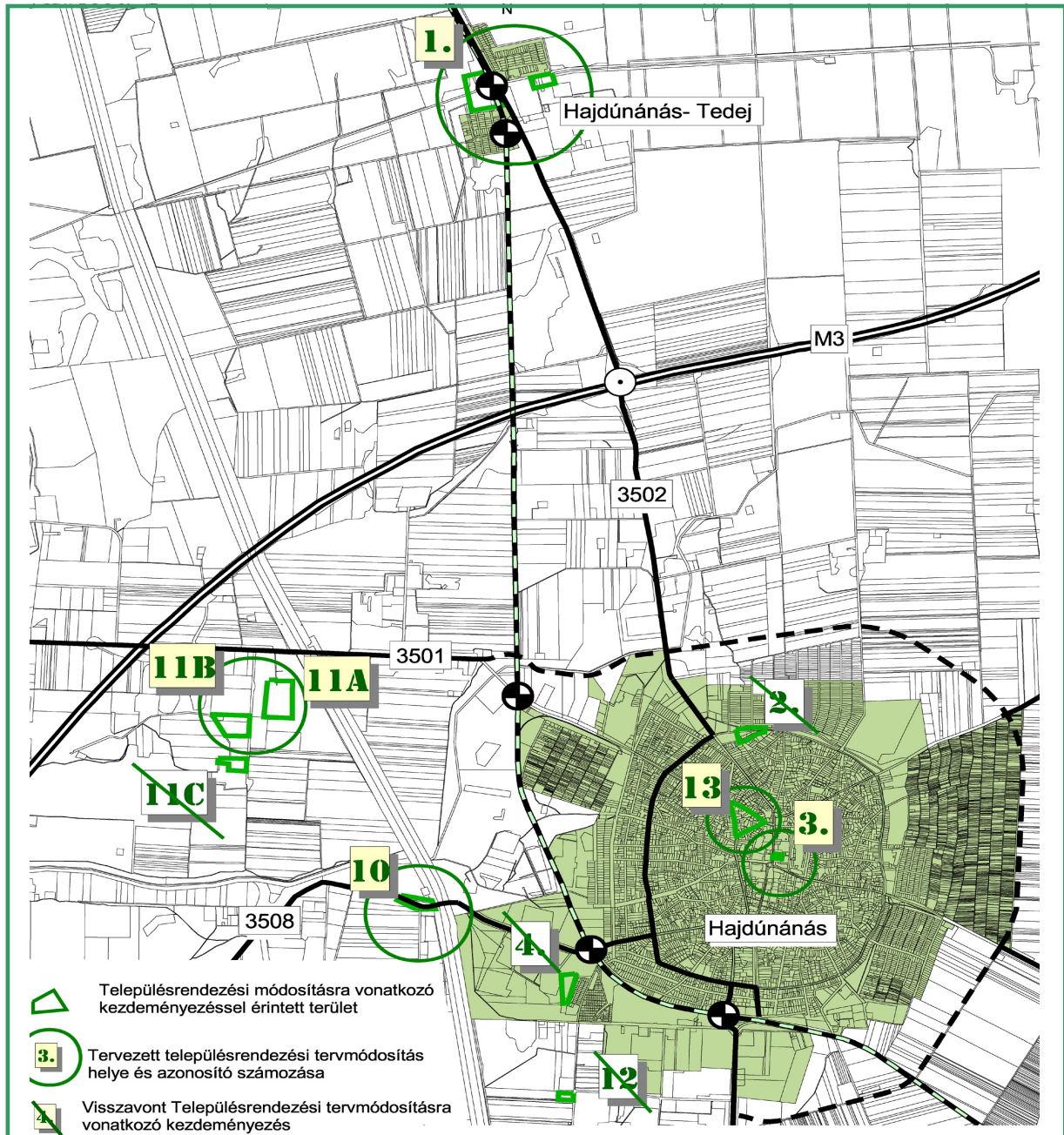


HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (2013.) - 2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció: 2014. július 21.



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

(2013.) - 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT-1/09-0016

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László
kert- és tájtervező
TK-09-0583/06

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla
HBM MK 09-0036

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre
Tkö / 09-0057

Vízi közmű tervező:

TRv-T /09-0408

Energia közmű tervező:

Szabó Lóránt
TRe-T / 09-0408

Debrecen, 2014. július

/ Zsemberi István /

Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

- Igazgatási terület szabályozási terve SZ-1^m
- Belterület és környezetének szabályozási terve SZ-2^m
- Városközpont szabályozási terve SZ-3^m
- Tedej településrész szabályozási terve SZ-2/T^m

II /2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

1. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Tájrendezés
4. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
5. Örökségvédelem
6. Közlekedési javaslat
7. Közműellátás

TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-1 ^m	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)	M=1:40 000
*T-2	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete)	A/3
*SZ-1 ^m	Igazgatási terület Szabályozási terve	M=1:20 000
*SZ-2 ^m	Belterület és környezetének szabályozási terve	M=1:5000
*SZ-3 ^m	Városközpont szabályozási terve	M=1:2000
SZ-2/T ^m	Tedej településrész szabályozási terve	M=1:4000

* A megjelölt, módosításokkal egybeszerkesztett tervlapok nem részei jelen dokumentációnak, azok a módosítás jóváhagyását követően kerülnek dokumentálásra. Kivétel az SZ-2/T^m –jelű (Tedej településrész) szabályozási tervlapja, ami egyben a módosítással érintett terület rész is.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEGYSÉGEK EGYEZTETÉS IDEJÉRE VONATKOZÓ ÖNÁLLÓ TERVLAPOK

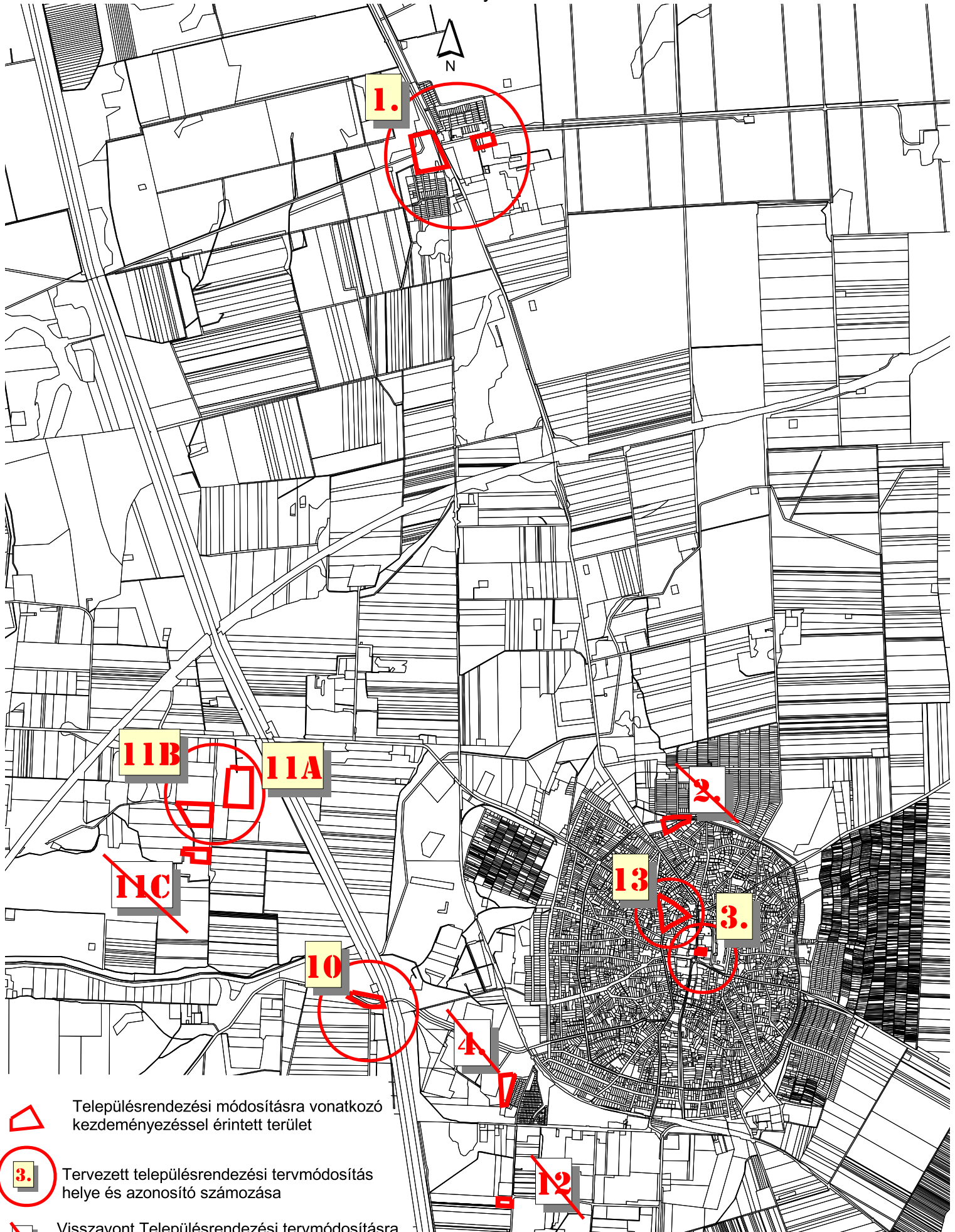
(Jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerülnek, az azokat eredetileg tartalmazó szabályozási tervlapokkal.)

SZ-3/3	Városközpont 3.- jelű módosítás (terület rész) Szabályozási terve	M=1:2 500
SZ-2/13	Belterület 13.- jelű módosítás (terület rész) Szabályozási terve	M=1:2 000
SZ-1/10-11	Külterület 10.-11.- jelű módosítások (terület rész) Szabályozási terve	M=1:20 000

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK (2013.) 2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

A tervezett módosítások helyének előzetes bemutatása



BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I.) Előzmények:

Hajdúnánás város jelenleg hatályos településrendezési terve 2013. évben került jóváhagyásra. Az önkormányzat összegyűjtötte a terv használata során felvetődött, termódosítást szükségessé tevő új igényeket.

A településrendezési terv módosítása, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36.§. szerinti „teljes eljárás” lefolytatásával készülhet.

Az előzetes tájékoztatási szakasz még 2013. év végén lezajlott. A tájékoztatási szakaszban 12. db. Módosítási tételről adott az önkormányzat előzetes tájékoztatást. Ezek közül a 2.- 4.- 11/c.- 12. jelű módosításra vonatkozó kezdeményezések visszavonásra kerültek. A tervdokumentáció az egyértelműség miatt megtartotta a tájékoztatásban közölt azonosító számozást.

A módosítások sora kiegészült a 13. jelűvel, ami a Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-2x építési övezetből Vt-2 övezetre. Tekintettel arra, hogy ez a módosítás (jellege miatt) egyszerűsített eljárás keretében is készülhetne, az előzetes tájékoztatási szakasz elmaradása ezen módosítás esetében nem jogszabály ellenes. (Az egyszerűsített eljárás a véleményezési (jelen) szakasszal kezdődik.)

A Településrendezési terv felülvizsgálatának elkészítéséhez az önkormányzat a Nemzeti Kataszteri Program Kht-tól megvásárolta a hiteles, digitális földhivatali nyilvántartási alaptérképet, amely évente frissítésre kerül. A tervek feldolgozása Arc View GIS térinformatika rendszerben történik, hasonló módon az önkormányzatnál jelenleg is használt rendszerhez.

A jóváhagyást követően az önkormányzatnál használt Quantum GIS térinformatikai lekérdező rendszer frissítése is megtörténik.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban jelzett, tervezett módosítások:

1. Tedej Zrt. településrendezési termódosítási kezdeményezései

- a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése
- b) A Tedej Zrt. 0148/36 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházása és a szabályozási terven kijelölt „Telken belüli védőzóna” beruházást gátló konfliktusának feloldása, településrendezési eszközökkel.

2. Törölve

3. Török István településrendezési termódosítási kezdeményezése

4. Törölve

5. - 8. A Hész módosításai az önkormányzat előzetes döntésének megfelelően

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése.

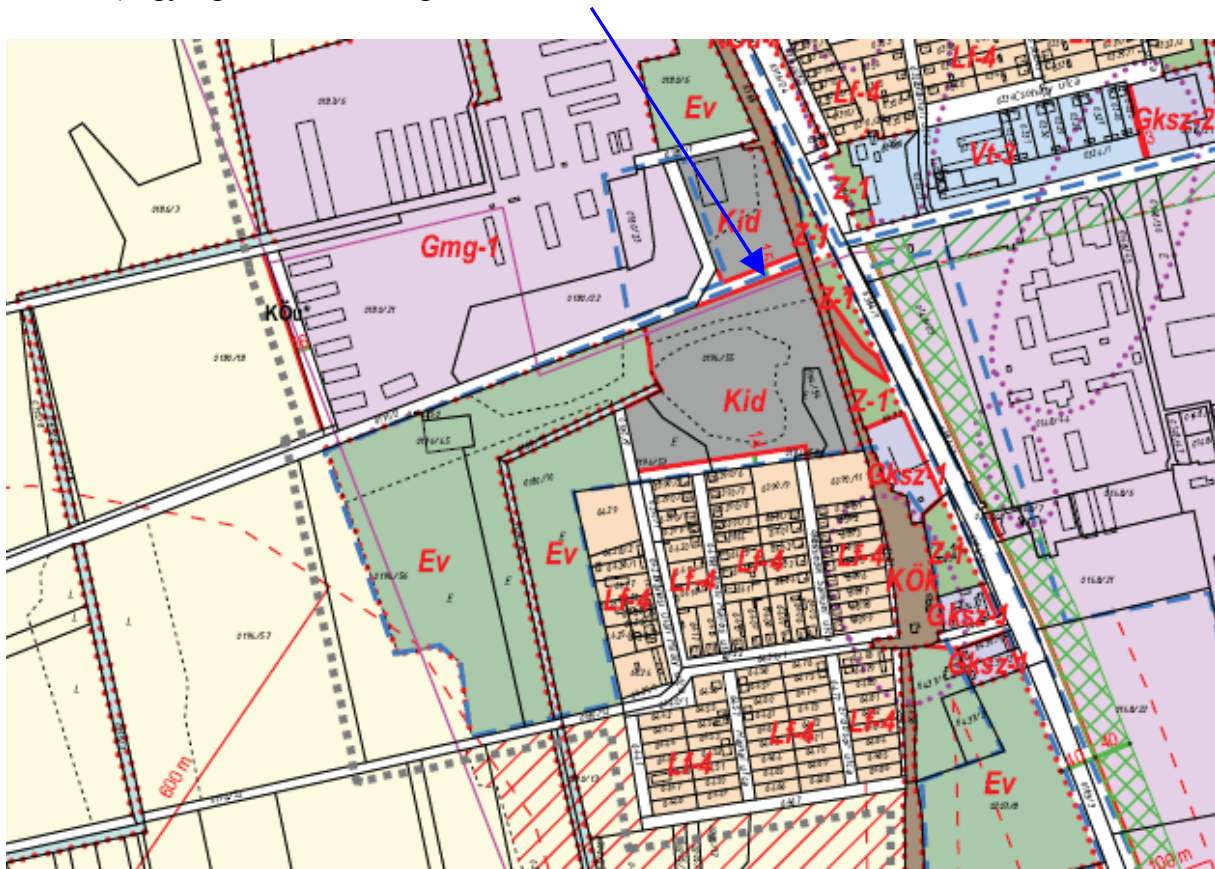
11. Nyakas András vállalkozó településrendezési termódosítási kezdeményezései

12. Törölve

Jelen véleményezési szakasszal induló módosítási kezdeményezés:

13. Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-2x építési övezetből Vt-2 övezetre.

A Tedej Zrt. által igényelt módosítás lehetőséget ad a „Kid”- jelű idegenforgalmi hasznosítású területek (valójában egységes lovas turisztikai céllak kialakított, és további fejlesztésre szánt területek) egységben történő megtartására.



A hatályos szabályozási terv részlete

- b) A Tedej Zrt. 0148/36 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházása és a szabályozási terven kijelölt „Telken belüli védőzóna” beruházást gátló konfliktusának feloldása, településrendezési eszközökkel.

A hatályos szabályozási terv Tedej településrész észak-keleti részén lévő lakóterületek védelme érdekében a lakóterületek és a mezőgazdasági- ipari területek között egyrészt a környezeti terhelésre kisebb mértékben érzékeny településközpont vegyes, illetve kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetet, másrészt gazdasági terület északi szélén „Telken belüli védőzónát” jelöl ki. E védőzóna területén a területsáv 40 %-os legnagyobb beépíthetőségével környezetet nem zavaró épületek (adminisztrációs, szociális épületek, raktárépületek) helyezhetők el jelenleg. A lakóterület felöli oldalon kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben, az övezeti előírások szabályai által megengedetten korábban hűtőház létesült.

E hűtőház közelében, technológia közelség igénye miatt kíván a gazdasági társaság zöldség- gyümölcs feldolgozó üzemet létesíteni, olyan technológiával ami a telek határán túl a csatlakozó övezetben megengedett környezeti terhelést nem lépi túl. A szabályozási terv olyan értelmű módosítását kezdeményezte a Tedej Zrt., ami a tervezett beruházás megvalósítását lehetővé teszi.

II.) Tervezési feladat (tervezett módosítások) részletes meghatározása:

1. Tedej Zrt. településrendezési tervmódosítási kezdeményezései:

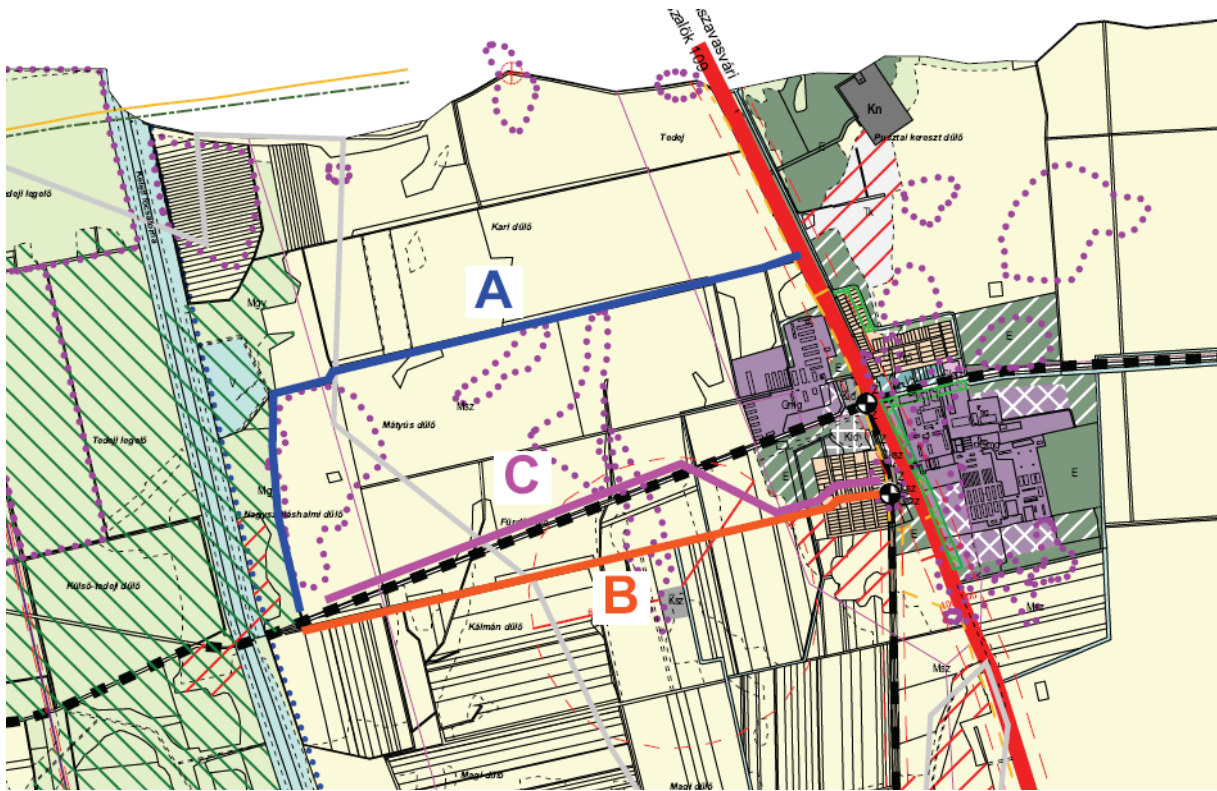
a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése:

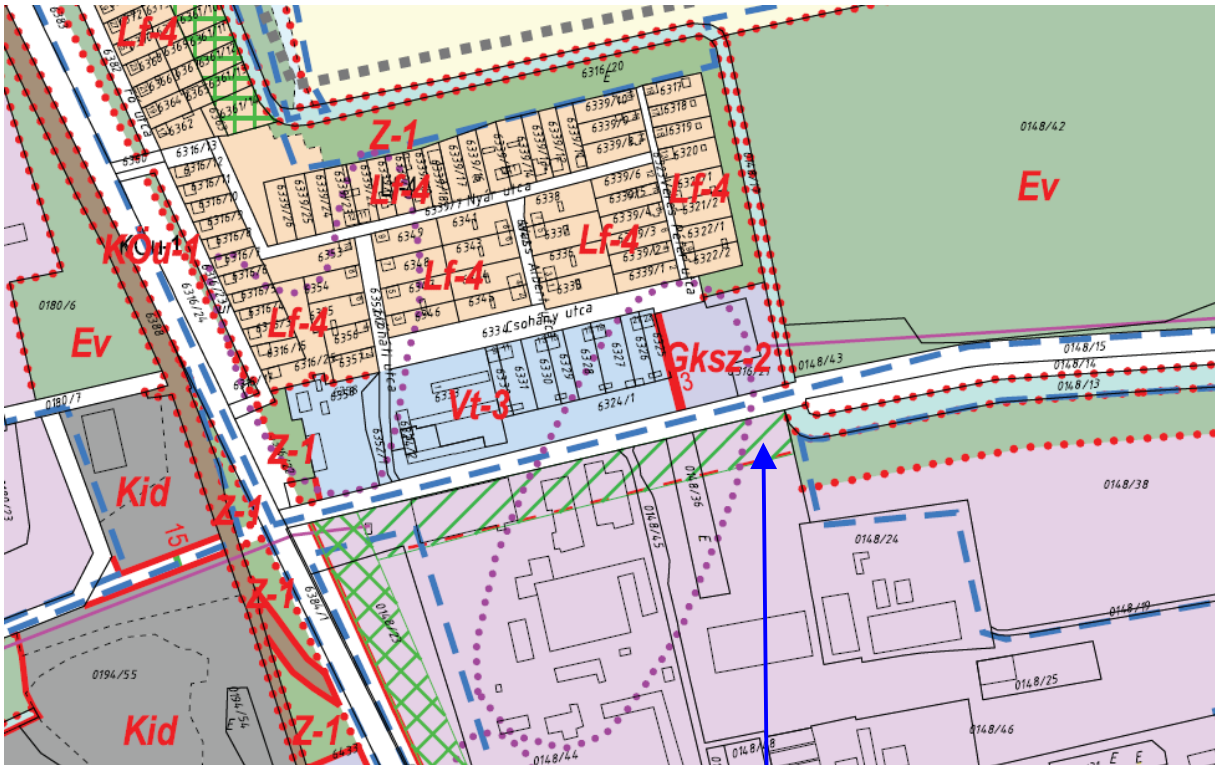
A hatályos településszerkezeti terv Tedej területén kelet- nyugati irányultságú gyűjtőút kiépítését irányozza elő, a településrész központjában egy csomópontban keresztezve a Hajdúnánás- Tiszavasvári 3502 sz. távlatban országos főúttá történő átminősítésre tervezett, jelenlegi országos mellékutat. A tervezett gyűjtőút 3502 sz. úttól nyugati irányban kijelölt nyomvonala a Tedej Zrt. lovas- turisztikai fejlesztési területeit vágná két részre, továbbá a szarvasmarha telep tervezett gyűjtőút csomóponttól néhány száz méternyire kiépített bejárója, vasúti átjáró is megszüntetésre, áthelyezésre kellene, hogy kerüljön. Ezen indokok miatt a Tedej Zrt. kezdeményezi a gyűjtőút 3502 sz. mellékúttól nyugatra kijelölt, a külterületet egy részét feltáró és a Keleti-főcsatorna hídjáig vezető gyűjtőút áthelyezését. Tervezési feladat a településrendezési terv módosítása az előzetes döntés megalapozásához készített tanulmányterv változatairól meghozandó önkormányzati döntésnek megfelelő megoldással. A módosítás a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását is szükségessé teszi.

A három lehetséges megoldást bemutató tanulmánytervet alapul véve a képviselő- testület előzetesen a tanulmány beruházó által is kezdeményezett „A” változatát javasolta kidolgozásra.

Tedej Zrt. által kezdeményezett (ajánlott) jelenlegitől északi irányban, attól mintegy 600 méterrel távolabbra lévő útkapcsolattal a Tiszavasvári úthoz.

A megoldás előnye, hogy a társaság által kiépített út. Hátránya, hogy a Keleti-főcsatorna hídját meglehetősen „kanyargós” nyomvonalon éri el. E változat esetében a Tiszavasvári úthoz, (távlatban főúthoz) történő csatlakozás csak a főútra való közel merőleges rávezetéssel, csomópont kialakításával történhet, tehát a jelenlegi szervizút közelségű rávezetés és így a vasúti átjáró helye sem megfelelő.(A jelenlegitől kissé délebbre új vasúti átjárót kell kiépíteni.)



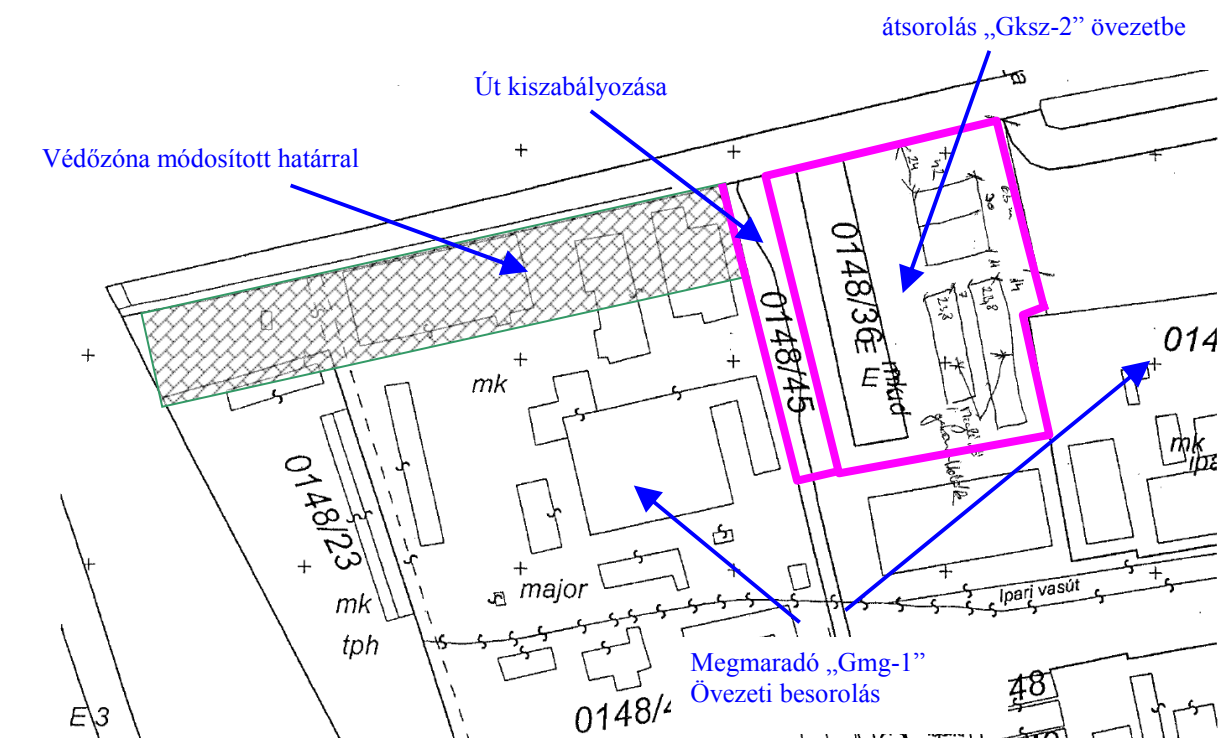


A hatályos szabályozási terv részlete, és a módosítással érintett terület rész.

Az igény kielégítése céljából megvizsgált lehetőségek közül az alábbiakban javasolt változat elégíti ki legjobban az igényeket.

A zöldégholdozó üzem számára a tőle északi irányban (szomszédságában) elhelyezkedő hűtőházzal azonos „Gksz”-jelű kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet kijelölni. (leválasztani a jelenlegi mezőgazdasági üzemi területből.)

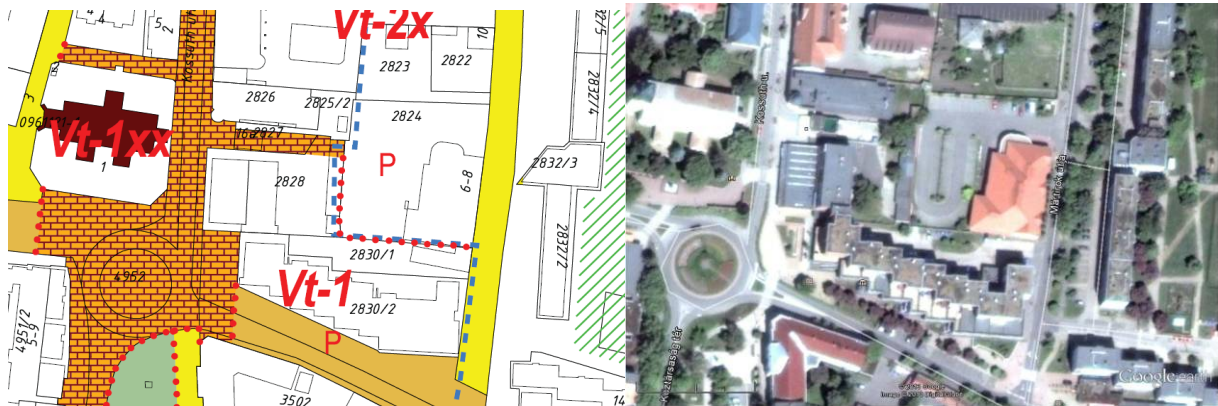
E megoldás telekalakítást igényel, melynek során figyelembe kell venni a meglévő épületek szabályos elhelyezkedésének követelményét is a kialakítani tervezett új telkek esetében is. (Csak úgy lehet telket megosztani, hogy a kialakítandó telkeken az építési helyen belül, építési előírásoknak megfelelően helyezkedjenek el a meglévő épületek is.)



2. Törölve

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

A módosítás során a szabályozási terven gyalogos közlekedési célra (közterületként) kiszabályozott ingatlant a mozi épületével azonos építési övezetbe szükséges áthelyezni, ugyanakkor meg kell vizsgálni a gyalogos átközlekedés biztosításának szabályozási eszközökkel történő biztosításának lehetőségét is. Az átközlekedés telken belüli biztosítására a mögötte kialakított nagyszámú parkolóhely megközelíthetősége miatt lehet továbbra is szükség.



4. Törölve

5. - 8. A Hész módosítása az önkormányzat előzetes döntésének megfelelően:

- A mezőgazdasági üzemi területek meglévő telephelyek esetében bevezetett telekmegosztási tilalmat tartalmazó szabályának eltörlése.
- A városközpontot körülvevő kiskörút külső oldalán előírt kötelező utcafronti épületelhelyezés szabályának felülvizsgálata, a városképileg elfogadható utcaszakaszokon az előírás módosítása választható (utcavonalon vagy attól 3 méter távolságra álló) épület elhelyezésre.
- A mezőgazdasági állattartás jogszabályok által eltörölt helyi szabályozás hiányából adódó kiegészítő szabályok megalkotása a Helyi építési szabályzatban. Különös tekintettel arra, hogy új minisztériumi állásfoglalások értelmében a Hész tartalmazhat az állattartó épületek elhelyezésére, korlátozására vonatkozó helyi szabályokat. (Javasolt az állattartó épületek elhelyezése alól kizár úgynevezett lakózóna lehatárolása is.)
- Az új Helyi építési szabályzat alkalmazása során felvetődött építéshatósági észrevételek megvizsgálása és szükség esetén a Hész módosítása, kiegészítése. (Pl. Az eddigi településképi véleményezés során szerzett tapasztalatok alapján a kötelező építési vonalat a Hész-ben egyértelműbben kell meghatározni.)

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása:

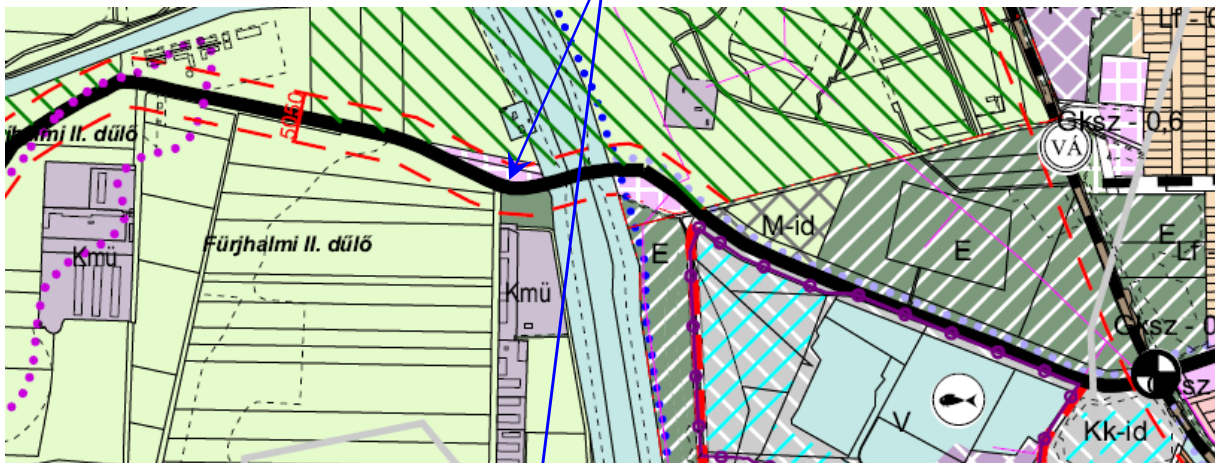
A településrendezési tervben a meglévő tanyák beépítésre szánt területként nincsenek feltüntetve, mivel ilyen irányú igény a lakosság részéről nem érkezik. Az önkormányzat Fontosnak tartja ugyanakkor, hogy a meglévő és üzemelő tanyák a „majorok”-hoz hasonlóan szerepeljenek az igazgatási terület szabályozási tervlapján.

Tervezési feladat:

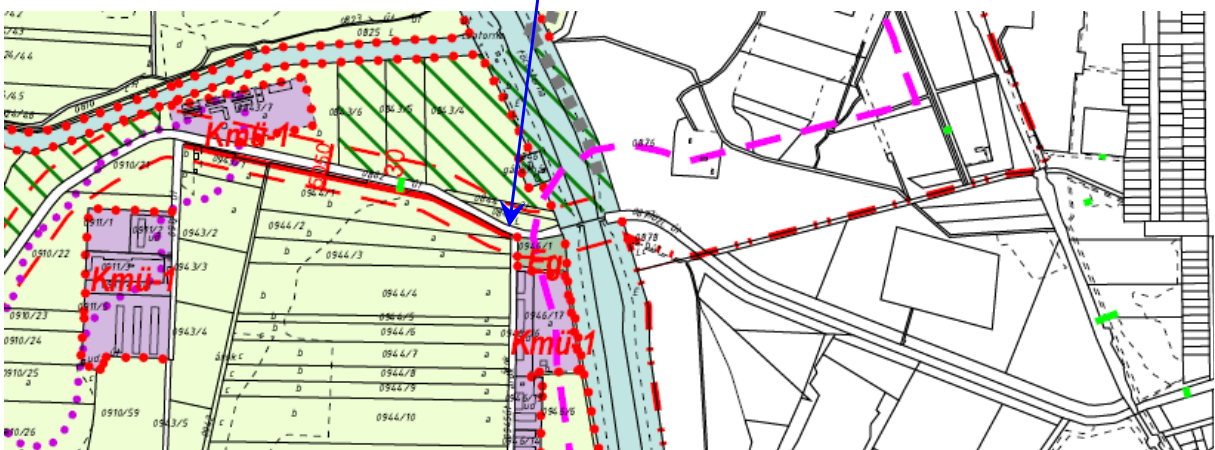
A rendezési tervmódosítás során szükséges a Helyi építési szabályzat módosítása, amelyben a tanyák területét az Oték. 29.§. (5)-(7) bekezdései birtokközpontra vonatkozó szabályozási lehetősége alapján szükséges szabályozni. Ehhez az Oték.-ban megfogalmazott szabályok egy részének (az előírt telekterület legalább 10 000 m² -ről 2000 m² -re történő csökkentése!) módosítása szükséges, melyhez az állami főépítész felmentését kell megkérni. A tervdokumentációnak részét képezi az ehhez szükséges munkarész.

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése.

A 2004. évi szabályozási terv a 0845 hrsz. külterületi telken (a Keleti Főcsatorna nyugati oldalán) kereskedelmi, gazdasági – szolgáltató területet jelölt. A 2013. évi felülvizsgálat során ez a településszerkezeti terven továbbra is szerepel, de a szabályozási tervről ez lemaradt. Tervezési feladat a szabályozási terv és településszerkezeti terv összhangjának megteremtése. (A gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése.)



A hatályos településszerkezeti terv részlete

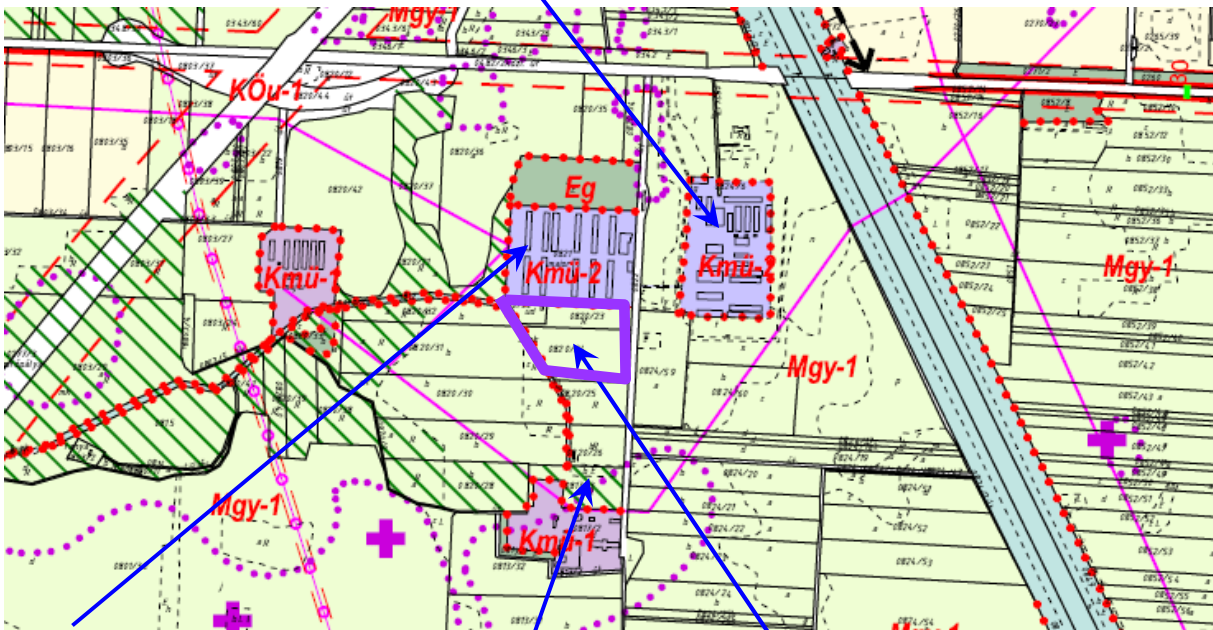


A hatályos szabályozási terv részlete

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

- A 0824/6 hrsz-ú (Fürjhalom tanya) Mezőgazdasági üzemi különleges (Kmü-2) övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági- gyep (Mgy-1) övezetbe.
- A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre, a beépítés intenzitásának megnövelése érdekében. Továbbá a major területének déli irányban való kibővítése.
- Törölve!

a) A 0824/6 hrsz-ú (Fürjhalom tanya) Mezőgazdasági üzemi különleges (Kmü-2) övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági- gyep (Mgy-1) övezetbe.

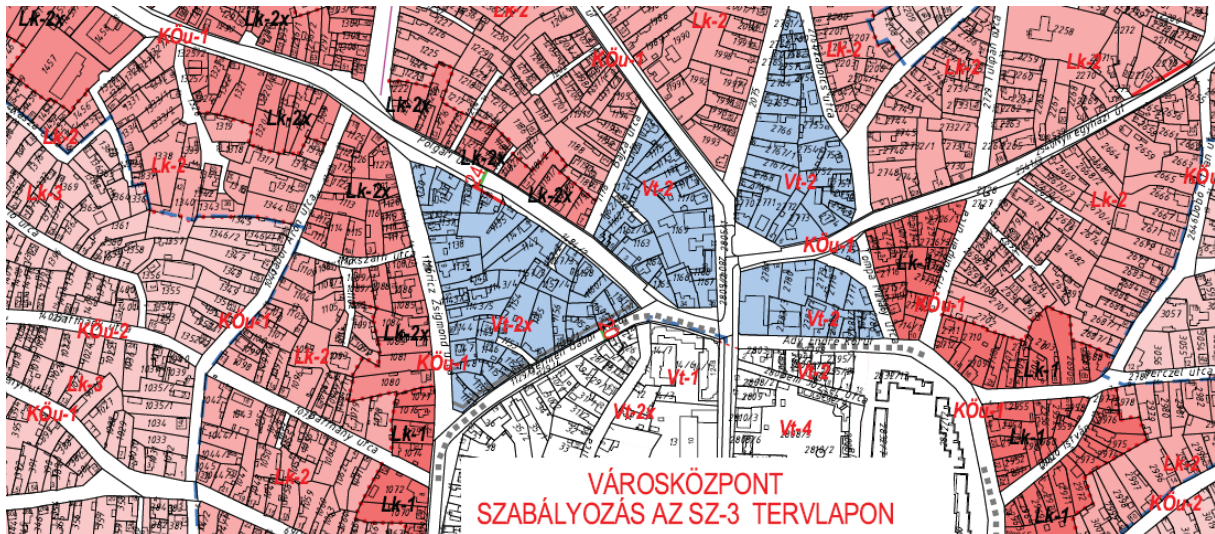


b. A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre, a beépítés intenzitásának megnövelése érdekében. Továbbá a major területének déli irányban való kibővítése.

c. A 0817/2 hrsz-ú ingatlanon (Lente-telep) jelenleg szarvasmarha telep működik. A kérelmező jövőbeni beruházásai megvalósítása érdekében a telephelytől északra eső, 0817/3 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági többségében gyep, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe kéri átsorolni. Tekintettel arra, hogy a terület nyilvántartás szerint natura 2000 védettségű, a terület kérsnek megfelelő módosítására nincs lehetőség. A tervezett módosítások sorából emiatt a kezdeményezés törlésre került.)

12. Törölve

13. Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-2x építési övezetből Vt-2 övezetre.



A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt tömbök a módosításra jelölt tömb kivételével Vt-2 jelű övezetbe sorolja a Hész. Ez az egy tömb egy korábbi módosítás során, vállalkozói kezdeményezésre intenzívebb beépítésre lett kijelölve, ahol a legnagyobb építménymagasság növelésével, a legkisebb építménymagasság is rögzítve lett. Az akkori igényt az érintett ingatlan tulajdonosok többsége már nem támogatja, főként amiatt, mert a nagyobb építménymagasság által lecsökken az építési hely területe, és a legkisebb építménymagasság rögzített alsó értéke (emeletes épület építése az előírás) nem felel meg a valós szándékoknak.)

14. Az országos területrendezési terv (OTrT) 2014. január 1.-től hatályos módosítás településrendezési tervvel való egvezőségeinek vizsgálata, a változások átvezetése a településrendezési terven.

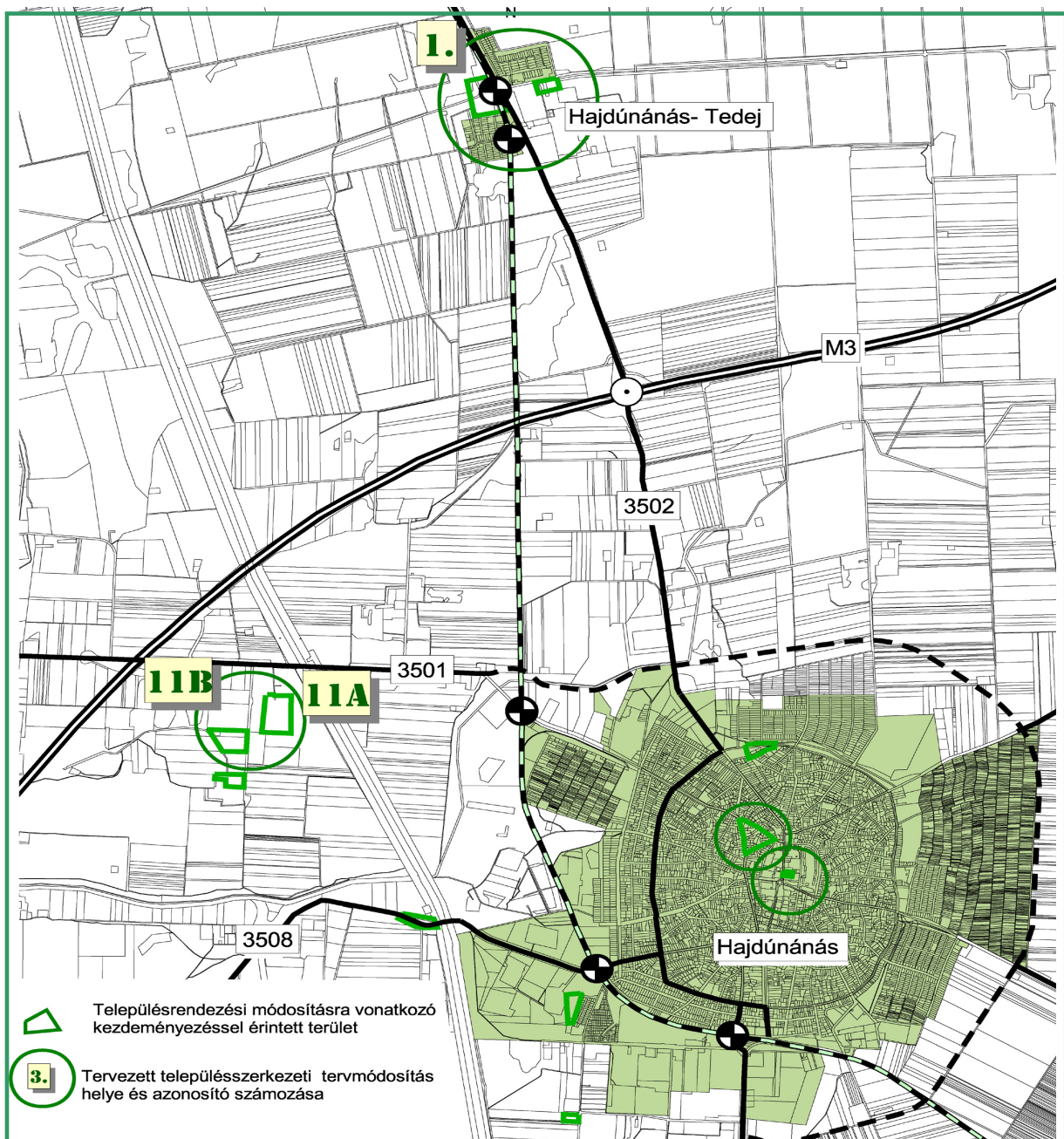
A munkarész tartalma:

- Az OTrT módosítás (országos- és térségi övezetek változásának) átvezetése a településrendezési tervben.
- Az országos és térségi övezetek határvonalának pontosítása az érintett államigazgatási szervek adatszolgáltatását figyelembe véve. Az országos- és térségi övezetek érintettségét (lehatárolását) tartalmazó A/3 méretű Hész. melléklet módosítása a változásokkal összefüggésben.
- Az országos- és térségi övezeti előírásokból adódó esetleges kötelezettségek összefoglalása, a kötelező előírások és ajánlások betartásának vizsgálata.
- A magasabb szintű tervekkel való egyezőség megteremtése érdekében szükséges teendők meghatározása.

Az OTrT módosítása több országos és térségi övezetet megszüntetett, melyeket a Hész mellékletét képező tervlapról, településszerkezeti – és szabályozási tervlapról el kell hagyni. Az OTrT módosítása ugyanakkor új övezeteket is bevezetett, melyek településrendezési tervben való feltüntetése szükséges. A Hész országos- és térségi övezetekhez kapcsolódó kiegészítő előírásai, az övezetek OTrT módosítása során megváltozott előírásaival összefüggésben módosításra kerülnek.

I. FEJEZET

HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (2013.) – 2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁS



Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2014.(.....) Kt. sz. határozatával jóváhagyva

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOK TÉTELES FELSOROLÁSA:

T-1m- jelű tervlap: Településszerkezeti terv - Közigazgatási terület

T-2- jelű tervlap: Településszerkezeti terv - Belterület és környezete

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2014. évi 1. számú tervezett módosításai közül a településszerkezeti terv módosítását teszi szükségessé:

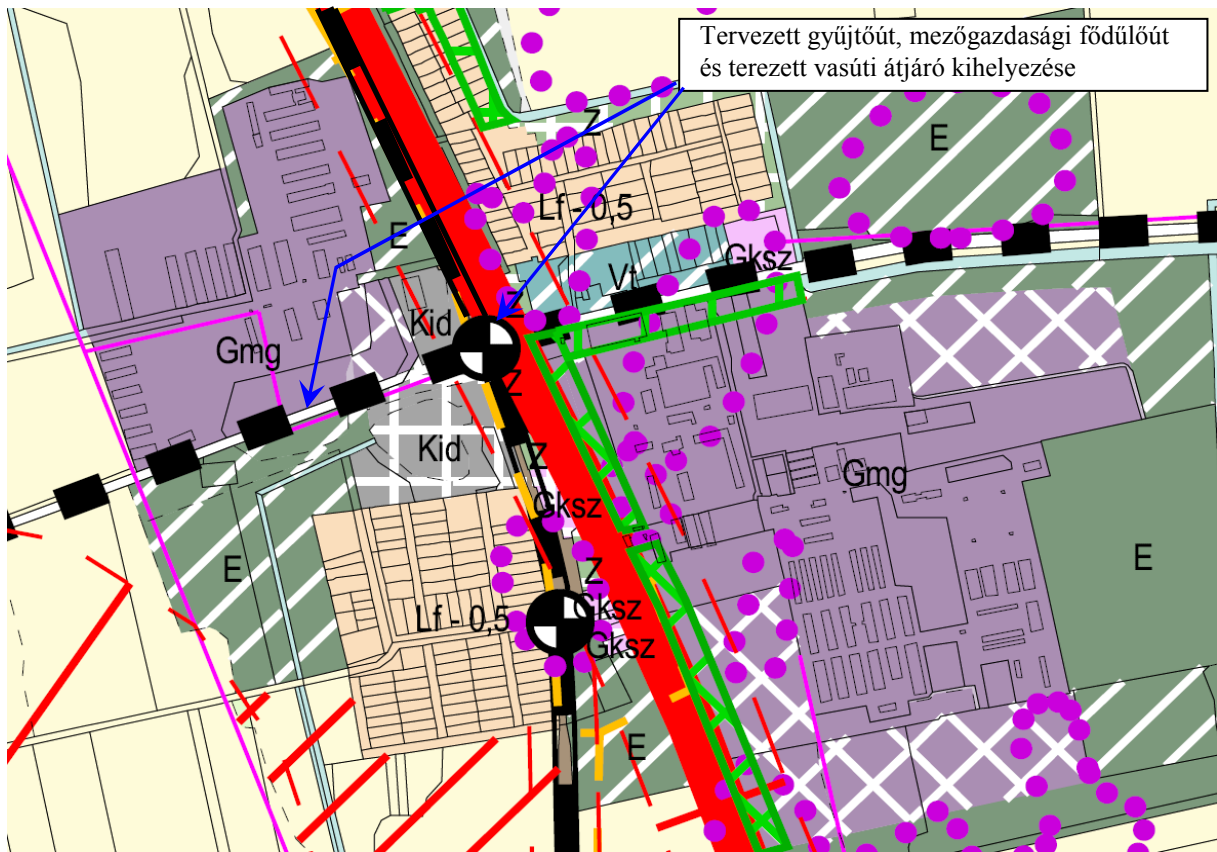
1. Tedej Zrt. településrendezési tervmódosítási kezdeményezései:

a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése:

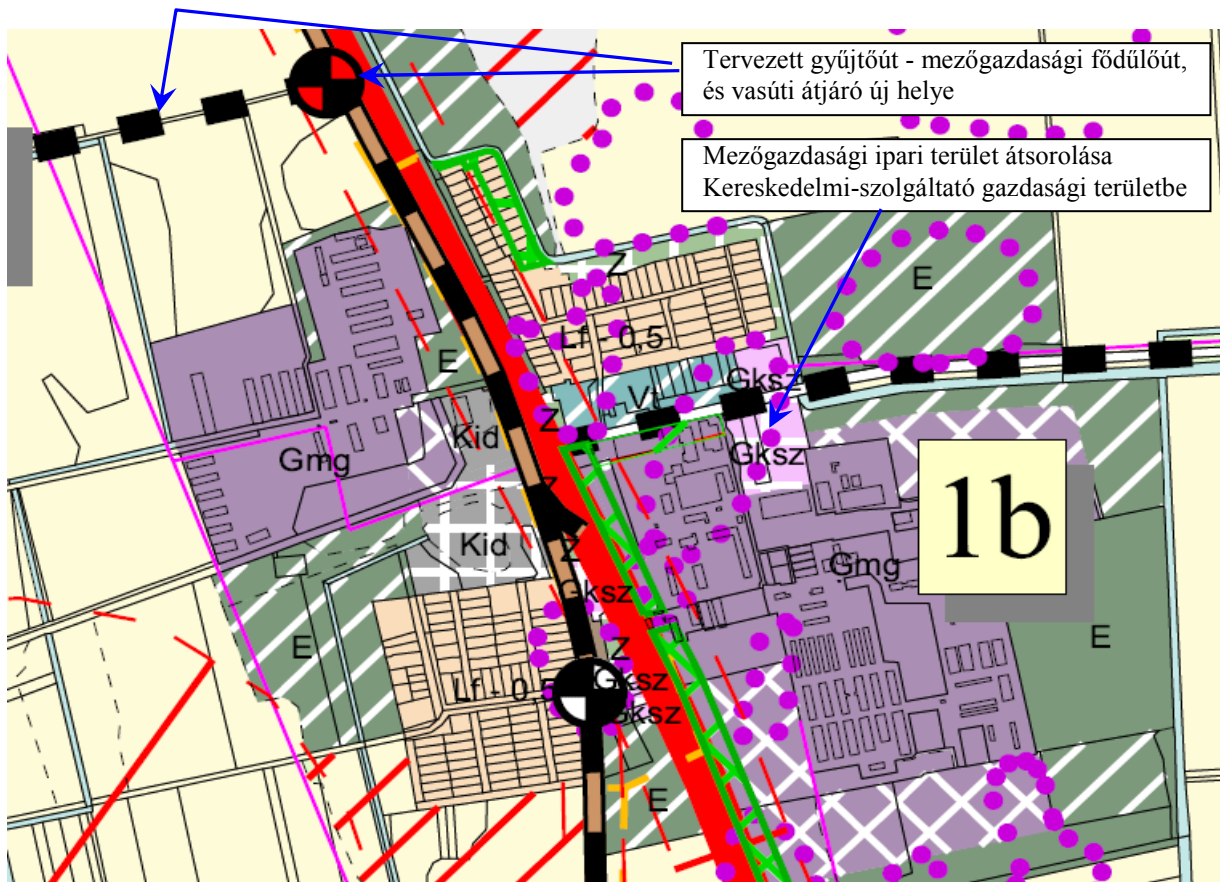
A hatályos településszerkezeti terv Tedej területén kelet- nyugati irányultságú gyűjtőút kiépítését irányozza elő, a településrész központjában egy csomópontban keresztezve a Hajdúnánás- Tiszavasvári 3502 sz. távlatban országos főúttá történő átminősítésre tervezett, jelenlegi országos mellékutat. A tervezett gyűjtőút 3502 sz. úttól nyugati irányban kijelölt nyomvonala a Tedej Zrt. lovas- turisztikai fejlesztési területeit vágná két részre, továbbá a szarvasmarha telep tervezett gyűjtőút csomóponttól néhány száz méternyire kiépített bejárója, vasúti átjáró is megszüntetésre, áthelyezésre kellene, hogy kerüljön. Ezen indokok miatt kezdeményezte a Tedej Zrt. a gyűjtőút 3502 sz. mellékúttól nyugatra kijelölt, a külterületet egy részét feltáró és a Keleti-főcsatorna hídjáig vezető gyűjtőút áthelyezését. A településszerkezeti terv módosítása a gyűjtőút és a külterületi fő dűlőút érintett szakaszát a belterülettől északi irányba, külterületre helyezi át, a településszerkezeti terven jelölt nyomvonalra. (Az előkészítő tanulmányterv „A” változata szerint.) A fő dűlőút 3502 sz. úthoz történő csatlakozásánál, csomópont kiépítése szükséges, továbbá a vasúti átjáró csomópont helyéhez igazított áthelyezése is szükséges.

b) Mezőgazdasági üzemi terület (Gmg –jelű területfelhasználásba sorolt terület) átsorolása kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz –jelű felhasználásba sorolt) területbe.

A tervezett módosítás a Tedej Zrt. 0148/36 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházása és a településszerkezeti (és szabályozási) terven kijelölt „Telken belüli védőzóna” beruházást gátló konfliktusának feloldása érdekében vált szükségessé. Az itt tervezett beruházás környezeti hatásait tekintve a terület északi szomszédságában lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területtel azonos, a mezőgazdasági üzemi terület lakó és intézményterületek felé előírt védőzóna biztosítását nem igényli.



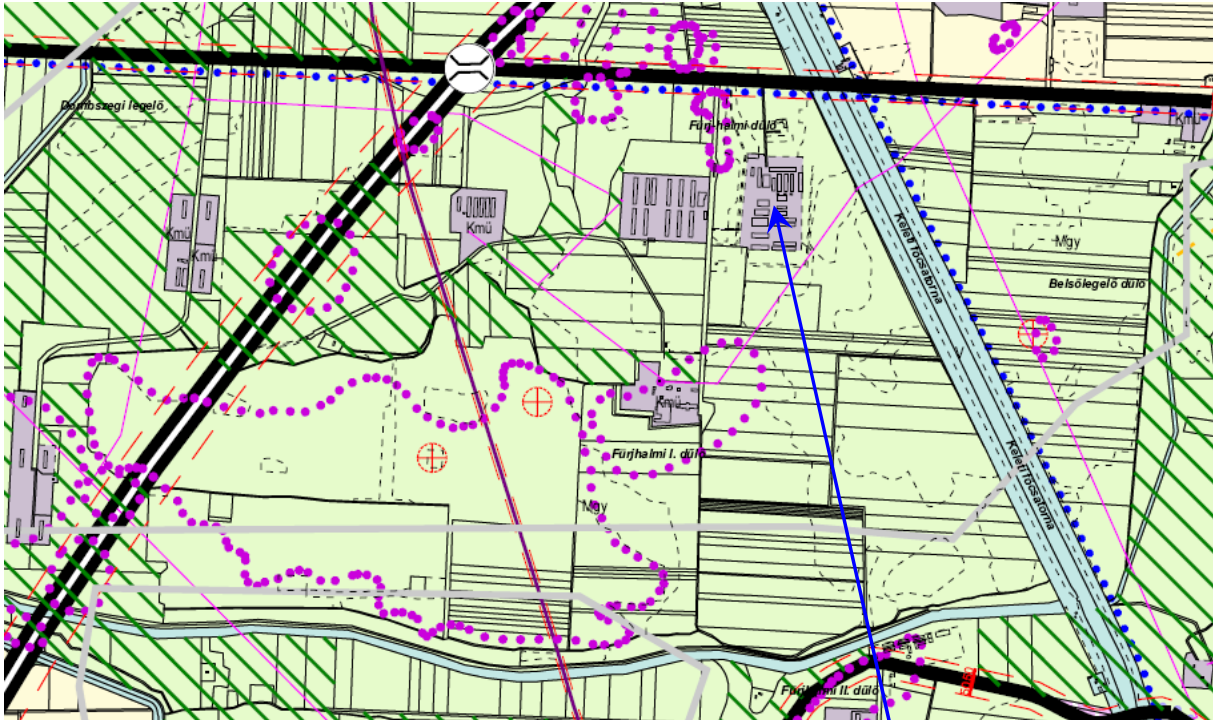
A hatályos településszerkezeti terv részlete (Tedej településrész)



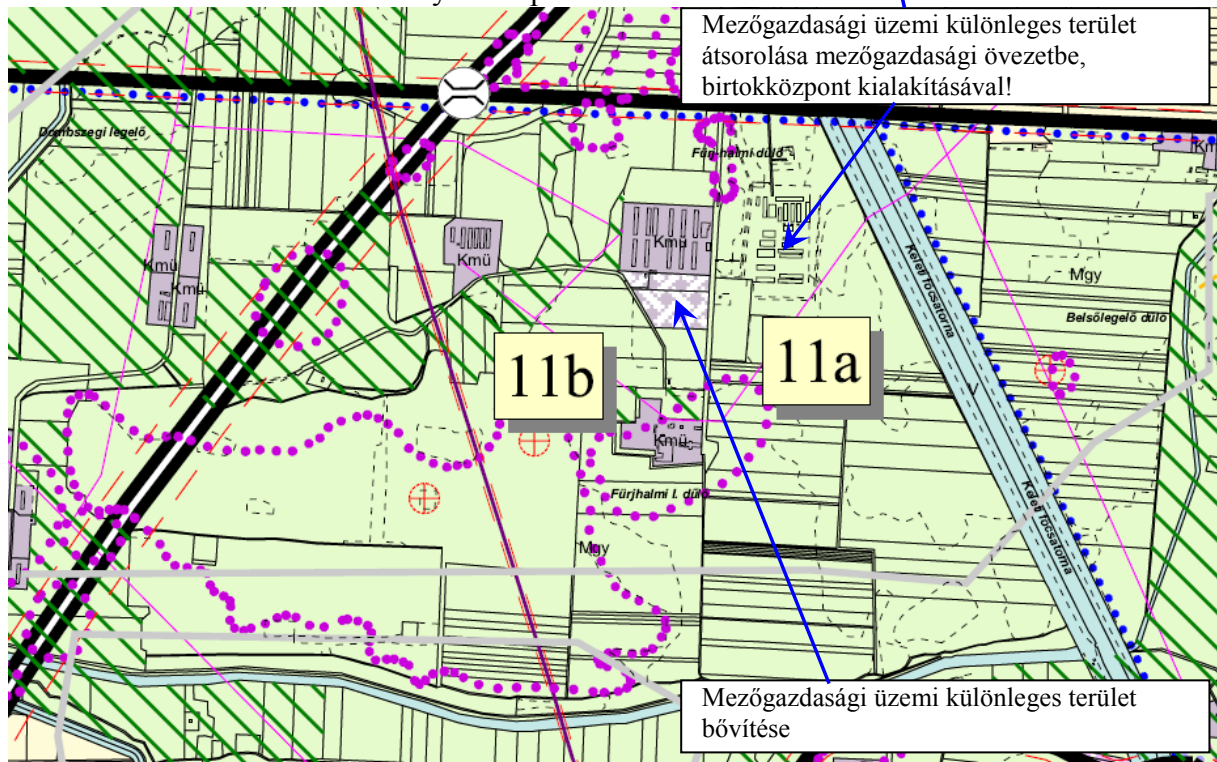
A településszerkezeti terv tervezett módosításának részlete

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

- a) A 0824/6 hrsz-ú (Fűrjhalom tanya) Mezőgazdasági üzemi különleges (Kmü-2) övezetből történő visszatorolása mezőgazdasági- gyep (Mgy-1) övezetbe.
- b) A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre, a beépítés intenzitásának megnövelése érdekében. Továbbá a major területének déli irányban való kibővítése.



A hatályos településrendezési terv részlete

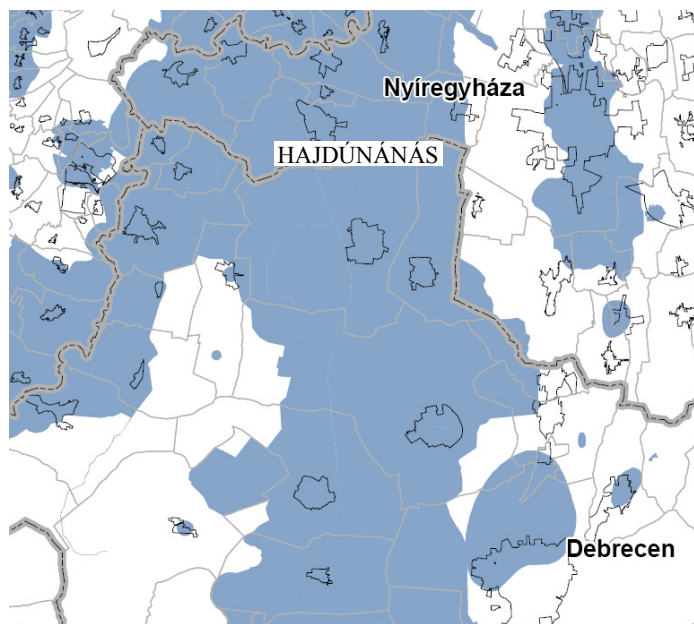


A településrendezési terv tervezett módosításának részlete

14. Az országos területrendezési terv (OTrT) 2014. január 1.-től hatályos módosításából adódó változások átvezetése a településszerkezeti terven.



Az OTrT módosítása megszüntette a „Kiemelten érzékeny, felszín alatti vízminőségvédelmi terület” övezetét. A településszerkezeti tervről az övezet jelölése **elhagyásra kerül.**



AZ OTrT 2014. január 1.-től hatályba lépett módosítása **új övezetként vezette be, az „országos vízminőségvédelmi terület” övezetét.** Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településszerkezeti terven ez nem kerül külön rajzi ábrázolásra.

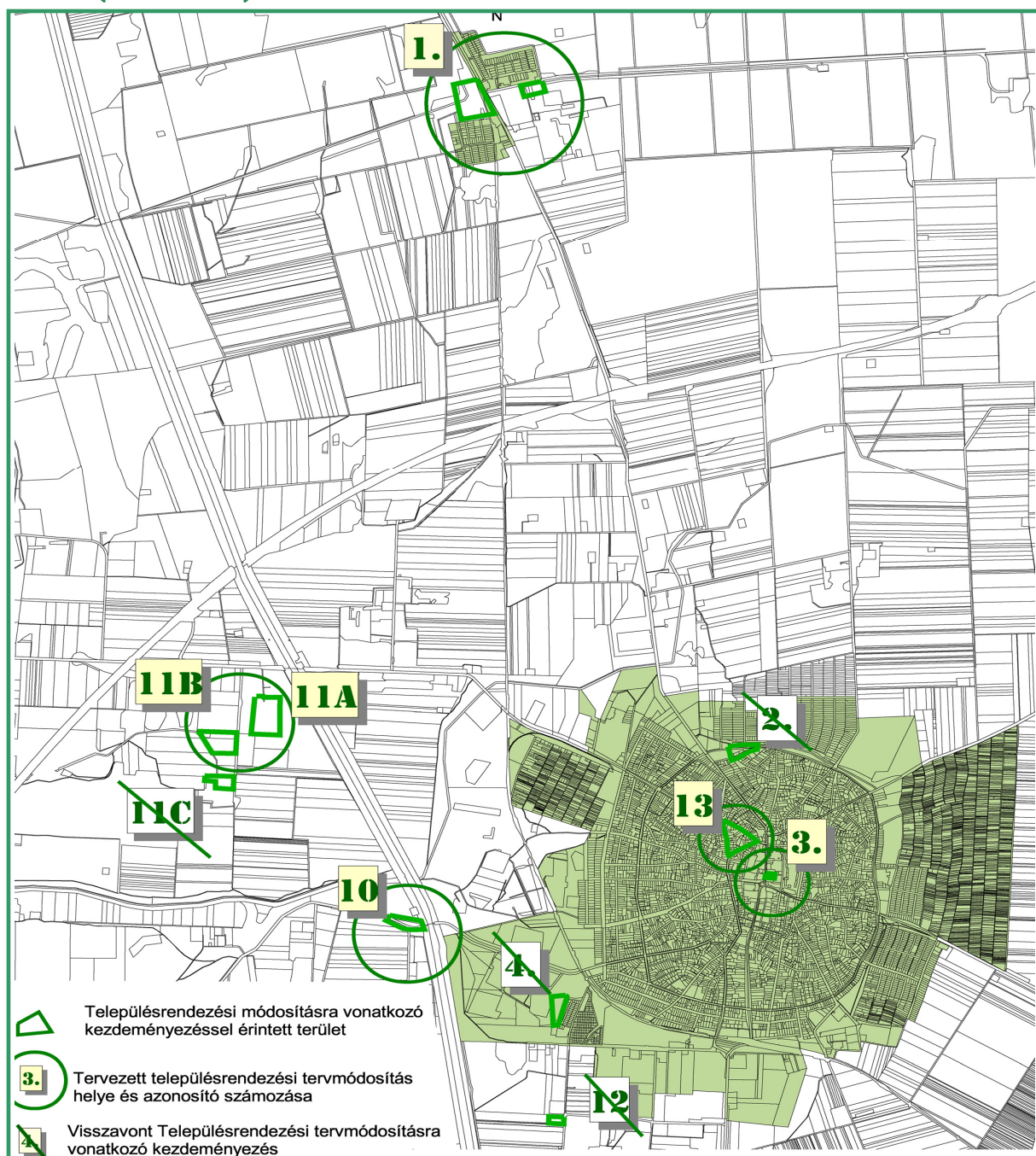
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt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

II. FEJEZET

HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK (2013.) - 2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA



Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletével jóváhagyott
Helyi építési szabályzat rajzi mellékleteinek módosítása.

II/1. FEJEZET
HAJDÚNÁNÁS VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
(2013.)-2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város igazgatási területének szabályozása négy tervlapon lett kidolgozva. A 2014. évi 1.számú módosítás valamennyi tervlapot érinti.

A szabályozási terv tervezett módosítását a változással érintett területegységekre készített önálló szabályozási tervlapok mutatják be, melyek a képviselő-testületi jóváhagyást követően egybeszerkesztésre kerülnek a jelenleg is használatos szabályozási tervlapokon. (Ezt követően a területegységekre jelen dokumentációban kidolgozott (rész területre vonatkozó) szabályozási tervlapok nem lesznek használatban.)

A „*” –al megjelölt, módosításokkal egybeszerkesztett tervlapok nem részei jelen dokumentációnak, azok a módosítás jóváhagyását követően kerülnek dokumentálásra. Kivétel az SZ-2/Tm –jelű (Tedej településrész) szabályozási tervlapja, ami egyben a módosítással érintett terület rész is.

*SZ-1m	Külterület Szabályozási terv	M=1:20 000
*SZ-2m	Belterület szabályozási terv	M=1:5000
*SZ-3m	Városközpont szabályozási terv	M=1:2000
SZ-2/Tm	Tedej településrész szabályozási terve	M=1:4000

A módosítással érintett területegységek egyeztetés idejére vonatkozó önálló tervlapjai

(Jóváhagyást követően a változások egybeszerkesztésre kerülnek, az azokat eredetileg tartalmazó szabályozási tervlapokkal.)

SZ-3/3	Városközpont 3.- jelű módosítás (területrész) Szabályozási terve	M=1:2 500
SZ-2/13	Belterület 13.- jelű módosítás (területrész) Szabályozási terve	M=1:2 000
SZ-1/10-11	Külterület 10.-11.- jelű módosítások (területrész) Szabályozási terve	M=1:20 000

A változások ismertetéséhez tartozó rajzi mellékletek egymás mellett mutatják be a jelenleg hatályos szabályozást és a tervezett módosításokat.

1. –jelű módosítás: Tedej településrész szabályozási tervének módosítása
(SZ-2/Tm –jelű szabályozási tervlap)

A településrész szabályozási terve a Tedej Zrt. kezdeményezésére két témakör vonatkozásában módosul. Mindkét témakör a szabályozási terv több elemének (területrészének) módosítását eredményezi.

Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezéséből, adódó, illetve lehetővé vált szabályozási tervi módosítások:

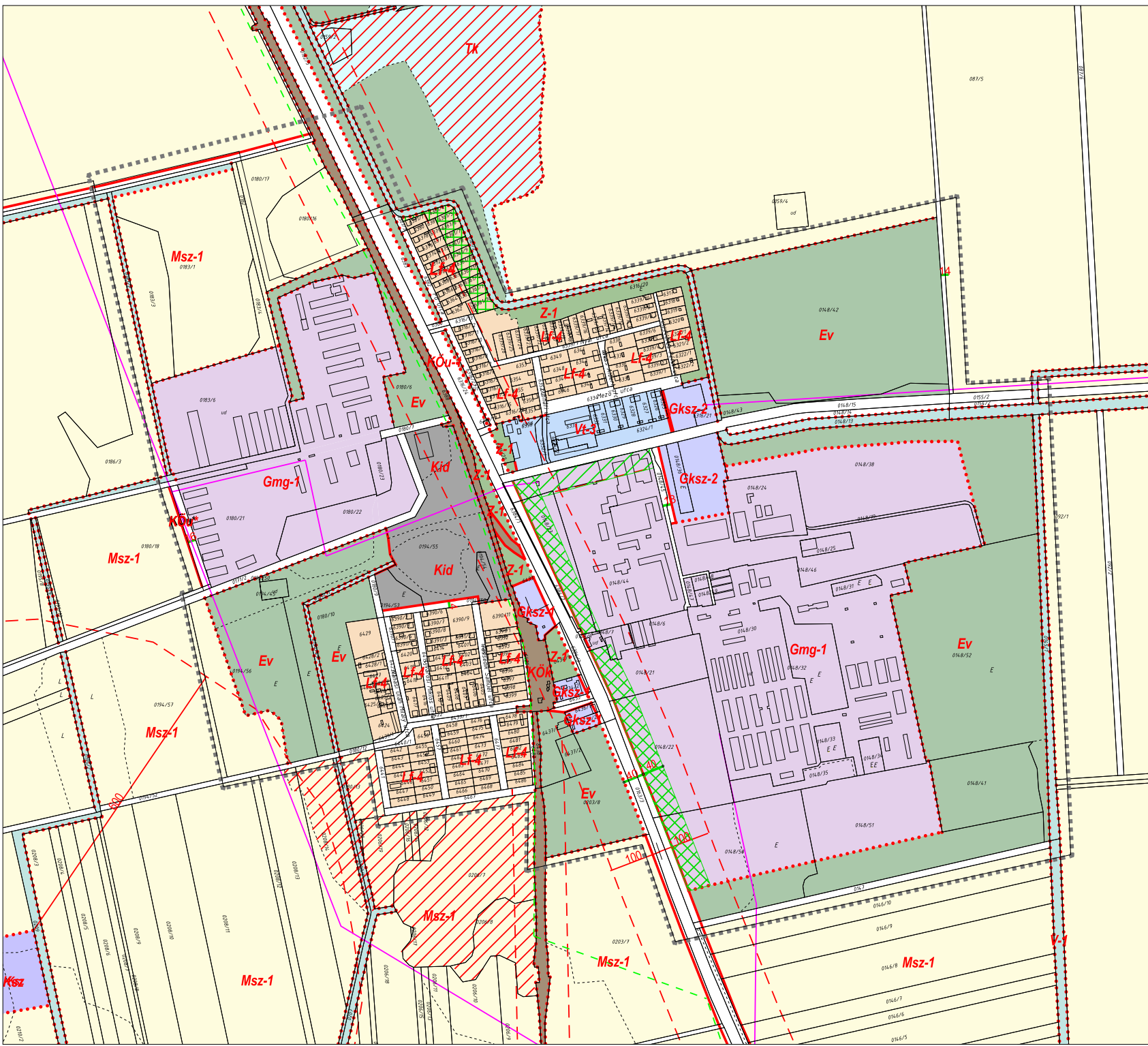
- a1) A 0171/2 hrsz-ú mezőgazdasági út tervezett fő dűlőút szerepkörének elhagyása (más nyomvonalra történő kihelyezése) lehetőséget ad az út tervezett 3502 sz. országos útra történő kivezetésének szabályozási tervből történő elhagyására. A hatályos szabályozási terv szerint tervezett 15 méter szélességű utcanyitás elhagyása lehetőséget ad a „Kid”-jelű (idegenforgalmi hasznosítású területek egyesítésére, ami az működő és további fejlesztésre szánt lovas- turisztikai létesítmények miatt feltétlenül szükséges.
- a2) A településszerkezeti terv módosításának megfelelően, Tedej településrész beépített területétől északi irányban, a 0177 hrsz-ú mezőgazdasági út veszi át a fő dűlőút szerepkörét. A jelenlegi 7 méteres szabályozási szélesség 16 méterre kerül kiszélesítésre. Távolabban, (legkésőbb) a 3502 sz. út országos főúttá történő fejlesztésekor a földülőút egyenes nyomvonallal történő átvezetését kell kiépíteni a keresztező vasútvonalon, és csomóponti csatlakozást kell kiépíteni a Tiszavasvári (3502 sz.) úthoz. A jelenlegi nyomvonal ugyanis a vasúti területet elérve, északi irányban mintegy 250 méter hosszan vezet a vasúti terület mellett és csak ezt követően, éles kanyarral vezet át a vasúti területen, csatlakozva a Tiszavasvári úthoz.
- b) A településrész délkeleti részén, a keleti irányból bevezető földülőút déli oldalán a 0148/36 hrsz-ú terület és a 0148/25 hrsz-ú terület északi nyúlványa a hatályos szabályozási terv szerinti „Gmg-1” (mezőgazdasági- ipari) övezetből „Gksz-2” (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra, az északi oldalán, vele szemben lévő gazdasági területtel megegyezően. A módosítás lehetőséget ad a gyűjtőút mellett hatályos szabályozási terven kijelölt telken belüli védőzóna elhagyására, ami a tervezett beruházás megvalósítását akadályozza. A környezeti vonatkozásban kevésbé környezetterhelő és így védőzónát nem igénylő övezet kijelölése önálló telek kialakítását is szükségessé teszi majd, emiatt a gazdasági terület belső megközelítésére egy 18 méter szabályozási szélességű becsatlakozó- kiszolgáló út kialakítása is szükséges.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

TEDEJ TELEPÜLÉSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE



2014. ÉVI MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT:

- Tervezett szabályozási vonal
 - Építési övezet, övezet határa
 - Kötelező építési vonal
 - Védőtávolság
 - Tervezett szabályozási szélesség
 - Tervlap érvényességének határa
 - Műemléki környezet határa
 - Ex lege védett terület
 - Övezeten belüli ökológiai zöld
 - Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel
 - Telken belüli védőzóna 2014
 - Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (kt) - 2012
 - 22kv elektromos légvezeték - 2012
- Területhasználat_sabalyozas_2014.shp
- Ev Erdő terület - turisztikai
 - Eg Erdő terület - gazdasági
 - Ev Erdő terület - védelmi
 - Gmg-1 Gazdasági terület - mezőgazdasági ipari
 - Gksz-1 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)
 - Gksz-2 Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (inteziv)
 - Kid-1 Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
 - Kmü-1 Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
 - Kmü-2 Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
 - Köv-1 Közlekedési terület - köztéri (vasúti)
 - Köv-2 Közlekedési terület - köztéri (szervezeti jelentőségű)
 - Köz-1 Közlekedési terület - köztéri (kiszolgáló út)
 - Köz-2 Közlekedési terület - köztéri (kiszolgáló út)
 - Ksz Különleges terület - szennyvízkezelés
 - Lf Lakóterület - falusias (általános)
 - Mgy-1 Mezőgazdasági terület - többségében gyepl
 - Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
 - V-1 Vízgátlakodási terület - csatornák
 - Vt-3 Vegyes terület - településközpont
 - Z-1 Zöldterület (közpark)

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrece, Szabóvári u. Sz. 144/53-732/09/98/8-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERVEINEK 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2014.07. Lépték: 1:6000
Munkarész:	TEDEJ TELEPÜLÉSRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE	SZ-2/Tm
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBÉRI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBÉRI ISTVÁN	TT/16-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0553/06
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GÜLYÁS IMRE	TK-09-0057
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2012.- 2013. ÉVI FELÜLVIZSGÁLATA TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:7500

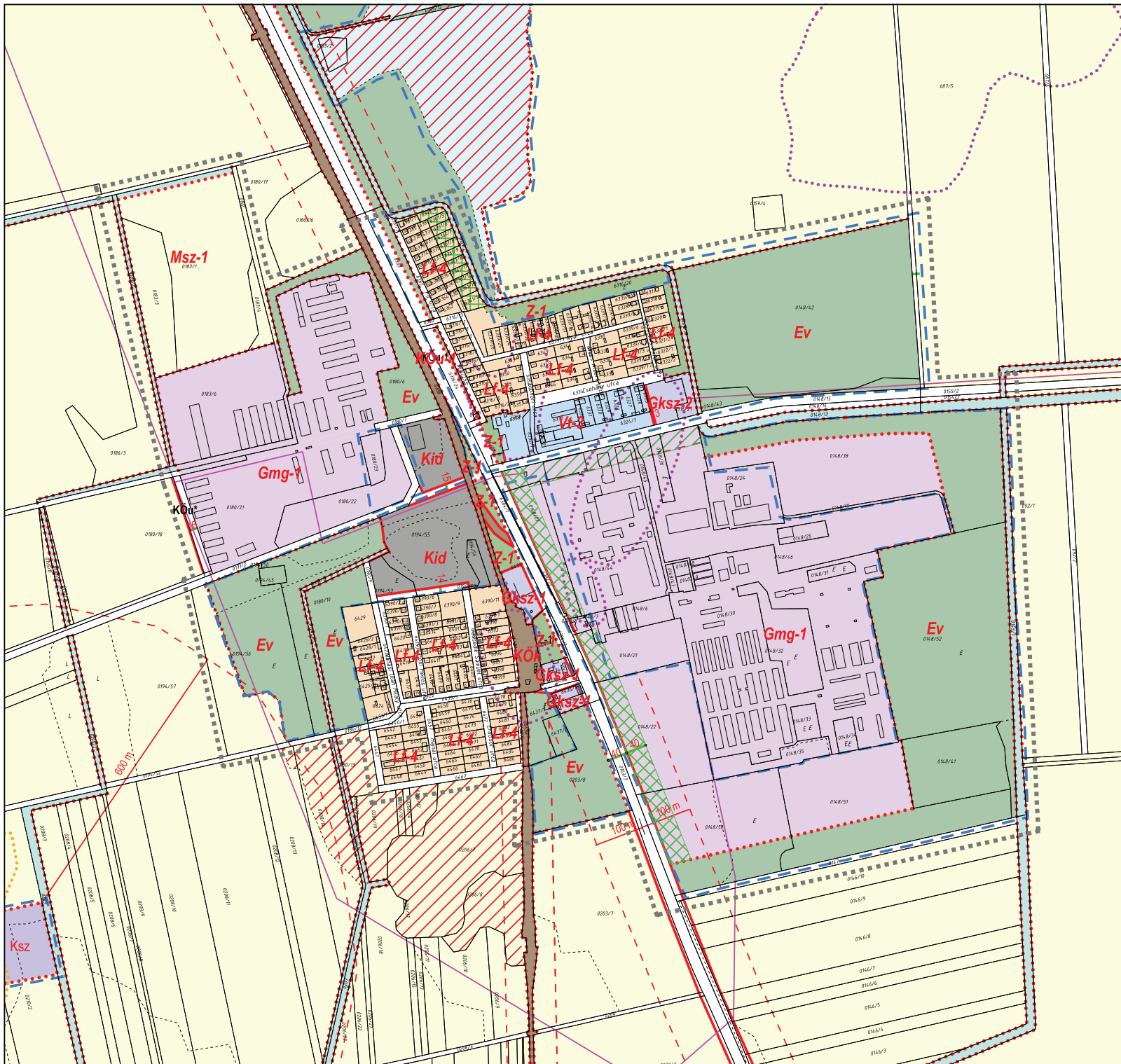


22/2013.(VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott HÉSZ. 3. melléklet

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV!

JELMAGYARÁZAT

- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Övezethatár
 - Szabályozási vonal tervezett
 - Védőtávolság
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Tervlap érvényességének határa (belsőterület)
 - TÉRKÉPI ÉS TAJÉKOZTATÓ JELEK
 - Gázvezeték - nagynyomású
 - Gázvezeték - nagyközép nyomású
 - 22kv elektromos légvezeték
 - 132kv elektromos légvezeték
 - Régészeti lelőhely határvonala
 - Régészeti lelőhely határa (hatástanulmány 2013. évi kiegyesítése)
 - Ex lege védett terület
 - Natura 2000 Különleges természetgőrcső terület (kt)
 - Övezeten belüli ökológiai zöld
 - Telken belüli védőzóna
 - Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel
- Területhasználat szabályozás**
- | | |
|--------|--|
| Ev | Erdő terület - védelmi |
| Gmg-1 | Gazdasági terület - mezőgazdasági ipari |
| Gksz-1 | Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános) |
| Gksz-2 | Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (intézív) |
| Kid-1 | Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás |
| Kmü-1 | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi |
| Kmü-2 | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi |
| Ksz | Különleges terület - szennyvízkezelés |
| Kök | Közeledési terület - kötőpályás (vasúti) |
| KÖU-1 | Közeledési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű) |
| Vt-3 | Vegyes terület - településközpont |
| Lf-4 | Lakóterület - falusias (általános) |
| Msz-1 | Mezőgazdasági terület - többszágében szántó |
| V-1 | Vízgazdálkodási terület - csatornák |
| Z-1 | Zöldterület (közpark) |



Tervező:	CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dércsán, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52)531-732, (30) 9818-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2012.-2013.ÉVI FELÜLVIZSGÁLATA	Dátum: 2013.06. Lépték: M=1:75 00
Munkakész:	TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE	SZ-2/T
ÖGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/E-09-0016
KÖRNYEZETALAKTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06
KÖRNYEZETVEDELİM	LEVAI BELA	HBM MK 09 0036
KÖZLEKEDÉS	GÜLYÁS IMRE	KIG-(16)09-0057
VÍZKÖZMŰ	SOMI BOLYA	TR-(13)09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TR-T-13(09-0408
HÍRKÖZLES	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

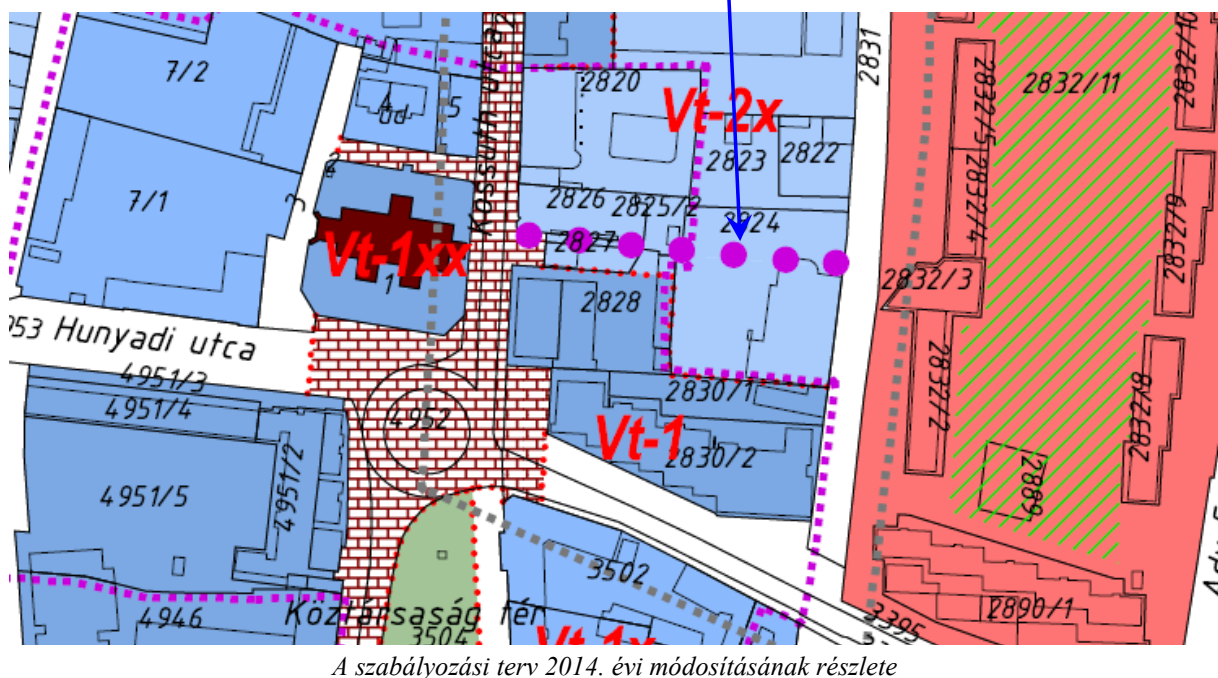
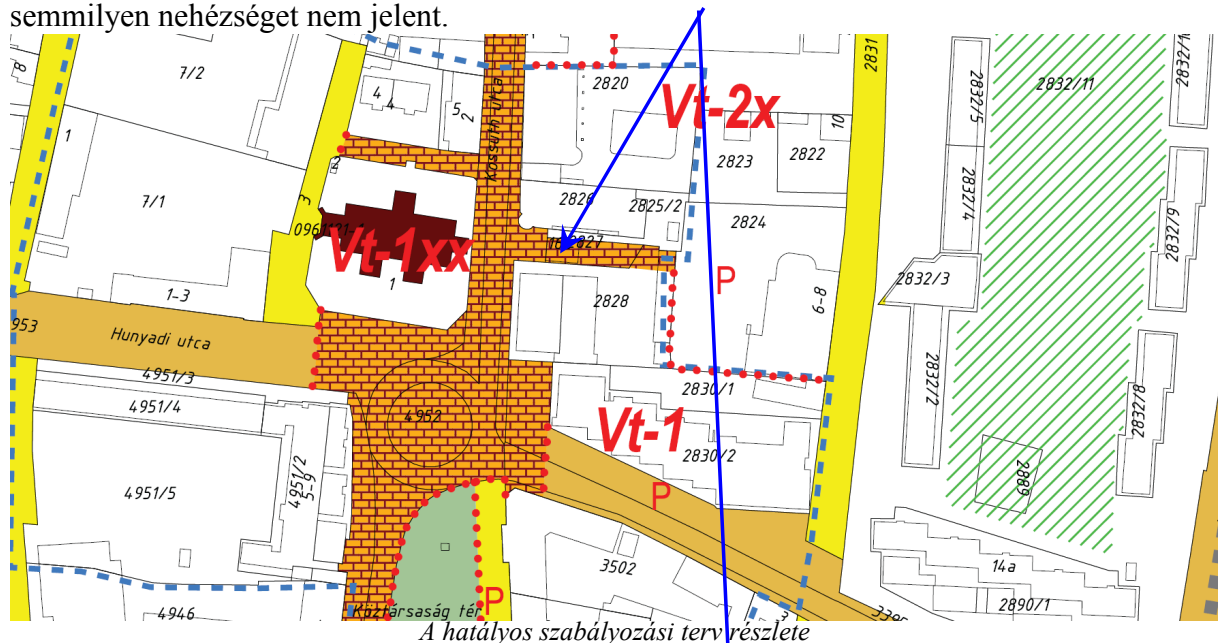
3. -jelű módosítás: Városközpont (mozi tömbjét érintő) szabályozási tervének módosítása

(SZ-3/3- jelű szabályozási tervlap – Jóváhagyást követően az SZ-3 városközpont szabályozási tervlapján kerül átvezetésre a módosítás.)

Török István szabályozási tervmódosításra vonatkozó kezdeményezése.

A szabályozási terv módosítása a gyalogos közlekedés céljára közterületként kiszabályozott területet a mozi épületével azonos övezetbe sorolja, lehetőséget adva ezzel az tervezett fejlesztésekre. A gyalogos átközlekedés lehetőségét a Kossuth utca és a vele párhuzamos Mártírok útja közötti, telken belüli gyalogos átközlekedés lehetőségének biztosítását előíró (szabályozási terven feltüntetett) kötelezettség biztosítja.

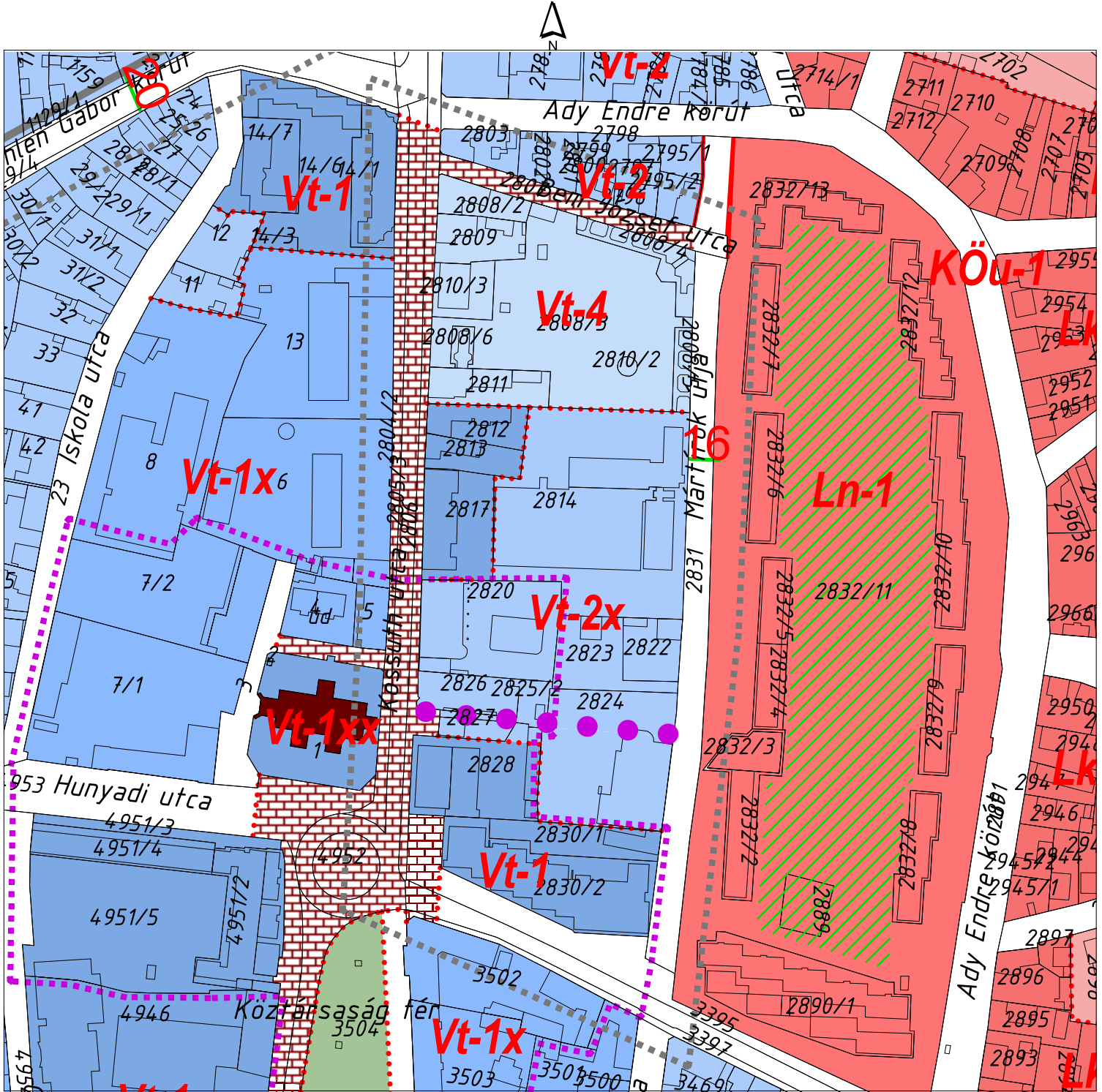
Ez a kötelezettség a mozi mögött, a Mártírok útja mellett kialakított kereskedelmi egységre is vonatkozni fog, ahol a kialakított parkoló területek miatt ennek a kötelezettségnek a teljesítése semmilyen nehézséget nem jelent.



HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2014. ÉVI MÓDOSÍTÁS

3. JELÜ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE



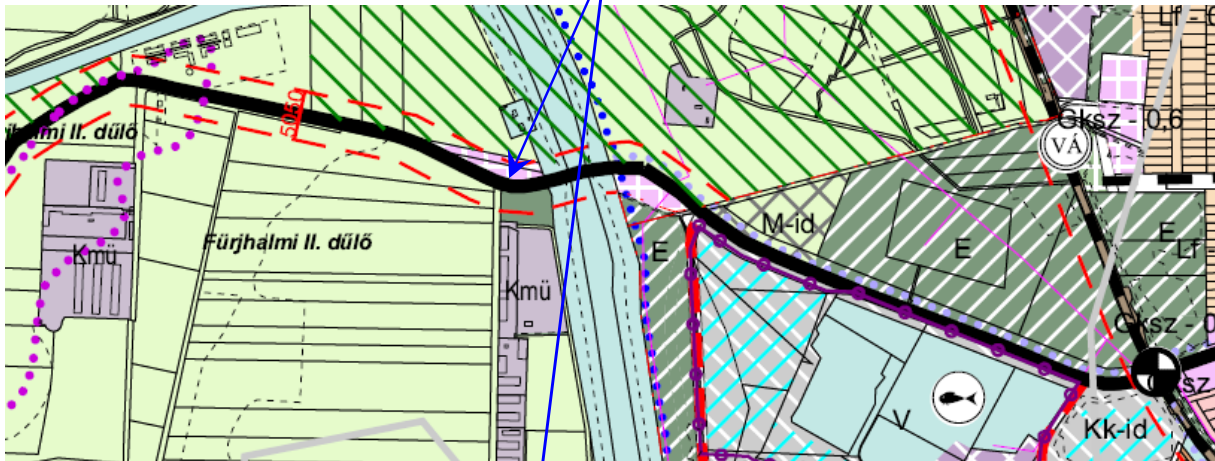
JELMAGYARÁZAT:

- Tervezett szabályozási vonal
- ⋯⋯⋯ Építési övezet, övezet határa
- Kötelező építési vonal
- - - Védőtávolság
- Gyalogos átjárás biztosításának kötelezettsége
- Tervlap érvényességének határa
- ⋯⋯⋯ Műemléki környezet határa
- Tervezett szabályozási szélesség
- ▨ Közkertként hasznosított terület (övezeten belül)
- Műemlék
- P Jelentős kapacitású Parkolóterület

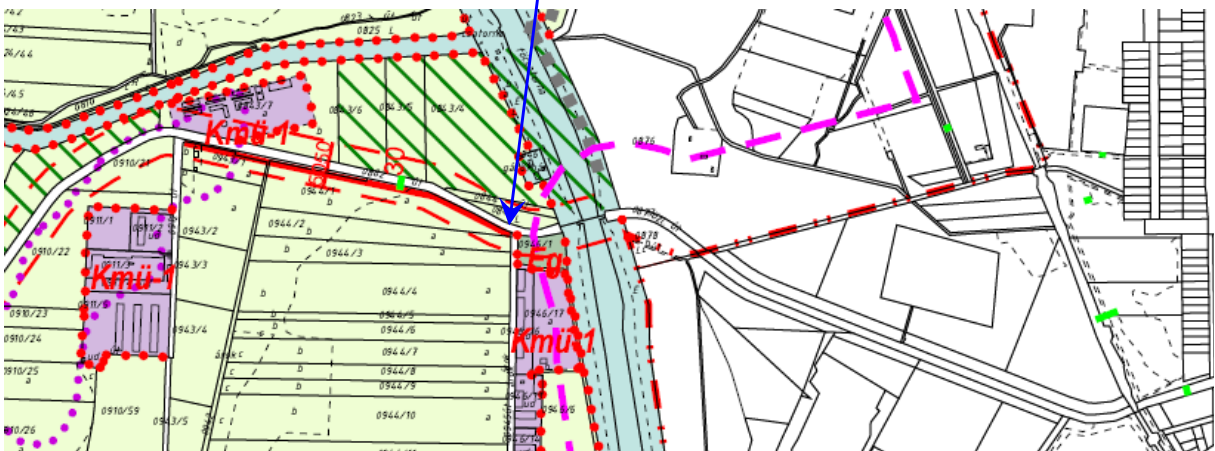
Tervező:		CIVIS TERV		
		VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.		
		Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz... Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVENEK 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2014.07.	Lépték: 1:2500
Munkarész:	3. JELÜ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE		SZ-2/3	
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016		<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06		<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036		<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk6/09-0057		<i>Gulyás Imre</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408		<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408		<i>Szabó Lóránt</i>
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342		<i>Lakatos István</i>

10.-jelű módosítás: A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése.
SZ-1/10-11- jelű szabályozási tervlap – Jóváhagyást követően az SZ-1 külterület szabályozási tervlapján kerül átvezetésre a módosítás.)

A 2004. évi szabályozási terv a 0845 hrsz. külterületi telken (a Keleti Főcsatorna nyugati oldalán) kereskedelmi, gazdasági – szolgáltató területet jelölt. A 2013. évi felülvizsgálat során ez a településszerkezeti terven továbbra is szerepel, de a szabályozási tervről ez lemaradt. A szabályozási terv és településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében a gazdasági terület szabályozási tervre is átvezetésre kerül.



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A hatályos szabályozási terv részlete

11. –jelű módosítás: Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

SZ-1/10-11- jelű szabályozási tervlap – Jóváhagyást követően az SZ-1 külterület szabályozási tervlapján kerül átvezetésre a módosítás.)

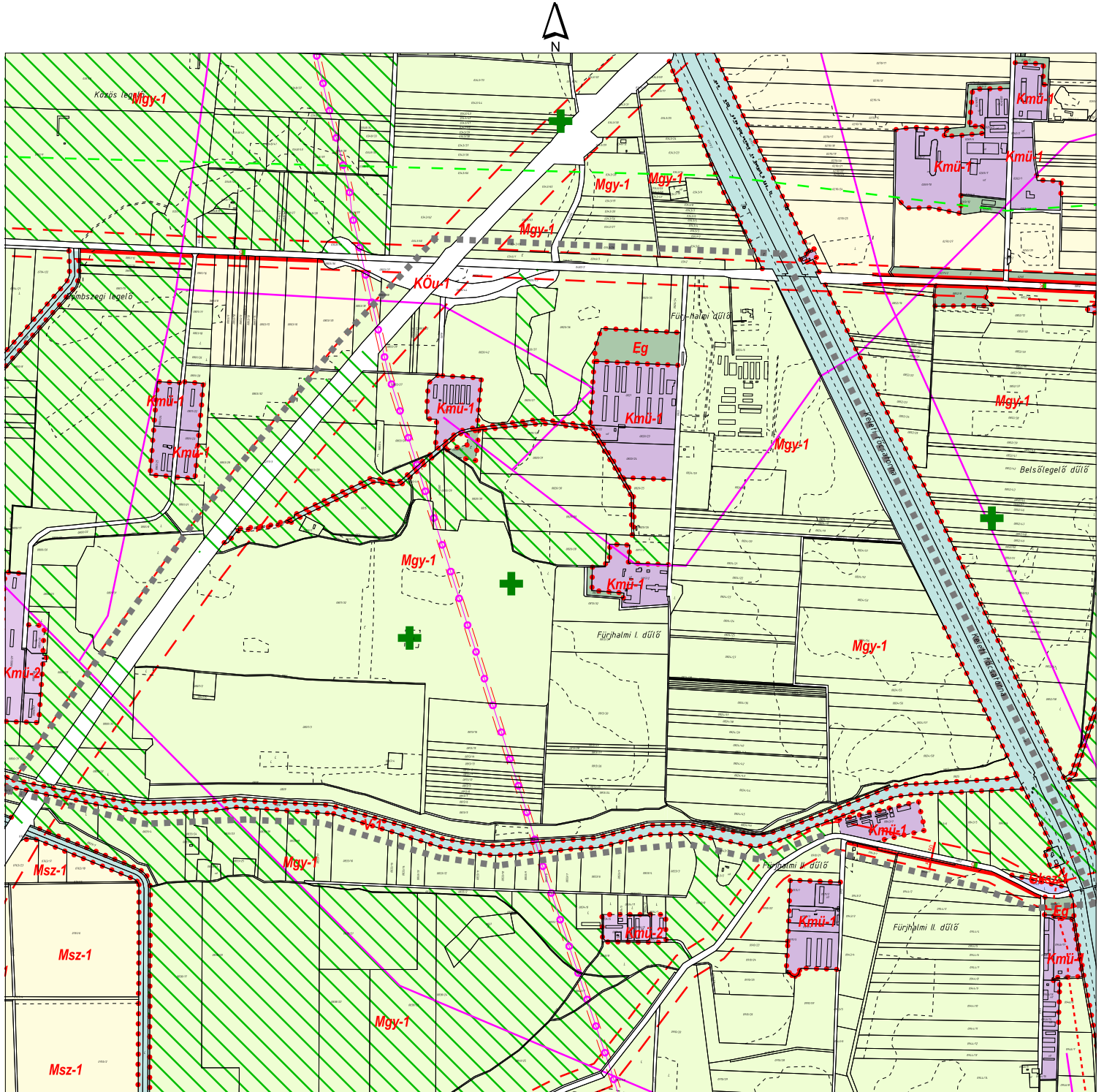
- a) A 0824/6 hrsz-ú (Fürjhalom tanya) Mezőgazdasági üzemi különleges (Kmü-2) övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági- gyep (Mgy-1) övezetbe. A módosítás oka, hogy a mezőgazdasági vállalkozó számára a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő, birtokközpontként kialakított major beépítési, és fejlesztési lehetőségei kedvezőbbek. A major bővítésére, a későbbiek során a településrendezési terv módosítása nélkül is lehetőség lesz, mert van olyan nagyságú mezőgazdasági övezetbe tartozó földterület (birtoktest) a tulajdonukban, melynek 3%-os beépítési lehetőségét a birtokközpont területén érvényesíthetik.
- b) A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre, a beépítés intenzitásának megnövelése érdekében. Továbbá a major területének déli irányban való kibővítése.

Egyeztetési dokumentáció 2014.07.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2014. ÉVI MÓDOSÍTÁS

10.-11. JELŰ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE

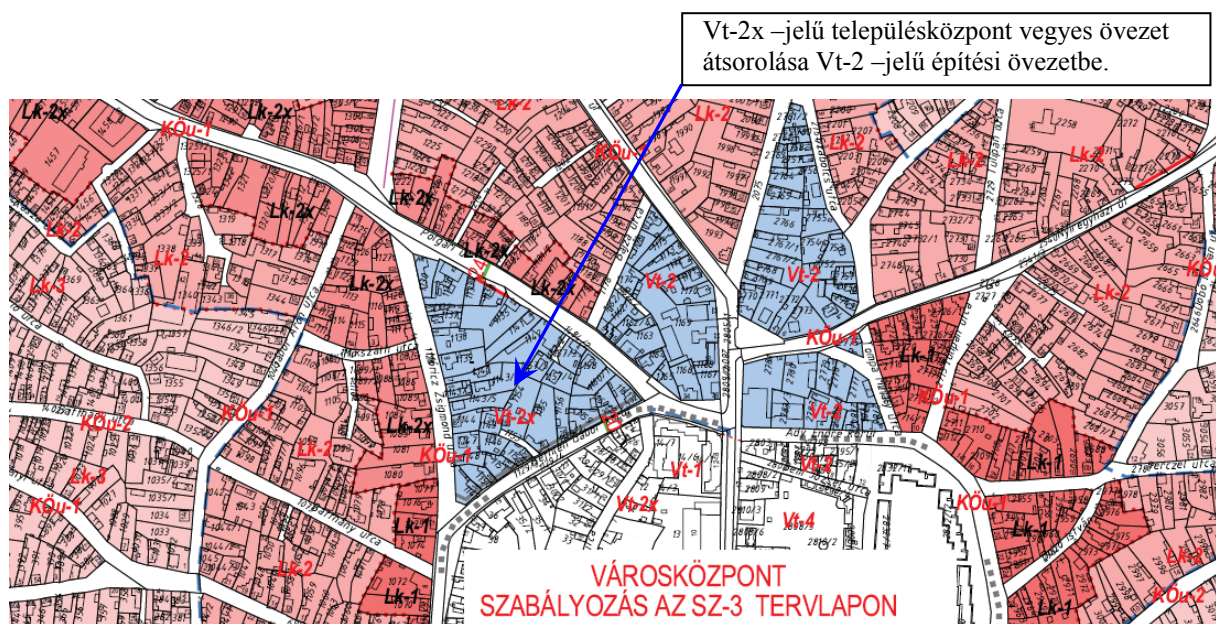


Tervező:		CIVIS TERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:		HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA		
Munkarész:		10.-11. JELŰ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE		SZ-1/10-11
ÜGYVEZTŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			<i>Zsembéri István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016		<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETALKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06		<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036		<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk6/09-0057		<i>Gulyás Imre</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408		<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408		<i>Szabó Lóránt</i>
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342		<i>Lakatos István</i>

13. –jelű módosítás: Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-2x építési övezetből Vt-2 övezetre.

(SZ-2/13- jelű szabályozási tervlap – Jóváhagyást követően az SZ-2 külterület szabályozási tervlapján kerül átvezetésre a módosítás.)

A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő településközpont vegyes területfelhasználásba sorolt tömbök a módosításra jelölt tömb kivételével Vt-2 jelű övezetbe sorolja a hatályos szabályozási terv. Ez az egy tömb egy korábbi módosítás során, vállalkozói kezdeményezésre intenzívebb beépítésre lett kijelölve, ahol a legnagyobb építménymagasság növelésével, a legkisebb építménymagasság is rögzítve lett. Az akkori igényt az érintett ingatlan tulajdonosok többsége már nem támogatja, mert a nagyobb építménymagasság által lecsökken az építési hely területe, és a legkisebb építménymagasság rögzített alsó értéke (emeletes épület építése az előírás) sem felel meg a valós igényeknek.)



14. Az országos területrendezési terv (OTrT) 2014. január 1.-től hatályos módosításából adódó változások átvezetése a szabályozási terven.

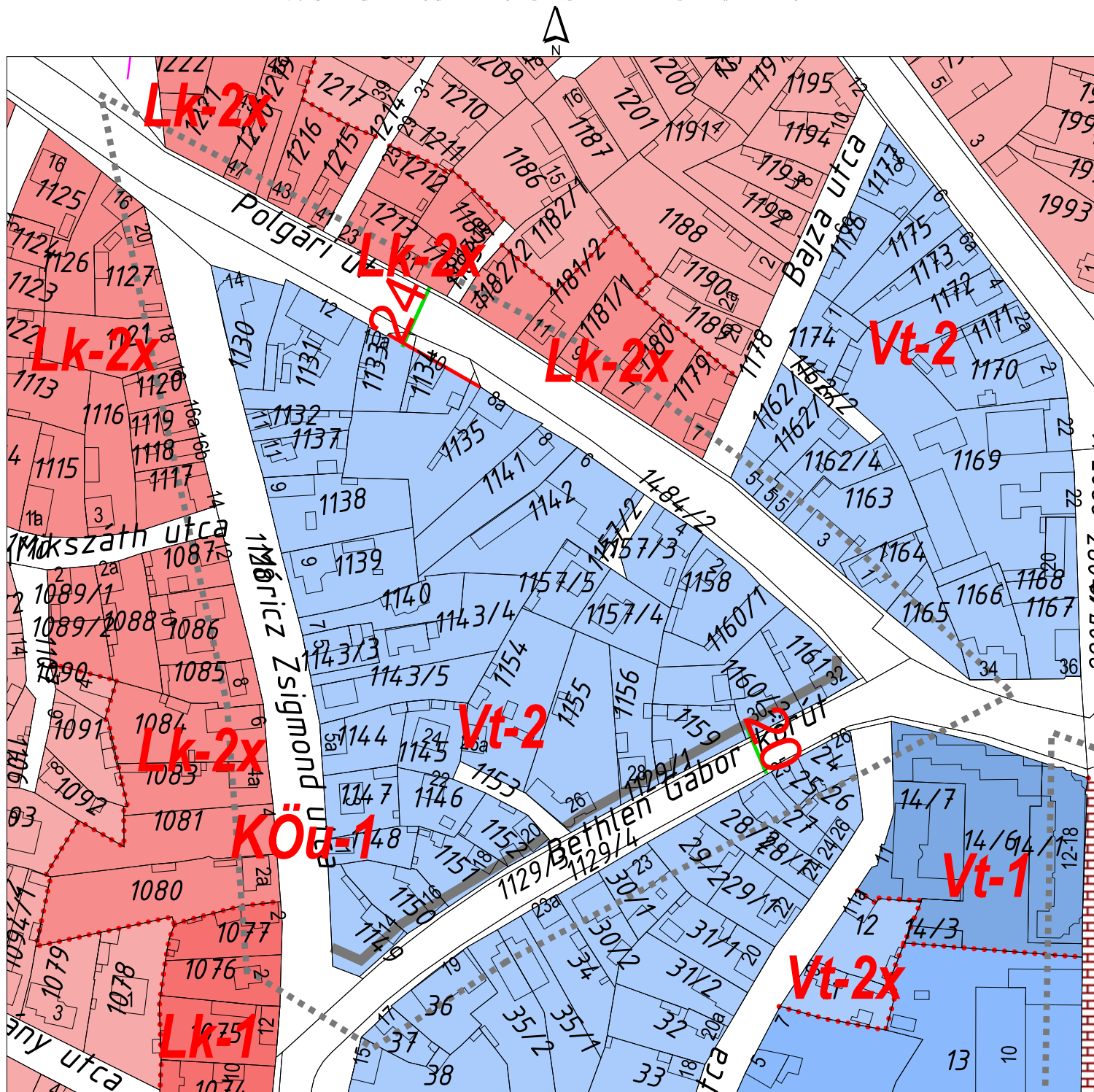
(SZ-1m- jelű szabályozási tervlap)

Az OTrT módosítása megszüntette a „Kiemelten érzékeny, felszín alatti vízminőségvédelmi terület” övezetét. A szabályozási tervről az övezet jelölése elhagyásra kerül.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2014. ÉVI MÓDOSÍTÁS

13. JELŰ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE



Tervező:		CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172			
Munka:		HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK 2014. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2014.07. Lépték: 1:2000	
Munkarész:		13. JELŰ TERÜLETRÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVE		SZ-2/13	
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN				
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016			<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETALKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06			<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036			<i>Lévai Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk6/09-0057			<i>Gulyás Imre</i>
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408			<i>Szabó Lóránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408			<i>Szabó Lóránt</i>
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342			<i>Lakatos István</i>

II/2. FEJEZET
HAJDÚNÁNÁS VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
(2013.)-2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2014.(.....) 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 (továbbiakban: Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. §. (1) bekezdés 5. 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 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalának Állami Főépítésze,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási szerve
- Tiszántúli Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- HBm-i Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatala,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Nemzeti Környezetügyi Intézet Tiszántúli Kirendeltsége

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 9.§. (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész,

az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság 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 1.§. (2) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (2) E rendelet
- | | | | |
|---------------------|----------------|--|-------------|
| a) 1. melléklete az | Sz-1m | Igazgatási terület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| b) 2. melléklete az | Sz-2m | Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M=1: 5 000 |
| c) 3. melléklete az | Sz-2/Tm | Tedej településrész szabályozási terv | M=1:5 000 |
| d) 4. melléklete az | Sz-3m | Városközpont szabályozási terv | M= 1: 2 000 |
| e) 5. melléklete az | | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat | |
| f) 6. melléklete | | Ábra | |
| g) 7. melléklete az | | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap | |
| h) 8. melléklete az | | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap | |

Részletes indoklás:

A város igazgatási területének szabályozása négy tervlapon lett kidolgozva. A 2014. évi 1.számú módosítás valamennyi tervlapot érinti.

A szabályozási terv tervezett módosítását a változással érintett területegységekre készített önálló szabályozási tervlapok mutatják be, melyek a képviselő-testületi jóváhagyást követően egybeszerkesztésre kerülnek a jelenleg is használatos szabályozási tervlapokon. Ezek jelölésében jelzi az „m”- betű a módosítást. (Ezt kövezően a területegységekre jelen dokumentációban kidolgozott (rész területre vonatkozó) szabályozási tervlapok nem lesznek használatban.)

2.§.

A Hész 4. §. (1) bekezdésének második része törlésre kerül:

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban történhet. Az építési övezetknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.

~~Új területen építési telket alakítani csak az övezeti előírásban meghatározott legkisebb telekterület legkisebb telekmélység és szélesség (utcai homlokvonal) betartásával lehet.~~

~~Az utcai homlokvonal meghatározását saroktelkek esetén az alábbiakra is tekintettel kell lenni: oldalhatáron álló beépítési mód esetén: ha az oldalkert a szomszéd telek felé esik, az előkert méretével a telekszélességet növelni kell.; szabadonálló beépítési mód esetén, ha az oldalkert kisebb az előkertenél, a kettő különbségével.~~

Részletes indoklás:

A törlésre kerülő rész első mondata magasabb szintű szabályozásból következik, annak ismétlése fölösleges. A saroktelek alakítására vonatkozó jelenlegi szabályozás nehezen értelmezhető, és nem is igazodik a kialakult beépítési szokásokhoz, ezért törlésre kerül.

3.§.

A Hész 4. §. (3) bekezdése helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (3) Ha a telek területe az övezeti előírások szerint egyébként megosztható lenne, de utcai homlokvonalának hossza ezt másként nem teszi lehetővé, valamint ha a telek végének megközelítésére vonatkozóan a szabályozási terv új utca nyitását nem irányozza elő, nyúlványos (nyeles) telek is kialakítható. A telek nyúlványos része legalább 3,0 m szélességű és legfeljebb 50 m hosszúságú. Nyúlványos telek csak a **nagykörúton külső körgyűrű** belül alakítható. A nyúlványos telekrész a telek beépíttségének számításakor telekterületként nem vehető figyelembe.

Részletes indoklás:

A módosítás a nagykörút fogalmát a Hész más helyein is alkalmazott „külső körgyűrű” fogalmára változtatja. A változás a területi érintettséget nem módosítja.)

4.§.

A Hész 6. §. (3) bekezdése helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (3) Az ingatlan-nyilvántartásban magán útként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén **a tulajdonosnak** a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

Részletes indoklás:

A „Közterületek-szélesítése, utak-szabályozása” c. előírás fenti kiegészítése egyértelműsíti, magánutak megszüntetése esetén, esetleg szükségessé váló közmű áthelyezésekről, megszüntetéséről.

5.§.

A Hész 8. §. /”Az építési telkek beépítésének általános előírásai”/ helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (1) Az előkertek szabályozását e rendelet 7. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét (3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
- Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
 - Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
 - Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete:
 - Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3, 0. Újostású utcák esetében 5, 0 méter,
 - Gazdasági területeken ~~15,0~~ **10,0** méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
 - Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.

cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
ce) Lakóövezetben az előkert utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.

- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékénél, **de legalább 6,0**
 - azokon a területeken, ahol régebbi szabályok (pl.: OÉSZ) szerint a telkek zöme már beépült, 5,0 m-nél kisebb építménymagasság esetén az oldalkert mértéke 4,0 m-re csökkenthető a (6) bekezdés a,b,c,d pontjában meghatározott követelmények együttes betartása mellett.
- (3) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- sem 6,0 m-nél,
 - sem az övezetben előírt legnagyobb építménymagasságnál.
 - sem a hátsókertre néző épületrész tényleges építménymagasságánál.
- (4) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló **(a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő)** épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,
- saroktelek esetén
 - 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
 - ha az építési oldal változása miatt az épület a telek egyik oldalán sem volna elhelyezhető az építési helyen belül az övezetben előírt építménytávolság megtartása mellett.
 - Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el. Amennyiben az melléképületek is utcavonalon kerülnek elhelyezésre, annak építészeti megjelenését a főépülettel kell összhangba hozni.**
 - Saroktelek esetében az az épületet építési helyen belül az építési oldalra, vagy attól távolabb, de legalább 1 méter távolságra kell elhelyezni.**
- (6) Oldalhatáron álló épület-elhelyezés esetén, az épületet az építési oldalt képező **telekhatárra, vagy a telekhatártól 1,0 m-es csurgó távolságra** kell elhelyezni. Amennyiben a szomszédos ingatlanon az építéssel érintett ingatlan építési határvonalától számított 2,0 méteren belül épület található, akkor az új épületet az építési oldalt jelentő telekhatártól távolabb kell elhelyezni úgy, hogy a két épület átfedő homlokzatai között legalább 2,0 méter távolság maradjon az alábbi feltételekkel:
- A szomszédos építmények I-III. tűzállósági fokozatúak legyenek, továbbá nem éghető anyagú falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.
 - A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a melléképületek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m² nyíló felületű szellőzőablak, ill. szellőzőnyílás lehet.

- c) Az érintett építmények egyikének tűzterhelése sem haladhatja meg a 800 MJ/m²-t.
- d) A mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető legyen.

Részletes indoklás:

- Gazdasági övezetben a 15 méter elírt előkert méret 10 méterre kerül lecsökkentésre, igazodva a kialakult, jellemző állapothoz, és a beépítési igényekhez.
- Egyértelműsítésre kerül, hogy Lakóövezetben az előkert utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.
- Az oldalkert jelenleg előírt legkisebb szélessége szigorúbb, mint az általános (országos) előírások, hiszen a 6,0 méternél kisebb előírt legnagyobb építménymagasság esetében is előírja a legalább 6,0 –es oldalkert betartását. Ez ellentétes a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítési szokásokkal, így az szigorító előírás törlésre kerül.
- Az (5) bekezdésben egyértelműen megfogalmazásra kerül, hogy a szabadon álló épületelhelyezés a telekhatártól legalább 3,0 méter távolság elhagyását jelenti. Ugyanitt pontosításra kerülnek az épület elhelyezés szabályai- lehetőségei saroktelkek esetében. A szabályozás kiegészítésével rugalmasabb és jobb épületelhelyezés válik lehetővé saroktelkek esetében.
- A (6) bekezdés az oldalhatáron álló épület elhelyezést jelenleg csak csurgó távolságra engedélyezi, ami ellentétes a kialakult jellemző beépítési karakterrel. Az előírás kiegészítése a telekhatárra való épület elhelyezésre is lehetőséget ad.

6.§.

A Hész 9. §. /"Az építési telkek beépítésének általános előírásai"/ helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell. ~~Zársorú beépítés esetén, az e célra kialakított koesiáthajtó szabad szélessége 3,5 m és belmagassága legalább 3,0 méter legyen.~~
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliásátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni. ~~Tároló és állattartó épületek a hátsókertben a főépület mögött azzal takartan és a hátsó telekhatártól legalább 3,0 m-re helyezhetők el és csak falusias lakóterületeken. Minden más esetben építési helyen kívül csak 0,6 m kiülésű párkány kivételével épület, épületrész nem helyezhető el. Az elő és oldalkertben üvegházak lehajtó vagy emelkedő rámpák nem helyezhetők el, és nem építhetők.~~
- (3) Az Lk, Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt vegyes övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket, amennyiben azok az utcavonalon, vagy az utcaképet befolyásoló módon – egymás mellett – kerülnek elhelyezésre, egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületekben) akkor helyezhetők el a főrendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldali építési oldalon építési helyen belül, ha az építési telek területe eléri a 400 m²-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 500 m²-t.

(4) Lakózóna kijelölése:

- a) Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület, az övezetben egyébként megengedett környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenységek építményei közül a termelő kisüzemi tevékenységi célú épület közvetlen termelést szolgáló helyiségei nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Nyeles telek a Hész-ben meghatározott területen csak akkor alakítható, ha a csatlakozó telkek gazdasági zónájától (a telek lakózóna mögötti részétől) a nyeles telek lakózónája úgy jelölhető ki, hogy a szomszédos telkek gazdasági zónáján belüli építési helyei legalább 10 méter távolságra vannak.

Részletes indoklás:

- Az (1) bekezdés zárt sorú beépítésre vonatkozó szabályozása a Hész másik bekezdésében is megtalálható, így itt elhagyásra kerül.
- (2) Bekezdés: A tároló épületek elhelyezésére vonatkozó szabályozás eltörlése több okból is szükséges. A Hész más előírásaiban egyértelműbben és rugalmasabban szabályozott, másrészt az állattartó épületek elhelyezését a lakózóna fogalmának bevezetése kezeli ezt a kérdést. Az emelkedő rámpák, és lejtők oldalkertben való elhelyezésének jelenlegi tiltása inkább fölösleges kötöttséget, mint településképi problémát jelent.
- (4) A lakózóna fogalmának bevezetése több szomszédosági vita, környezeti probléma elkerülésében ad segítséget. Az új nyeles telek alakítására vonatkozó kiegészítő szabály ugyancsak a nyeles telek esetében gyakori környezeti konfliktusok elkerülését szolgálja.

7.§.

A Hész 10. §. / „Tetőterek beépítésének, valamint építménymagassági szintekre vonatkozó helyi előírások” (2) bekezdése helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (2) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megengedett legnagyobb építménymagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületre – a (b) pont szerinti betartásával – magastető építhető.
 - a) ~~Az épületek legfelső építményszintjének szintmagassága nem lehet több az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál, kivéve:~~
 - aa) ~~a b) pont hatálya alá eső meglévő épületek függőleges bővítésményeit, amelyeknél a legfelső építményszint szintmagassága a meglévő lapostető vagy a meglévő padláspadló szintmagassága lehet;~~
 - ab) ~~a c) pont hatálya alá tartozó tornyokat és toronyjellegű építményeket, amelyeknél esetleg kell meghatározni a legfelső építményszint magasságát.~~
 - b) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő építménymagasságot.
 - c) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az építménymagasság növelése nélkül, az - a) pontban megengedett kivételt figyelembe véve – bővíthetők.

Részletes indoklás:

Az a) pont főlegesen nehezíti a meglévő lapostetős épületekre történő magas tető ráépítést (és hasznosítást), amiatt törlésre kerül.

8.§.

A Hész 11. §. / „Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai” helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül **de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető** ~~–III. a hátsókertben a telekhatártól legfeljebb 1,50 m távolságig építhetők.~~ Telepszerű beépítés esetében az építési helyen belül építhetők.

Részletes indoklás

A b) pont szövegezése a szabály egyértelmű megfogalmazását szolgálja.

9.§.

A Hész 12. §. / „Zárt sorú épületelhelyezés alkalmazása” c. előírás helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (1) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.
- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület oldalhatáron áll - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. **A hagyományos kialakult építési oldallal szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűfalasan kialakítani.**
- (3) Az utcavonalon előírt kötelező építési vonal esetében az utcafrontra kerülő épületet utcafronti homlokzatának homlokvonalra vetített vetületi hosszának legalább 80 %-ban ténylegesen utcavonalon állóan kell elhelyezni. A hátrább helyezkedő épületrész az utcavonaltól 3,0 m-nél több, és 1,50 m-nél kevesebb távolságra nem kerülhet.
- (4) A fokozatos vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az építési vonaltól számított max. 12 méter mélységig az épületet a zárt sorú beépítésére vonatkozó általános szabályok betartásával, az építési hely teljes szélességében el lehet helyezni. Tűzfal építése e mélységig kötelező, azon túl nem megengedett. Az e mögött lévő építési helyen belül a szabályozott építménymagassággal (de legfeljebb 6,0 m) az oldal határon álló épület-elhelyezés szabályai szerint udvari épületszárny is építhető (hajlított ház).
- (5) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 7. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a

„Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfalal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el. ~~Más övezetben a hátsó kert mérete 6,0 méter.~~ Az utcfronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. A szomszédos telkeken utcavonalon elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített kapuépítménnyel, és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,5 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell. Ha az épület elhelyezés előkertes, kapuépítmény építése szükségtelen.

- (6) ~~Az utcavonalon garázskapu nem létesíthető. Építési helyen kívül csak utólagos akadálymentes megközelítés létesíthető emelkedő, vagy lehajtó.~~
- (7) A tető hajlásszöge és a tetőfedés anyagára vonatkozóan jelen előírás 13.§ (3) bekezdésében előírtakat kell alkalmazni.

Részletes indoklás

A (2) bekezdés a zártos beépítés esetén a módosítással megadja annak a lehetőségét, hogy a csak részben zártos (sok helyen még oldalhatáron álló) beépítést magában foglaló övezetben ne legyen kötelező tűzfalat építeni azon a homlokzaton, amely a szomszédos telek beépítésének lehetőségeit nem befolyásolja, ha saját telken belül, a szomszédos épülettől megfelelő távolságra helyezkedik el az épület oldal homlokzata.

Az (5) bekezdésből törlendő szövegezés szükségtelen, és zavaró ebben a szabályozási környezetben, ezért elhagyásra kerül.

A (6) bekezdés tiltja garázskapu utcavonalon történő elhelyezését, ami szükségtelen és az építés lehetőségeit feleslegesen rontó szabályozás. Itt valójában a garázskapu utcára való kinyitása jelentene veszélyt, melyet más előírások általános tiltanak. Emiatt az a bekezdés törlésre kerül.

10.§.

A Hész 13. §. Elnevezése / „Építészeti megjelenés kiegészítő előírásai” címre változik, és az előírás helyére az alábbi, módosított szövegezés lép

- (1) Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetében csak 8,0 méter épületszélességig alkalmazható utcára merőleges nyeregterület. ~~Védett településszerkezet területén egyébként általánosságban utcával párhuzamos nyeregterülettel kell az épületeket kialakítani.~~
- (2) Szabadonálló épület-elhelyezés esetén az építési helyen belül az építési vonalhoz alkalmazkodva az épület bárhol elhelyezhető.
- (3) A lakóövezetekben létesülő épületeket 35°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. ~~A tető dőlésszöge illeszkedjen a szomszédos telkeken lévő, legalább közepes állagú épület tető dőlésszögéhez.~~ Torna és sporttermeknél, ha azok nem közterületről láthatók, lapostető is létesíthető. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
- a) Földszintes épület tetőhéjazatául, (a melléképületépítmények valamint, a Gmg, Gip-Ag, Gip, Gksz övezetekben megvalósuló épületek kivételével), csak cserép, pala, **matt felületű cserepeslemez**, vagy faszindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászöld, vörös, barna, vagy sötétszürke.

- b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívüli, de legfeljebb 45°-os dőlésszögű, fémlemezfedés is alkalmazható (fém hullámlemez kivételével).
- c) Kiegészítő épületrészek (elötető, toronysisak, párkányok stb.) - a teljes tetőfelület 20% -át meg nem haladó összfelületű egyedi megformálású tetőfelületek – egyéb dőlésszöggel elsősorban bronz vagy fémlemezzel történő fedése is megengedett.

Részletes indoklás

- Az (1) bekezdésben védett településszerkezetre vonatkozó utcával párhuzamos nyeregtető létesítésének előírása törlésre kerül, mert általánosságban ez nem településképi jellegzetesség. A településképi véleményezési eljárás, lehetőséget ad a településképi, utcai értékek környezethez jobban igazodó megőrzésére.
- A (3) bekezdésben megfogalmazott, szomszédos épületektől függővé tett tető dőlésszög előírás, a gyakorlatban nem érvényesíthető, és az ebből adódó megoldás sem biztosíték a megfelelő illeszkedésre, ezért az előírás törlésre kerül.
- A (3a) pont, mely az alkalmazható tetőfedő anyagokat sorolja fel, kiegészül a „matt cserepeslemez” lehetőségével, igazodva ahhoz a valós igényhez, hogy gyengébb tetőszerkezet esetében a tetőfedés cseréje csak költséges tetőszerkezet erősítéssel (vagy cserével) lenne csak megoldható. A nevezett cserepeslemez igényes, környezethez illeszkedni tudó alternatívát jelenthet.

11.§.

A Hész 14. §. / „Egyéb előírások” c. előírás helyére az alábbi módosított szövegezés kerül:

- (1) ~~A közlekedés környezetterhelésének csökkentése, a belvárosi areulát és településszerkezet megtartása érdekében a város védendő sugaras körgyűrűs településszerkezetének külső körgyűrűje által határolt területen belül nem helyezhető el 500 m² összes szintterületet meghaladó méretű élelmiszer áruház, napieikk áruház, valamint bármely olyan kereskedelmi egység, amely a földszintjén 500 m²-t meghaladó alapterülettel rendelkezik, vagy összes szintterülete 1000 m²-nél nagyobb.~~
- (2) A közterületről látható homlokzaton klímaberendezés az önkormányzat külön rendelete, és az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. Több, egy homlokzaton megjelenő klímaberendezés esetén azokat építészetileg egységes elv alapján meghatározott helyen és módon kell elhelyezni. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át.
- (3) Transzformátor-állomás a város belső körgyűrűjén és azon belüli közterületeken csak földbe süllyesztve, takarva helyezhető el.
- (4) A város védett településszerkezetén belül a villamos energia ellátási, a távközlési, a kábel TV és internet hálózat létesítésekor és rekonstrukciójakor földkábelbe, vagy alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
A közművek elhelyezésénél a város ~~külső~~ belső körgyűrűin belül csapadékvíz elvezetést zártan kell kialakítani, fokozatosan megszüntetve a nyílt árkokat. A közművek nyomvonalának kiépítése során az utcák fásítási igényeit is figyelembe kell venni.

Részletes indoklás

- A Hész 14.§.(1) bekezdése településképi indokkal gazdasági, gazdaságpolitikai indokú szabályozást alkalmaz, amikor a külső körgyűrűn (nagy körúton) belül tiltja az 500 m²-nél nagyobb összes szintterületet meghaladó méretű áruházak létesítését. A településképi szempontok a településképi véleményezési eljárás során érvényesíthetők, így az előírás törlésre kerül.
- A (2) bekezdés, mely a közterületről látható homlokzatokon megjelenő klímaberendezések elhelyezésére vonatkozik, kiegészítésre, pontosításra kerül. Egyrészt hivatkozás történik az önkormányzat külön rendeletére, illetve kiegészítő szabállyal egészül ki az előírás, a több, egy homlokzaton megjelenő klímaberendezések elhelyezésére.
- A (4) bekezdés a csapadékvíz elvezetés zártan történő kialakítását írja jelenleg elő, a teljes nagykörúton belül. Az előírás csak a kiskörút vonatkozásában megfelelő, mert a nagykörúton belül olyan nyílt árkú fasorral is kísért vízelvezető árkok is találhatóak, melyek esetében a szabály alkalmazása vállalhatatlan.

12.§.

A Hész 15. §. / (3) bekezdésének utolsó mondata törlésre kerül.

- (3) A város belső körgyűrűje menti építési telkek-, és azon belül eső területek esetében, az építési telkek beépítésével összhangban kell kialakítani a homlokvonali (utcafronti) kerítést. ~~A védett kerítés vagy kerítésrészek megtartásáról, felújításáról gondoskodni kell.~~

Részletes indoklás

A védett kerítések megtartásáról, felújításáról más (Helyi értékvédelmi rendelet hivatott intézkedni).

13.§.

A Hész 18. §. / „Az általános előírásoktól eltérő ménységű és elhelyezkedésű telkek beépítésének sajátos szabályai” c. fejezet (3) bekezdése az alábbi kerül.

- (3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (féloldalas- és kétutcás telek) beépítése:
- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél ~~vagy az övezetben~~ előírt hátsókertet, ~~vagy az előírt építménytávolságot~~ kell tartani.
 - b) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz, vagy ahhoz előkerttel csatlakozik (övezeti előírás szerint). Az a) és ez esetben is az utcára néző épületeket legalább 3,0 m építménymagassággal, az övezetben előírt tetőformával igényesen kell kialakítani (beleértve a tároló és egyéb épületeket is).
 - c) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, övezeti előírás szerint.
 - d) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

Részletes indoklás

Az előírás egyértelmű megfogalmazást kap.

14.§.

A Hész 19. §. / „Zöldfelületre vonatkozó előírások” c. fejezetének (2) pontja az alábbiak szerint egészül ki:

(2) Telken belüli védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmű) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) településképi indokok alapján, telken belüli kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost **legalább 4 m²/fa sűrűségű** beültetési kötelezettség terheli.

Részletes indoklás

A telken belüli zöldterülettel kapcsolatos szabályozás pontos meghatározása szükséges. Ezt a célt szolgálja a kiegészítés.

15.§.

A Hész 24. §. / „Lk-1 építési övezet” c. fejezetének (2a) pontja az alábbiak szerint módosul.

(2)

- a) Az övezetben elhelyezhető, a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével:
 - aa) lakóépület,
 - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység **(egy rendeltetési egységnek legfeljebb 140 m² nettó alapterület számítható);**
 - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
 - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

16.§.

A Hész 26. §. / „Lk-3 építési övezet” c. fejezetének (3a) pontja az alábbiak szerint módosul.

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) lakóépület
 - ~~ab)~~ a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, és rendeltetési egység. **(Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 140 m² nettó alapterület számítható.)**
 - ac) az aa - ab) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)
 - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - ae) a terület rendeltésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

17.§.

A Hész 26. §. / „Lke-3 és Lke-4 építési övezet” c. fejezetének (2) pontja az alábbiak szerint módosul.

- (2) Az egy telken, elhelyezhető rendeltetési egységek száma legfeljebb 2. **(Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 140 m² nettó alapterület számítható).**

Részletes indoklás

Egy rendeltetési egység legnagyobb megengedett méretének szabályozását a területek terheltségének „kordában tartása” volt a célja. A szabályozás olyan problémákat okoz, a rendeltetési egység alapterületének korlátozásával, ami nem vállalható fel az önkormányzat részéről, emiatt ez a szabály eltörlésre kerül.

18.§.

A Hész 31. §. (6) / „ Vt-2, Vt-2x építési övezetek”,

- (6) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el.
~~Közműpótló nem alkalmazható.~~

A Hész 33.§. (8) /”Vt-4 építési övezet”

- (8) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el,
~~közműpótló sem alkalmazható.~~

A Hész. 34.§. c. fejezetének (3) pontja az alábbiak szerint módosul.

- (3) Az övezetben kötelező a teljes közművesítettség. ~~Közműpótló nem létesíthető.~~

A Hész. 36.§. c. fejezetének (5) pontja az alábbiak szerint módosul.

- (5) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. ~~Közműpótló nem üzemeltethető.~~

Részletes indoklás

A közműpótló általános tiltása meggátolná például a megújuló energiaforrások (pl. napelemek) alkalmazását, emiatt a Hész ezen korlátozása törlésre kerül.

19.§.

A Hész 34. §. / „ Különleges területek, általános előírásai” c. fejezetének (1) pontja az alábbiak szerint módosul.

- (1) Beépítésre szánt különleges területek:

- a) Kst Strand célú különleges terület,
- b) Ksp Sportolási célú különleges terület,
- c) Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- d) Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére és hulladékudvar kialakítására szolgáló terület,
- e) Ksp-lov Sportolási célú különleges terület – lovas sport számára
- f) Kid-mű Idegenforgalmi funkcióval rendelkező mezőgazdasági üzemi terület
- g) Kn Nemzetvédelmi célú különleges terület
- ~~h) Kmü Mezőgazdasági üzemi különleges terület (meglévő—majorok beépítésre szánt területen) és tanyák)~~

Részletes indoklás

A tanyákra vonatkozó új előírással egészül ki a hész, tehát azok (valójában nem megfelelő) itteni szabályozása szükségtelenné vált.

20.§.

A Hész 38. §. /., „Gip-1 építési övezet” c. fejezetének (8) pontja törlésre kerülő

~~(7) Építés előtt régészeti bejárás (és szükség esetén) feltárás kötelező.~~

Részletes indoklás

Magasabb szintű jogszabályok szabályozzák e kérdéskört, ezért a Hész-ből ez az előírás törlésre kerül.

21.§.

A Hész 49. §. /., „Mezőgazdasági üzemi különleges terület” (Kmü -jelű övezet) c. fejezete helyére az alábbi módosított előírás kerül.

- (1) Az övezetbe azok a meglévő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak melyekhez nem vagy nem megfelelő nagyságú mezőgazdasági terület tartozik, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás folyik és folytatható. Alkalmas mezőgazdasági és mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására is alkalmas ~~és területüket 2011. dec. 1-ig a művelésből kivontak.~~ A terület beépítettsége 40 %-ig növelhető. Önálló lakóépület nem építhető, de a tulajdonos, használó és személyzet számára lakás létesíthető, legfeljebb a beépített terület 10%-ban. A lakás építés terhére árubemutató, árusítóhely létesíthető. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.
- ~~(2) Azok a meglévő tanyaudvarok, melyeknek a területét 2011. dec. 1-ig a művelésből kivonták, és beépítésre szánt területté minősítették, fenntarthatók, de területük csak birtokközponttá fejlesztés esetén növelhetők. Új lakóépület nem, de gazdasági épület építhető a meglévő telken belül 30 %-os beépítettségig. Ez esetben a meglévő lakás korszerűsíthető, és a helyben termelt mezőgazdasági termékek értékesítése céljából legfeljebb 30 m² es üzlet is létesíthető. Feltétele a szilárd burkolatú út megléte, vagy kiépítése. A beépítésre szánt területté nem minősített tanyaudvarok beépítése csak birtokközponttá fejlesztés esetén növelhető. A meglévő lakóépület korszerűsíthető, de a lakásszám nem növelhető. A meglévő lakás egyszeri alkalommal 25 m² -rel bővíthető.~~
- ~~(3) Az övezet meglévő építési telkeit megosztani nem lehet. Meglévő telkek csak birtokközponttá fejlesztés céljából növelhetők, a birtokközpontra vonatkozó szabályok betartásával.~~
- (4) A Kmü-1, Kmü-2 övezet beépíthetősége 40 %, ~~míg a Kmü-2 övezet beépíthetősége 20 %.~~ Egyéb előírások (1)-(3) bekezdéssel azonosak.

Részletes indoklás

A birtokközpontra vonatkozó Oték. előírás, és a tanyaudvarok „tanya-birtokközpontként”, azzal azonos elven történő szabályozás a Hész-ben, fölöslegessé teszi azokat az előírásokat, melyeket a tervezett módosítás megszüntetésre jelöl. (1)- (2) – (3) bekezdések.

A (4) a Kmü-2 övezet legnagyobb beépíthetősége 20%-ról 40%-ra növekszik, ugyanis azonos helyzetben lévő területeket azonos jogok és kötelezettségek illetik meg. (A korábbi eltérő szabályozás a nagyobb beépíthetőséget a vállalkozók külön kérésére (költségére) került betervezésre. A jelenlegi tervezési folyamatban lehetőség nyílt a mezőgazdasági üzemi- különleges területek azonos elven történő szabályozására.

22.§.

A Hész 60. §. / „, Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők” (Ee -jelű övezet) c. fejezete (1) bekezdése helyére az alábbi módosított előírás kerül.

- (1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el a terület, legfeljebb ~~2~~ **5** %-os beépítettséggel, ~~5~~ **10** hektárt meghaladó egybefüggő területen.

Részletes indoklás

Az Oték 5 %-os beépítettséget enged meg, mely lehetőséget az önkormányzat biztosítani kívánja, ezzel megadva a lehetőséget a turisztikai fejlesztésekhez. A Hész.-ben meghatározott 5 ha legkisebb terület ellentétes az Oték. vonatkozó előírásával, így az ott meghatározott 10 ha értékre módosul.

23.§.

A Hész 63. §. / „, Msz-1 övezet” c. (4) bekezdése, mely a birtokközpont alakítását szabályozza az övezetben, átkerül egy új 64./A. §.- előírásába, amely a tanyákkal kapcsolatos hasonló szabályozást is bevezet.

Részletes indoklás a 64/A. övezetnél!

24.§.

A Hész 64/A. §. / „,Birtokközpont alakítása” c. új előírással egészül ki, mely egyrészt tartalmazza a korábban Msz-1 övezetben megfogalmazott előírásokat, másrészt kiegészül a tanyákkal kapcsolatos új előírásokkal.

- (1) Birtokközpont kialakításának feltételei:
- Birtokközpont kialakítható új területen a települési területtől legalább 200 m távolságra új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként is.
 - A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
 - A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
 - A birtokközpont területét 2 soros fásítással kell körülvenni.
 - A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
 - A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető kintlakás esetén.
 - Egyebekben (pl.: a be nem építhető területekre építési tilalom bejegyzése) az érvényes kormányrendelet szerint kell eljárni.
 - A birtokközpont megközelítéséhez szilárd burkolatú utat kell kiépíteni.
- (2) Tanya- Birtokközpont kialakítása és feltételei:
- Tanya-birtokközpont a települési területtől legalább 200 m távolságra, alakítható.
 - Tanya-birtokközpontnak az a külterületi, mezőgazdasági (Mgy, Msz) övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, művelésből kivett terület minősíthető, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és ahol a tulajdonos, vagy a használó számára lakás is létesült.

- c) A beépítettség mértéke 5%-tól legfeljebb 45 %-ig terjedhet. Az 5 % fölötti beépítettség a tanyához tartozó, Hajdúnánás közigazgatási területén elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség tanya-birtokközponton belüli érvényesítéséből adódik. (ilyen esetben a birtoktest „felhasznált” beépítettségét a telek tulajdoni lapján felvezetett építési tilalommal kell hitelesíteni.)
- d) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető.

Részletes indoklás:

A meglévő és üzemelő tanyák jelen szabályozási terv, Helyi építési szabályzat szerint mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő, telekterületük legfeljebb 3%-áig beépíthetőek. Hajdúnánás igazgatási területén a mezőőrök felmérése és annak összegzése alapján 167 tanya található. A jelenlegi 3%-os legnagyobb beépíthetőség miatt a tanyákon semmilyen fejlesztés nem volna lehetséges, pedig az önkormányzat támogatja, ösztönzi, a településre hagyományosan jellemző családi gazdálkodást és az ehhez kapcsolódó tanyaudvarok fejlesztését. Az állami főépítésszel történt egyeztetés alapján lehetőség adódott arra, hogy az Oték. birtokközpont alakítására megfogalmazott lehetőségét a tanyákra vonatkozóan is alkalmazni lehessen. Az eltérő (lényegesen kisebb) telekterület az országos előírásoknál megengedőbb szabályozást tesz szükségessé, amihez az állami főépítész felmentését kell megkérni. Az ehhez szükséges alátámasztó munkarész jelen fejez végén került kidolgozásra. Az előírás előnye, hogy nem igényel szabályozási tervmódosítást, nem szükséges beépítésre szánt különleges területeket kijelölni.

25.§.

A Hész 63.§. / „Msz-1 övezet- Többségében szántó művelésű terület” c. fejezet (3) bekezdése helyére a következő módosított előírás lép:

- (3) Épületek legalább 3 ha (30.000m²) területen helyezkedik el tömbösítetten, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető. (A területnagyságra vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m² fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.) A lakóépület 7,5 m építménymagassággal magastetővel építhető. Lakóépület által elfoglalt terület egy részét fel lehet használni, a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek létesítésére. A területen birtokközpont kialakítható. Kiváló minőségű szántó területen építményt elhelyezni csak kivételesen, helyhez kötött beruházás esetén szabad. E területeken birtokközpont, és mezőgazdasági üzemi terület újonnan nem létesíthető, a meglévők nem bővíthetők. Az épületeket tömbösítetten kell elhelyezni. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.

Részletes indoklás:

(3) A többségében szántó művelési ágú területen építés feltételeként meghatározott legalább 3 ha földterület nagyság csak mezőgazdasági művelési ág esetén értelmezendő. A birtokközpont, tanya-birtokközpont alakítását a szabályozás nem kívánja megakadályozni. Ezt tartalmazza a kiegészítés.

26.§.

A Hész 64.§. / „Mgy-1 övezet- Többségében gyeplélegő művelésű terület” c. fejezet (3) bekezdése helyére a következő módosított előírás lép:

- (3) Épületeket a legalább ~~10~~ **5** (~~100.000~~ **50 000** m²) ha nagyságot elérő egybefüggő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével. **(A területnagyságra vonatkozó korlátozás alól kivételt képez a művelésből kivett terület, ahol 2000 m² fölött tanya-birtokközpont, 1 ha fölött birtokközpont alakítható a Hész. 64/A §. előírásai szerint.)** Az épületek, tömbösített formában a lakóépületeket magastetővel építhetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú út megépítése szükséges.

Részletes indoklás:

(3) A többségében gyeplélegő művelési ágú területen építés feltételeként meghatározott legalább 10 ha földterület nagyság túlzott korlátozást jelent, emiatt 5 ha nagyságban kerül meghatározásra. Ez a megkötés csak mezőgazdasági művelési ág esetén értelmezendő, de a birtokközpont, tanya-birtokközpont alakítását a szabályozását nem kívánja a szabályozás megakadályozni. Ezt tartalmazza a kiegészítés.

27.§.

A Hész 65.§. / „Kertgazdálkodásra szolgáló terület” c. bekezdése helyére a következő módosított előírás lép:

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: ~~1000~~ **720** m². 12 m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (5) Legalább 6000 m² területet elérő telken legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető legfeljebb 7,5 m építménymagassággal. Lakóépület legfeljebb a telekterület 1,5%-át foglalhatja el. A lakóépületben elhelyezhető, a helyben termelt áru értékesítése céljából kereskedelmi és vendéglátó épületrész is.**

Részletes indoklás:

(2) A kertgazdálkodási övezetben jelenleg előírt legkisebb telekterület, amely a beépítés feltétele, nagyobb, mint az Oték-ban meghatározott érték. A módosítás az országosan meghatározott 720 m²-ben területnagyságot határozza meg, mert nincs indoka a szigorúbb szabályozásnak. törlésre kerül az (5) bekezdés, amely az Oték. alapján lehetőséget adott a kertési övezetben lakás építésére. Ezt a lehetőséget amiatt szükséges megszüntetni, mert az önkormányzat a településfejlesztési koncepciójában a kertek lakás célú hasznosítását nem kívánatos folyamatnak nevezte meg.

28.§.

A Hész 71.§. / „A település igazgatási területét érintő térségi övezetek és kiegészítő helyi előírásai” c. fejezet (1) bekezdése helyére a következő módosított előírás lép:

- (1) A magterület térségi övezetében a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési módot kell alkalmazni, a tájra jellemző építészeti hagyományoknak megfelelő módon kell az építményeket kialakítani. Ennek értelmében:
- a) Szabadon álló, vagy majorszerűen csoportosított, olyan mezőgazdasági építmények helyezhetők el. ~~melyek épülettömegükben az Alföldi mezőgazdasági tájra jellemző alacsony, hosszú, viszonylag meredek héjazatú épületek képét tükrözik vissza. Az épületek homlokzati képében a fehér meszelt falazat és a héjazat aránya 1:1,8-2, míg az épületek hossza a magasságukhoz mintegy 3-5:1 arányú. A héjazat anyaga égetett eszerép vagy nád lehet. Az épületek szélességi méretei elérhetik a 10m-t, hosszúságuk az 50m-t. Az épületek nyílászárói jellemzően kis felületűek, a légsere és a közlekedés céljaira funkcionálisak. Az épületek homlokzati képében a fehér, vagy (a tájban hagyományosan alkalmazott világos színű) homlokzati megjelenés az elvárás. Tájidegen színezés (pl: neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék szín), nem alkalmazható. Az épületeket magas tetővel kell kialakítani.~~
 - b) A látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a tervezés, mind pedig a megvalósítás során kiemelten kell érvényesíteni.
 - c) Az övezetben gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

Részletes indoklás:

A Hész jelenlegi előírása a tájba illesztés túl szigorú szabályait fogalmazza meg, ami a gazdálkodók számára sok esetben okozott olyan hátrányt, melyet aránytalan és indokolatlan kööttségnek tekintettek. Az új előírás kisebb kööttséget jelent és a tájkép szempontjából leginkább zavaró tényezők kizárására törekszik.

29.§.

A Hész 7. melléklet: „Előkertek szabályozása” az alábbiak szerint módosul.

Előkert nélküli- utcavonalon álló épület elhelyezésről, Előkert nélküli - választható (utcavonalon álló, vagy attól legfeljebb 5 méter távolságra álló) épület elhelyezésre módosul:

- Tiszavasvári út 2-8 sz. közötti ingatlanok
- Szabolcs utca 2a- 14. sz. közötti ingatlanok
- Kossuth utca 29- 39. sz. közötti ingatlanok
- Bajza utca 1. sz. alatti ingatlan
- Bartók Béla út 2-10 sz. közötti ingatlanok.

Részletes indoklás:

Az utca szakaszon kialakult vegyes utcakép indokoltá teszi a rugalmasabb szabályozást.

30.§.

Záró rendelkezések

- (1) E rendelet 2014. napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban, és a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2014.

Szólláth Tibor
polgármester

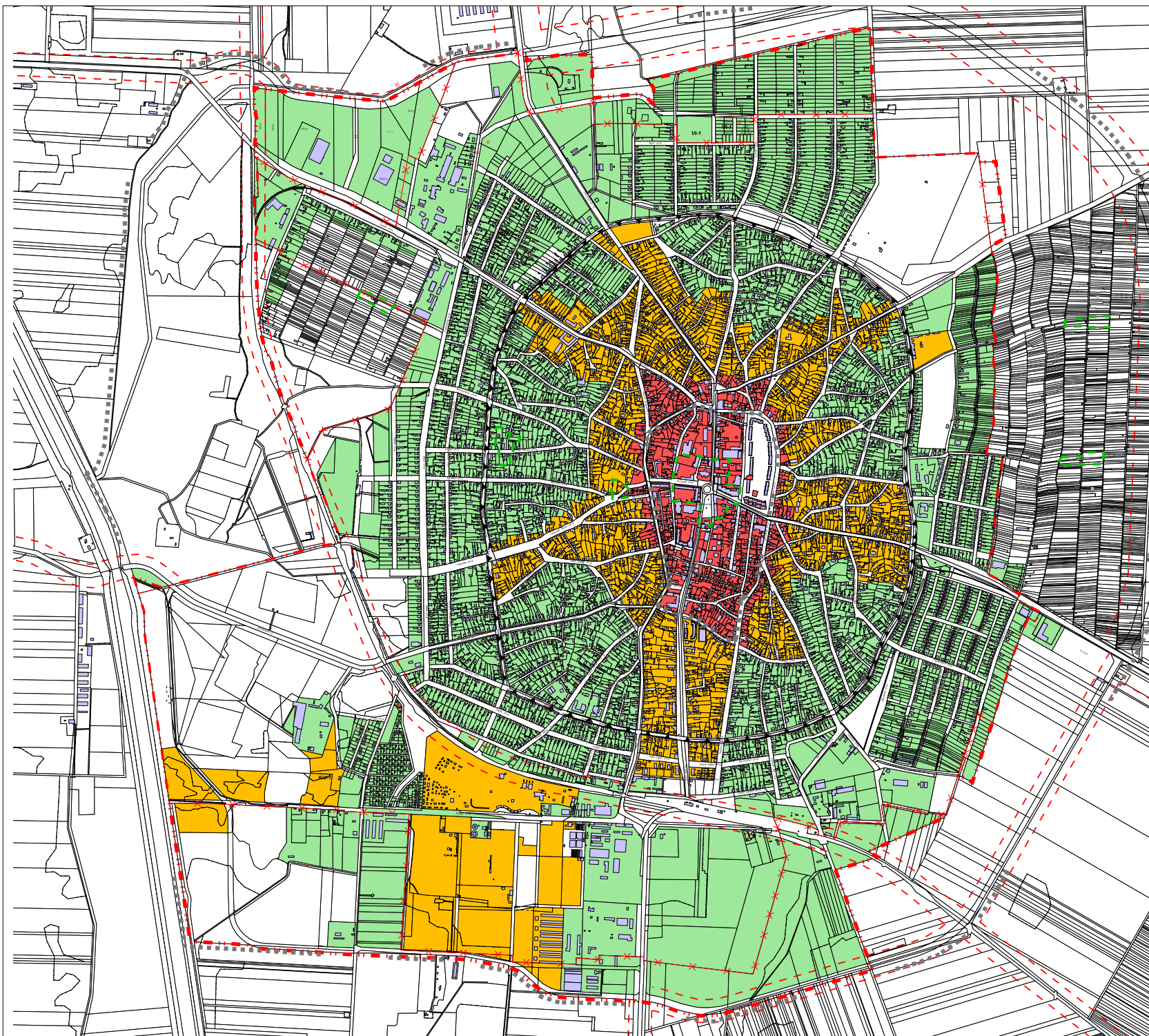
Dr. Kiss Imre
jegyző

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (2013.) -2014. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

22/2013. (VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott
.../2014.(...) .rendelettel módosított HÉSZ. 7. melléklete

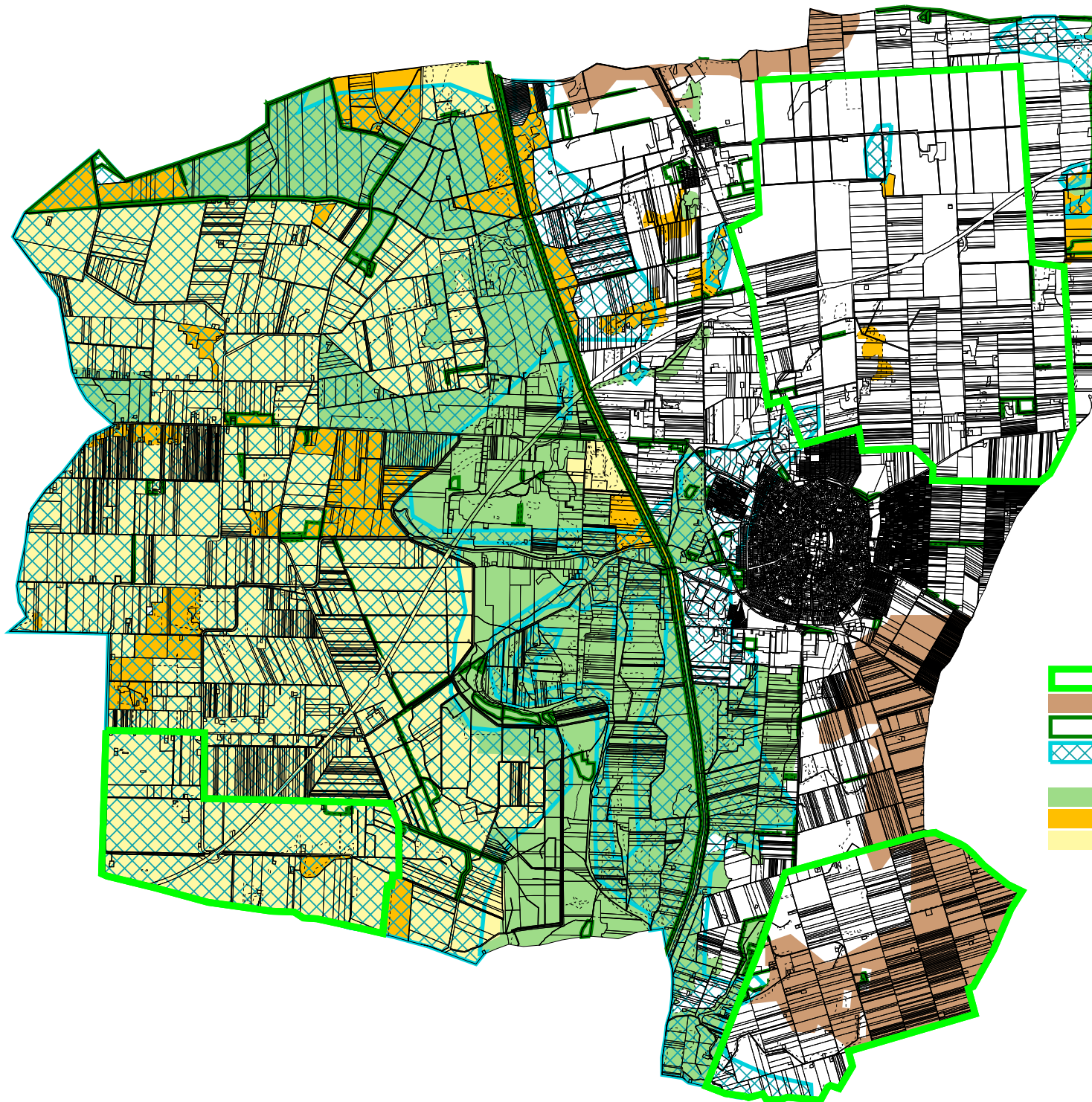









- ■ ■ Terület érvényességének határa (belleterület)
- ▼ ▼ ▼ Helyi értékvédelmi terület határa
- — — Műemléki környezet határa
- Belterületi határ és változása
- — — Megmaradó
- — — Megszűnő
- — — Új
- — — Védőtávolság - utak
- Elokerterek_szabalyozasa_2014.shp
- — — Egyéb
- — — Előkert nélküli - utcavonalon álló épületelhelyezéssel
- — — Előkert nélküli - választható épületelhelyezés
- — — Előkertes

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
(2013.) . 2014. ÉVI I.SZ. MÓDOSÍTÁS
ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA
M = 1:75 000

22/2013. (VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott
.../2014.(...) rendelettel módosított HÉSZ. 8. melléklete



- ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK**
-  Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete
 -  Kiváló termőhelyi adottságú szántó terület
 -  Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
 -  Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI**
-  Magterület
 -  Ökológiai folyosó
 -  Puffer terület

Részletes indoklás Hajdúnánás város Helyi építési szabályzat 64/A.§. (2) bekezdésben meghatározott „Tanya-birtokközpont kialakítása és feltételei” előírás tervezetéhez.

A meglévő és üzemelő tanyák jelen szabályozási terv, Helyi építési szabályzat szerint mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő, telekterületük legfeljebb 3%-áig beépíthetők. Hajdúnánás igazgatási területén a mezőőrök felmérése és annak összegzése alapján 167 tanya található. A jelenlegi 3%-os legnagyobb beépíthetőség miatt a tanyákon semmilyen fejlesztés nem volna lehetséges, pedig az önkormányzat támogatja, ösztönzi, a településre hagyományosan jellemző családi gazdálkodást és az ehhez kapcsolódó tanyaudvarok fejlesztését.

Az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján lehetőség adódott arra, hogy az Oték. birtokközpont alakítására megfogalmazott lehetőségét a tanyákra vonatkozóan is alkalmazni lehessen. Az eltérő (lényegesen kisebb) telekterület az országos előírásoknál megengedőbb szabályozást tesz szükségessé, amihez az állami főépítész felmentését kell megkérni.

Az előírás előnye, hogy nem igényel szabályozási tervmódosítást, nem szükséges beépítésre szánt különleges területeket kijelölni.

(3) Tanya- Birtokközpont kialakítása és feltételei:

- a) Tanya-birtokközpont a települési területtől legalább 200 m távolságra, alakítható.
- b) Tanya-birtokközpontnak az a külterületi, mezőgazdasági (Mgy, Msz) övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000. m² nagyságú, művelésből kivett terület minősíthető, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és ahol a tulajdonos, vagy a használó számára lakás is létesült.
- c) A beépítettség mértéke 5%- tól legfeljebb 45 %-ig terjedhet. Az 5 % fölötti beépítettség a tanyaához tartozó, Hajdúnánás közigazgatási területén elhelyezkedő birtoktest mezőgazdasági övezeti besorolásából adódó 3%-os beépíthetőség tanya-birtokközponton belüli érvényesítéséből adódik. (ilyen esetben a birtoktest „felhasznált” beépítettségét a telek tulajdoni lapján felvezetett építési tilalommal kell hitelesíteni.)
- d) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető.

A következőkben bemutatásra kerül a tanyák felmérése során készített adatlap, valamint a tanyák elhelyezkedését,hasznátságát- kihasználtságát bemutató térkép.

HAJDÚNÁNÁS VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

- 2014. ÉVI I. SZ. MÓDOSÍTÁS -

TANYA UDVAROK, MAJOROK VIZSGÁLATA

M = 1:70 000



- Tanya - művelésből kivett területen
- lakott tanya
 - időszakosan lakott tanya
 - nem lakott tanya
 - major
- Tanya szántó és gyepterületen
- lakott tanya
 - időszakosan lakott tanya
 - nem lakott tanya
 - major
 - jelenleg nem hasznosított
- Belterület (lakott területek) és zártkertek

Hajdúnánás üzemelő tanyák névsora

1	Nagy László	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	kb. 40 ha
2	Gaal Lajos	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	kb. 30 ha
3	Tarr László	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	kb. 10 ha
4	Tuncsik telep	TK	major			
5	Katona telep	TK	major			
6	Trimag telep	TK	major			
7	Váradai tanya	nem TK	lakott tanya	nem TK	gazdálkodnak	kb. 2-3 ha
8	Mezei János	nem TK	lakott tanya	nem TK	gazdálkodnak	kb. 2-3 ha
9	Putnoki Lajos		lakott tanya	*	gazdálkodnak	kb. 8 ha
10	Dobos Antal		lakott tanya	*	gazdálkodnak	kb. 10 ha
11	Buzaföld telep		major			
12	ex Újélet telepe (Kőrösi L.)		major			
13	3-as telep		major			
14	csirke telep		major			
15	csirke telep		major			
16	tanya és telep (Prónay)		major			
17	Mónus Sándor		lakott tanya	major	gazdálkodnak	20 ha
18	tanya		lakott tanya	major	gazdálkodnak	10 ha
19	Páli tanya		nem lakott		gazdálkodnak	kb. 1 ha
20	telep		major			
21	Zámbó tanya		lakott tanya	nem TK	gazdálkodnak	2 ha
22	Karócz Imre		lakott tanya		gazdálkodnak	4 ha
23	Szincsák Mátyásné		lakott tanya		gazdálkodnak	24 ha
24	Ménfői Zoltán		telephely			
25	Szincsák Zoltán		tanya	nem lakott nem TK	gazdálkodnak	20 ha
26	Ládi tanya		? nem TK			
27	Papp Zsófia		tanya	TK nem lakott	gazdálkodnak	10 ha
28	Tarr Imre		tanya	TK -	gazdálkodnak	5 ha
29	Baráz László		tanya	nem TK	gazdálkodnak	10 ha
30	Baromfi telep		major			
31	Molnár László	nem TK	tanya	nem TK	gazdálkodnak	
32	Nyakas András		telephely	major		
33	Rácz Antal		telephely	major		
34	Hajdú-Búza kukorica szárító		telephely	major		
35	Szólláth Tibor	nem TK	lakott tanya	nem TK	gazdálkodnak	
36	Gátórház/Millőri István		lakott tanya	major	gazdálkodnak	1 ha
37	Aszalós László		lakott tanya	*	gazdálkodnak	
38	Erdei János	nem TK	lakott tanya	nem TK	gazdálkodnak	kb. 50 ha
39	Pogácsás Imre		lakott tanya	*	gazdálkodnak	
40	Fekete István		lakott tanya	*	gazdálkodnak	
41	Szincsák	nem TK	lakott tanya	nincs épület	nem gazdálkodik (kutyázik)	
42	tanya	nem TK	lakott tanya	-	gazdálkodnak	1 ha
43	Molnár Imre	nem TK	lakott tanya		gazdálkodnak	20 ha
44	Juh. Telep	TK		major		
45	Sári Antal	TK	telephely	major		
46	Szabó János	nem TK	lakott tanya		gazdálkodnak	50 ha
47	Asztalos István	nem TK	lakott tanya		gazdálkodnak	8 ha
48	Szabó Ottó	nem TK	lakott tanya	nincs épület	gazdálkodnak	50 ha
49	Tedéj telep	TK		major		
50	Gencsi Mihály	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	80 ha
51	Veres Barnabás	TK	lakott tanya (csak nyáron)		gazdálkodnak	15 ha
52	Tanyi Gábor	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	10 ha
53	Szűcsné	TK	lakott tanya	*	gazdálkodnak	17 ha
54	Kalapos György	TK	lakott tanya	✓	gazdálkodnak	60 ha

55	Béres József	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	?
56	Síró János	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	40 ha
57	Erdei Mihály	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	102 ha
58	Bózsár Miklós	MK	nem lakják ✓	gazdálkodnak	1 ha
59	Gazdácska Lajos		nem lakják		
60	Strucc telep	MK	major		
61	?	MK	lakott tanya ✗		
62	Nagy Miklós	MK	lakott tanya (csak nyáron) ✓	gazdálkodnak	12 ha
63	Józsi István	MK	nem lakják ✓	marha tartás	30 ha
64	Reszegi László	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	20 ha
65	Sertés telep	MK	major		
66	Boda Antal	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	45 ha
67	Marha telep	MK	major		
68	Kupánszky Béla	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	25 ha
69	Csiszár Imre	MK	juhok ✓	gazdálkodnak	30 ha
70	Csiszár László	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	8 ha
71	Uri Mihály	MK	lakott tanya (csak nyáron) ✓		30 ha
72	Ádám Imre	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	10 ha
73	Csiszár Gábor	MK	major		
74	Jóna Sándor	MK	tanya + telep	gazdálkodnak	50 ha
75	Hornyai László	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	10 ha
76	Tóth László	MK	sertés telep ✓		
77	Varga László	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	100 ha
78	Molnár	MK	lakott tanya ✗	arisoft pálya	8 ha
79	Béke 2. telep	MK	major		
80	Dér Sándor	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	6 ha
81	Máró László	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	10 ha
82	Béke Kossuth Istálló	MK	telep ✓		
83	Magi Balázs	MK	telep ✓		
Polgári út					
84	Tanyi István	MK	lakott tanya (csak nyáron)	gazdálkodnak	60 ha
85	Tanyi István	MK	2. lakott tanya	gazdálkodnak	
86	Tanyi István	MK	3. lakott tanya ✗	gazdálkodnak	
87	?	MK	lakott tanya ✓	fenyőfa telep	
88	Pálóczi Gábor	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	200 ha
89	Borbély Zsigmond	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	10 ha
90	Oláh Sándorné	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	400 nöl
91	Demes János	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	?
92	Oláh József	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	?
93	Kis János	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	?
93a	Kis Zoltán eladta	MK	lakott tanya ✗		
94	Váradai József	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	500 nöl
95	Kéki Antal	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	20 ha
96	telep	MK	nem lakják ✓	nem gazdálkodik	
97	Daróczi Zoltán	MK	lakott tanya ✓	100 ha halastó	140 ha
98	Nyakas Andrea	MK	folyamatban a lakhatás ✓		
99	Török Ferenc	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	5 ha
100	Csengeri	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	10 ha
101	Hágen Józsefné	MK	lakott tanya ✗	gazdálkodnak	10 ha
102	Kovács	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	60 ha
103	Reszegi Gábor	MK	lakott tanya ✓	gazdálkodnak	4 ha
104	Balázs telki iskola		?		
105	Mg. Telep Nyakas András		major		
106	Fekete István		lakott tanya ✓	major	200 ha
107	Nagy Imre mg. Telep		major		100 ha
108	Dombi Miklós mg. Telep		major		

409	Kántor Lajos mg. Telep	liba	major		20 ha
110	Gazdaszövetkezet mg. Telep	szárító	major		
111	Nyakas András <i>new MK</i>	§			
112	if. Nyakas András				
113	Nyakas András <i>new MK</i>	szarvasmarha	major		
114	Nyakas András <i>MK</i>	mg. Telep	major		
115	Nyakas András <i>MK</i>	mg. telep	major		
116	Szemes László <i>new MK</i>			jószágtartás	500 női
117	Molnár János <i>new MK</i>			gazdálkodnak	8 ha
118	Pók István <i>MK</i>	húscsüveg		gazdálkodnak	10 ha
119	Vad Antal <i>new MK</i>			gazdálkodnak	130 ha
120	Pajkos Ferenc <i>new MK</i>			gazdálkodnak	30 ha
121	Csorvási László <i>MK</i>			gazdálkodnak	20 ha
122	Kendereskert <i>MK</i>	önkormányzat	major		
123	Sintér telep <i>MK</i>		major		
124	Fecskefészek vendégház <i>MK</i>	dozsolószobát			
125	Martinek Imre <i>new MK</i>	mg. telep	major	szarvasmarha	140 ha
126	Ormós Miklós <i>MK</i>	tanya + kis telephely			100 ha
127	Fürjéri telep <i>MK</i>	3 részből áll	major		
	Szép András				
	Tímári testvérek				
	Majoros Zoltán				
128	Kovács Antal <i>new MK</i>	lakott tanya	húscsüveg		20 ha
129	Erdei Erzsébet <i>new MK</i>	lakott tanya	húscsüveg		30 ha
130	Budavári György <i>new MK</i>	nem lakják			
131	Varga Sándor <i>MK</i>	telephely	major		800 ha
132	Kossuth Vadásztársaság <i>MK</i>	lőtér			
133	Józi Antal <i>MK</i>	mg. Telep			200 ha
134	Hangácsi József <i>MK</i>			gazdálkodnak	15 ha
135	Papp Imre <i>MK</i>	nem lakják ✓		szénát tárol	
136	Pók Endre <i>new MK</i>	lakott tanya (csak nyáron)	húscsüveg		30 ha
137	Oláh <i>MK</i>	lakott tanya x		gazdálkodnak	1 ha
138	Herperger Babett <i>MK</i>	lakott tanya ✓		gazdálkodnak	80 ha
139	Major István <i>MK</i>	lakott tanya (csak nyáron)		gazdálkodnak	8 ha
140	Magi-telek iskola <i>MK</i>	lakott tanya	major		60 ha
141	Varga Miklós <i>MK</i>	lakott tanya x			20 ha
142	Épülő telephely <i>MK</i>				
143	Nyakas Sándor <i>MK</i>	lakott tanya x		gazdálkodnak	8 ha
144	Tóth Béla <i>MK</i>	kertészet lesz kialakítva			2 ha
145	Pók Antal <i>MK</i>	lakott tanya x		gazdálkodnak	2 ha
146	Ötvös Sándor <i>MK</i>	lakott tanya (csak nyáron)		gazdálkodnak	7 ha
147	Hódos Sándor <i>new MK</i>	nem lakják	húscsüveg	gazdálkodnak	15 ha
148	Kiss Gergely <i>MK</i>	állattartó telep	major		
149	Nyikon Róbert <i>new MK</i>	épülő juh telep			28 ha
150	Erdei János <i>new MK</i>	lakott tanya	húscsüveg	juhászat	100 ha
151	Soltész László <i>MK</i>	mg.-i állattartó telep	major	juhászat	60 ha
157	Pálóczi András	épülő tanya			
158	Tóth Imre <i>MK</i>	nem lakják ✓		gazdálkodnak	5 ha
159	Muraközi Miklós <i>MK</i>	lakott tanya (csak nyáron)			
160	Mg. Telep Hrotkó Vendel <i>MK</i>	csirkenevelő telep	major		
161	Barna András <i>new MK</i>	lakott tanya			20 ha
162	Mg. Telepek <i>MK</i>	Hrotkó Vendel, Csiszár Ferenc	major		
163	Oláh Sándor <i>new MK</i>	lakott tanya	húscsüveg		5 ha
164	Fazekas Miklós <i>MK</i>	lakott tanya ✓		gazdálkodnak	18 ha
165	Gyulikai Gábor <i>new MK</i>	lakott tanya (csak nyáron)		gazdálkodnak	kb. 40 ha

166 Tedej

TELEP

032/3/15

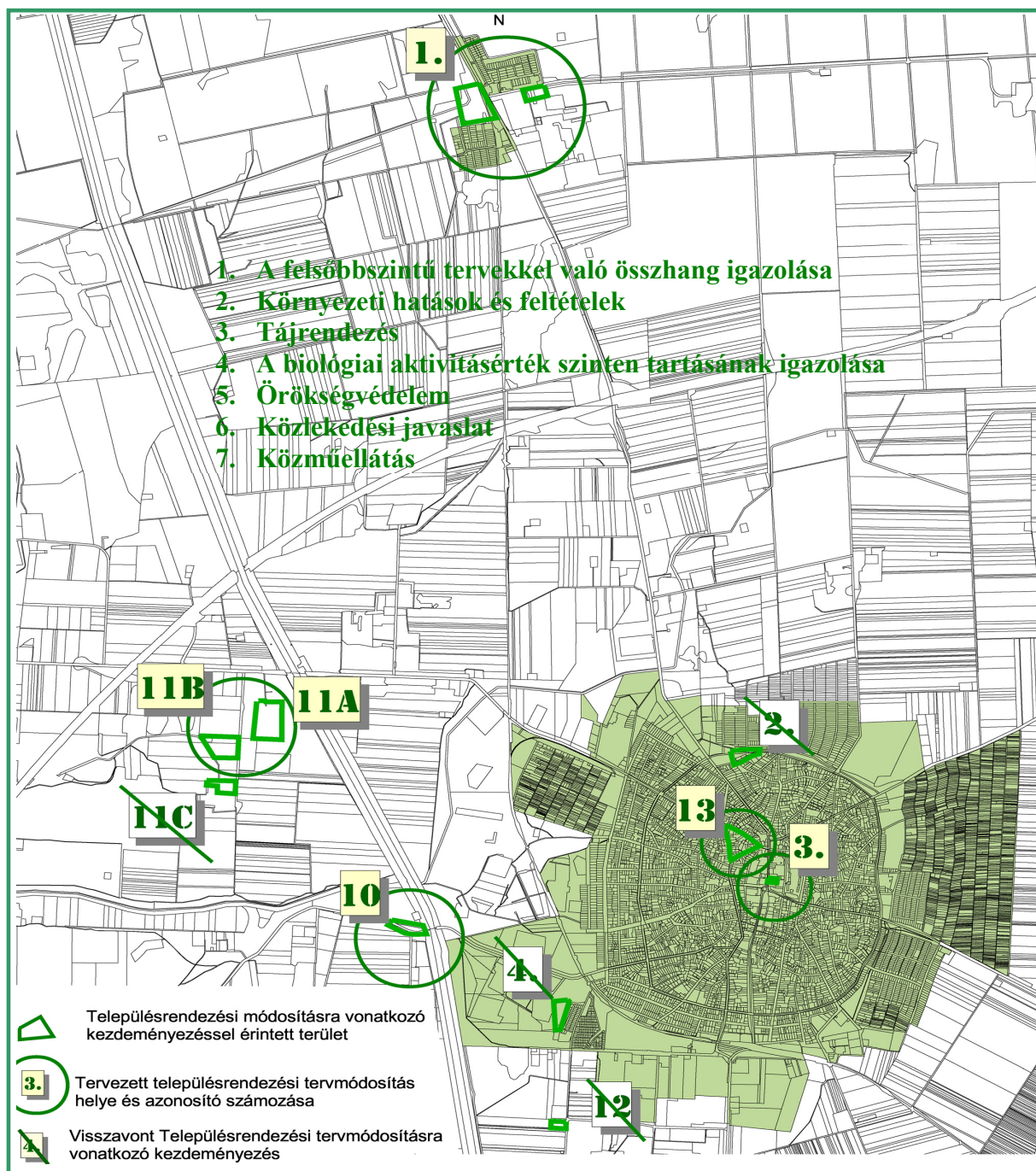
166	Molnár Imre	helyi FK	lakott tanya Janos ép	gazdálkodnak	✓	15 ha
167	Ormós Miklós	helyi FK	lakott tanya (csak nyáron)	gazdálkodnak	✓	100 ha

nives ép.

III. FEJEZET

HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (2013.) – 2014. ÉVI 1.SZ. MÓDOSÍTÁS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



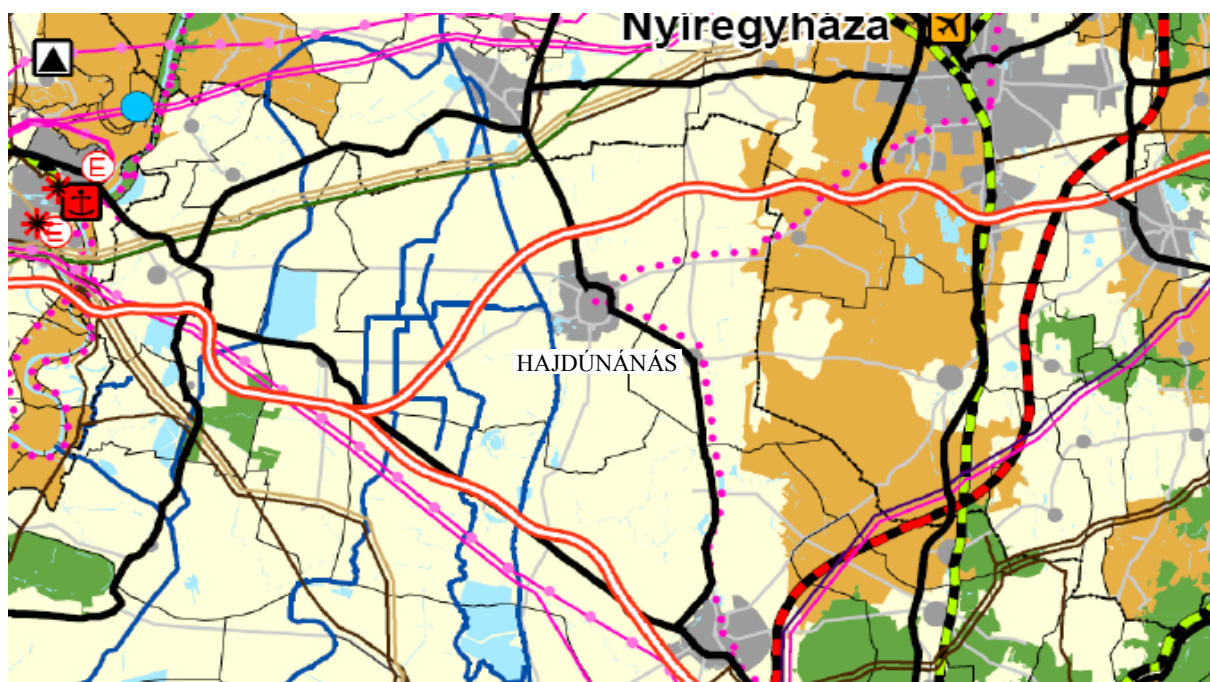
1. A FELSŐBBSZINTŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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 termódosítás során a 2014. évi 1. sz. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, továbbá a 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás Hajdúnánás városra vonatkozó hatását szükséges megvizsgálni.

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



A korábban hatályos OTrT részlete



A jelenleg hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)

Hajdúnánás város vonatkozásában az OTrT szerkezeti terve változást nem hozott. Az igazgatási terület felhasználása továbbra is mezőgazdasági térség, leszámítva a kisvárosias települési térség tartozó belterületet és a hozzá csatlakozó beépítésre szánt területeket. Az országos infrastruktúrák tekintetében sem történt Hajdúnánás közigazgatási területét érintő változtatás. A 3502 sz. országos mellékút főúttá történő fejlesztése, a Hajdúböszörmény-Hajdúdorog- Hajdúnánás- Nyíregyháza irányú országos kerékpárút továbbra is részét képezi az OTrT-nek. A 3502 sz. országos főút sajnos továbbra sem kerüli el a belterületet, tehát az OTrT nem irányos elő várost elkerülő szakaszt. A megyei TrT térségi szerkezeti tervével megegyezően a településrendezési terv ezt továbbra is szükségesnek tartja!

Az OTrT az országos és térségi övezetek tekintetében változásokat hozott, melyek egy része Hajdúnánás közigazgatási területét is érinti.

Hajdúnánás közigazgatási területét az alábbi új országos övezetek érintik:

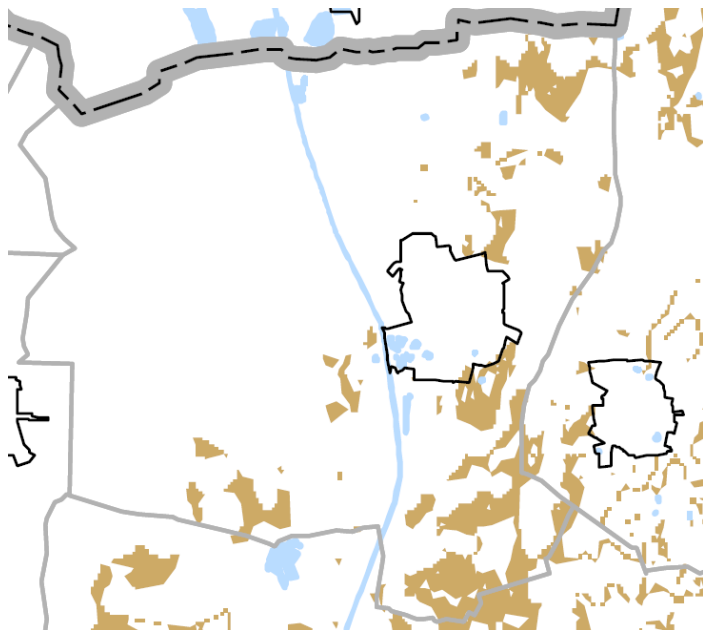
- országos vízminőségvédelmi övezet
- jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Megváltozott elnevezésű (és módosult szabályozású) övezetek:

- nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár – elhárítási célú szűkségtározó területe (korábban nagyvízi meder övezete)
- tájrehabilitációt igénylő terület övezete (korábban: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete ajánlott megyei övezetként vehető figyelembe.)

Hajdúnánás közigazgatási területét is érintő megszűnt országos- és térségi övezetek:

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
- Történeti települési terület övezete



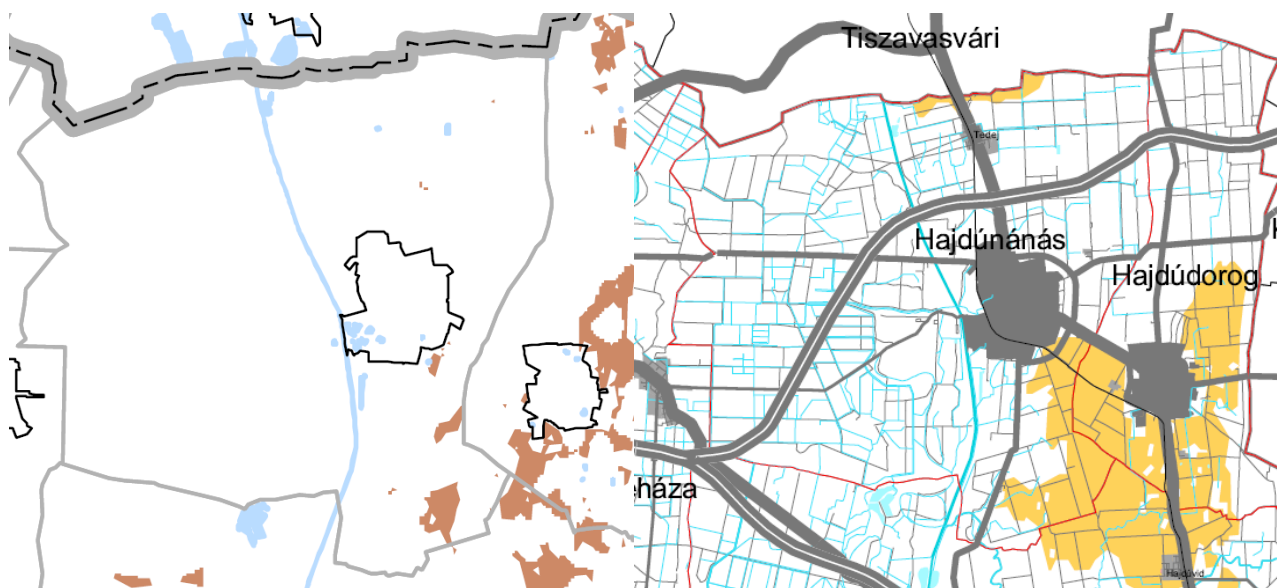
Jó termőhelyi adottságú szántóterület:

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

Az övezet a 2014. évi 1.sz. módosítás területeit nem érinti. A Hész. mellékletét képező „Országos- és térségi övezetek lehatárolása” c. tervlap új övezettel való kiegészítését jelen módosítás során nem volt lehetséges elkészíteni, tekintettel arra, hogy az övezet kijelölésére

(pontosítására) kijelölt államigazgatási szerv egyelőre nem tudott előzetesen adatot szolgáltatni. Az övezet kijelölése (pontosítása) kihatással lehet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére, mely az OTrT övezeti lapja értelmében csökkentésre kerül.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület



OTrT módosítás szerinti övezeti érintettség A megyei TrT szerinti övezeti érintettség.

A fenti ábrákat összevetve látható, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetébe tartozó szántók egy jelentős része kerülne átsorolásra, a jó termőhelyi adottságú szántó területek övezetébe.

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

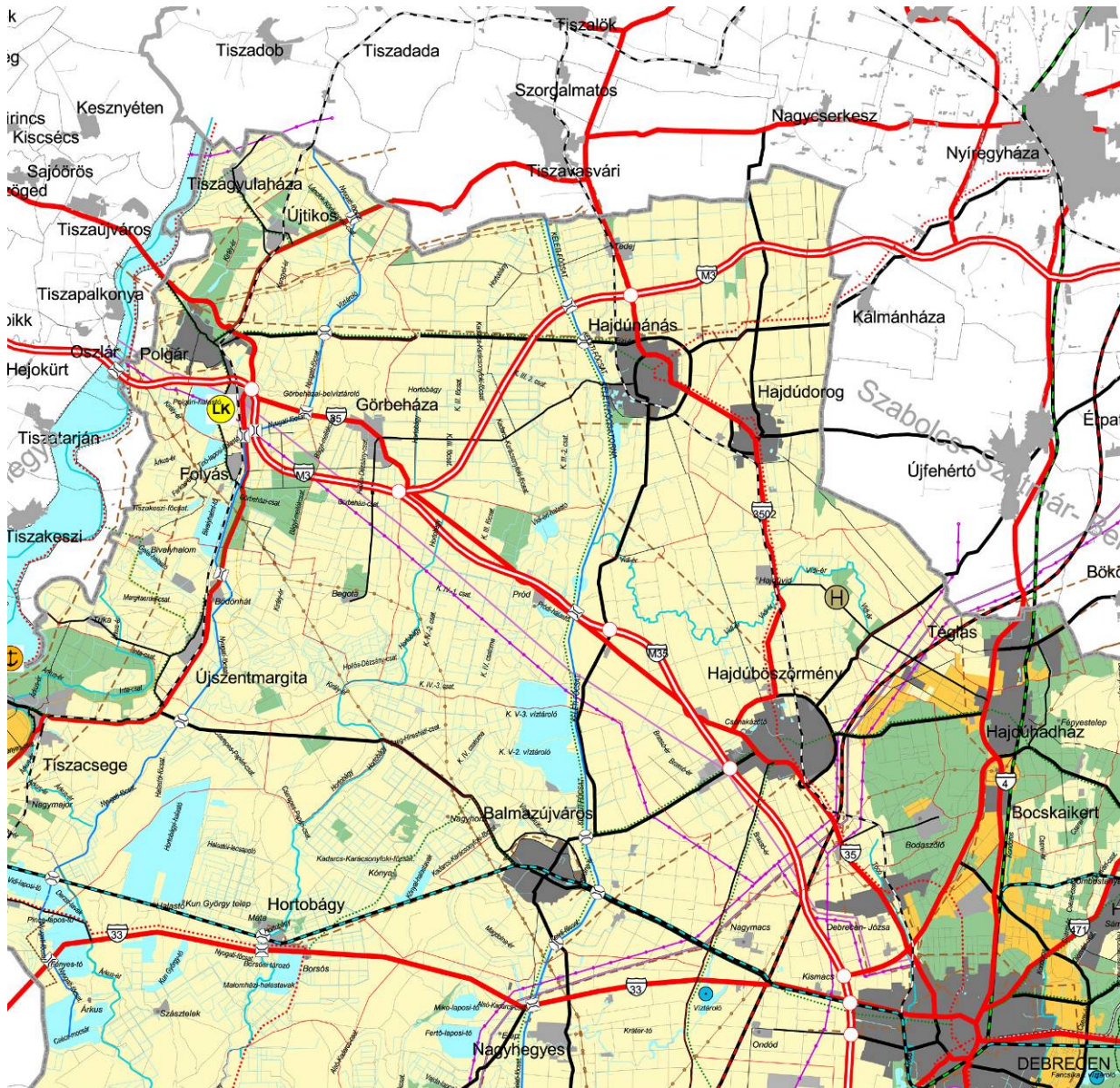
A Megyei Területrendezési Terv Térségi szerkezeti terve Hajdúnánás város igazgatási területének jelentős részét mezőgazdasági térségbe sorolja. Belterületét és a hozzá kapcsolódó beépített illetve beépítésre szánt területeket kisvárosias települési térségbe sorolja. A belterülettel délnyugaton, határos 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 alábbiak szerint érintik Hajdúnánás igazgatási területét:

- M3 autópálya meglévő nyomvonala
- A 3502 sz. országos mellékút országos főútként szerepel, tehát fejlesztésével a jövőben számolni kell.
- Hajdú-Bihar megye területrendezési terve a várost északkeleti oldalon elkerülő új nyomvonalat irányoz elő, mint térségi jelentőségű mellékutat. Így annak ellenére, hogy az országos területrendezési terv ilyen jellegű fejlesztést nem tartalmaz, a Településrendezési terv felülvizsgálatakor az elkerülő út nyomvonala kijelölhető.
- Térségi jelentőségű mellékút a Hajdúnánás- Kálmanháza és a Hajdúnánás – M3 (Balmazújváros) irányú 3317 sz. út, valamint a Hajdúnánás- Polgár irányú 3501 sz. út. (A Görbeháza irányába vezető 3508 sz. mellékutat csak, mint alaptérképi elemet tartalmazza a megyei TrT, mert térségi jelentőséggel nem rendelkezik.)

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

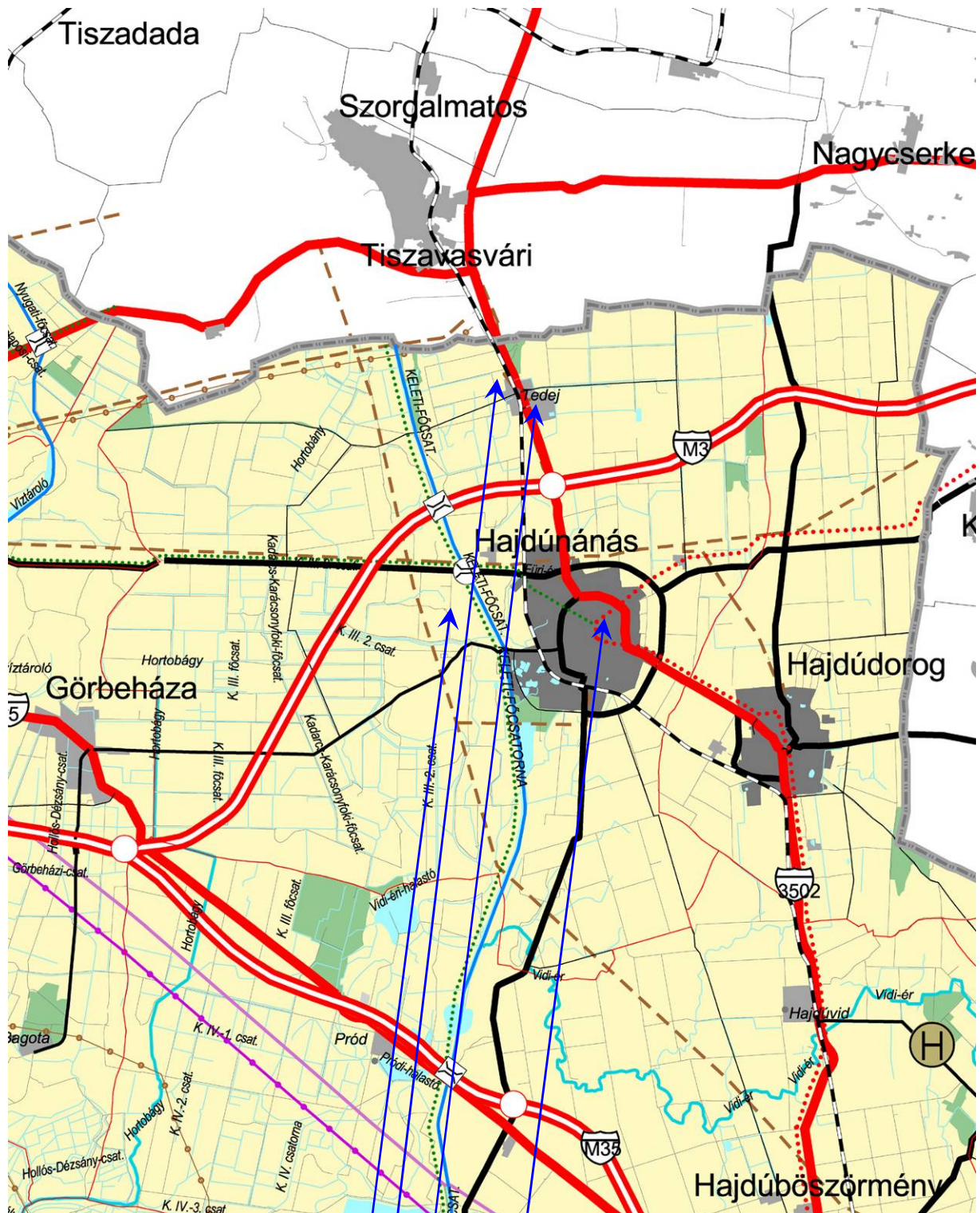
ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- 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 mellékvonalon
- Keskeny nyomtávú vasútvonal
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme

ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- Erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átviteli bofolyásoló 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEIK
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- Szükségeltározó
- 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
- LK Térségi jelentőségű logisztikai központ
- H Térségi hulladéklerakó hely

- Országos kerékpárút törzshálózat eleme: 41. Hajdúvárosok -Szabolcs kerékpárút: (Szerencs - Tokaj - Gávavencsellő - Nagyhalász - Nyíregyháza - Hajdúnánás - Hajdúdorog Hajdúböszörmény – Debrecen)
- Megyei elsőrendű kerékpárút hálózat eleme: Tiszavasvári- Hajdúnánás- Balmazújváros- Hajdúszoboszló- Bakonszeg. Füzesgyarmat (Keleti-főcsatorna mentén.)
- Megyei másodrendű kerékpárút hálózat eleme: Polgár- Hajdúnánás



2014. évi 1. sz. módosítással érintett területek

A Településszerkezeti tervben elhatározott terület felhasználás igazodása a Megyei Trt. Térségi szerkezeti tervében meghatározott terület felhasználáshoz.

	Terület felhasználás Megyei TrT szerinti kategória (Településszerkezeti tervi kategória)*	Megyei TrT	Település- szerkezeti terv	Eltérés (ha)	Eltérés %
1	erdőgazdálkodási térség (erdő területfelhasználás)*	409,4	450,4	+ 41	+10 %
2	mezőgazdasági térség (mezőgazdasági területfelhasználás -szántó, gyep, kertség)*	23040,6	22950,3 +2,4*	+90,3 +92,7	- 1 %
3	vegyes terület-felhasználású térség (mező- vagy erdő területfelhasználásba sorolható)*	-	-		
4	vízgazdálkodási térség (vízgazdálkodási terület)*	554,8	554,8	-	-
5	települési térség (belterület és a hozzá közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területek összessége)*	1473,7	1370,0	- 68,7	- 7 %
6	építmények által igénybe vett térség	337,5	337,5	-	-
7	megyei TrT-ben nem szereplő (egyéb beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi területek)*	-	153,0- 2,4=150,6	-	-
	Közigazgatási terület összesen (ha)	25816	25816	-	-

* A 2014. évi 1. sz. módosítás során (11.-jelű változás) 6,82 ha Mezőgazdasági üzemi terület kerül átsorolásra mezőgazdasági területfelhasználásba, illetve 4,43 ha mezőgazdasági terület mezőgazdasági üzemi különleges területbe lesz átsorolva. A mezőgazdasági területek összes területe így $6,82-4,43= +2,4$ ha-al növekszik. (A területfelhasználás megoszlását tekintve ez jelentéktelen módosításnak tekinthető!)

A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

1. Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85 %-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.
2. A mezőgazdasági térséget legalább 85 %-ban mezőgazdasági terület felhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes területfelhasználási egység nem jelölhető ki.
3. Vegyes területfelhasználási térség az igazgatási területen nem lett kijelölve !
4. A vízgazdálkodási térséget legalább 90 %-ban vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
5. A városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.
6. Az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A településszerkezeti terv a területfelhasználási egységek kijelölésekor a vonatkozó országos és térségi szabályokat figyelembe vette. Az eltérések a megengedett határon belüliek!

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.

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:

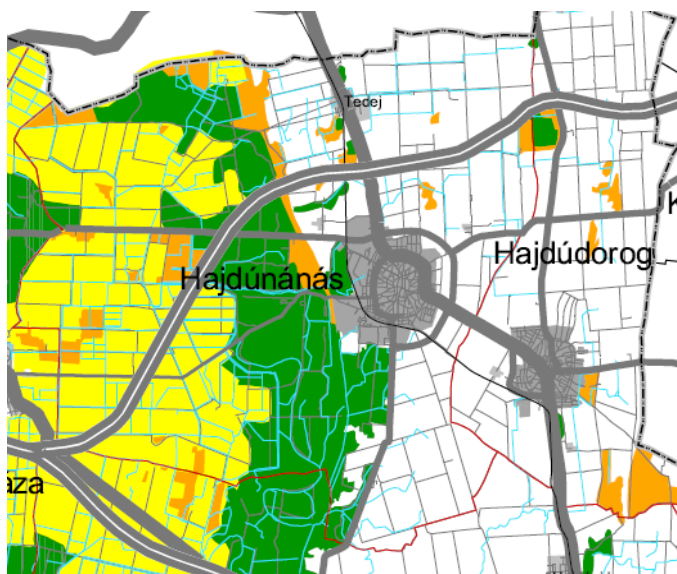
- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- ásványi nyersanyagvagyron terület
- rendszeresen belvízjárta terület
- földtani veszélyforrás területe
- honvédelmi terület
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

Ajánlott megyei övezetekkel való érintettség:

- tájrehabilitációt igénylő terület övezete

Az övezetek közül Hajdúnánás Várost érintő, de a 2014. évi módosítás során nem érintett övezetek az aláhúzással megjelöltek, míg a bekeretezett elnevezésűek azok, melyekkel kapcsolatosan a megfelelést vizsgálni szükséges.

* A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete az OTrT övezeti ábrázolása szerint nem érinti a 2014. évi módosítás által érintett területeket. A településrendezési terv Hész. mellékletén, amely az országos –és térségi övezetek pontosítását tartalmazza, az övezet az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatásának elmaradása nem került lehatárolásra (ábrázolásra). Az adatszolgáltatást követően ez pótlásra kerülhet, mely szorosan összefügg a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolásával, ugyanis az OTrT módosítása a vonatkozó övezeti lapon Hajdúnánás esetében az utóbbi területét jelentősen lecsökkentette. (Az adatszolgáltatás megadásáig a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a megyei TrT szerint veszi továbbra is figyelembe a településrendezési terv.



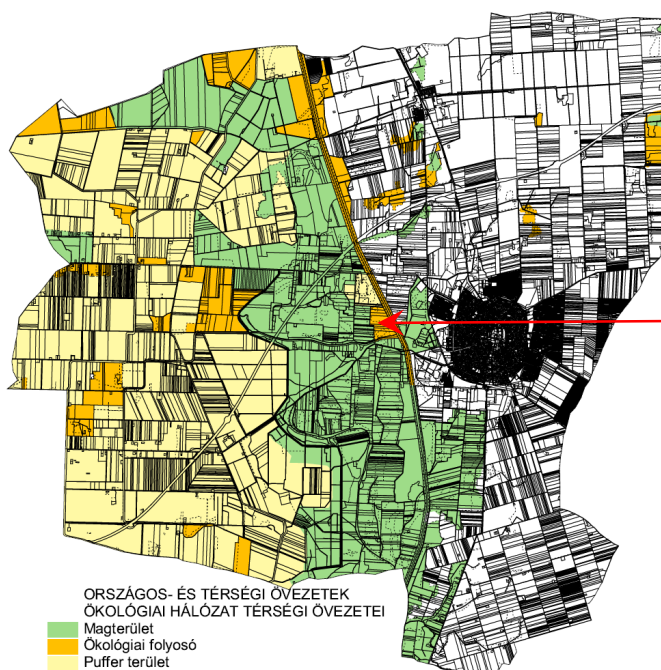
Országos ökológiai hálózat:

„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

Hajdúnánás igazgatási területének Keleti-főcsatornától nyugatra lévő része

teljes egészében az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozik. (Zöld színű terület: magterület, narancs színű terület: ökológiai folyosó, sárga színű terület: puffer terület térségi övezeti kategóriába tartozik.) Magterület térségi övezetébe tartozik fentiekén kívül a balmazújvárosi út – Keleti-főcsatorna közötti területek nagyobbik része, a belterület nyugati oldalán vezető vasútvonal nyugati oldalán lévő gyeplélegő területek.



< -Hajdúnánás településrendezési terv Hész: „Országos és térségi övezetek lehatárolása”c. mellékletének Ökológiai hálózat lehatárolását tartalmazó fedvénye.

A 2014. évi 1.sz. településrendezési tervmódosítás 11.b-jelű módosítási helyszín. (mezőgazdasági-üzemi terület bővítése). A tervezett bővítést az érintett államigazgatási szerv (HNP Igazgatóság, mely az ökológiai hálózat övezetének lehatárolására is jogosult államigazgatási szerv) előzetes véleményében elfogadta.

Az érintett területrészt a módosítással egyidejűleg, a térségi övezethatár pontosításaként magterület övezetből puffer terület övezetbe kerül

átsorolásra. (A területrészen mezőgazdasági majorok találhatóak, védett terület nincs.) Az övezeti határ pontosítására a közigazgatási területen belül lévő övezet területének 5%-áig van lehetőség. Az igazgatási területen belül 5810 ha terület tartozik a magterület övezetébe (5%-a: 290 ha) és 7612 ha terület tartozik a puffer terület térségi övezetébe. (5%-a 380 ha). A térségi övezet határának pontosításakor 65,5 ha nagyságú terület kerül át a megyei TrT-ben meghatározott magterület övezetéből puffer terület övezetbe, mely a megengedett határon belüli érték.

A Magterület övezetének előírásai (OTrT)

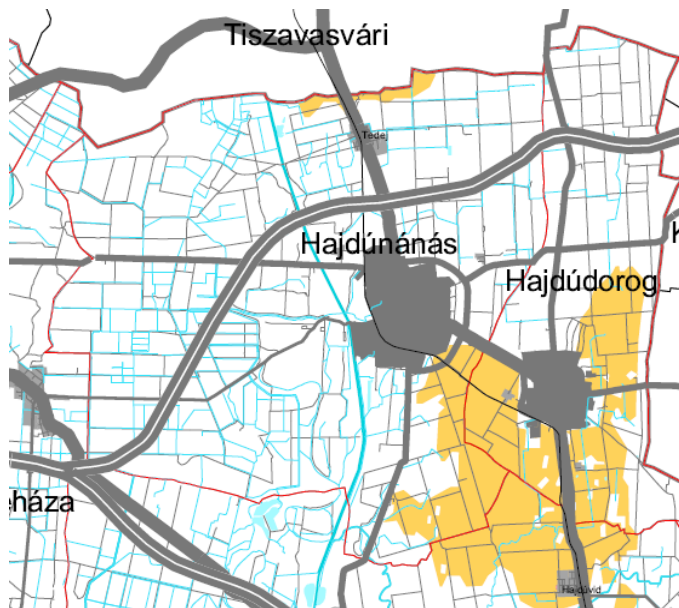
- Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- Az előbb említett kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.
- Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelési bányatelek nem bővíthető.

Ökológiai folyosó övezete (OTrT)

- Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- Az előbb említett kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.
- Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Pufferterület övezete (OTrT törvény)

Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület:

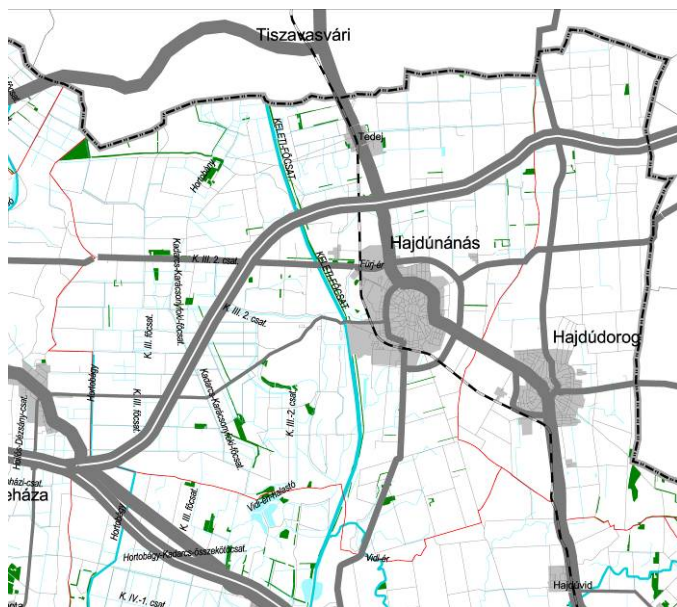
„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az agroökológiai adottságai alapján kimagasló agrárpotenciállal rendelkező, ugyanakkor környezeti szempontból a legkevésbé érzékeny, ezért mezőgazdasági árutermelésre legalkalmasabb szántóterületek tartoznak.” (2003. évi XXVI. törvény, továbbiakban: OTrT)

A 2014. évi 1. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!

Hajdúnánás igazgatási területén a szántóterületek 13-30 AK érték közöttiek. A belterülettől keletre lévő területek mezőgazdasági, szántóföldi művelésre különösen alkalmasak. Az országos- és megyei területrendezési terv az ábrán sárga színnel ábrázolt területeket kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek térségi övezetébe sorolta, mely övezeti besoroláshoz kötelező előírások és térségi ajánlások is kidolgozásra kerültek.

Az OTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:

„Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.”



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”

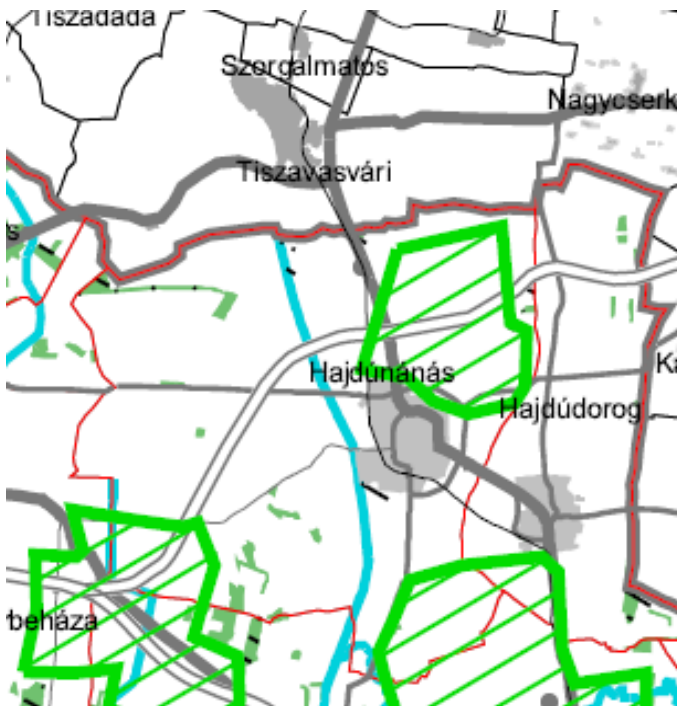
Az övezetébe tartozik néhány kisebb terület, melyeket közül a legtöbbet erdő területfelhasználásba, övezetbe sorol a rendezési terv.

A 2014. évi 1. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!

Az OTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:

„- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

- Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.”



Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület:

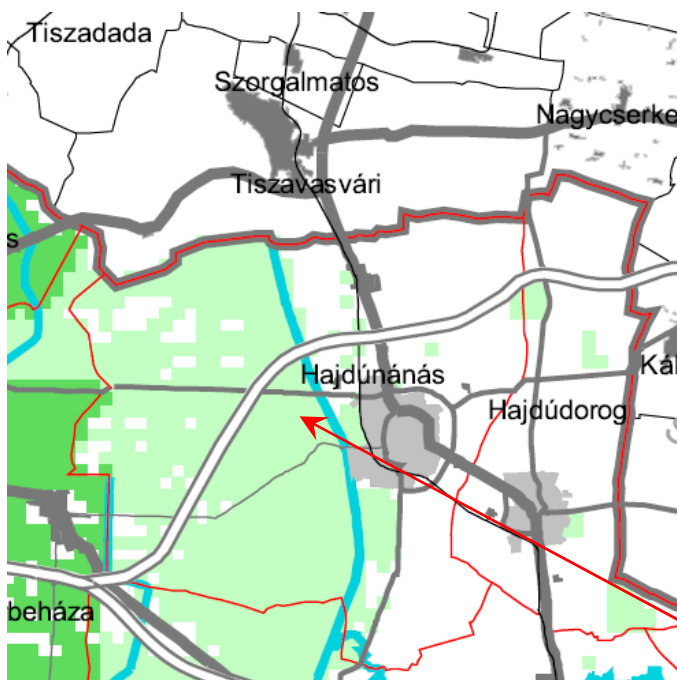
A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

MTrT ajánlása (részlet)

A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a 100 ha-t meghaladó, egybefüggő, tájökológiailag kedvezőtlen mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávval tagolni kell. A fasorok, erdősávok tervezésekor figyelembe kell venni a védett területek, a Natura2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeit.

Az övezetbe tartozik az igazgatási terület belterülettől észak-keleti irányban elhelyezkedő része, külterület délnyugati- és délkeleti része.

A 2014. évi 1. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!



Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület:

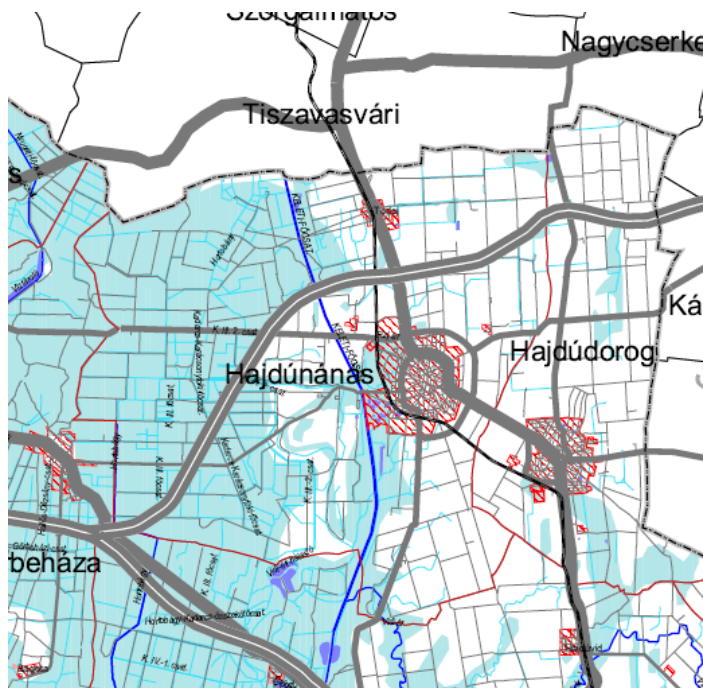
„kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelyben a természeti vagy kulturális örökség adottságai alapján a kilátás-rálátás szempontjából védendő tájképpel, illetve tájképi elemmel rendelkező területek, valamint a védett történelmi tájjá nyilvánított területek találhatóak”

Az övezetbe Hajdúnánás igazgatási területén az ökológiai hálózat részét képező területek tartoznak.

A 2014. évi 1.sz. módosítás területei közül a 11a,b jelű helyszíneket a térségi övezet érinti.

Az OTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:

- (1) A térségi jelentőségi tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.
- (2) A térségi jelentőségi tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
- (5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.



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.”

Az OTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:

„A rendszeresen belvíz járta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhető ki. „

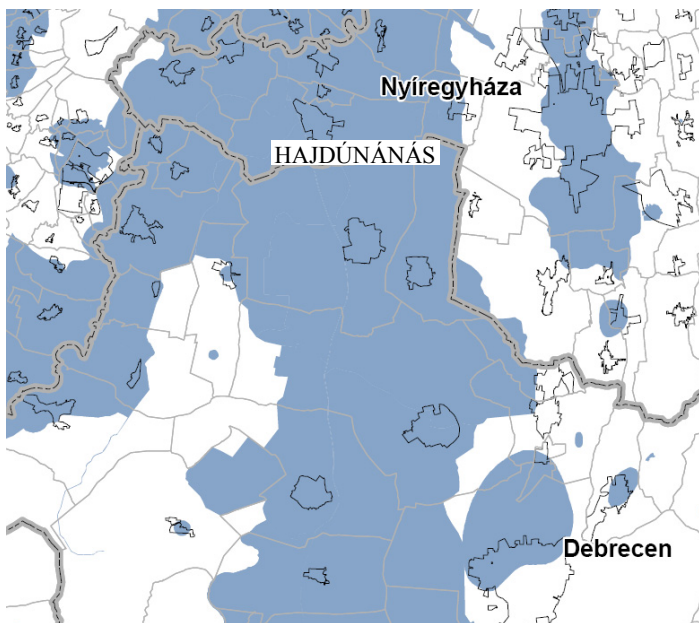
A 2014. évi 1. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!

A Megyei TrT övezetre vonatkozó irányelvei (ajánlásai):

- Belterületeken a rendszeresen belvízjárta területek területhasználatát belvízkárok elkerülése érdekében szabályozni kell. Meg kell határozni a beépítési feltételeket –

előzetes vízrendezés, szennyvízcsatornázás – valamint a még gazdaságosan beépíthető, vagy gazdaságtalan feltételekkel beépíthető építési területeket,

- A mély fekvésű, belvíz által gyakran veszélyeztetett területeket fokozatosan javasolt kivonni a szántóföldi művelésből és más célokra hasznosítani (pl. erdősítés). A művelési ág váltást komplex kategóriaként indokolt kezelni, ahol figyelembe kell venni a domborzati, talajtani, vízgazdálkodási, illetve mezőgazdasági, természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat.
- A belvízzel veszélyeztetett és mély fekvésű, rossz termőképességű területek vízrendszerét és használatát célszerű az adottságokhoz igazodva állandó vagy időszakos vízfelületként, vízvizsztatási területként, halastóként, nedves élőhelyként, gyep, nád, erdő művelési ágban hasznosítani, illetve az újszerű ártéri tájgazdálkodás célterületeként tervezni.
- A megyében az új területhasznosítási elképzelések, a földhasználat és birtokkoncentráció kialakítása során figyelembe kell venni a terület melioráltságát, annak állapotát.
- A bel- és külterületi vízrendezést komplexen javasolt kezelni.
- Az övezetben a természetvédelmi törvény alapján javasolt kijelölni a természetközeli területeket és vizes élőhelyeket (ökológiai vízellátás megoldása céljából).
- A többcélú hasznosítás összehangolása javasolt a természet- és környezetvédelmi érdekekkel (vizes területek ill. élőhelyek növelése). Elő kell segíteni, hogy a gazdák csatlakozzanak az agrár-környezetgazdálkodási célrendszerekhez.
- A természetvédelmi értékeket jelentő vizes élőhelyeket és nedves réteket érintő csatornák üzemeltetését az alapvető funkció biztosításának figyelembevételével, a természetvédelmi szempontokat figyelembe véve szabályozni javasolt.



AZ OTrT 2014. január 1.-től hatályba lépett módosítása új övezetként vezette be, az „országos vízminőségvédelmi terület” övezetét. Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településkezleti terven ez nem kerül 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 vízvédellel 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.

A Hész. az OTrT szabályozásának megfelelően, az övezetre vonatkozó külön előírásokat tartalmaz.

2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

ELŐZMÉNYEK

Hajdúnánás város Településrendezési Terve 2004-ben került elfogadásra. A Képviselő Testület a Településszerkezeti Tervet a 236/2007. (XI.18.) Kt. számú határozattal, míg a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet az 51/2004. (XI.22.) ÖR.-el fogadta el. Időközben megtörténtek ezek kisebb-nagyobb módosításai. Jelen módosítás is az eltelt időszakban felvetődött vállalkozói és városi igények tervi szintű megfogalmazása és rögzítése, a terület-felhasználások hatékonyságának javítása, továbbá a szerkezeti és szabályozási terv közötti, valamint a magasabbrendű tervekkel való egyezés átvezetése céljából történik.

Tervezési feladat részletes meghatározása:

1. Tedej Zrt. településrendezési tervmódosítási kezdeményezései

c) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése

A hatályos településszerkezeti terv Tedej területén kelet- nyugati irányultságú gyűjtőút kiépítését irányozza elő. A nyomvonal Tedej központjában a 3502 sz., távlatban országos főtat egy csomópontban keresztezi, továbbá a gyűjtőút nyugati szakasza ketté vágja a Tedej Zrt. lovas- turisztikai fejlesztési területeit, valamint a szarvasmarha telep kiépített bejárója és a vasúti átjáró is áthelyezésre kellene, hogy kerüljön. Ezen indokok alapján válik szükségessé a gyűjtőút nyomvonalának módosítása, amely a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását is szükségessé teszi.

d) A Tedej Zrt. 0148/36 hrsz-ú ingatlanon tervezett beruházása és a szabályozási terven kijelölt „Telken belüli védőzóna” beruházást gátló konfliktusának feloldása, településrendezési eszközökkel.

A hatályos szabályozási terv a településrész ÉK-i részén lévő lakóterületek védelme érdekében jelöli a „Telken belüli védőzónát” az eltérő területhasználatok (mezőgazdasági- ipari területek, településközpont vegyes, illetve kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet) között. A lakóterület felöli oldalon kijelölt kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben, az övezeti előírások szabályai által megengedetten korábban hűtőház létesült, amelyhez (mind technológiai, mind gazdaságossági okokból) egy feldolgozó üzem létesítése merült fel. Ezért válik szükségessé a szabályozási terv olyan értelmű módosítása, amely a fejlesztés megvalósítását teszi lehetővé.

Az igény kielégítése céljából a feldolgozó üzem számára a hűtőházzal azonos „Gksz”-jelű kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet kerül kijelölésre megszüntetve a telken belüli védőzónát.

A megoldás telekalakítással, út kijelöléssel biztosítja a célnak megfelelő beépíthetőséget.

2. Törölve

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése

A módosítás a belterületet érinti. Ez alapján a szabályozási terven gyalogos közlekedési célra (közterületként) kiszabályozott ingatlant a mozi épületével azonos építési övezetbe szükséges áthelyezni a gyalogos átközlekedés szabályozási eszközökkel történő biztosításával. Ez utóbbi az érintett sáv mögött lévő nagyszámú parkolóhely megközelíthetősége miatt is szükséges.

4. Törölve

5. - 8. A Hész módosítása az önkormányzat előzetes döntésének megfelelően

- A mezőgazdasági üzemi területek meglévő telephelyek esetében bevezetett telekmegosztási tilalmat tartalmazó szabályának eltörlése.
- A városközpontot körüli kiskörút külső oldalán előírt kötelező utcafronti épületelhelyezés szabályának felülvizsgálata az utcaszakaszok megfelelőbb városképi összhangja érdekében.
- A mezőgazdasági állattartás jogszabályok által eltörölt helyi szabályozás hiányából adódó kiegészítő szabályok megalkotása a Helyi építési szabályzatban. Különös tekintettel arra, hogy új minisztériumi állásfoglalások értelmében a Hész tartalmazhat az állattartó épületek elhelyezésére, korlátozására vonatkozó helyi szabályokat. (Javasolt az állattartó épületek elhelyezése alól kizár úgynevezett lakózóna lehatárolása is.)
- Az új Helyi építési szabályzat alkalmazása során felvetődött építéshatósági észrevételek megvizsgálása és szükség esetén a Hész módosítása, kiegészítése. (Pl. Az eddigi településképi véleményezés során szerzett tapasztalatok alapján a kötelező építési vonalat a Hész-ben egyértelműbben kell meghatározni.)

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A településrendezési tervben a meglévő tanyák beépítésre szánt területként nincsenek feltüntetve. Az önkormányzat fontosnak tartja, hogy a meglévő és üzemelő tanyák a „majorok”-hoz hasonlóan szerepeljenek az igazgatási terület szabályozási tervlapján.

Tervezési feladat:

A rendezési tervmódosítás során szükséges a településszerkezeti terv módosítása, az OTTrT módosítás által biztosított lehetőség által a mezőgazdasági területen belül tanyás térség kijelölése.

Szükséges továbbá a Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása, melyben a tanyák területét beépítésre szánt különleges területekként szükséges szabályozni. (A tanyák környezetét ezzel összefüggésben az általános mezőgazdasági területtől eltérő mezőgazdasági övezetként, a birtok-központokhoz hasonlóan javasolt szabályozni, a sajátos elvárások, lehetőségek érvényesíthetősége miatt). A tervmódosítás során az érintett külterületi egységek szabályozási terve kerül kidolgozásra.

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése a szabályozási terv és településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében.

(A 2004. évi szabályozási terv a 0845 hrsz. külterületi telken /a KFCS nyugati oldalán/ Gksz területet jelölt. A 2013. évi felülvizsgálat során ez a szabályozási tervről ez lemaradt.)

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése

- d) A 0824/6 hrsz-ú (Fűrjhalom tanya) Mezőgazdasági üzemi különleges (Kmü-2) övezetből történő visszatorolása mezőgazdasági- gyep (Mgy-1) övezetbe
- e) A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre, a beépítés intenzitásának növelése érdekében. Továbbá a major területének déli irányban való kibővítése
- f) Törölve a következők miatt: a 0817/2 hrsz.-ú ingatlanon (Lente-telep) jelenleg szarvasmarha telep működik. Kérelmező jövőbeni beruházásai megvalósítása érdekében a telephelytől északra eső, 0817/3 hrsz.-ú, jelenleg mezőgazdasági többségében gyep, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe kéri átsorolni. Tekintettel arra, hogy a terület nyilvántartás szerint Natura 2000 védettségű, szakmailag nincs realitása az átsorolásnak.

12. Törölve

13. Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-2x építési övezetből Vt-2 övezetre

A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő településközpont vegyes terület-felhasználásba sorolt tömbök egységesen Vt-2 jelű övezetbe való sorolása, ezzel a szabályozási elemek módosítása.

14. Az országos területrendezési terv (OTrT) 2014. január 1.-től hatályos módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének vizsgálata, a változások átvezetése a településrendezési terven

A munkarész tartalma:

- Az OTrT módosítás (országos- és térségi övezetek változásának) átvezetése a településrendezési tervben.
- Az országos és térségi övezetek határvonalának pontosítása az érintett államigazgatási szervek adatszolgáltatását figyelembe véve. Az országos- és térségi övezetek érintettségét (lehatárolását) tartalmazó A/3 méretű Hész. melléklet módosítása a változásokkal összefüggésben.
- Az országos- és térségi övezeti előírásokból adódó esetleges kötelezettségek összefoglalása, a kötelező előírások és ajánlások betartásának vizsgálata.
- A magasabb szintű tervekkel való egyezőség megteremtése érdekében szükséges teendők meghatározása.

KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGÍTÉLÉSE

1. Települési környezet

A módosítások települési környezetben megjelenő hatásai:

1. a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése

A javasolt nyomvonal a jelenlegitől északi irányban, attól mintegy 600 méterrel távolabbra lévő útkapcsolattal kapcsolódna a 3502-es, jelenleg országos mellékúthoz.

Az új nyomvonal –bár egyes szakaszokon tört vonalvezetésű- meglévő földutakat vesz igénybe, illetve nem akadályozza a lovas centrum Kid idegenforgalmi övezet egységes fejleszhetőségét.

A meglévő földutak kialakult használata nem sokat módosít a nyomvonal gyűjtőúttá minősülésével, hiszen hasonló jellegű és mértékű forgalmat fog levezetni. A településrész külterületi térszerkezetében (bár mint új épített elem jelenik meg) nem idegen.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az új nyomvonal a jelenlegihez viszonyítva kevésbé zavar idegenforgalmi és gazdasági övezetet, és nem érint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.

A gyűjtőút hatássávjában (levegő-, és zajvédelmi szempontból) érvényesülnie kell a környezetvédelmi követelményeknek.

A módosításhoz a település-környezeti feltételek biztosítottak. A hatások a módosítás révén alapvetően nem változnak, a módosítás segíti az érvényes szabályozási tervben kijelölt fejleszhetőséget, ezzel a településrész érdekeinek érvényesülését, kevésbé zavaró egyes területhasználatok és régészeti fedett övezetek szempontjából. A hatás javító, pozitív.

1. b) A „Telken belüli védőzóna” megszüntetése a 0148/36 hrsz-ú ingatlanon.

A hatályos szabályozási terv azzal a céllal jelölt védőzónát telken belül, hogy az eltérő területhasználatok között a lakóövezet védettségét erősítse. A 0148/36 hrsz-ú ingatlanon érvénye Gmg-1 övezet csak kis részben érintkezik a lakófunkciót is tartalmazó övezettel, nagyobb részt Gksz-2 övezetet érint. E tekintetben az övezeten belüli védőzóna közömbös.

A környezetvédelmi igény azonban fennáll. Ezt az átsorolt övezeten belül úgy szükséges biztosítani, hogy az övezettel lefedett építési hely (ingatlan) beépítése során a védett funkciótól a lehető legtávolabb kell elhelyezni az új üzemi épületet, továbbá biztosítani a működés Vt-2 övezet lakófunkcióinak védelmét szolgáló környezetvédelmi (levegő-, zaj-, hulladék-, talaj-, és vízterhelés) határértékek teljesülését.

A módosítás település-környezeti feltételei adottak. A módosítás hatása az övezetben rögzített szabályozási elemek (mint épület elhelyezés, technológia, környezetvédelmi engedélyek) révén nem jelentős.

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése: *levegőkörnyezeti szempontból közömbös.*

5. - 8. A Hész módosítása: *település-környezeti szempontból közömbös.* Az állattartó telepek beépítésére vonatkozó szabályozás megfogalmazása *pozitív.*

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A tervmódosítás javaslata alapján a földhivatali nyilvántartásban tanyaudvarként jelölt és funkcionáló tanyákat beépítésre szánt különleges tanya területi övezetbe (K-tny) sorolja a szabályozási terv. Kivételt képeznek ez alól az ökológiai magterületen és a kiváló adottságú szántó területen lévő tanyák területei.

A K-tny övezetben 5 %-os, de max. 40 %-os beépítettség engedhető meg, amely a tanyaudvarhoz tartozó, vagy rendelhető általános mezőgazdasági területek 3 %-os beépítési arányaiból tevődhet össze. A tanya-használati jelleg nem változik, csak a beépíthetőség növelésével intenzívebb hasznosítású lehet.

A beépítési arány növekedése lehetővé teszi új épületek megjelenését. Ezért az építészeti, táji karakter meghatározása, továbbá a környezetkímélő infrastruktúra megteremtése fontos szabályozási elem kell, hogy legyen (pl. építménymagasság, épületszerkezet, homlokzat, közlekedési terület, energia-, és vízellátás, szennyvízelhelyezés, hulladékgazdálkodás).

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telek övezeti besorolásának szabályozási tervre való átvezetése *szabályozási tervi elem, település-környezeti szempontból közömbös.*

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

a) A 0824/6 hrsz-ú (Fürjhalom tanya) mezőgazdasági üzemi különleges (Kmu-2) övezetből történő visszatorolása mezőgazdasági- gyepek (Mgy-1) övezetbe *szabályozási elem.*

b) A 0821 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi különleges övezetbe sorolt terület övezeti besorolásának megváltoztatása, déli irányú bővítése Kmu-2 övezetről Kmu-1 övezetre *település-környezeti szempontból nem mértékadó.*

c) Törölve a következők miatt: a 0817/2 hrsz-ú ingatlanon (Lente-telep) jelenleg szarvasmarha telep működik. Kérelmező jövőbeni beruházásai megvalósítása érdekében a telephelytől északra eső, 0817/3 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági többségében gyepek, legelő művelésű terület (Mgy-1) övezetét mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmu-1) építési övezetbe kéri átsorolni. Tekintettel arra, hogy a terület nyilvántartás szerint Natura 2000 védettségű, *szakmailag nincs realitása az átsorolásnak.*

13. Polgári út- Móricz Zsigmond út- Bethlen utca közötti tömb övezeti besorolásának megváltoztatása az ezen városrészben lévő tömbök egységesen övezetbe való sorolása révén *szabályozási elem*.

14. Az OTrT módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének átvezetése *szabályozási elem*.

2. Levegőminőség-védelem

A város és a tervezési terület levegőkörnyezete a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM₁₀ Arzén (As), PM₁₀ Kadmium (Cd) PM₁₀ Nikkel (Ni) PM₁₀ Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM₁₀) vonatkozásában „E”, PM₁₀benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik.

A módosítással érintett területek levegőkörnyezeti állapotának a jelenlegi és a módosítást követő területhasználat alapján bekövetkező változásai:

1. a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése

A tervezett gyűjtőút kijelölés és megvalósulás hatásai nem változnak. Az építési, közlekedési hatások, a településrész külterületi térszerkezetében megjelenő művi vonalas létesítmény csupán területileg helyeződik át az új nyomvonal környezetére.

A gyűjtőút hatássávjában levegő-, és zajvédelmi szempontból érvényesíteni kell a környezetvédelmi követelményeket.

A hatások a módosítás révén alapvetően nem változnak, csupán áthelyeződnek.

1. b) A „Telken belüli védőzóna” megszüntetése a 0148/36 hrsz-ú ingatlanon levegővédelmi szempontból nem kedvező, de határértékekhez kötött tevékenységek vonatkozásában kockázat nélküli.

Az övezeten belül csak a környezetvédelmi, levegővédelmi követelményeket biztosító tevékenység folytatható.

A tervezett területhasználatból eredően a lokális levegőkörnyezet minősége nem romolhat. Ezt a fent megadott határértékek teljesülésével kell biztosítani. A hőigény előállításához gáz-, elektromos-, vagy alternatív energiafelhasználást javasolt igénybe venni.

A módosítás levegőkörnyezeti feltételei adottak, a településrendezési eszközök és a levegővédelmi követelmények (mint épület elhelyezés, technológia, környezetvédelmi engedélyek) teljesülése alapján a hatás nem jelentős.

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése: *levegő-környezeti szempontból közömbös.*

5. - 8. A Hész módosítása: *levegő-környezeti szempontból közömbös.*

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A K-tny övezet létrejöttével alapvetően a beépíthetőség aránya növekszik. Ennek energia igénye (fűtés, hűtés) is növekedhet. A tanyás övezetben a hőenergia ellátást elektromos, gáz /ahol lehet vezetékes, vagy tartályos/, vagy alternatív (nap, szél, földhő) megoldással kell biztosítani. A módosítás következtében a tanyás térségben távlatban várható az alap-
levegőterhelés kismértékű növekedése, azonban ez nem okozhatja a megengedett emissziós határértékek túllépését, illetve az immissziós állapot romlását. Ehhez a város közigazgatási külterületére vonatkozó terhelhetőségi tartalékai biztosítottak *Levegő-környezeti szempontból a módosítás a megengedett értékeken belül kismértékben terhelő lehet.*

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése *szabályozási tervi elem*.

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

- a) A 0824/6 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági-gyep (Mgy-1) övezetbe *levegőkörnyezeti szempontból pozitív*.
- b) A 0821 hrsz-ú övezet besorolásának megváltoztatása és bővítése Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre *levegőkörnyezeti szempontból közömbös*.
- c) A 0817/3 hrsz.-ú ingatlan többségében gyep, legelő művelésű terület mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe sorolása a természetvédelmi (Natura 2000 védettség) korlátozások miatt *szakmailag irreális, levegővédelmi szempontból szinte közömbös*.

13. A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő tömbök egységes Vt-2 övezetbe való sorolás *levegőkörnyezeti szempontból közömbös*.

14. Az OTrT módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének átvezetése szabályozási elem, *levegőkörnyezeti szempontból közömbös*.

A módosítással érintett területeken a levegőkörnyezeti és a levegőminőség-védelmi feltételek a rendeltetésszerű területhasználat betartásával biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

3. Zaj-, és rezgésvédelem

Zajvédelmi vonatkozásban a tervmódosítással érintett területek zajvédelmi besorolását a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó.

A módosítással érintett területek zajkörnyezeti állapota a módosítást követően a módosítás jellegének megfelelően esetenként változik, a legtöbb módosítási elem esetében azonban közömbös.

1. a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése

A tervezett gyűjtőút kijelölés és megvalósulás hatásai nem változnak. Az építési, közlekedési hatások, a településrész külterületi térszerkezetében megjelenő művi vonalas létesítmény csupán területileg helyeződik át az új nyomvonal környezetére.

A gyűjtőút hatássávjában levegő-, és zajvédelmi szempontból érvényesíteni kell a környezetvédelmi követelményeket.

A hatások a módosítás révén alapvetően nem változnak, csupán áthelyeződnek.

b) A „Telken belüli védőzóna” megszüntetése a 0148/36 hrsz-ú ingatlanon zajvédelmi szempontból nem kedvező, de határértékekhez kötött tevékenységek vonatkozásában szabályozható.

Az övezeten belül csak a környezetvédelmi, zajvédelmi követelményeket biztosító tevékenység folytatható.

A tervezett területhasználatból eredően a lokális zajkörnyezet minősége nem romolhat. Ezt a fent megadott határértékek, a zajvédelmi szempontú telepítés és technológia választás révén kell biztosítani.

A Gksz övezetben megvalósuló tevékenységnek környezeti zajterhelés és hatásterület vonatkozásában a védett lakóövezet zajvédelmi igényeit (min. 100 m) kell mértékadónak tekinteni. A működés idején megjelenő üzemi zajkibocsátással szembeni igény a védett övezet épülethomlokzatai előtt nappal 50 dB, éjszaka 40 dB zajterhelési érték. A gazdasági övezeten belül és a gazdasági övezetek zajtól nem védendő részén ez 60/50 dB.

Az üzemi zajkibocsátás mértékét a 93/2007. (XII. 18.) KvVM r. szerint meghatározott zajkibocsátási határérték megállapítása során kell igazolni.

A módosítás zajkörnyezeti hatása településrendezési eszközök és a zajvédelmi követelmények (mint épület elhelyezés, technológia, engedélyek) teljesülése alapján a hatás nem jelentős.

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése: *zajkörnyezeti szempontból közömbös.*

5. - 8. A Hész módosítása: *zajkörnyezeti szempontból közömbös.*

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A tervmódosítás következtében növekedhet a gazdasági tevékenységekből eredő alapzaj-terhelés. Ezért a K-tny övezetre is érvényesíteni kell a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról), illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazását.

Zajvédelmi szempontból el kell érni, hogy a tanya övezet zajforrás-jellegű létesítményei körül 100 m-es hatásterület legyen tartható, amelyen belül védendő létesítmény, vagy területhasználat ne alakuljon ki. A hatásterület sávjában a megengedett zajterhelés a 284/2007. (X. 29.) Korm. r. 6. § (1) d) pont alapján: zajtól nem védendő környezetben – gazdasági területek kivételével- egyenlő a zajforrásra vonatkozó, üdülőterületekre megállapított nappal 45 dB, éjszaka 35 dB, az (1) e) pont alapján: gazdasági területek zajtól nem védendő részén nappal 55 dB, éjszaka 45 dB. *Zajkörnyezeti szempontból a módosítás kismértékben, de szabályozott módon növeli az alapzaj-terhelést.*

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése *szabályozási tervi elem.*

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

- a) A 0824/6 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági-gyep (Mgy-1) övezetbe *zajkörnyezeti szempontból pozitív.*
- d) A 0821 hrsz-ú övezet besorolásának megváltoztatása és bővítése Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre *zajkörnyezeti szempontból közömbös.*
- e) A 0817/3 hrsz-ú ingatlan többségében gyep, legelő művelésű terület mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe sorolása a természetvédelmi (Natura 2000 védettség) korlátozások miatt *szakmailag irreális, zajvédelmi szempontból szinte közömbös.*

13. A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő tömbök egységes Vt-2 övezetbe való sorolás *zajkörnyezeti szempontból közömbös.*

14. Az OTrT módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének átvezetése szabályozási elem, *zajkörnyezeti szempontból közömbös.*

A módosítással érintett területeken a zajkörnyezeti és a zajvédelmi feltételek a rendeltetészerű területhasználat betartásával biztosítottak, a hatások nem jelentősek.

4. Talaj-, és vízvédelem

A talaj- és vízvédelem alapvető követelménye, hogy a környezethasználat és a közlekedési létesítmény a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentse a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.

A terület felszín alatti vízminőség vonatkozásában a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM r. értelmében érzékeny kategóriába tartozik.

A talaj-, a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a 298/2007. (XI. 9.) Korm. rendelettel módosított 123/1997.(VII.18.)Korm. r., a 93/2007. (IV. 26.) Korm. rendelettel módosított 220/2004.(VII.21.)Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelettel módosított 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet, a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A módosítások talaj-, és vízvédelmi hatásai:

1. a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése

A tervezett gyűjtőút kijelölés és megvalósulás hatásai nem változnak, hiszen hasonló művelési ágú, hasonló talaj-, és hidrogeológiai adottságú környezetet vesz igénybe.

A hatások a módosítás révén alapvetően nem változnak, csupán áthelyeződnek.

b) A „Telken belüli védőzóna” megszüntetése a 0148/36 hrsz-ú ingatlanon talajvédelmi szempontból kevésbé előnyös, mint a kisebb beépíthetőségű védőzóna használat. A különbség az egy ingatlanon belüli kiterjedés vonatkozásában nem jelentős.

Ezáltal a módosítás hatása a talajra-, földtani közegre, felszíni és felszín alatti vizekre nem jelentős.

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése: *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös.*

5. - 8. A Hész módosítása: *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös.*

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A tervmódosítás a kivett tanyaudvarok és a beépítés növekedése révén jelent területfoglalást. A tanyagazdálkodásban jelentősebb változás nem következik be. Az intenzívebb beépítés és használat megjelenése a korszerűbb infrastruktúra megjelenését is elősegítheti. Ezen belül a vízellátás, a szennyvízelhelyezés és a hulladékkezelés vonatkozásában a környezetvédelmi előírásoknak való megfelelés eredményeként a környezet általános terhelése csökkenhet. *A talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból a módosítás javító hatású.*

10. A 0845 hrsz-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése *szabályozási tervi elem.*

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

a) A 0824/6 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 övezetből történő visszatorolása mezőgazdasági-gyep (Mgy-1) övezetbe *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös, pozitív.*

f) A 0821 hrsz-ú övezet besorolásának megváltoztatása és bővítése Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös.*

- g) A 0817/3 hrsz.-ú ingatlan többségében gyeppel, legelő művelésű terület mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe sorolása a természetvédelmi (Natura 2000 védetség) korlátozások miatt *szakmailag irreális, talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból inkább pozitív.*

13. A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő tömbök egységes Vt-2 övezetbe való sorolás *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös.*

14. Az OTrT módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének átvezetése szabályozási elem, *talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból közömbös.*

A módosítással érintett területeken a talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból a hatás közömbös, esetenként pozitív.

5. Hulladékgazdálkodás

A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról, valamint a törvény végrehajtási rendeletei előírásai szerint kell megvalósítani.

A módosítások talaj-, és vízvédelmi hatásai:

1. a) Gyűjtőút tervezett nyomvonalának áthelyezése *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös.*
- b) A „Telken belüli védőzóna” helyén Gksz övezet jelölése hulladékgazdálkodás tekintetében hulladéktermelő övezetté válik. A törvényi előírások betartása és a rendeltetésszerű használat mellett ennek kockázatos hatásával nem kell számolni.

Ezáltal a módosítás hatása a hulladékgazdálkodásra nem jelentős.

3. Török István településrendezési tervmódosítási kezdeményezése: *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös.*

5. - 8. A Hész módosítása: *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös.*

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A tervmódosítás a tanyagazdaságok intenzívebb és korszerűbb működési feltételeit véve alapul, a hulladékgazdálkodás vonatkozásában is rendezettebb, kontrollálhatóbb helyzetet eredményezhet. *Hulladékgazdálkodási szempontból a módosítás javító hatású.*

10. A 0845 hrsz.-ú külterületi telken hatályos településszerkezeti terven kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület szabályozási tervre való átvezetése *szabályozási tervi elem.*

11. Nyakas András vállalkozó településrendezési tervmódosítási kezdeményezése:

- a) A 0824/6 hrsz.-ú ingatlan Kmü-2 övezetből történő visszasorolása mezőgazdasági-gyep (Mgy-1) övezetbe *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös, inkább pozitív.*
- h) A 0821 hrsz.-ú övezet besorolásának megváltoztatása és bővítése Kmü-2 övezetről Kmü-1 övezetre *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös.*
- i) A 0817/3 hrsz.-ú ingatlan többségében gyeppel, legelő művelésű terület mezőgazdasági üzemi különleges terület (Kmü-1) építési övezetbe sorolása a természetvédelmi (Natura 2000 védetség) korlátozások miatt *szakmailag irreális, hulladékgazdálkodási szempontból inkább pozitív.*

13. A városközpont északi szomszédságában elhelyezkedő tömbök egységes Vt-2 övezetbe való sorolás *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös*.

14. Az OTrT módosítás településrendezési tervvel való egyezőségének átvezetése szabályozási elem, *hulladékgazdálkodási szempontból közömbös*.

A módosítással érintett területeken hulladékgazdálkodási szempontból a hatás közömbös, esetenként pozitív.

6. Környezetvédelmi követelmények

A módosítás által bekövetkező környezet-igénybevétel környezetvédelmet érintő elemei a szabályozási előírásokban kerülhet megfogalmazásra.

A tervmódosítás és a kialakuló szabályozás biztosítja az eltérő területhasználatok közötti legoptimálisabb kapcsolatot, a táj-, és térszerkezeti elemekben konfliktust nem okoz.

A levegő-, zaj-, talaj-, és vízvédelem kérdésében a kibocsátási határértékek betarthatók, különleges környezetvédelmi intézkedésre nincs szükség.

3. TÁJRENDEZÉS

I. A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

a) A külterületi, tájrendezési vonzatú változtatások környezetének tájképi adottságai:

1. Tedej településrész

1.a. Tervezett gyűjtőút nyomvonalának módosítása

A településrész-központon keresztül húzódó tervezett nyomvonal a Tedej Zrt által üzemeltetett és fejlesztésre tervezett lovas-turisztikai központ funkcionálisan indokolt területét kettévágja, így az csak különböző nehézségekkel hasznosítható. A gyűjtőút nagyrészt a településrész külterületi területére tevődik át, meglévő kiépített út nyomvonalára. A meglévő zöldfelületi rendszert alapvetően nem érinti a változás, sem a jelenleg tervezett, sem a változásra javasolt nyomvonal nem rendelkezik zöldfelületi jelentőséggel.

1.b. 0148/36 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása

A településrész ÉK-i részén, kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetben meglévő, korábban megépült hűtőház mellett a technológiai közelségre alapozva a gazdasági társaság zöldség- gyümölcs feldolgozó üzemeltetést kíván létesíteni. Az igények kielégítéséhez telek alakításra, valamint a telken belüli védőzóna előírásainak módosítására van szükség.

5. Mezőgazdasági üzemi területek

A mg.-i üzemi területek meglévő telephelyek esetében bevezetett telekmegosztási tilalmának törlése

A mg-i üzemi területek telekmegosztási helyzetei alapvetően nem befolyásolják a tájképi megjelenést, viszont a meglévő, vagy terv szerinti esetleg a meglévő TrT által nem rögzített tájrendezési szempontú szükségletek esetenkénti biztosítása az ingatlan határoktól függetlenül szükséges.

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

A település külterületén mintegy 160 tanya van nyilvántartva. Ezek egy része gazdálkodók által lakott, vagyis a termőföld megművelése érdekében folytat a tanya lakója folyamatos életvitelszerű tevékenységet a tanyán. A tanyák egy része viszont ún. „nem lakott” ingatlanként van jelen a térségben. A tanyák valódi jelenlétére mindazonáltal szükség van, a tájkép szerves részét képezik a tanyákhoz kapcsolódó fás-bokros foltok, melyek a szegélyhatások gazdagításában rendkívül fontosak az alföldi táj megjelenésében.

10. A 0845 hrsz-ú telken a településszerkezeti terven kijelölt gazdasági terület átvezetése a szabályozási tervre

Az átvezetés nem befolyásolja a hatályos terv szerinti tájképi megjelenést.

b) A belterületi, zöldfelületi rendszert érintő változtatások környezetének zöldfelületi adottságai:

A belterületi változtatások 7.-25. szám kódokkal jelölt területi egységekre bontva jelennek meg:

3. Mozi épülete melletti sétány övezeti besorolásának módosítása

A gyalogos közterületi övezetet át kell sorolni a szomszédos mozi épülettel azonos övezetbe. Az átsorolás alapvetően nem befolyásolja a zöldfelületi rendszer helyzetét, amennyiben a sétány területén található mikroklimatikus szempontból fontos növényállománnyal kapcsolatos elvi és gyakorlati hozzáállás és fenntartás nem változik negatív irányban. Vizsgálandó a mozi épület mögötti parkoló faállományának megfelelősége a szabványossági előírásoknak. A jelenlegi állapot szerint a parkoló nem rendelkezik megfelelő számú fával.

6. A városközpontot körülvevő „kiskörút” külső oldalán előírt kötelező utcafronti épületelhelyés felülvizsgálata, esetleges módosítása

A városközpontot körülvevő kiskörút belső oldalán egyértelmű városképi megjelenést találunk, ehhez képest a kiskörút túloldalának is karakteres építészeti-kertépítészeti megjelenést kell mutatni ahhoz, hogy a városi lakos-turista ne érezze magát furcsa-idegen környezetben.

7. Mezőgazdasági állattartási szabályozás

A szabályozás érdemben nem befolyásolja a zöldfelületi rendszer elemeit, il. a település tájképi megjelenését.

11. Mezőgazdasági ingatlanok átsorolása a település ÉNY-i területén

11.a. A hrsz. 0824/6 ingatlan mezőgazdasági üzemi különleges övezetből mezőgazdasági általános övezetbe kerül visszasorolásra. A gazdálkodó a birtok központ kialakítási lehetőségeit így jelentősebben kedvezőbben tudja megvalósítani.

11.b. A hrsz. 0821 ingatlan mezőgazdasági üzemi 2-es különleges övezetből mezőgazdasági üzemi 1-es különleges övezetbe sorolása és az üzem D-i irányú bővítése lehetőséget biztosít a vállalkozó fejlesztéseihez, beépítési intenzitásának növeléséhez. Az ingatlan, és a szomszédos ingatlanok (egy kivételével) nem élveznek semmilyen természetvédelmi védeltséget (egyébként védett gyep felületek találhatóak a telep Ny-DNy-D-i környezetében).

II. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

a) A külterületi változtatásokat illető tájrendezési javaslatok:

1. Tedej településrész

1.a. Tervezett gyűjtőút nyomvonalának módosítása

javasolt az újonnan tervezett gyűjtőút mentén kétoldali fasor telepítése nyagkoronájú fákkal. A dupla fasor a tájkép karakteres elemévé válhat, egyébként pedig javítja a településrész, ill. a mezőgazdasági területek mikroklimáját.

1.b. 0148/36 hrsz-ú ingatlan szabályozási előírásainak módosítása

Javasolt a korábban tervezett védőerdősáv kiváltására a tervbe bevont ingatlanokon 3 szintes növényállomány telepítése, az É-i telekhatárok mentén a bevont ingatlanon záró fasor, erdősáv telepítése, ill. a tervezett bekötőút kétoldali fásítása.

5. Mezőgazdasági üzemi területek

A mg.-i üzemi területek meglévő telephelyek esetében bevezetett telekmegosztási tilalmának törlése

Javasolt a telephelyek területén zárófásítás, telekhatár-menti fasor telepítése.

9. Tanyás térség, tanya területek szabályozása

Javasolt a tanyák területén telekhatár-menti zárófásítás, minimálisan fasor telepítésének előírása.

10. A 0845 hrsz-ú telken a településszerkezeti terven kijelölt gazdasági terület átvezetése a szabályozási tervre

Javasolt az ingatlanon belül zárófásítás, fasor telepítése, mely előnyösen befolyásolja a telephely tájképi megjelenését.

b) A belterületi változtatásokat illető zöldfelületi-rendszert érintő javaslatok:

A belterületi változtatások 3.-11. szám kódokkal jelölt területi egységekre bontva jelennek meg:

3. Mozi épülete melletti sétány övezeti besorolásának módosítása

Javasolt az érintett ingatlan 3 szintes növényállománnyal való betelepítése, valamint a mozihoz tartozó parkolóhelyek területén 4 parkolóhelyre 1db fa telepítésének megkövetelése.

6. A városközpontot körülvevő „kiskörút” külső oldalán előírt kötelező utcafronti épületelhelyés felülvizsgálata, esetleges módosítása

Javasolt egységes utcakép megjelenésének kialakítása a kiskörút külső oldalán is, mely egységes arculatot tud sugározni a kiskörúton kívül eső ingatlanok esetében.

7. Mezőgazdasági állattartási szabályozás

Javasolt az állattartás lehetőségét záró fásítás telepítéséhez kötni, mely a tevékenység vizuális takarására teljes mértékben, az emisszió csökkentésében részlegesen képes részt venni.

11. Mezőgazdasági ingatlanok átsorolása a település ÉNY-i területén

11.a. Javasolt az ingatlan területén zárófásítás, telekhatár menti erdősáv telepítése. Javasolt az esetlegesen felmerülő építési engedély kiadását ezen fásítások végrehajtásához kötni.

11.b. Javasolt az ingatlan területén zárófásítás, telekhatár menti erdősáv telepítése. Javasolt az esetlegesen felmerülő építési engedély kiadását ezen fásítások végrehajtásához kötni.

Javasolt tájrendezési szempontú intézkedések

A tervezett beépítési övezetekben a javasolt terület-felhasználások közül a különböző telken belüli fásítások létesítésének megvalósulása nagyon fontos, vagyis ne maradjanak terv szinten, hanem a mielőbbi telepítések kivitelezése elvárás. Ezen növényállományok telepítésének a települési klímára és a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű. Az új és a meglévő közlekedési területek növényállománnyal való betelepítésének hasonlóan kiemelten nagy jelentősége van, a zöldfelületi rendszer különálló elemeinek összeköttetését szolgáló fasorok, 2-3 szintes növényállományok telepítésének a települési klímára és a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű.

Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától, a városközpont szerkezetének kis mértékű megváltozásától eltekintve) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett.

A változtatások többsége lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, társadalmi és városképi vonatkozásban minősül jelentősebbnek!

A tájrendezési vizsgálat a tájhasznosítási érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. A teljes részletességű leírást a Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító anyaga tartalmazza!

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt.

A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.

Megjegyzés!

A tájrendezési értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapot a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2014. 07. 18.

Zsila László
Okl. táj- és kertépítész mérnök
Tk-09-0583/16

4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

**A biológiai aktivitásérték változása
Hajdúnánás város Településrendezési tervének 2014. évi 1.sz. módosítása során**

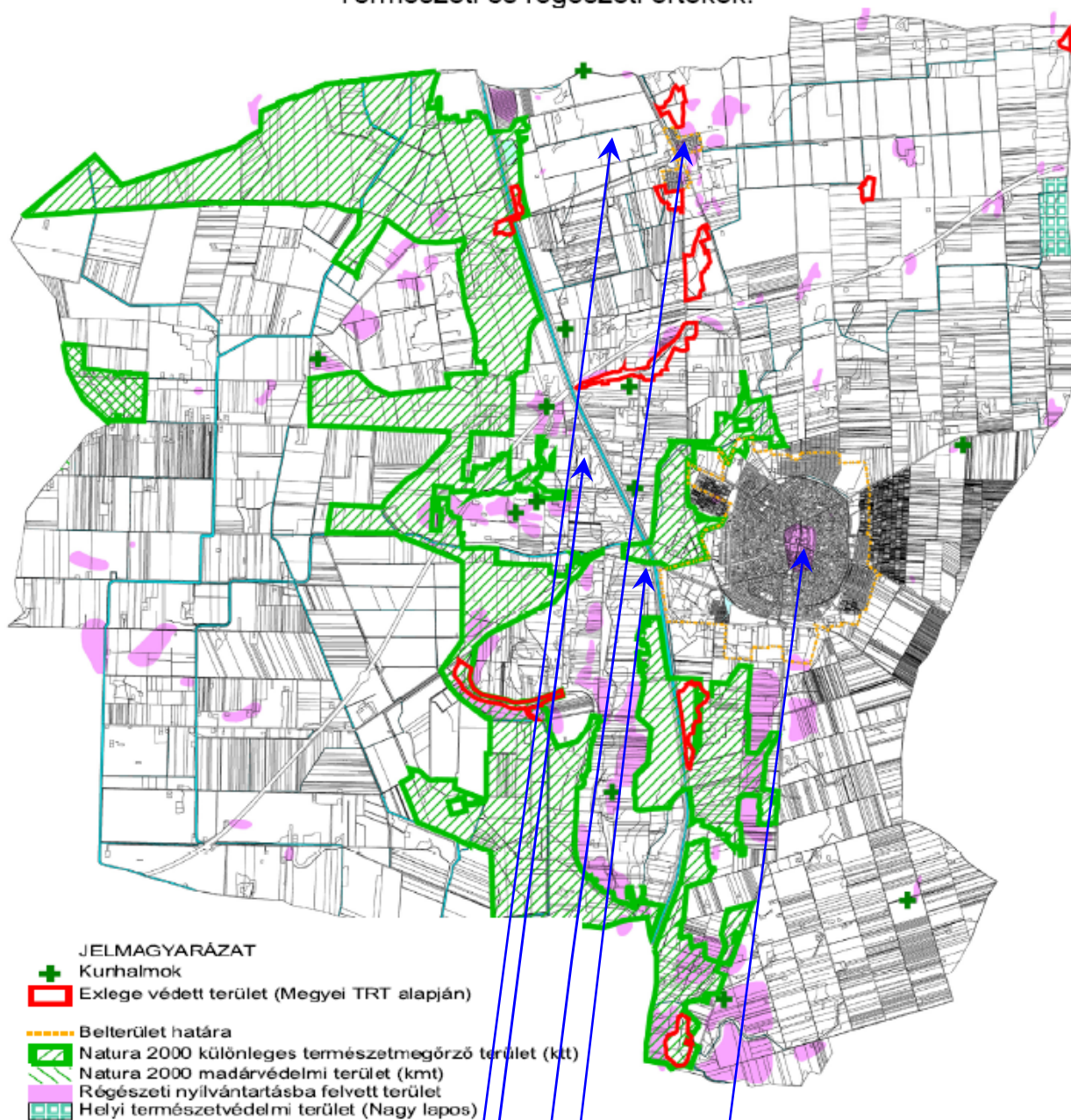
Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Változásjellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
1.a	0,17	KÖu>>Kid	$0,17 \times 0,6 = 0,1$	$0,17 \times 1,5 = 0,3$	+0,2
11.a	6,82	Kmü>>Mgy	$6,82 \times 0,7 = 4,8$	$6,82 \times 3,7 = 25,3$	+20,5
11.b	4,43	Mgy>>Kmü	$4,43 \times 3,7 = 16,4$	$4,43 \times 0,7 = 3,1$	-13,3
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+7,4

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

5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2014. évi 1.sz. módosítások által érintett területeket és azok természeti- és régészeti értékekkel való területi összefüggéseket az alábbi ábra mutatja be. Örökségvédelem szempontjából régészeti nyilvántartásba felvett terület Tedej településrész belterületének jelentős része, de itt új beépítésre szánt terület jelen módosítás során nem lesz kijelölve. (A módosítással érintett területek jelenleg is beépített területek. A gyűjtőút áthelyezése régészeti jelentőségű terület elkerülését eredményezi. A városközpont régészeti érintettségű területén a gyalogos út más módon történő szabályozása az örökségi értékek szempontjából semleges. A tervezett módosítások más vonatkozásban örökségi értéket nem érintenek.

Természeti és régészeti értékek:



2014. évi 1. sz. módosítással érintett területek

6. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS

Hajdúnánás város településrendezési terv 2014. évi 1.sz. módosítása során az 1a, 1b, 3. jelű változások érintenek közlekedési infrastruktúrát.

1a.- jelű változás: Gyűjtőút/ fődülőút nyomvonalának áthelyezése:

A hatályos településszerkezeti terv Tedej területén kelet- nyugati irányultságú gyűjtőút kiépítését irányozza elő, a településrész központjában egy csomópontban keresztezve a Hajdúnánás- Tiszavasvári 3502 sz. távlatban országos főúttá történő átminősítésre tervezett, jelenlegi országos mellékutat. A tervezett gyűjtőút 3502 sz. úttól nyugati irányban kijelölt nyomvonala a Tedej Zrt. lovas- turisztikai fejlesztési területeit vágná két részre, továbbá a szarvasmarha telep tervezett gyűjtőút csomóponttól néhány száz méternyire kiépített bejárója, vasúti átjáró is megszüntetésre, áthelyezésre kellene, hogy kerüljön. Ezen indokok miatt a Tedej Zrt. kezdeményezi a gyűjtőút 3502 sz. mellékúttól nyugatra kijelölt, a külterületet egy részét feltáró és a Keleti-főcsatorna hídjaig vezető gyűjtőút áthelyezését. Tervezési feladat volt a településrendezési terv módosítása az előzetes döntés megalapozásához készített tanulmányterv változatairól meghozandó önkormányzati döntésnek megfelelő megoldással. A módosítás a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását is szükségessé tette.

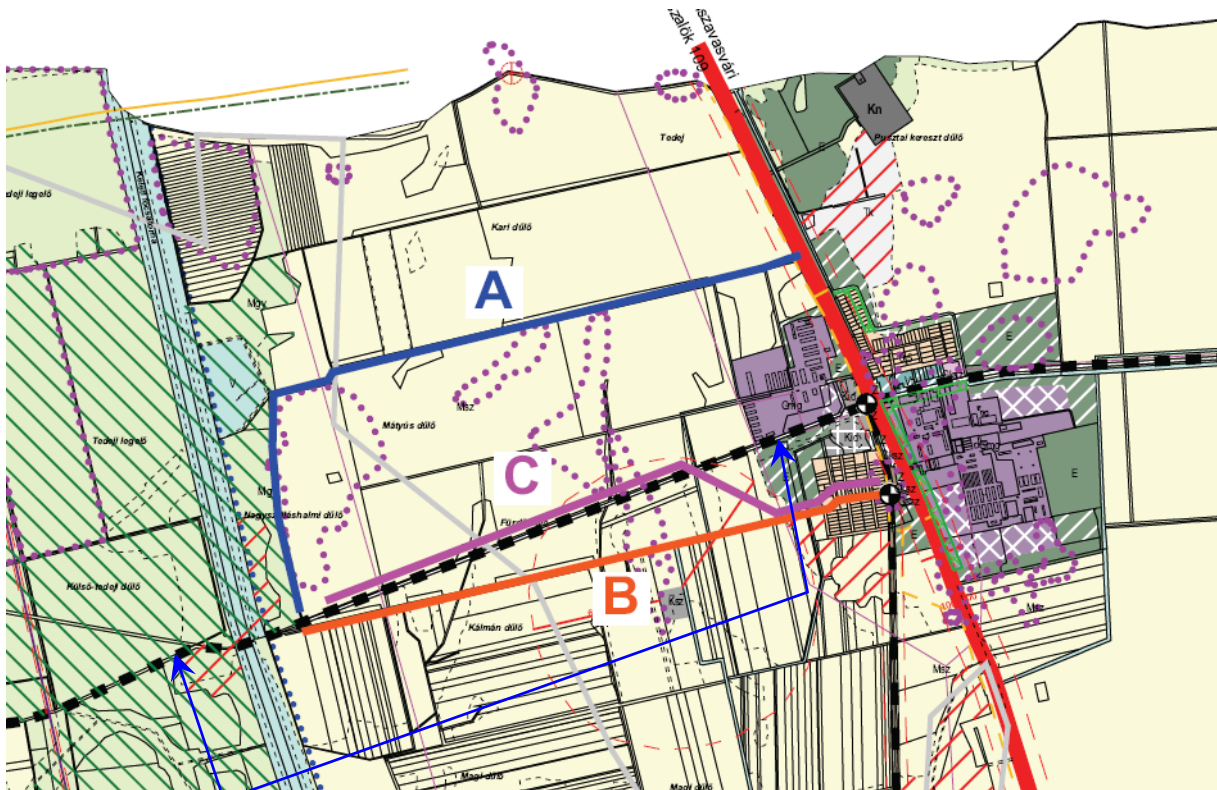
A három lehetséges megoldást bemutató tanulmánytervet alapul véve a képviselő- testület előzetesen a tanulmány beruházó által is kezdeményezett „A” változatát javasolta kidolgozásra.

Tedej Zrt. által kezdeményezett (ajánlott) jelenlegitől északi irányban, attól mintegy 600 méterrel távolabbra lévő útkapcsolattal a Tiszavasvári úthoz.

A megoldás előnye, hogy a társaság által kiépített út. Hátránya, hogy a Keleti-főcsatorna hídját meglehetősen „kanyargós” nyomvonalon éri el. E változat esetében a Tiszavasvári úthoz, (távlatban főúthoz) történő csatlakozás csak a főútra való közel merőleges rávezetéssel, csomópont kialakításával történhet, tehát a jelenlegi szervízút közelségű rávezetés és így a vasúti átjáró helye sem megfelelő.(A jelenlegitől kissé délebbre új vasúti átjárót kell kiépíteni.)

(Szakmai javaslat a „C” változat szerint településrendezési tervmódosítás tette volna indokolttá, de az „A” változat melletti önkormányzati és vállalkozói döntést eredményezte, a már kiépített út új nyomvonal részeként történő felhasználásának lehetősége és az ebből adódó rövid távú gazdasági előny.

Távlatban, a 3502 sz. út OTrT szerinti főúttá történő fejlesztésekor a szükségessé váló csomópont kiépítés és vasúti átjáró áthelyezésének szükségszerűsége, már nem egyértelműen teszi gazdaságosabbá a gyűjtőút/ fődülőút „A” változat szerinti új nyomvonalra történő áthelyezését.)



Hatályos szerkezeti terven kijelölt gyűjtőtűt/ földülőt, és a javasolt új nyomvonal alternatívák

A gyűjtőtűt/ földülőt áthelyezésének változatait bemutató, döntést megalapozó tanulmány, melynek változatai közül az önkormányzat döntésével az „A” változat településrendezési tervbe történő beépítését támogatta.

Gyűjtőtűt tervezett nyomvonalának áthelyezéséből, adódó szabályozási tervi módosítások:

- a) A településszerkezeti terv módosításának megfelelően, Tedej településrész beépített területétől északi irányban, a 0177 hrsz-ú mezőgazdasági út veszi át a fő dűlőt szerepkörét. A jelenlegi 7 méteres szabályozási szélesség 16 méterre kerül kiszélesítésre. Távolabban, (legkésőbb) a 3502 sz. út országos főúttá történő fejlesztésekor a földülőt egyenes nyomvonalal történő átvezetését kell kiépíteni a keresztező vasútvonalon, és csomóponti csatlakozást kell kiépíteni a Tiszavasvári (3502 sz.) úthoz. A jelenlegi nyomvonal ugyanis a vasúti területet elérve, északi irányban mintegy 250 méter hosszan vezet a vasúti terület mellett és csak ezt követően, éles kanyarral vezet át a vasúti területen, csatlakozva a Tiszavasvári úthoz.
- b) A településrész délkeleti részén, a keleti irányból bevezető földülőt déli oldalán a 0148/36 hrsz-ú terület és a 0148/25 hrsz-ú terület északi nyúlványa a hatályos szabályozási terv szerinti „Gmg-1” (mezőgazdasági- ipari) övezetből „Gksz-2” (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A környezeti vonatkozásban kevésbé környezetterhelő és így védőzónát nem igénylő övezet kijelölése önálló telek kialakítását is szükségessé teszi majd, emiatt a gazdasági terület belső megközelítésére egy 18 méter szabályozási szélességű becsatlakozó- kiszolgáló út kialakítása is szükséges.

3. -jelű módosítás: Városközpont (mozi tömbjét érintő) szabályozási tervének módosítása

A szabályozási terv módosítása a gyalogos közlekedés céljára közterületként kiszabályozott területet a mozi épületével azonos övezetbe sorolja, lehetőséget adva ezzel az tervezett fejlesztésekre. A gyalogos átközlekedés lehetőségét a Kossuth utca és a vele párhuzamos Mártírok útja közötti, telken belüli gyalogos átközlekedés lehetőségének biztosítását előíró (szabályozási terven feltüntetett) kötelezettség biztosítja.

Ez a kötelezettség a mozi mögött, a Mártírok útja mellett kialakított kereskedelmi egységre is vonatkozni fog, ahol a kialakított parkoló területek miatt ennek a kötelezettségnek a teljesítése semmilyen nehézséget nem jelent.

A Mozi épülete mellett a gyalogos közlekedés számára szolgáló terület már kiépítésre került, így a szabályozási terv módosítása egy megfelelően kialakított közlekedési terület közösségi igények szerinti megőrzését teszi lehetővé, szükségtelen kisajátítási költségek nélkül.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

Hajdúnánás településrendezési terv 2014. évi 1.sz. módosítás közműfejlesztésekre gyakorolt hatásai, a szükséges intézkedések meghatározása:

Ivóvízellátás

A településen teljes körű az ivóvízellátás, beleértve Tedejt is.

A 2014. évi módosítások eredményeképpen az ivóvízellátó rendszerben változást nem szükséges eszközölni, új elosztóvezeték nem kell építeni, vízmű kapacitás bővítést nem igényelnek a módosítások. A hatályban lévő rendezési terv közmű munkarésze érvényes.

Szennyvízelvezetés

A településen gravitációs szennyvíz elvezető rendszer üzemel tisztító teleppel együtt.

A 2014. évi módosítások miatt a szennyvíz elvezető rendszeren változtatást végrehajtani nem kell, a meglévő rendszer megfelelő.

Felszíni vízvezetés

A településen a belterületi csapadékvíz elvezető rendszer megfelelően ki van építve. A központban zárt, ill. nyílt burkolt csatornák üzemelnek, a település többi területén a mellékági csatornák nyílt földmedrűek.

A 2014. évi módosítások a csapadékvíz elvezető rendszert nem érintik, abban módosítást, bővítést nem szükséges eszközölni.

Földgázellátás

Hajdúnánáson a Szabadság utcán található fogadótól középnyomású, körvezetéként kialakított hálózat épült ki egyedi nyomásszabályozással. A hálózat kiépítése követte az igények megjelenését, csak olyan utcaszakaszokon nincs gázvezeték építve, ahol nem volt, vagy nincs igény fogyasztásra. A vezetékek 90 %-ban KPE csőből épültek meg.

A városközpontban kisnyomású, 30 mbar, rendszer üzemel mintegy 7,5 km hosszúságban a többszintes épületekben lévő lakások és az itt található intézmények részére.

A 2014. évi módosítások miatt a gázelosztó rendszeren bővítést nem szükséges végrehajtani.

Távhőellátás

A városközpontban a többszintes épületekben lévő lakások és az intézmények fűtése és használati melegvíz ellátása a Mártírok utcai kazánházból van biztosítva.

A távhőellátás hosszú távon is megmarad, a kis hőközpontok megépítésével javult a rendszer szabályozhatósága, és a mérhetőség feltételei is adottak.

A távfűtő rendszer kihasználtsága kb. 1 MW intézmény rákötéssel javulni fog.

A 2014. évi módosítások a távfűtő rendszert nem érintik.

Geotermikus energia hasznosítás

A város fürdője 1962 óta üzemel a délnyugati részen, az 1990-es évektől gyógyfürdő. A fürdő termál- és hidegvízellátása saját kutacról van megoldva. A termálvíz hidrogénkarbonátos, jódos-brómos, alkálilikloridos jellegű, összes sótartalma 7100 mg/l. Kettő termálkút üzemel 1000 m körüli talpmélységgel, a víz hőmérséklete 56 C^o, és 67 C^o, a kitermelhető víz mennyisége 600-600 l/p.

A város pályázatot készített a termálvíz energiájának hasznosítására.

A tervek szerint a fürdő területén, a kutak közelében hőátadó állomást építenek, melyben a 62-65 C^o-os termálvizet hőcserélőben 20-22 C^o-ra lehűtik, így az oldott sótartalom kiválásával csak a primer rendszerben kell számolni.

Az előzetes számítások szerint kb. 1,5 MW teljesítményt lehet kivenni a termálvízből, ami az épületek fűtését kb. + 5 C^o-ig tudja biztosítani, e külső hőmérséklet alatt kell csak bekapcsolni a gázkazánokat.

A 2014. évi módosítások a geotermikus energia hasznosítást nem érintik.

Elektromos energia ellátás

A város D-i részén üzemel a 132/22 kV-os táppont, melynek végkapacitása 2 x 25 MVA.

A város belterületének elektromos energia igényét két körgyűrűs, 22 kV-os elosztó hálózat elégíti ki, melyből a külső gyűrű szabadvezetékes kialakítású és oszlop TR állomásokat táplál, míg a belső gyűrű földkábeles kiépítésű és épített vagy lemezházás állomásokba csatlakozik felfűzött rendszerben

Hajdúnánás belterületének kommunális fogyasztását mintegy 40 db TR állomás elégíti ki.

A meglévő kf. hálózat nagyrészt szabadvezetékes kiépítésű, a városközpontban földkábeles hálózati rendszer található.

A 2014. évi változások az elektromos energia ellátó rendszert nem érintik.