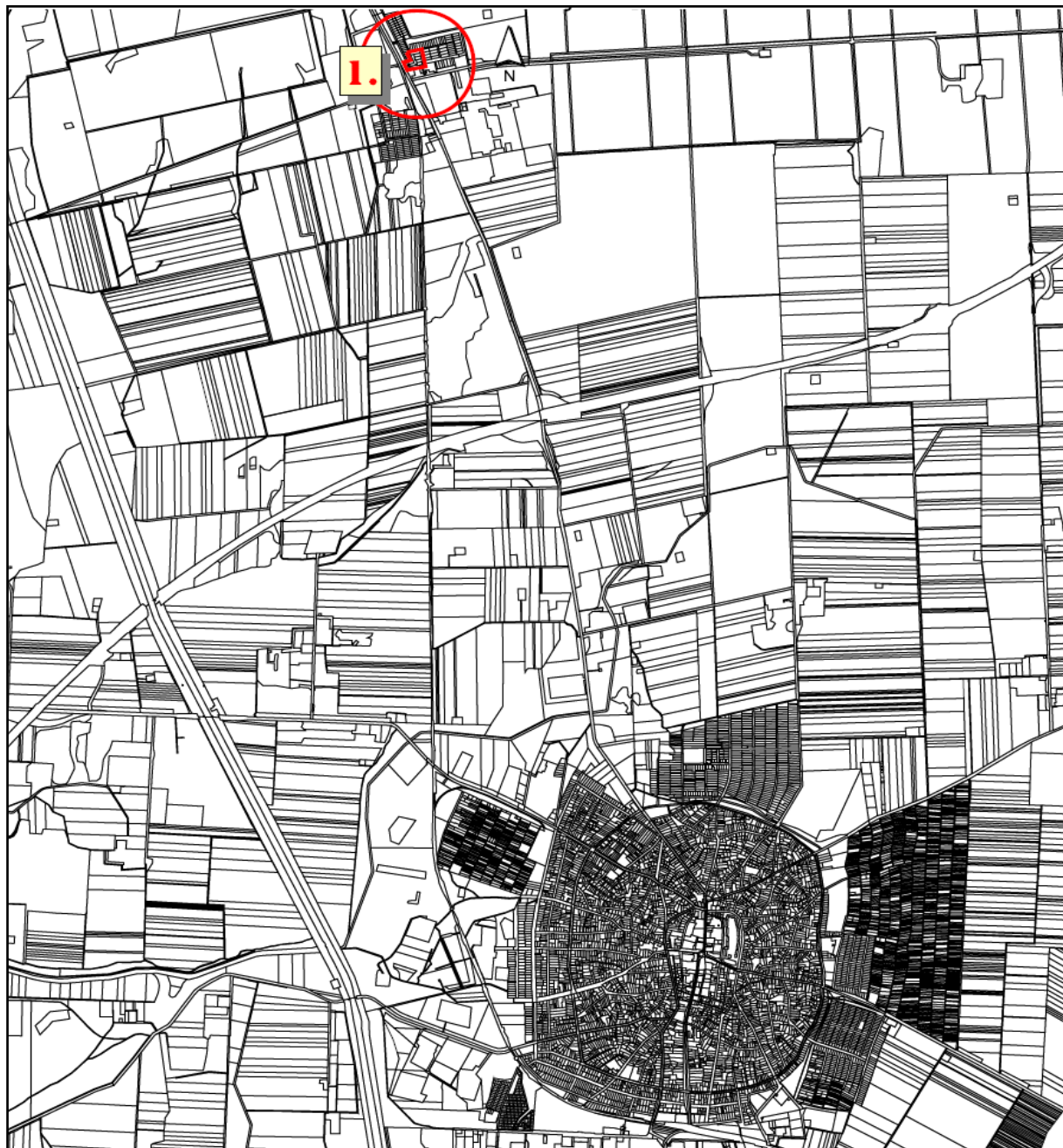


# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

Tedej Zrt. által kezdeményezett  
6316/25 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó módosítás



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**CÍVISTERV**  
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA  
BETÉTI TÁRSASÁG  
Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245  
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.  
Tel:(30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732  
Email: civisterv @ civisterv.hu

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS

**Tedej Zrt. által kezdeményezett  
6316/25 hrsz-ú ingatlanhoz kapcsolódó módosítás**

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT-1/09-0016

Debrecen, 2015. november

/ Zsemberi István /

Ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZ-2T/m2 jelű „Tedej településrész” szabályozási terve

M=1:5 000

#### II /2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

1. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Örökségvédelem
  - o Közműfejlesztés\*
  - o Közlekedésfejlesztés\*
  - o Tájrendezés\*

\* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A közlekedéshálózat elemei változatlanok. A közmű igények vonatkozásában változás nem jelentkezik. A módosítás zöldterületet nem érint, a tervezett változásnak tájrendezési vonatkozása nincs.)

### TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-1/m3	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)	M=1.40 000
SZ-2T/m2	„Tedej településrész” szabályozási terve	M=1:5 000

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

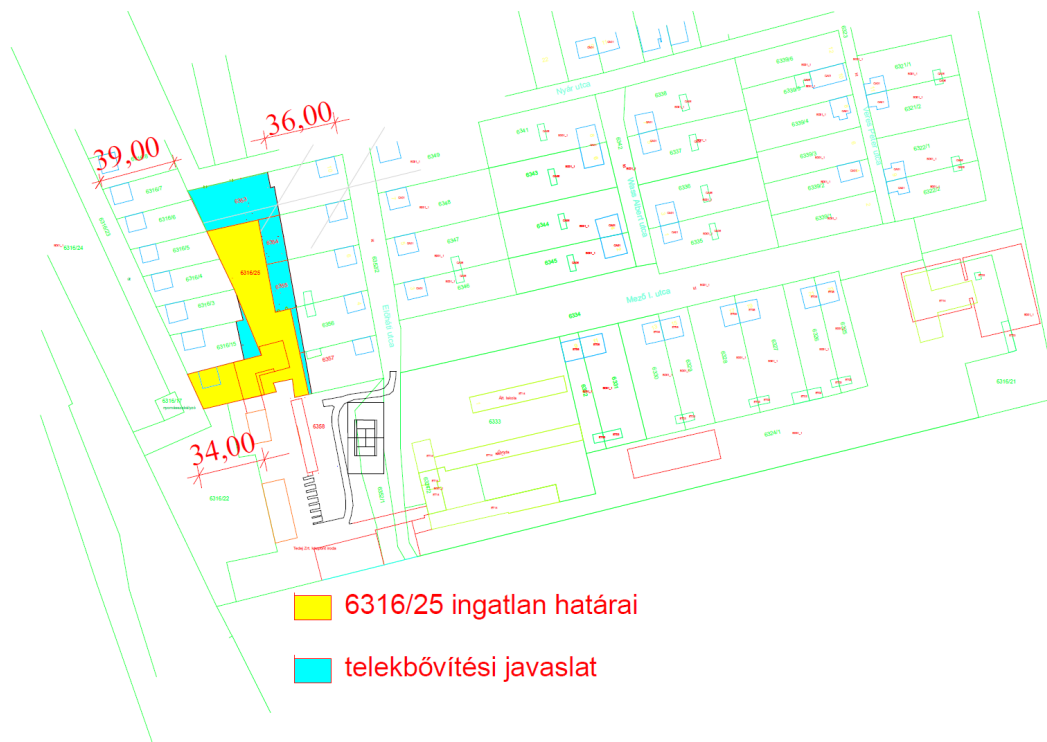
## I.) Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Hajdúnánás város jelenleg hatályos Településrendezési tervét 20143 május hónapban fogadta el a város épviselő-testülete. A terv meghatározott területekre vonatkozó kisebb módosítására 2014. október hónapban került sor.

A Tedej Zrt. a Településrendezési terv módosítására vonatkozó kéréssel kereste meg az önkormányzatot, annak érdekében, hogy A 6316/25 hrsz-ú ingatlanon álló, Tedej Zrt. tulajdonát képező vendégház ingatlanának kialakult telekhasználat (tulajdonviszonyok) szerinti hivatalos rendezése megtörténhessen. A hatályos szabályozási tervi „Lf-4”- jelű övezet előírása az alakítható telek számára legalább 50 méter telekmélységet ír elő.

A kialakult telekmélységek ennél lényegesen kisebbek (36-34 méter).

A Tedej Zrt. kérte az önkormányzatot a Helyi építési szabályzat olyan értelmű módosítására, ahol e kisebb telekméretnek jelentenek a telekalakításkor betartandó minimális értéket.



A jelenlegi telekállapot és az igényelt telekalakítás

## II.) Tervezési feladat címe, a terv típusa:

Hajdúnánás Város Településrendezési tervének 2014. évi. 2.sz. módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

### III.) Tervezési feladat (tervezett módosítás) részletes meghatározása:

A 6316/25 hrsz-ú ingatlan lakótelkek végéből történő bővítése (ami előzetes tulajdonosi hozzájárulással, már jelenlegi használatban is kialakult), illetve az ennek megfelelő telekalakítások végrehajtása akkor lehetséges, ha az övezeti előírások az alakítható legkisebb telekmélység szabályozásával ezt lehetővé teszik.

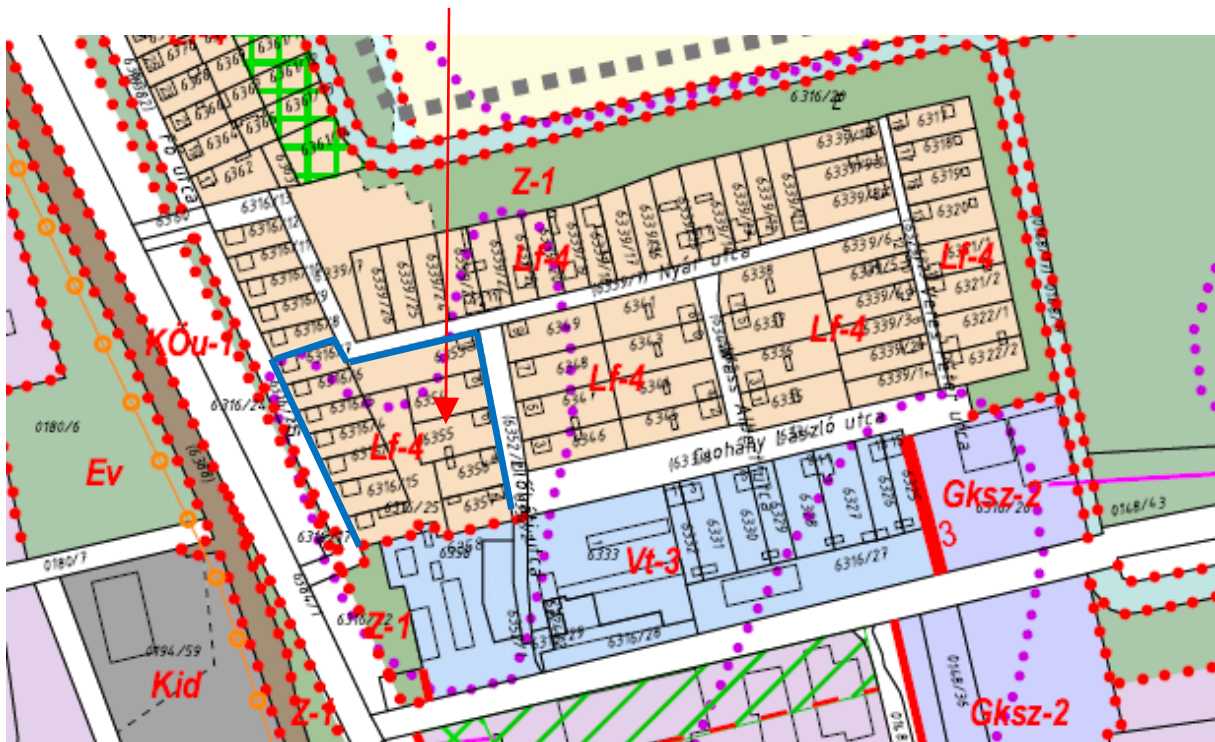
Az érintett „Lf-4”-jelű építési övezet (falusias lakóterület) építési előírásaiban az alakítható telek legkisebb mélységeként 50 méter van előírva. Bár nincs olyan szabály, ami e legkisebb telekmélység kisebb pl. 35 méter értékben történő meghatározását tiltaná, de a falusias lakóterület használatának valójában ez már elegendő.

Néhány telek indokán (kivételezett módon) a helyi építési szabályzat nem módosítható!

A probléma megoldására az érintett területrészt (beleértve a keleti oldalról telekvéggel csatlakozó ingatlanokat is) „Vt-3”-jelű (településközpont vegyes) terület felhasználásba, építési övezetbe történő átsorolása javasolható.

Ez a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosításával oldható meg. Szükség esetén az övezetben alakítható telek mélységeként Vt-3 övezetre előírt 35 méter érték 30 méterre történő csökkentése is elfogadható, indokolható.

A településközpont vegyes övezetbe átsorolni javasolt ingatlanok.



2014. évtől (jelenleg is) hatályos szabályozási terv részlete



Légifotó a módosítással érintett területről (Forrás: Google Earth)

I. FEJEZET

**HAJDÚNÁNÁS VÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**  
**2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
366/2015.(XI.19.) Kt. sz. határozatával jóváhagyva

## TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOK TÉTELES FELSOROLÁSA:

T-1/m3- jelű tervlap: Településszerkezeti terv - Közigazgatási terület

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2015. évi 1. számú tervezett módosítása a településszerkezeti terv módosítását az alábbiakban teszi szükségessé:

A 6316/25 hrsz-ú ingatlanon álló, Tedej Zrt. tulajdonát képező vendégház ingatlanának kialakult telekhasználat (tulajdonviszonyok) szerinti hivatalos rendezése érdekében a hatályos Településszerkezeti tervben „Lf”- jelű falusias területfelhasználásba sorolt 6353- 6357 hrsz-ú, 6316/3-7 hrsz-ú és 6316/25-ú ingatlanok, valamint a 6316/3 és 6316/15 hrsz-ú ingatlanok településszerkezeti terven kijelölt részei „Vt”-jelű településközpont-vegyes területfelhasználásba kerülnek átsorolásra.



A hatályos településszerkezeti terv részlete.



A településszerkezeti terv részlete, a tervezett módosítás ábrázolásával.





II. FEJEZET

**HAJDÚNÁNÁS VÁROS  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK  
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK  
2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA**

## II/1. FEJEZET

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város igazgatási területének szabályozása négy tervlapon lett kidolgozva. A 2015. évi 1. számú módosítás az SZ-2T/ m2 jelű „Tedej településrész” szabályozási tervét érinti.

A 6316/25 hrsz-ú ingatlanon álló, Tedej Zrt. tulajdonát képező vendégház ingatlanának kialakult telekhasználat (tulajdonviszonyok) szerinti hivatalos rendezése érdekében a hatályos szabályozási tervben „Lf-4”- jelű falusias lakó övezetbe sorolt 6353- 6357 hrsz-ú, ingatlanok és a 6316/25 hrsz-ú valamint a 6316/15 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terven kijelölt részei „Vt-3”-jelű, településközpont-vegyes övezetbe kerülnek átsorolásra. A 6316/3-7 hrsz-ú ugyancsak hatályos szabályozási tervben falusias lakóövezetbe sorolt ingatlanok olyan „Vt-3xx”-jelű településközpont vegyes alövezetbe kerülnek átsorolásra, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság az általános 4,5- 7,5 méter közötti érték helyett, max. 4,5 méteres értékben lesz meghatározva. (Utóbbi ingatlanok esetében a korábbi 4,5 méteres építménymagasság értelmében kialakított minimál oldalkertek mérete a meglévő beépítés sérülése –korlátozása- nélkül nem növelhető meg a „Vt-3” építési övezetben előírt 7,5 m értékre, ezért itt max. 4,5 méteres építménymagasság szabályozása indokolt!)

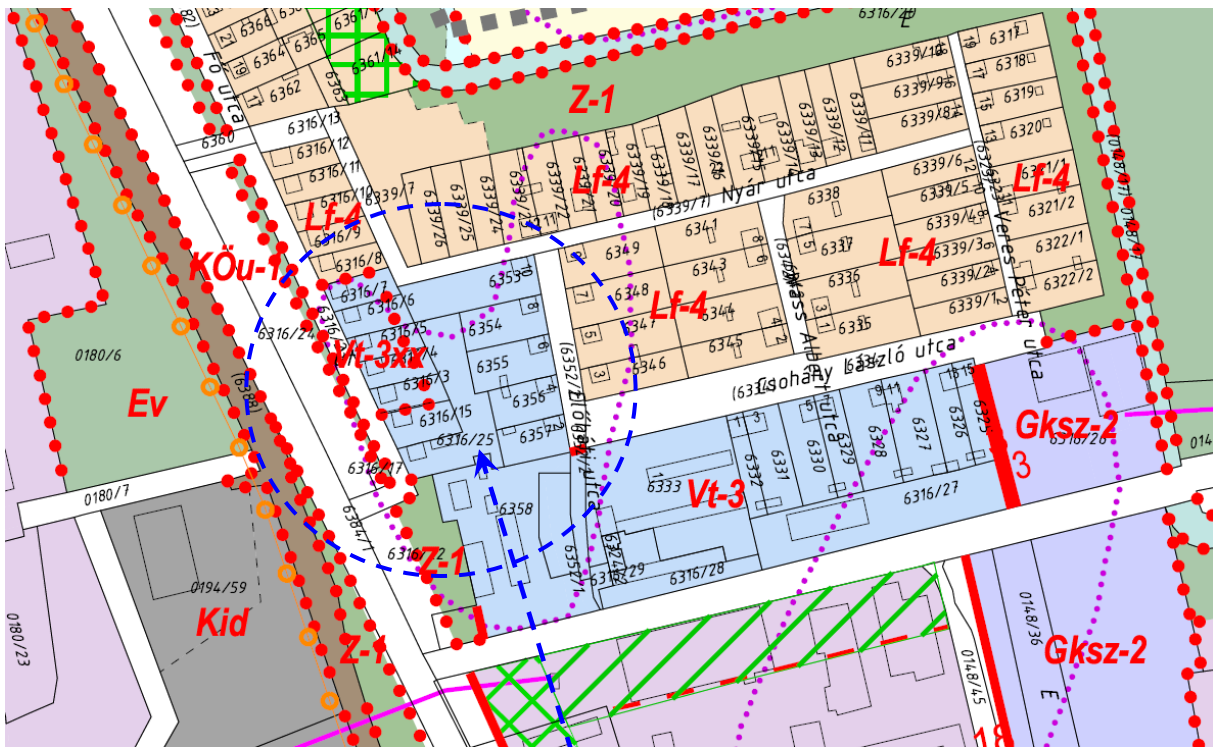
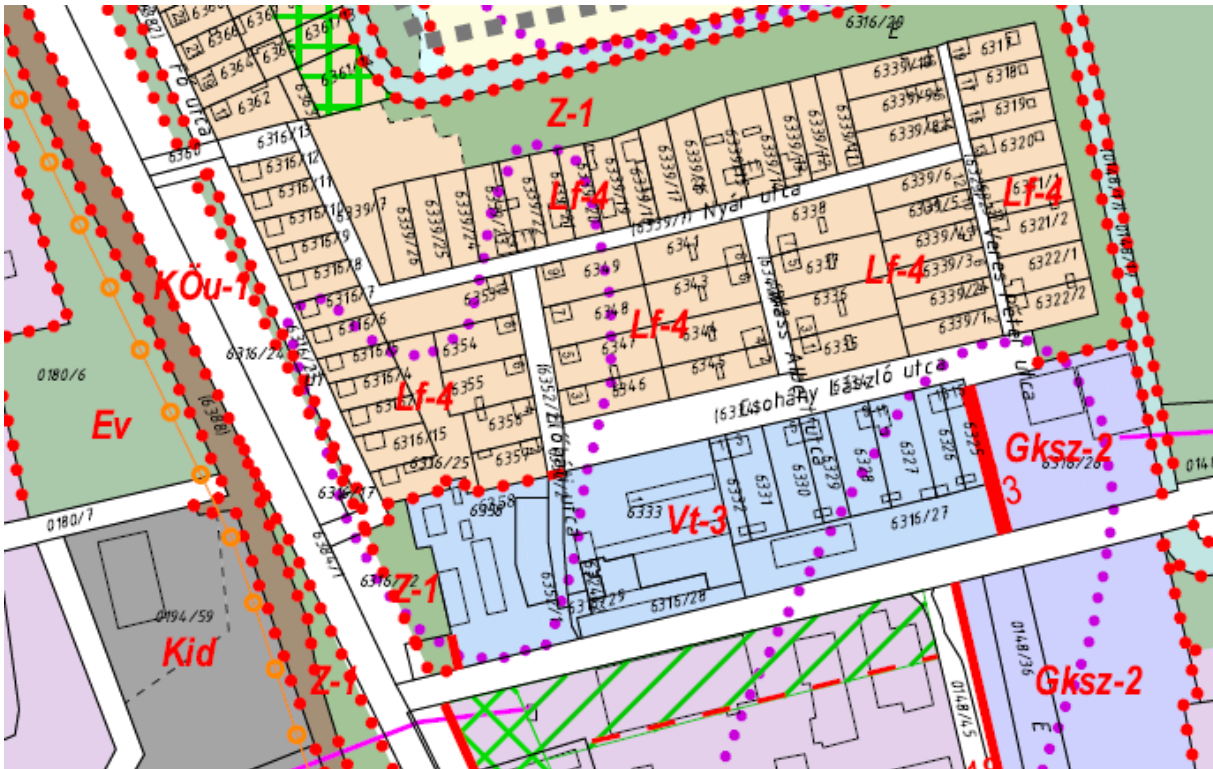
Az övezeti átsorolás lehetőséget ad arra, hogy az alakítható legkisebb telekmélység a falusias övezetben meghatározott 50 méter helyett, a településközpont-vegyes övezet telekhasználatából adódó lényegesen kisebb mélységben legyen meghatározva. A „Vt-3” övezetre meghatározott alakítható legkisebb telekmélység a hatályos Hész-ben 35 méter. Ez a legkisebb mélység 25 méterre módosul.

A „Vt-3” –jelű (településközpont vegyes) övezet Tedej településrész központi, egyedi sajátosságokat hordozó részén került kijelölésre. A vegyes övezet fejlesztésekhez kapcsolódó kiegészítése olyan közösségi célú területhez közvetlenül kapcsolódó lakóingatlanok övezethez való csatlakozását is szükségessé teszik, ahol - szabályozott módon - állattartó építmények elhelyezésére is lehetőséget kell adni, a továbbiakban is. A Hész módosítása a „Vt-3” és „Vt-3xx” övezetek számára a lehetőséget biztosít e sajátos vegyes övezetben az állattartó építmények elhelyezésére, de ezzel együtt a környezet érdekében szükséges kiegészítő szabályokat is bevezet. (Az átsorolással érintett, korábban falusias lakóövezetbe sorolt ingatlanokon megengedett volt állattartó melléképítmények elhelyezése, de a lakókörnyezet védelme érdekében olyan lakózóna is le volt határolva, ahol az állattartás építményei nem voltak elhelyezhetőek. E szabályt pótolja a Hész előírásának tervezett (alábbi) kiegészítése is.

Hajdúnánás Hész. 32.§. „Vt-3” Településközpont (Hajdúnánás- Tedej településrész központ) vegyes területére vonatkozó előírásának tervezett kiegészítése:

„Az állattartó építmények és melléképítmények csak az utcavonaltól 20 méternél távolabb (védett zóna mögött) helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra a főépülettől takartan.”

Hajdúnánás-Tedej településrész hatályos szabályozási tervének részlete



Hajdúnánás-Tedej településrész szabályozási terv részlete - 2015. évi 1. számú módosítás

Módosítással érintett területrész

**Hajdúnánás Városi Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**32/2015. (XI. 23.) Önkormányzati Rendelete**

**Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló**  
**22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelet módosításáról**

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (állami főépítész)
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

**1.§**

Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 22/2013 (VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Hész.) 1.§. (2) bekezdése helyébe következő rendelkezés lép:

(2) E rendelet

- |    |                  |  |             |
|----|------------------|--|-------------|
| a) | 1. melléklete az | <b>Sz-1mx</b> Igazgatási terület szabályozási terv                 | M= 1:20 000 |
| b) | 2. melléklete az | <b>Sz-2mx</b> Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M=1: 5 000  |
| c) | 3. melléklete az | <b>Sz-2/Tm<sup>2</sup></b> Tedej településrész szabályozási terv   | M=1:5 000   |
| d) | 4. melléklete az | <b>Sz-3m</b> Városközpont szabályozási terv                        | M= 1: 2 000 |
| e) | 5. melléklete az | „Építési övezetek eőírásai” 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.    |             |

## 2.§

A Hész 29.§ (2) bekezdése helyébe következő rendelkezés lép:

- (2) A telek beépítésének általános szabályai:
- A vegyes területeken a Vt-3 és Vt-3xx -jelű övezet kivételével állattartó építmények nem helyezhetők el és
  - A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.

## 3.§

(1) A Hész 32.§ (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezéslép:

(2) c) Az övezetben nem helyezhető el:

- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- üzemanyagtöltő.

(2) A Hész 32.§ (7) bekezdése helyébe a következő (7) bekezdés lép:

(7) Az állattartó építmények és melléképítmények csak az utcavonaltól 20 méternél távolabb (védett zóna mögött) helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 6,0 m távolságra a főépülettől takartan.

## 4.§

A Hész 5. melléklet 2. táblázat 9. sora helyébe a következő 9. sor lép, továbbá a táblázat kiegészül az új 9/b „Vt-3xx” alövezetre vonatkozó sorral.

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
9/b	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	< 4,5

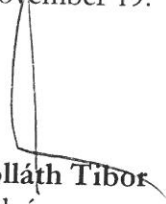
\* Saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége teljes közművesítettség esetén 60 % lehet a kisvárosi lakóterületeken.

## 5.§


**Záró rendelkezések**

- (1) Ez a rendelet 2015. december 9. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben akkor kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb elbírálást eredményez.

Hajdúnánás, 2015. november 19.

  
**Szólláth Tibor**  
polgármester



  
**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

**Záradék:** Az önkormányzati rendelet kihirdetése megtörtént.

Hajdúnánás, 2015. november 23.



  
**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:7500



**2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁSSAL  
EGYBESZERKESZTVE!**

22/213.(VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott,  
24/2014.(X.03.) és 32/2015.(XI.23.) Önk. rendelettel módosított  
HESZ 3. melléklete

### JELMAGYARÁZAT

- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Ovezethatár
  - Szabályozási vonal tervezett
  - - - Védőtávolság
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Terület érvényességének határa (belső terület)
  - TÉRKÉPI ÉS TAJÉKOZTATÓ JELELÉSEK
  - Gázvezeték - nagyközp nyomású - 2012
  - 22kv elektromos légvezeték
  - 132kv elektromos légvezeték
  - Régészeti lelőhely határvonalára
  - Régészeti lelőhely határa (hatástanulmány 2013. éviiegészítése)
  - Exlegre védett terület
  - Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (kt)
  - Ovezeten belüli ökológiai zóna
  - Telken belüli védőzóna
  - Telken belüli védőzóna-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 (intézmény)
  - Kid-1 Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
  - Kmü-1 Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
  - Kmü-2 Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
  - Ksz Különleges terület - szennyvíztisztítás
  - Kök Közlekedési terület - kötött pályás (vasúti)
  - KÖU-1 Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
  - Vl-3 Vegyes terület - településközpont
  - Vl-3xx Vegyes terület - településközpont
  - Lf-4 Lakóterület - falusias (általános)
  - Msz-1 Mezőgazdasági terület - többségében szántó
  - V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák
  - Z-1 Zöldterület (közpark)

Alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

X - 2015. évi 1. sz. módosításban érintett szakág

Tervező: <b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Dércsán, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (50) 818-172		
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2015. évi 1. sz. módosítás	Dátum: 2013.06. 2015.11. Lépcső: M=1:7500
Munkakész:	TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE	<b>SZ-2/Tm3</b>
EGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
X VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/E-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-058306
X KÖRNYEZETFEDELİM	LEVAI BELA	HBM MK 09 0036
KÖZLEKEDÉS	GÜLYÁS IMRE	K16-(16)09-0057
VÍZKÖZMŰ	SOM IBOLYA	TR-7(13)09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TR-7(13)09-0088
HÍRKÖZLES	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0042



**III. FEJEZET**

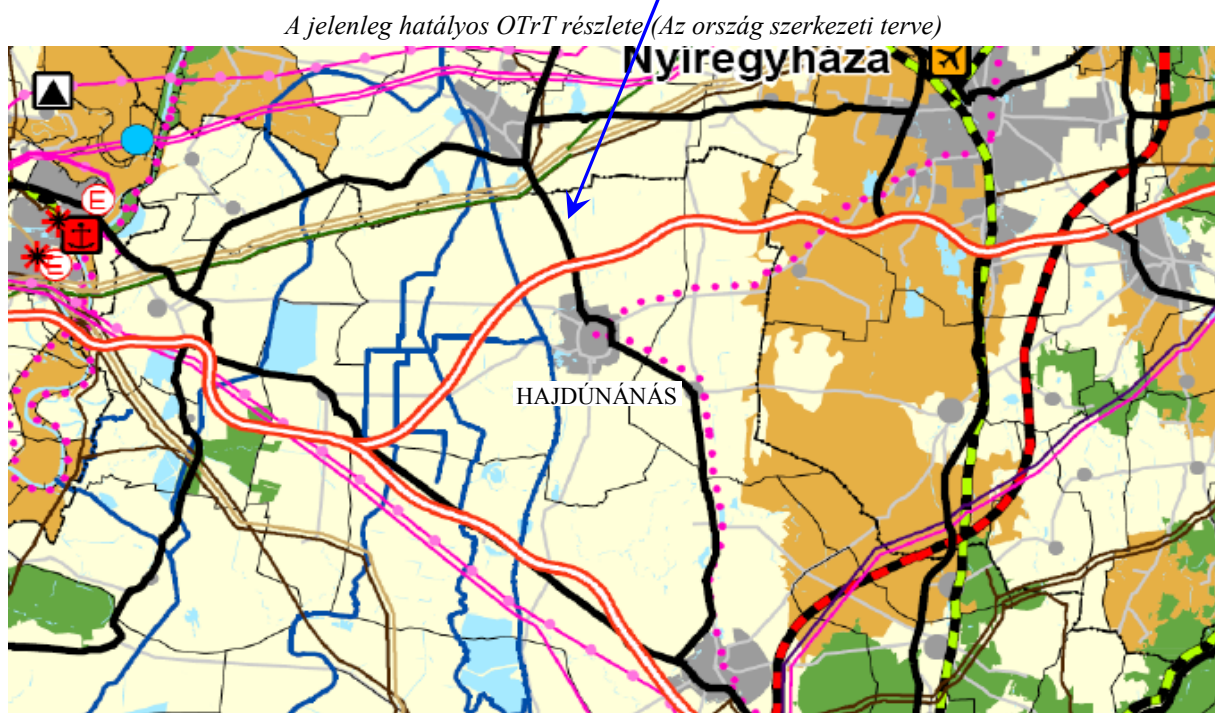
**HAJDÚNÁNÁS VÁROS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
2015. ÉVI 1. SZ. MÓDOSÍTÁS**

**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 2. sz. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, továbbá a 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás Hajdúnánás 2015. évi. 1. számú módosítása által érintett területek vonatkozásában szükséges megvizsgálni.

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



A településrendezési termódosítással érintett terület vonatkozásában az OTrT szerkezeti terve változást nem tartalmaz.

## 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 belterülettől délnyugati irányban.

Az országos és térségi infrastruktúra hálózat meglévő és tervezett elemei az a 2015. évi 1. sz. településrendezési termódosítás célterületét nem érintik! A módosítással érintett terület (Tedej településrész) hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik, ahol a tervezett területfelhasználás megengedett.

a 2015. évi 1. sz. településrendezési tervmódosítás célterülete



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv „c. tervlapjából:

TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG  
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagysebességű vasútvonal
- A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti 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 bontóval rendelkező 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYEIK
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belviz- és öntözőcsatorna
- Szükségátározó
- 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-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

**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

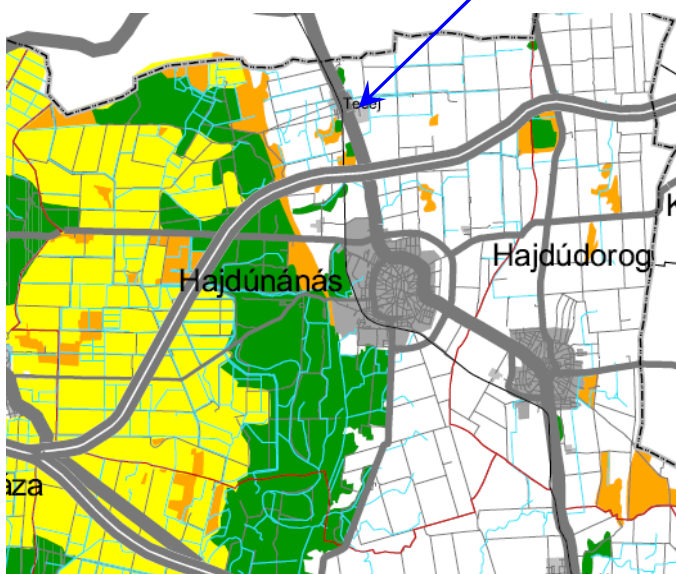
**Magyei övezetekkel való érintettség:**

- magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- ásványi nyersanyagvagyon 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 övezetek az aláhúzással megjelöltek, míg a bekeretezett elnevezésűek azok, melyekkel kapcsolatosan a 2015. évi. 1 számú módosítás érintettsége miatt, a megfelelést vizsgálni szükséges.

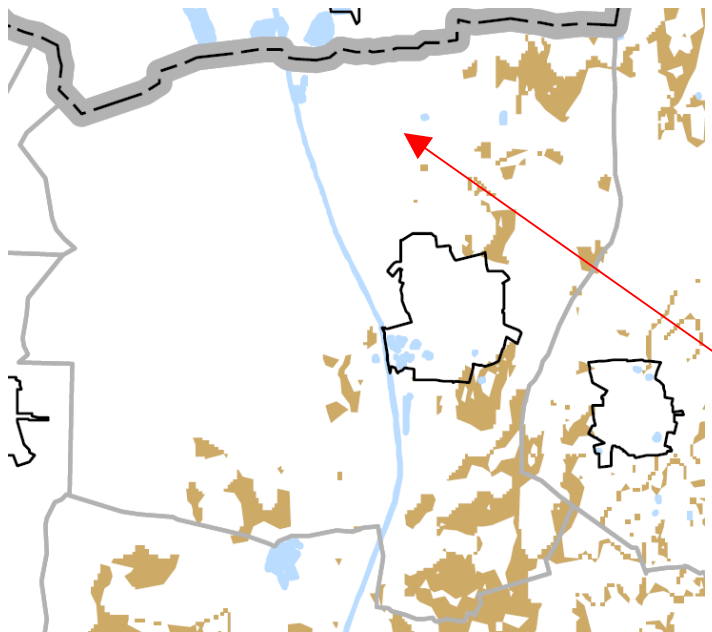


**Országos ökológiai hálózat:**

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.” (OTrT)

<-Megyei TrT övezeti tervlapjának részlete.

Az övezet a 2015- évi 1. számú módosítás által érintett területeket nem érinti.



**Jó termőhelyi adottságú szántóterület:**

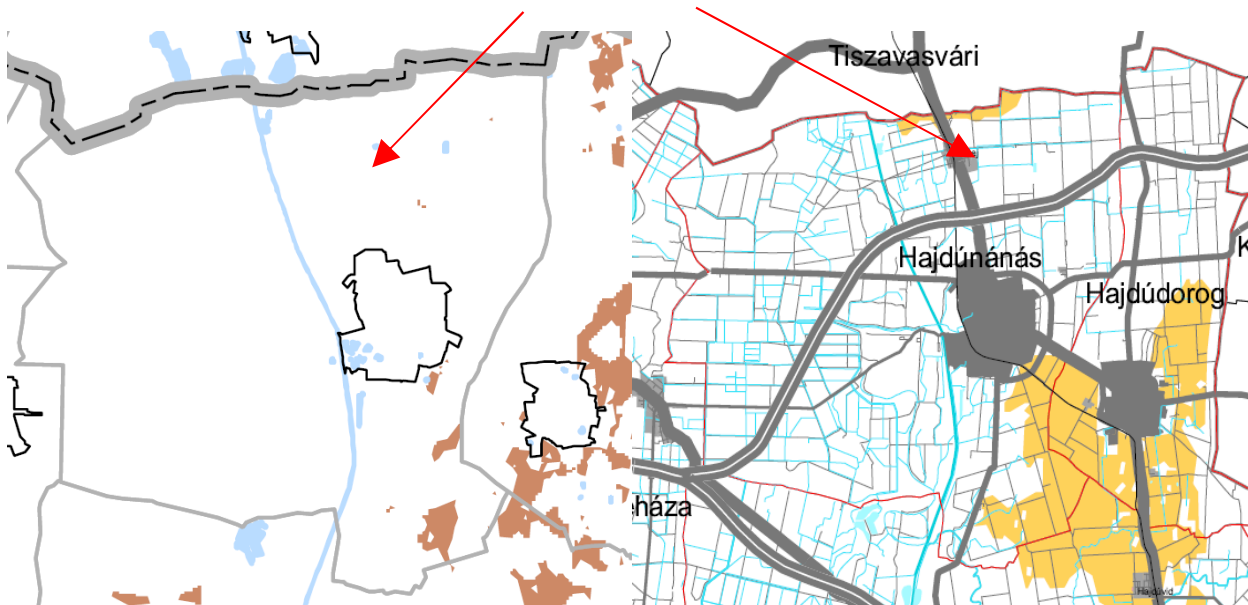
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az övezet a 2015. 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.

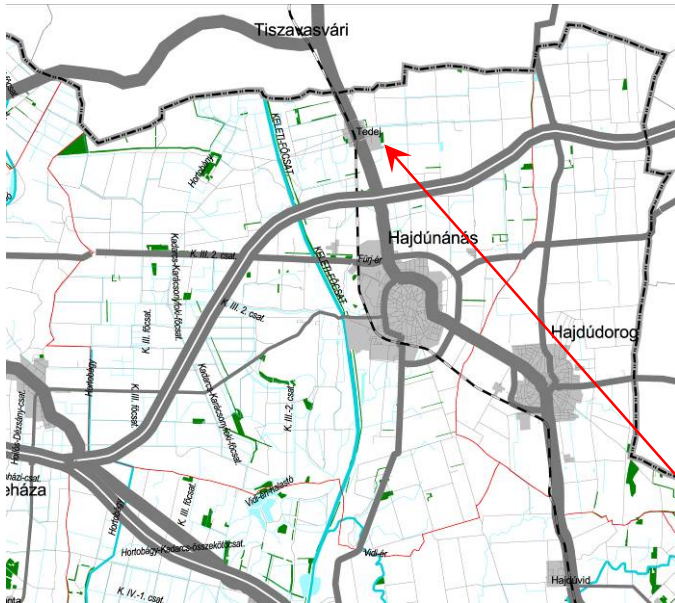
**Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete**

a 2015. évi 1. sz. módosítás célterülete



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

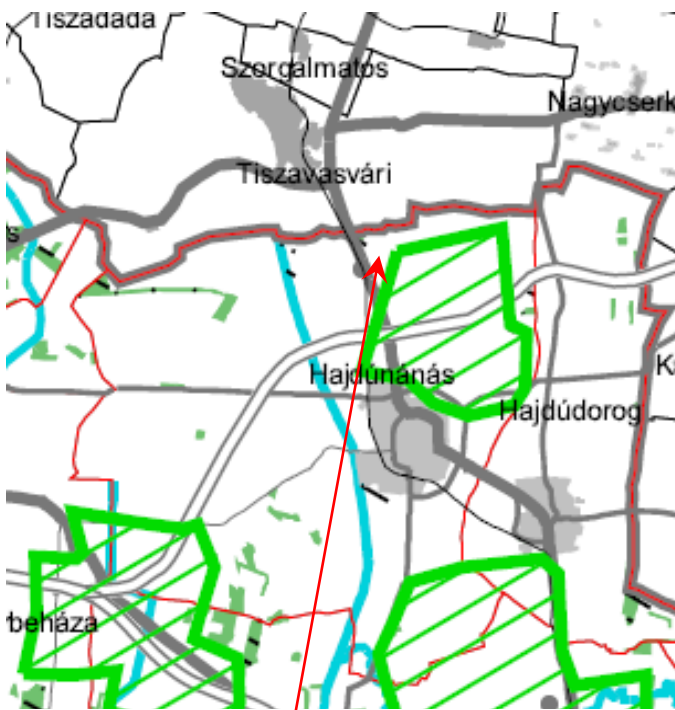
A fenti ábrákat összevetve látható, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetébe tartozó szántók egy jelentős része kerülne átsorolásra, a jó termőhelyi adottságú szántó területek övezetébe. Az övezet a 2015. évi 1. sz. módosítás célterületeit nem érinti!



**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület:**

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármas funkcióját - környezetvédelmi, gazdasági, társadalmi - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak”

A 2014. évi 2. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!



**Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület:**

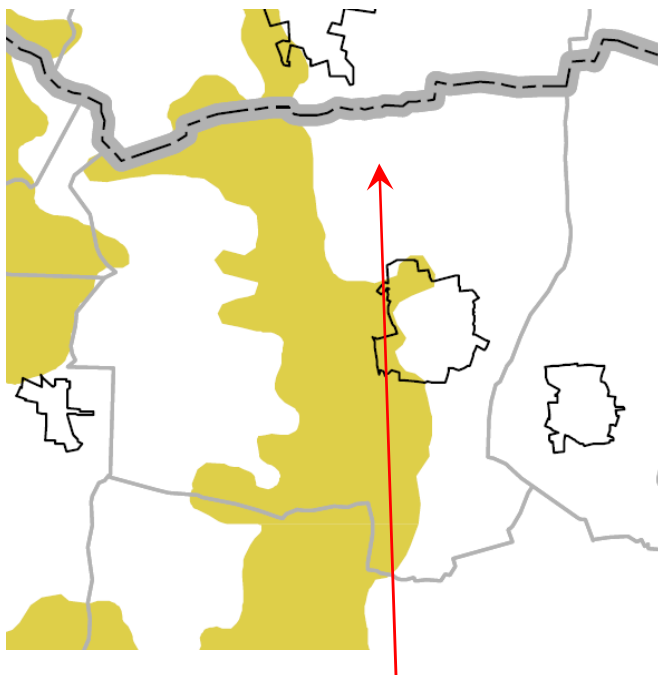
A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

**MTrT ajánlása (részlet)**

A 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 2015. évi 1. sz. módosítás területét az övezet nem érinti.

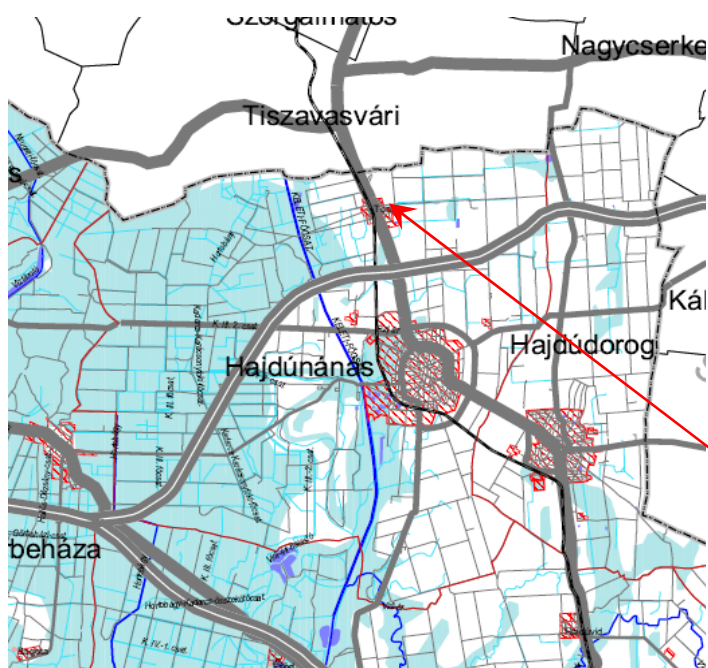


**Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:**

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

Az övezetbe Hajdúnánás igazgatási területén az ökológiai hálózat területeinek egy része tartozik. Az övezet 2015. január 1.-től lépett hatályba, felváltva a korábbi országos- és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét.

A 2015. évi 1. sz. módosítás területét az övezet nem érinti.



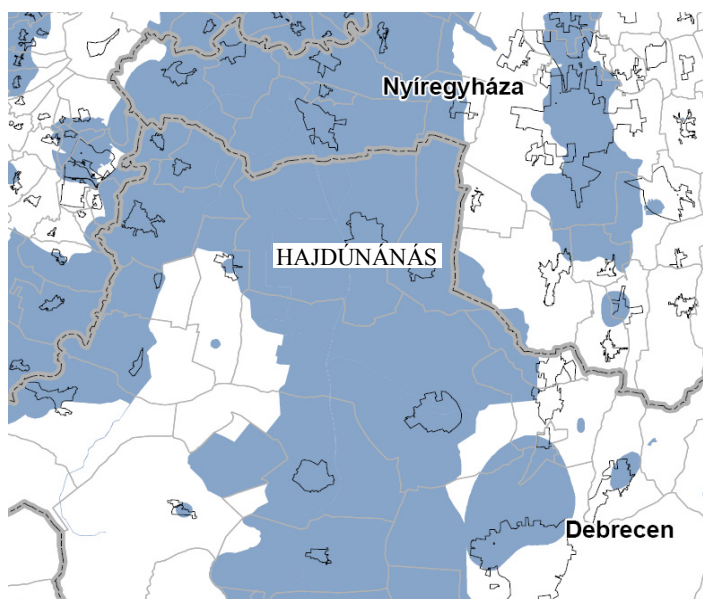
**Rendszeres belvízjárta terület térségi övezete:**

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki sík vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb, lefolyástalan részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.”

A 2014. évi 2. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!

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 jelölhet ki. „



### **Országos vízminőségvédelmi terület” övezete:**

Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településszerkezeti terven ez nem került külön rajzi ábrázolásra.

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

#### Az övezetre vonatkozó, OTrT 15.§. előírásai:

- (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
- (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.*

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



## 2. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

### HAJDÚNÁNÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2015. ÉVI 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁHOZ

#### A módosítások települési környezetben megjelenő hatásai

A szabályozási tervmódosítás kezdeményezése ugyan a kialakult telekhasználat tulajdonviszonyokban is megmutatkozó, telekalakítást lehetővé tevő, alakítható legkisebb telekmélység csökkentésének igényéből adódik, de ez természetesen szorosan összefügg a kialakult telekhasználattal, illetve a telekhasználattal szembeni igényekkel és elvárásokkal is.

A módosítással érintett ingatlanok használata, összefüggésben a lakótelkek végéhez csatlakozó közösségi célú funkcióval is, már ma is inkább a településközpont vegyes hasznosítással jellemezhető.

A várható környezeti hatások meghatározásához a jelenlegi „Lf-4” jelű falusias lakóövezet és a módosítás során bevezetni tervezett „Vt-3” településközpont- vegyes övezet építési és területhasználatra vonatkozó előírásait szükséges elsősorban összehasonlítani.

#### Az építmények körét meghatározó övezeti előírásokban bekövetkező változások hatásai:

Az elhelyezhető építmények vonatkozásában a tervezett övezetváltás a „mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény” a „kézműipari építmény”, és az „állattartó melléképítmény” azok, melyeket a falusias lakóövezet előírásai „első benyomásra” többletként lehetővé tesznek. Ezek közül valójában csak az állattartó építmények jelentenének valójában korlátozást, mert a „Vt-3” övezetben kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység célját szolgáló építmény kategóriájában a többi hiányolt tevékenység bele tartozik.

Az állattartó építmények elhelyezhetőségét teszi lehetővé a Vt-3 övezetre vonatkozóan életbe lépő azon módosítás, mely ebben az övezetben (ellentétben a többi „Vt” övezettől) megengedi, feltételekhez kötötten az állattartó építmények elhelyezését.

A feltételek a falusias övezet lakó zónájára vonatkozó korlátozással összhangban kerül bevezetésre, ez azonban a korábban Lf-4 övezetbe tartozó ingatlanok esetében nem jelent korlátozást.

A 6316/3-7 hrsz-ú ugyancsak hatályos szabályozási tervben falusias lakóövezetbe sorolt ingatlanok olyan „Vt-3xx”-jelű településközpont vegyes alövezetbe kerülnek átsorolásra, ahol a megengedett legnagyobb építménymagasság az általános 4,5- 7,5 méter közötti érték helyett, max. 4,5 méteres értékben lesz meghatározva. (Utóbbi ingatlanok esetében a korábbi 4,5 méteres építménymagasság értelmében kialakított minimál oldalkertek mérete a meglévő beépítés sérülése –korlátozása- nélkül nem lett volna növelhető a „Vt-3” építési övezetben előírt 7,5 m értékre, ezért itt max. 4,5 méteres építménymagasság szabályozása indokolt!

A településképet, épített környezetet is befolyásoló építési előírásokban bekövetkező változások hatásai:

Módosítás előtti övezeti besorolás: Falusias lakóterület (Lf-4)

15	<b>Lf-4</b>	Oldalhatáron álló /O/	700	16	50	30	< 4,5
----	-------------	--------------------------	-----	----	----	----	-------

Módosítás utáni övezeti besorolás: Településközpont- vegyes építési övezet (Vt-3)

	<b>B</b>	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	<b>Övezeti jele</b>	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
9	<b>Vt-3</b>	Oldalhatáron álló /O/	<del>500</del> 350	14	<del>35</del> 25	40 / 60*	4,5-7,5
9/b	<b>Vt-3xx</b>	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	< 4,5

Az építési mód vonatkozásában változás nem történik. Az alakítható telekterület és telekméretetek csökkenni, ami könnyítést jelent az érintett ingatlanok számára. Az építési telek legnagyobb beépíthetősége 30%-ról 40 %-ra, saroktelek esetében pedig 60%-ra növekszik.

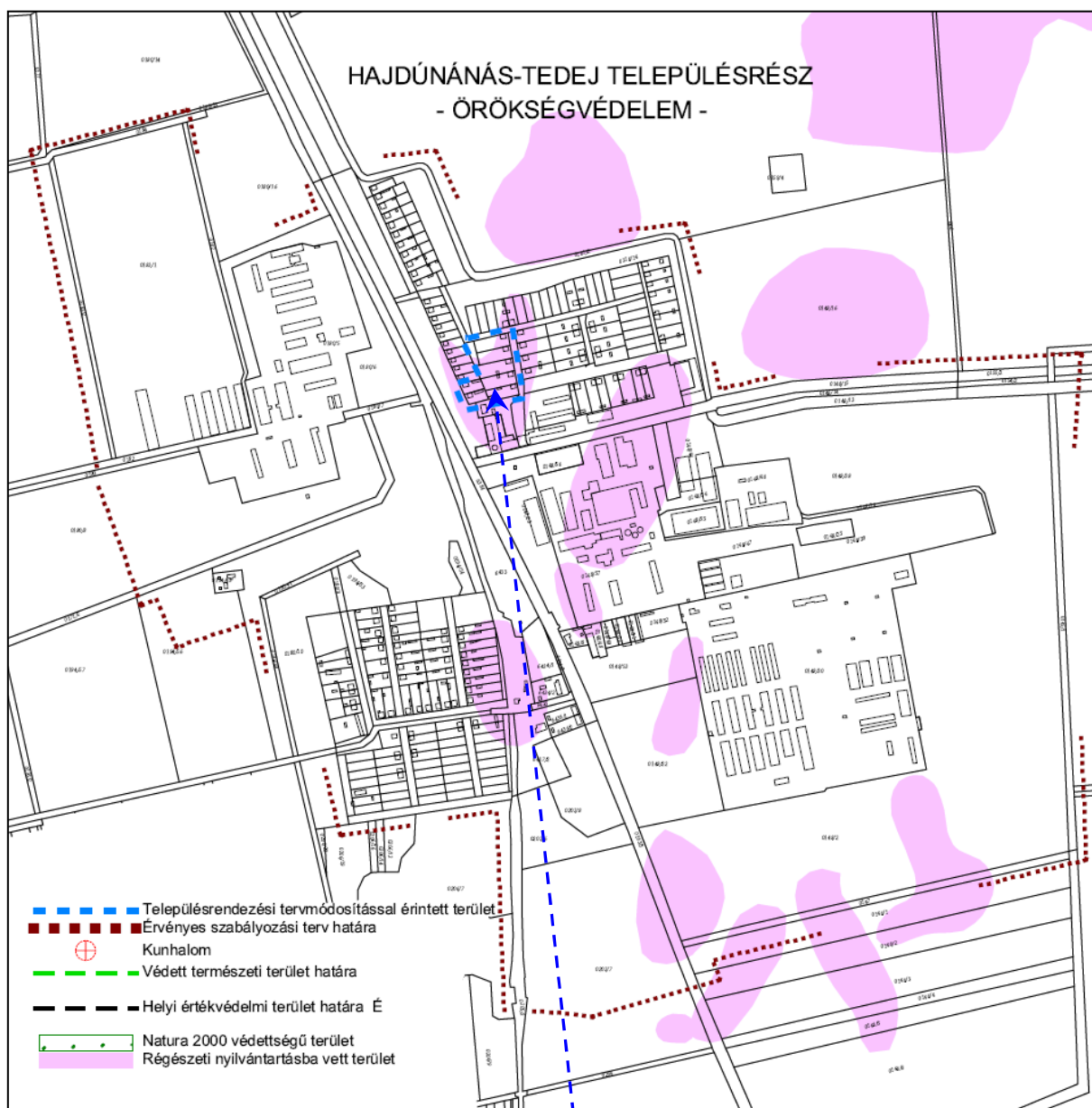
A megengedett legnagyobb építmény magasság értéke a jelenlegi 4,5 méterről 7,5 méterre növekszik, ami az oldalkert előírt méretére vonatkozóan 3 méteres növekedést jelent. (A létesíthető legnagyobb építménymagasság megemelése lehetőséget jelent, ugyanakkor az ebből adódó előírt oldalkert méretének növekedése az építési hely csökkenését jelenti. Ezzel szemben a telek legnagyobb megengedett beépíthetősége jelentősen megnövekszik.) A Vt-3 övezetbe átsorolni tervezett ingatlanok szélessége az átlagnál lényegesen nagyobb, így az oldalkert 4,5 méterről 7,5 méterre való emelkedése nem érint meglévő épületet, és a beépítés lehetőségeit sem korlátozza.

A főút mellett található Vt-3xx alövezetbe sorolt ingatlanok esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság változatlanul legfeljebb 4,5 méter marad, ami illeszkedik a tömb északi oldalán lévő beépítés szabályozásához.

### 3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A 2015. évi 1. sz. módosítás által érintett területeket és azok természeti- és régészeti értékekkel való területi összefüggéseket az alábbi ábra mutatja be.

A módosítás által érintett területet régészeti nyilvántartásba felvett terület érinti. A településrendezési tervmódosítás azonban lényegi változást örökségvédelmi szempontból nem jelent, ugyanis új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A hatályos rendezési terv szerinti falusias lakóövezet és a módosítást követő településközpont-vegyes övezet az örökségi értékek szempontjából hasonló lehetőségeket és kötöttségeket hordoz.



2015. évi 1. sz. módosítással érintett területek