



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

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

Iroda: Debrecen, Antall József utca 26-28.

Tel:(30) 9818-172,

Email: civisterv @ civisterv.hu

HAJDÚNÁNÁS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 2021. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

Dokumentáció a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 37.§ szerinti teljes eljárás
„előzetes tájékoztatási szakaszához”

Tartalomjegyzék:

- I.) A tervezési feladat címe, típusa:
- II.) A terv célja, tartalma, tervezési terület meghatározása
- III.) A módosítás lényege, az eredeti – hatályos- tervhez mért jelentősége,

Vezető településtervező:

Zsemberi István

TT/1-09-0016

Debrecen, 2021. szeptember

/ Zsemberi István /

ügyvezető

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

Terv címe:

Hajdúnánás Város Településrendezési eszközök 2021. évi 2. sz. módosítása

Terv típusa:

a 314/2012.(XI.8.) korm. rendelet szerinti teljes eljárás

Terv tartalma:

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

Tervezési terület:

A Hajdúnánás Város kül- és belterületén, a borítón feltüntetett ábra szerinti területegységekben és területeken. A módosítások 5 területegységet érintenek, melyek az egyeztetés során, annak megfelelő szabályozási tervlapokon kerülnek bemutatásra. A módosítások bemutatása- jelölése „a- f” azonosítással kerül azonosításra.

II. A terv célja:

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

a) Ilyés Antal, mint az Anroki Kft. tulajdonosának kezdeményezése:

Cél: A tulajdonukban lévő 5646/3 hrsz-ú belterületi „Gksz-1xx” övezeti besorolású ingatlan vonatkozásában, az övezeti előírás szerinti 10,0 m előkert 3,0 m-re történő csökkentése. Az ingatlanon iroda- szociális épület elhelyezését tervezik, mely a mostani előírások miatt, számukra már nem lehetséges.

b) Csiszár Ferenc, mint a Csiszár Kft. ügyvezetőjének kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánáson, a 0946/16 hrsz-ú ingatlanon lévő üzemi épületben szálláshelyet is szeretnének kialakítani, a jelenleg is működő üzemi jellegű funkció megtartása mellett. Kezdeményezi, a terület jelenlegi „Kmu-1”-jelű (mezőgazdasági üzemi különleges övezetből, „Gksz-3” –jelű (Kereskedelmi, szolgáltató –mezőgazdasági- gazdasági) övezetbe történő átsorolását

c) Gali Tibor kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánáson, a Hőforrás utcán található önkormányzati tulajdonú 11 db „Üh-1” –jelű (Hétfélgiházás üdülő) építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Üü”-jelű (üdülőházás üdülőterület) építési övezetbe, hogy az előírások tegyék lehetővé:

- A kialakult telkek összevonhatóságát
- A jelenlegi 20%-os beépíthetőség helyett 30%-os beépíthetőséget
- 2 méteres előkert kialakításának lehetőségét
- 6,0 méteres épületmagasság alkalmazását.

d) Juhász Béla kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás külterület 0110/37 hrsz-ú kivett agyaggödör megnevezésű, hatályos településrendezési eszközökben Mezőgazdasági felhasználásba, „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan átsorolása „Kmu-1”-jelű (mezőgazdasági üzemi, beépítésre szánt különleges” építési övezetbe.

e) Ilvés Zoltán kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás Nyugati ipari övezet déli oldalán elhelyezkedő 6156/20 Hrsz-ú, ipari gazdasági övezetbe sorolt ingatlan nyugati oldalán szabályozott, telken belüli beültetési kötelezettség megszüntetése.

f) Romhányi Gábor a Hell Dream Kft. ügyvezetőjének kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás Településrendezési eszközeinek Hajdúnánás 6156/22 és 6156/23 Hrsz-ú ingatlanokon történő iparterület kijelölését célzó módosítására.

g) Önkormányzati kezdeményezés:

Cél: A Tarr Kálmán és Brassai Károly utcák északi végén elhelyezkedő hatályos Településrendezési tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetnek jelölt 0121/19 Hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan átsorolása lakóövezetbe.

h) Önkormányzati kezdeményezés:

h1:

Cél: A belterület nyugati szélén (kisállomásnál) kijelölt Ipari övezet önálló „Gip-1x”-jelű építési övezetbe történő átsorolás, ahol az alakítható legkisebb telekterület a jelenleg szabályozott 3000 m² telekterületről 1000 m²-re3 csökken. (Kis területet igénylő ipari vállalkozások számára.)

h2:

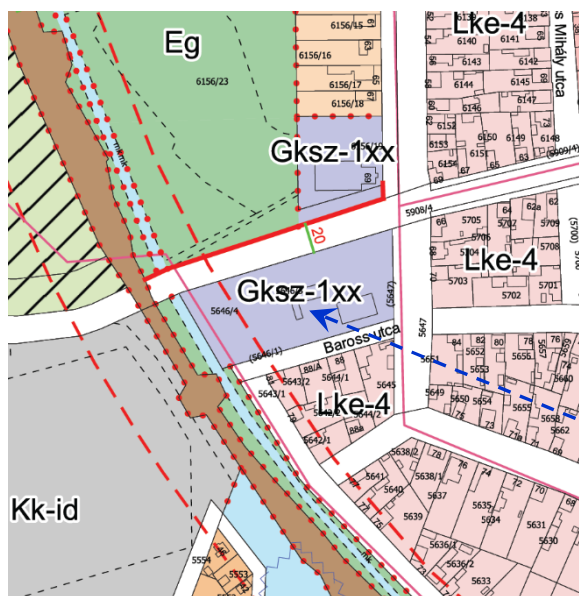
Továbbá a Fürdő utcai szabályozási vonal felülvizsgálata szükséges.

III. A módosítások lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége:

a) Ilyés Antal, mint az Anroki Kft. tulajdonosának kezdeményezése:

Cél: A tulajdonukban lévő 5646/3 hrsz-ú belterületi „Gksz-1xx” övezeti besorolású ingatlan vonatkozásában, az övezeti előírás szerinti 10,0 m előkert 3,0 m-re történő csökkentése. Az ingatlanon iroda- szociális épület elhelyezését tervezik, mely a mostani előírások miatt, számukra már nem lehetséges.

A Hész 4. melléklet 3. táblázata, az építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírást tartalmazza: „Amennyiben a Gksz-1xx ”-jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel szemkötti területek szélétől számított 50 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészen, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. E védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.”



A módosítás során, az előkert méretének csökkentését a lakókörnyezetbe ékelődő gazdasági területek esetében általánosan is javasolt megvizsgálni, hiszen településképi szempontból ez nem feltétlenül kedvezőtlen. Ellenkezőleg, sok esetben kedvező is lehet. Szükséges továbbá, a Hész. 4. melléklet 3. táblázat fentiekben beidézett előírását – főként a méret meghatározást- megvizsgálni, ami jelen esetben, az utcák által körülvevett terület használatát jelentősen megnehezíti.

Szükséges emellett, az ilyen és hasonló adottságú, lakóterületek közé ékelődő, vagy „települési kapu” szerepet is betöltő gazdasági területek utcai kerítésének szabályozását is át gondolni.

A módosítás célja tehát a terület beépítési- fejlesztési lehetőségének jelentős javítása, azzal az elvárással, hogy a településképi szempontok jobban érvényesítésre kerüljenek, a helyi előírásokban. A kezdeményezés ugyan egy ingatlant érint, de a hasonló adottságú, azonos építési övezetbe tartozó összes ingatlant érinti. A Helyi építési szabályzat (esetleg a szabályozási terv, előkertek szabályozása Hész. melléklet módosítása szükséges.)

b) Csiszár Ferenc, mint a Csiszár Kft. ügyvezetőjének kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánáson, a 0946/16 hrsz-ú ingatlanon lévő üzemi épületben szálláshelyet is szeretnének kialakítani, a jelenleg is működő üzemi jellegű funkció megtartása mellett. Kezdeményezi, e terület- valamint a hozzá déli oldalon csatlakozó 0946/13, 0946/14 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi „Kmü-1”-jelű (mezőgazdasági üzemi különleges övezetből, „Gksz-3” – jelű (Kereskedelmi, szolgáltató –mezőgazdasági- gazdasági) övezetbe történő átsorolását.

A terület felhasználásának, építési övezeti besorolásának feltétele, hogy a rajta folyó gazdasági tevékenység a Hész. ”Gksz-3” előírásainak megfeleljen.

Kezdeményezi továbbá a Görbeházi út melletti 0946/1 Hrsz-ú hatályos településrendezési tervben gazdasági erdő felhasználásba sorolt 0,7 ha nagyságú ingatlan, beépítésre nem szánt, idegenforgalmi hasznosítású különleges „Kb-id”-jelű övezetbe történő átsorolását, ahol a terület 10%-os legnagyobb beépítettségére nyílna lehetőség, szálláshely szolgáltatás-idegenforgalmi hasznosítás céljára. A biológiai aktivitásérték pótlását az ugyancsak tulajdonában lévő, módosuló területekhez csatlakozó, 0946/6 hrsz-ú mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan gazdasági erdő övezetbe történő átsorolása fogja biztosítani.

„(2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:

aa) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó, kereskedelmi- szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,

ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

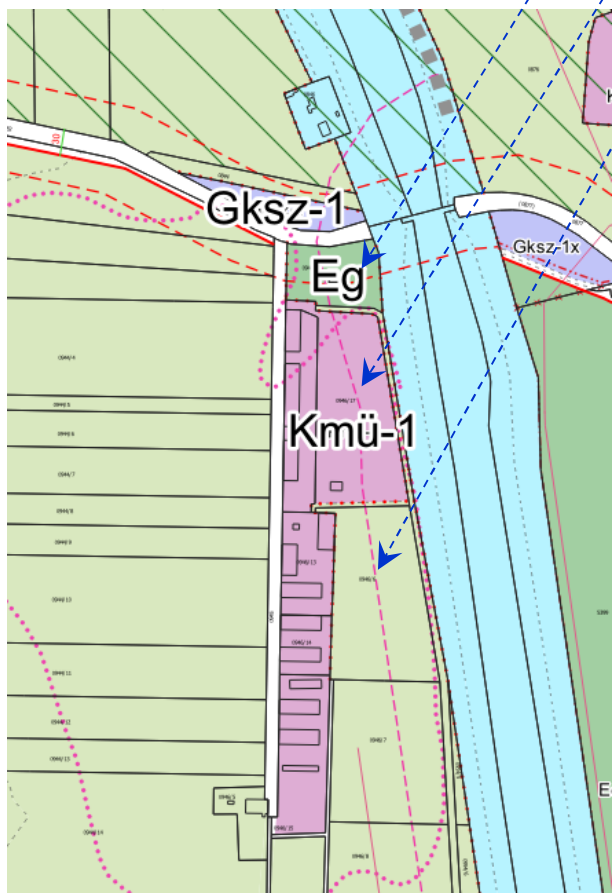
ac) igazgatási és iroda épület,

ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,

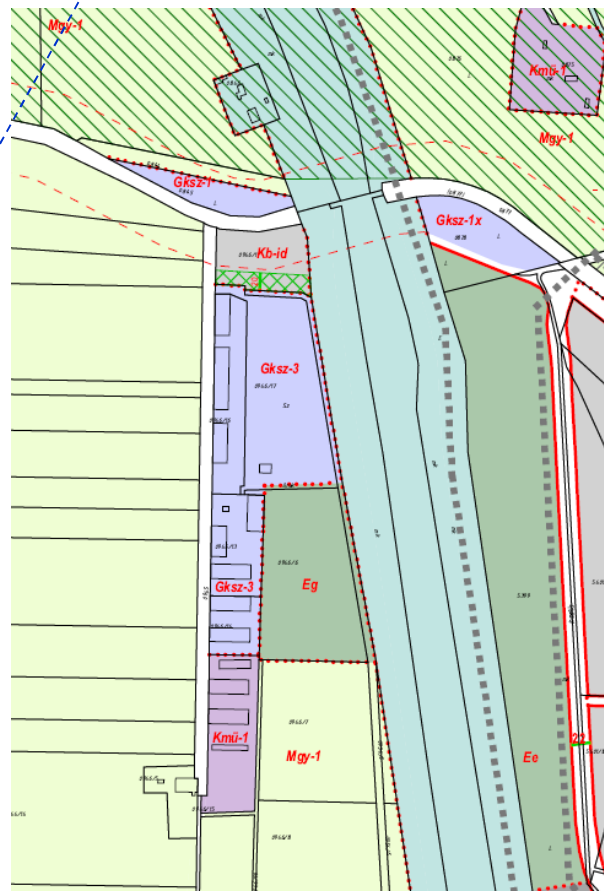
ae) sportépítmény”

af) Kivételesen elhelyezhető:

ag) oktatási, szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület”



Hatályos szabályozási terv részlete



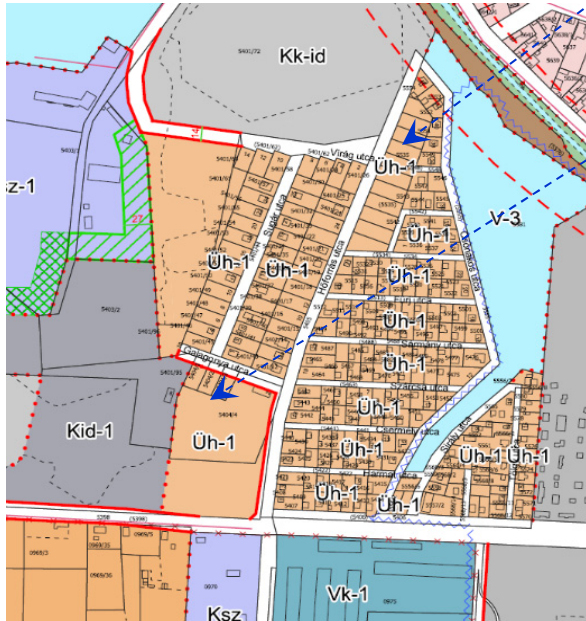
A szabályozási terv javasolt módosítása

c) Gali Tibor kezdeményezése:

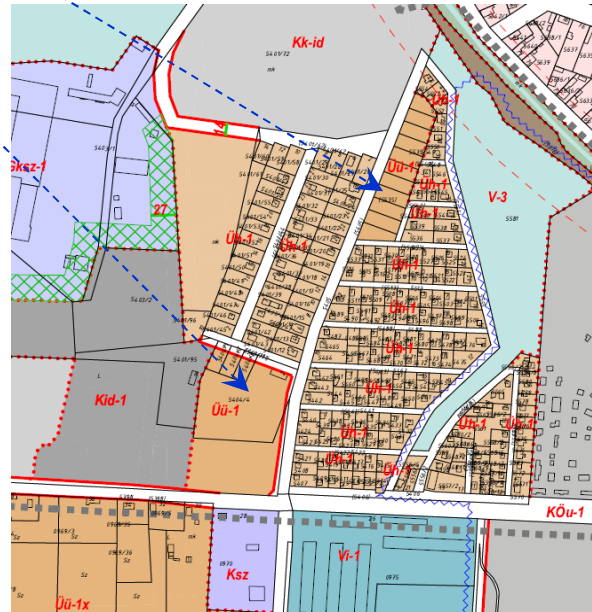
Cél: Hajdúnánáson, a Hőforrás utcán található önkormányzati tulajdonú 11 db „Üh-1” –jelű (Hétvégi házas üdülő) építési övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása „Üü”-jelű (üdülőházas üdülőterület) építési övezetbe, hogy az előírások tegyék lehetővé:

- A kialakult telkek összevonhatóságát
- A jelenlegi 20%-os beépíthetőség helyett 30%-os beépíthetőséget
- 2 méteres előkert kialakításának lehetőségét
- 6,0 méteres épületmagasság alkalmazását.

A területen magas színvonalú, exkluzív nyaralókat szeretnének kialakítani.



Hatályos szabályozási terv részlete



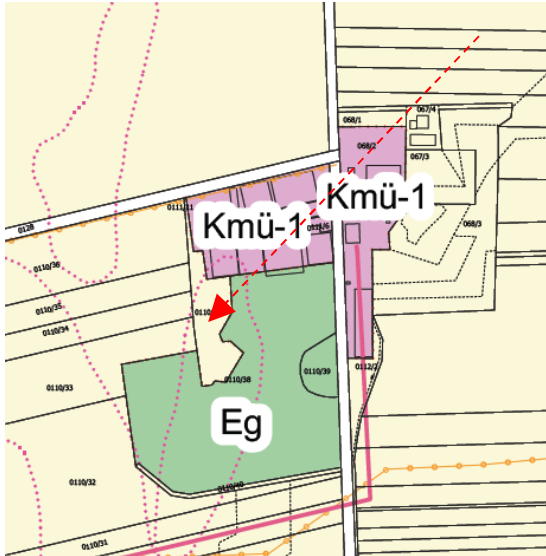
A szabályozási terv tervezett módosítása

A kezdeményezett módosítás a jelzett ingatlanok jelenlegi „Üh” hétvégi házas üdülő övezetből „Üü”-jelű Üdülőházas építési övezetbe történő átsorolását teszi szükségessé. Ebben az esetben szükséges elfogadni azt az Oték-ban meghatározott feltételt, hogy a megengedett beépítési magasság (épületmagasság) nagyobb kell, legyen, mint 6,0 m.

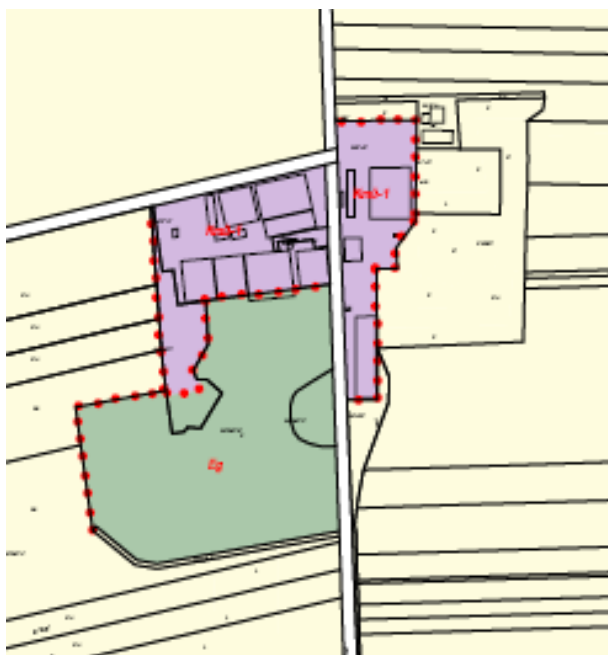
Fentiekén túl javasolt a Fürdő utca- Hőforrás utca találkozásánál kijelölt, még beépítetlen (hrsz:5404/1-4, 5401/93 keleti sarka) terület is átsorolásra kerüljön, a jelenleg szabályozott hétvégi házas üdülőövezetből, Üdülőházas üdülő övezetbe.

d) Juhász Béla kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás külterület 0110/37 hrsz-ú kivett agyaggödör megnevezésű, hatályos településrendezési eszközökben Mezőgazdasági felhasználásba, „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan átsorolása „Kmü-1”-jelű (mezőgazdasági üzemi, beépítésre szánt különleges” építési övezetbe.



A hatályos szabályozási terv részlete



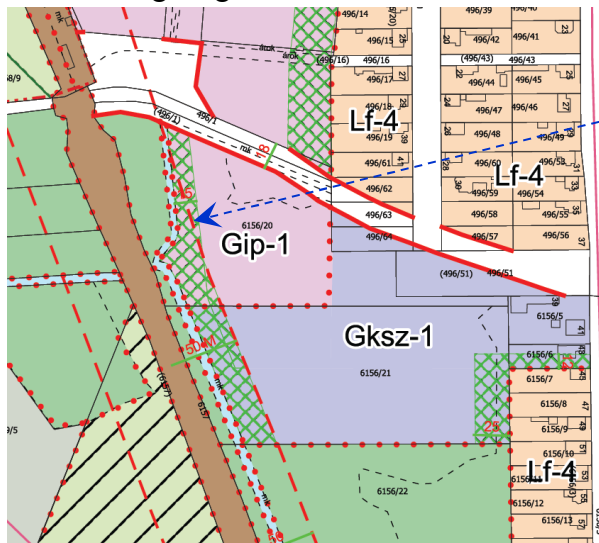
A szabályozási terv tervezett módosítása



Az átsorolással a mellette lévő, mezőgazdasági üzemi területet kívánja bővíteni, fejlesztések érdekében. A módosítás egyik feltétele, hogy a biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított legyen. Ennek egyik lehetősége, hogy a jelzett terület egy megfelelő nagyságú része (déli oldalon) gazdasági erdőövezetbe kerüljön átsorolásra, vagy „Kmü” övezeten belüli fásított területként legyen szabályozva. (Utóbbi esetben e telekrész is figyelembe vehető a beépítettség és a kötelező zöldfelület számításakor.

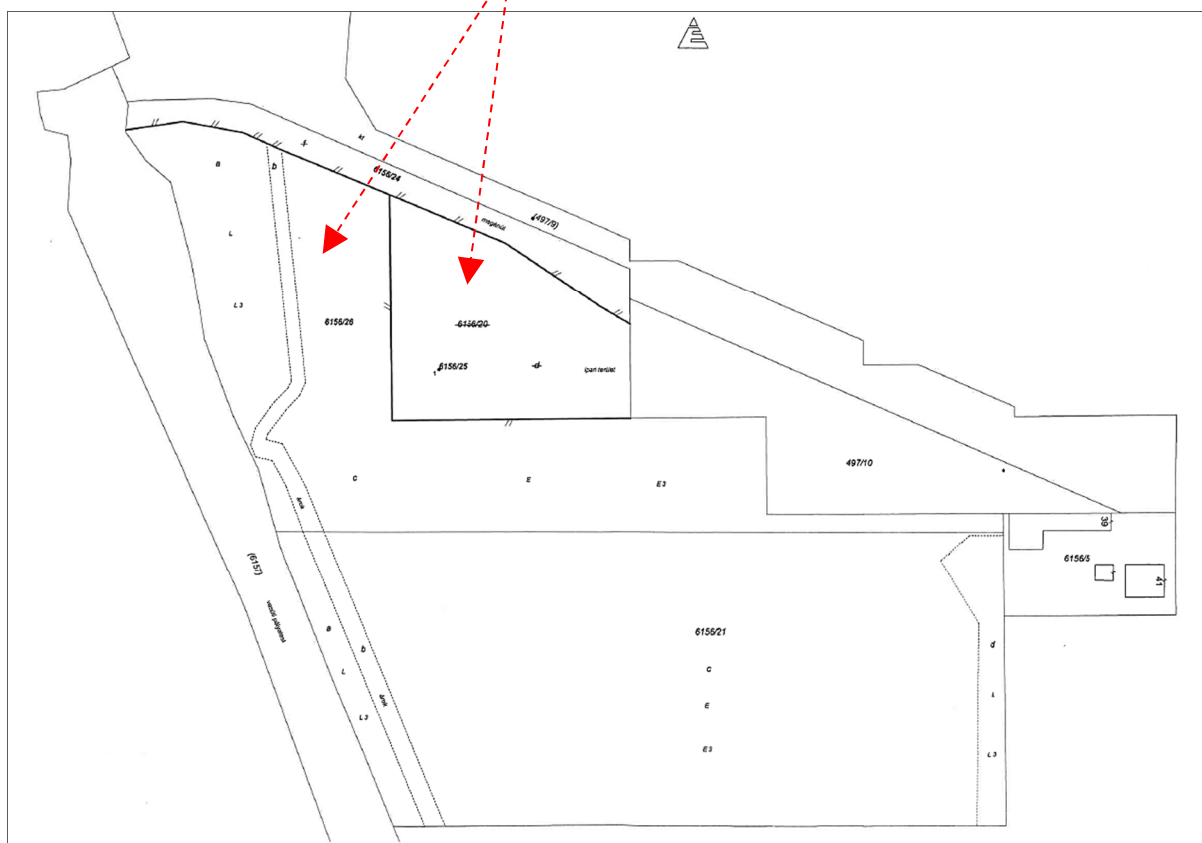
e) Ilvés Zoltán kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás Nyugati ipari övezet déli oldalán elhelyezkedő 6156/20 Hrsz-ú, ipari gazdasági övezetbe sorolt ingatlan nyugati oldalán szabályozott, telken belüli beültetési kötelezettség megszüntetése.



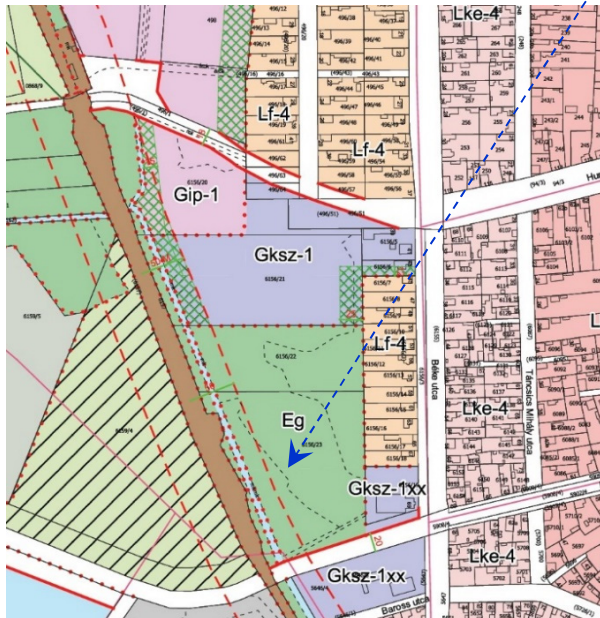
Az építési telket érintő szabályozási kötöttség megszüntetésének két méltányolható indoka is van. Egyrészt a telek nyugati oldalán elhelyezkedő vízvezető csatorna túlsó (vasút melletti) oldalán jelentős szélességű erdősáv található jelenleg is, másrészt olyan jellegű és léptékű telekalakítás történt a területet is érintő módon, mely által keskenyebbé vált a telek. A területen csak akkor tud tulajdonosa vállalkozásának megfelelő épületet elhelyezni, ha a nyugati szélén szabályozott telken belüli fásítási kötelezettség elhagyásra kerül.

Fent: A hatályos szabályozási terv részlete - **Alul:** Az önkormányzati telekvásárlás során kialakult telekmegosztás.

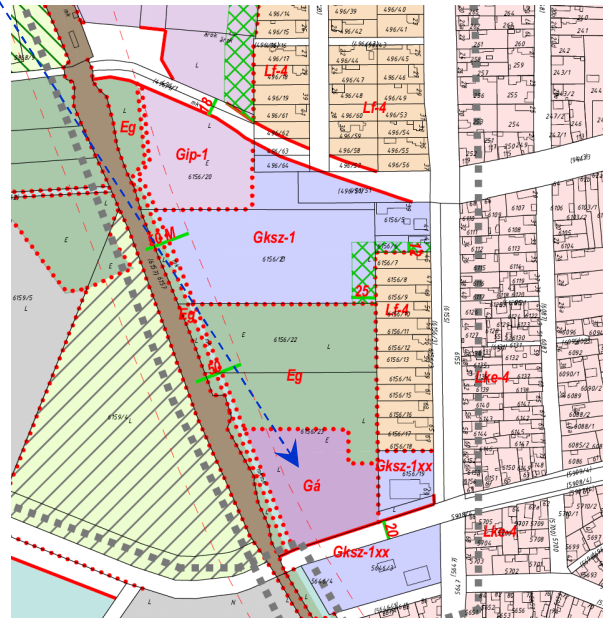


f) Romhányi Gábor a Hell Dream Kft. ügyvezetőjének kezdeményezése:

Cél: Hajdúnánás város hatályos Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és annak mellékletét képező szabályozási tervnek) módosítása, melynek során a Hajdúnánás belterületének nyugati szélén elhelyezkedő 6156/23 Hrsz-ú ingatlanból, a tervezett gazdasági tevékenység számára legalább bruttó 8000 m² beépíthető területet biztosító építési övezet kerüljön kijelölésre, a hatályos Településrendezési eszközökben gazdasági erdőként meghatározott területből.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása



A szabályozási terv 1,16 ha „Gá”-jelű általános gazdasági területet javasol kijelölni, ahol 70%-os megengedett legnagyobb beépíthetőség szabályozható. A keleti oldalon csatlakozó lakóövezet mellett 30 m szélességű erdőterületet tart meg a tervjavaslat.

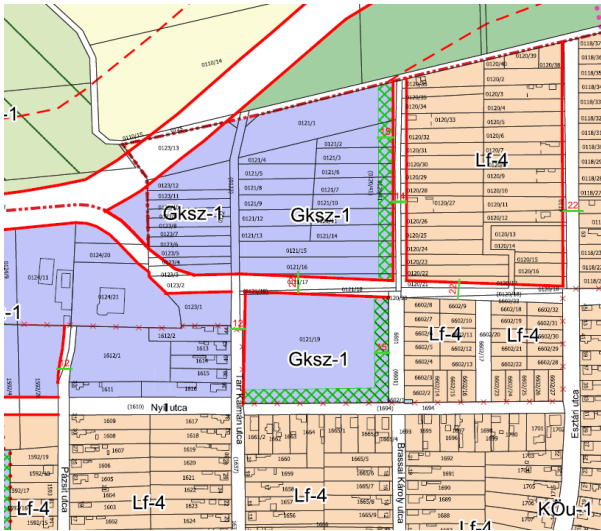
A telkek nyugati oldalán lévő vízvezető árkot, az ingatlanról külön kell választani, a szabályozási tervnek megfelelően, az nem lehet az iparterület része.

Szükséges továbbá az erdőterület művelésből kivonatni. Ezt vagy máshol ugyan ilyen arányban történő erdőtelepítéssel, vagy pénzbeli megváltással lehet biztosítani.

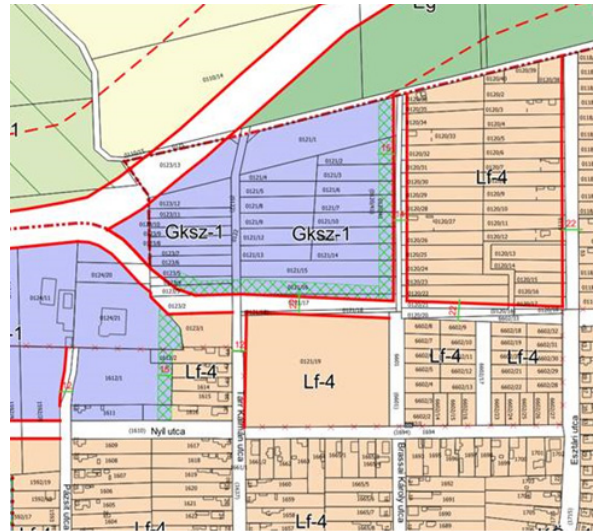
A Biológiai aktivitásérték szinten tartása ugyancsak jelen eljárás során tervezett módosítások összegzéseként biztosítható.

g) Önkormányzati kezdeményezés:

Cél: A Tarr Kálmán és Brassai Károly utcák északi végén elhelyezkedő hatályos Településrendezési tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetnek jelölt 0121/19 Hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan átsorolása lakóövezetbe. A terület lakóövezetbe történő visszahelyezése a környezetére vonatkozó, egyéb változásokat is igényel. A Tarr Kálmán utca nyugati oldalán elhelyezkedő ingatlanok ugyancsak lakóövezetbe történő visszahelyezése, a lakóterülettel szemközti gazdasági területeken 15 méter mélységű fásított előkert előírása a lakóterület védelme érdekében.



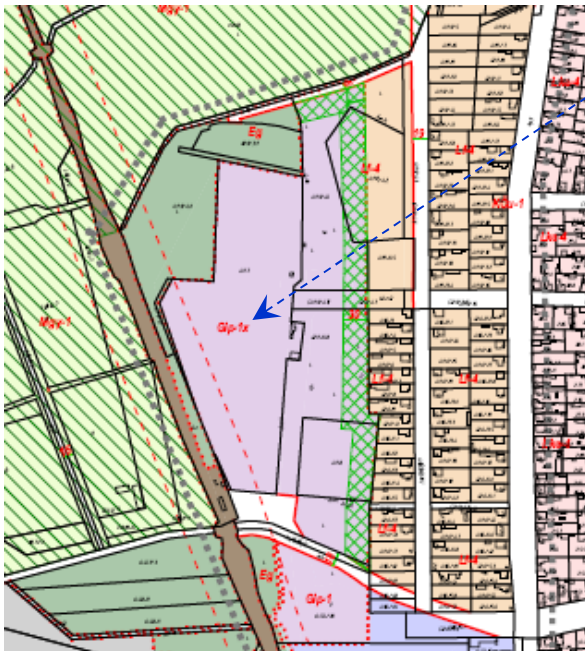
A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

h) Önkormányzati kezdeményezés:

h1:

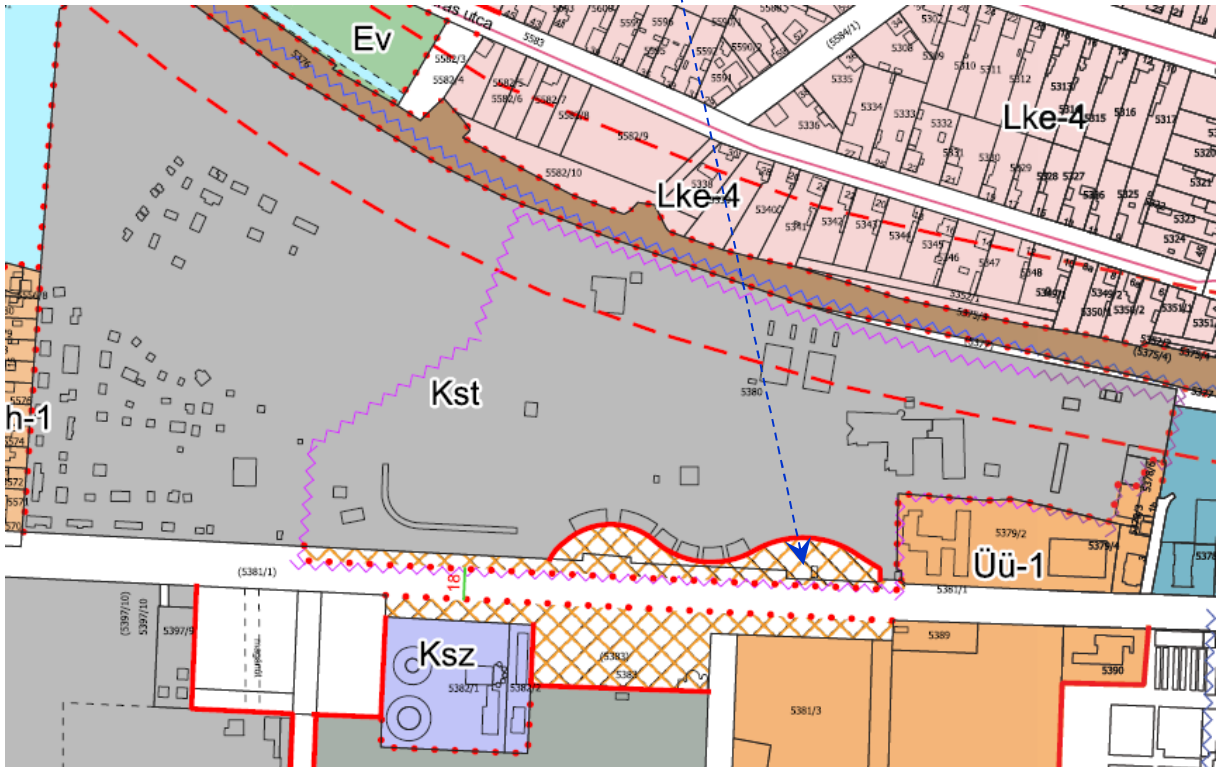


Cél: A belterület nyugati szélén (kisállomásnál) kijelölt Ipari övezet önálló „Gip-1x”-jelű építési övezetbe történő átsorolás, ahol az alakítható legkisebb telekterület a jelenleg szabályozott 3000 m2 telekterületről 1000 m2-re3 csökken. (Kis területet igénylő ipari vállalkozások számára.)

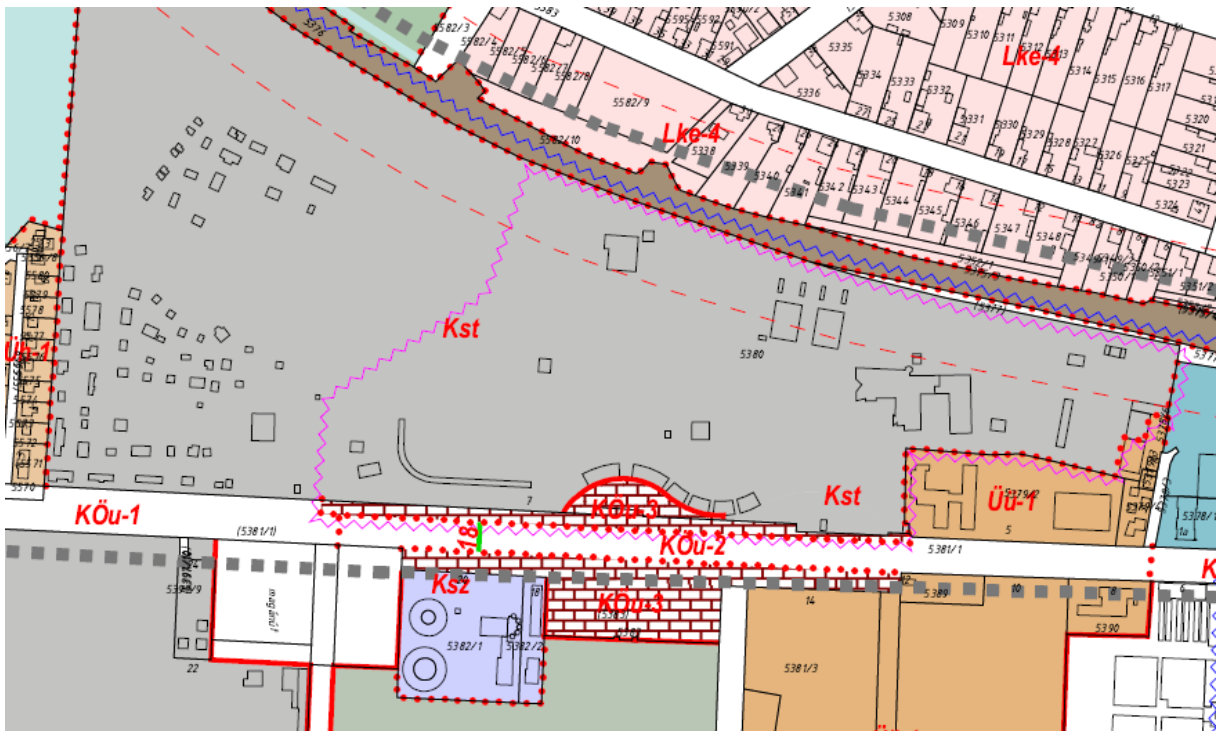
h2:

A Fürdő utcai szabályozási vonal felülvizsgálata.

A hatályos szabályozási terv a fürdő ingatlanából, KÖu-3 –jelű (gyalogos-vegyes közlekedési zónába sorolja azt a területet, ahol épület is található. Az önkormányzat e területet a fürdő ingatlanaként kívánja megtartani, megteremtve ezzel a jogszerű építési lehetőséget is.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása