet területet a terv.

A területegység északi oldalán Natura 2000 védettségű természetmegőrző terület található. A hatályos szabályozási tervben itt tervezett védőerdő emiatt, továbbra is megmarad, a keleti oldalon 20 méter szélességű védőerdő sávra keskenyítve. Ugyancsak itt az észak-keleti részen, a 499/40 és 499/39 Hrsz-ú földterületek megközelíthetősége érdekében, 8 méter szabályozási szélességű, kiszolgáló utcát javasol kialakítani a szabályozási terv módosítás.

A tervezett módosítás a belterület szélén, a Debrecen- Tiszalök vasútvonal mentén, a város közlekedésszerkezetéhez jól illeszkedő megközelítéssel, mintegy 10 hektár nagyságú ipari-fejlesztési terület kialakítását teszi lehetővé. A tömb keleti oldalán elhelyezkedő lakóterületek irányába, 20 méter szélességű, gazdasági övezeten belüli védőerdő telepítését írja elő a szabályozás, beültetési kötelezettségként.

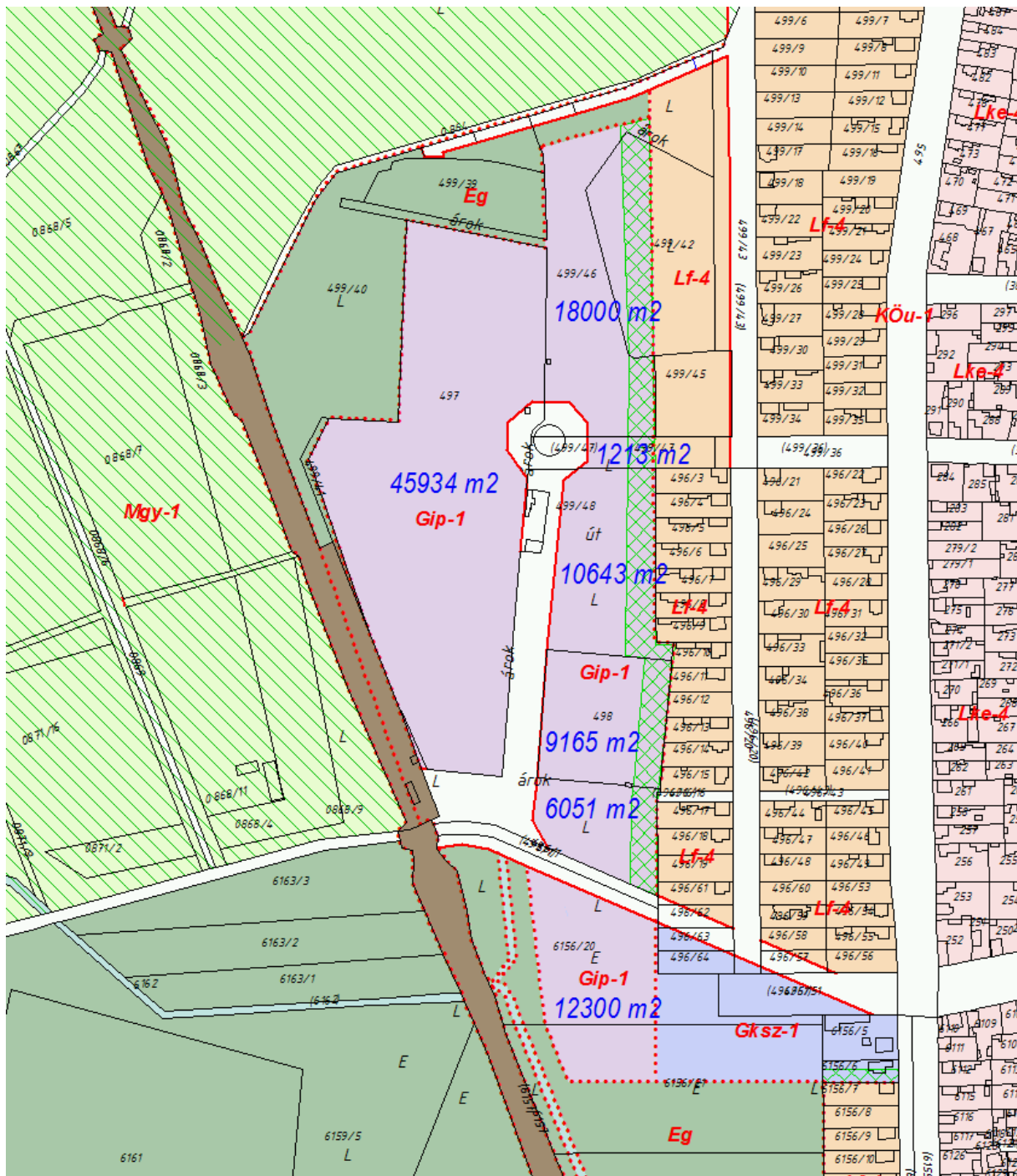


A módosítással érintett terület légi felvétele.

Forrás: Google Eart

A tervezett módosítás során a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról is intézkedni szükséges. Ez vagy más területen történő módosítást (erdő övezet kijelölést) igényelhet, de lehetséges megoldás, a terület észak-nyugati szélén elhelyezkedő 0499/40 Hrsz-ú ingatlanból hatályos rendezési tervben előírányzott, 0,56 ha nagyságú ipari fejlesztési terület gazdasági erdő övezetbe történő áthelyezése, melyet kiegészít a lakóterület felé előírányzott 20 méter szélességű védő erdő erdősáv.

## Hajdúnánás új ipari övezet kialakítása, a belterület nyugati szélén



Ipari gazdasági terület összesen: 10,3 ha

Debrecen, 2018. november 10.

Zsemberi István  
Vezető településtervező  
TT/1-09-0016