



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Agrárgazdasági, város- és gazdaságfejlesztési tanácsnokától
a Képviselő-testület 2020. szeptember 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközök módosítása – tervező által a szerződésben meghatározott módosítási igényekre készített tervjavaslatok és egyéb szerkezeti és szabályozási tervjavaslatok, alátámasztó munkarészek elfogadása

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Melléklet: P2/2018 számú tervdokumentáció és egyéb tervjavaslatok

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

Kivonat Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének 2017. november 30-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

228/2017.(XI.30.)HÖ. sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy elindítja a településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének jogszabályi változások miatt történő 2018. évi módosítását új tervek létrehozását. A módosítás az alábbi területekre terjedjen ki:

Kötelező módosítás

- A jelenlegi hatályos HÉSZ, Szabályozási és Szerkezeti terv a kötelező 2018. december 31. történő jogszabály szerinti átdolgozása

Egyedi igények:

- Gáborkert egész zártkertből egyéb gazdasági övezet. Turisztika, termés feldolgozó üzemek, tárolás raktározás. Állattartás NEM.
- -13740/4 és /5 hrsz. terület Kmg-1-ről Gip övezetbe történő átvezetése javítása
- -13914/76hrs. mögötti jelenleg majálisként használt Lke-1 övezet Ksz-1 történő módosítása
- -19341 és 19306. hrsz.-ú volt zártkerti ingatlanok átsorolása Kmg-1
- -0287.hrsz. szántó átminősítése Kmg-1
- -0283/7. hrsz. szántó átminősítése Kmg-1
- Siposkert egy részének (Vidi út menti oldala) zártkertből egyéb gazdasági övezet. Turisztika, termés feldolgozó üzemek, tárolás raktározás
- Kunkert, Vénkert egy részéből gazdasági erdőből egyéb gazdasági övezet
- Gáborkert 4-es számú főút közti GIP övezet felülvizsgálata esetleges visszaminősítése
- 0206/6 és 0206/7.hrsz. (agyaggödör) Kb övezetből hasonló mint Gáborkert övezetté történő átminősítése
- Déli településrészen tartalék lakóterület felülvizsgálata
- Be nem épített ipari területek felülvizsgálata
- 13914/89hrs terület felülvizsgálata feltáró út felvezetése 13914/88 hrsz folytatásában
- 11908/14.hrsz területen áthaladó út törlése (ebtelep)
- 13215hrs Gárdonyi G u eleje zöldterületből Ksz-1
- 4-es főt keleti belső oldalán tervezett szervízút nyomvonalának felülvizsgálata
- Belső fekvésű telkek 11872, 11294/3, 10598/1, 10598/2, 11538 11537 feltárása esetleg könnyűipari termelő tevékenység engedélyezése
- Szennyvíztisztító telep védőtávolság véderdő sávjának felülvizsgálata

- Rákóczi utca Deák F. utca által határolt háromszög terület Gksz-1 lehet-e ha még van ott lakás.
- Volt szeszfőzde területe 11218-11221/2-ig lakóövezetből Gksz. Még itt is van két lakóház.
- 13914/82.hrsz Ksz-1 északi részén vályogvetés tevékenység gyártás céljára a terület átminősítése
- Viola utca észak-keleti sarkának lakóövezetet vissza zártkertté
- Ibolya u Nefelejcs u Szőlős utca belterületi határ és belső út felülvizsgálata

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges eljárás megindítására és a további intézkedések megtételére, a helyi építési szabályzathoz szükséges település tervezői díjat – a Palotás Bt. árajánlatát elfogadva - nettó 15.300.000- Ft + ÁFA Ft összegben a 2018. évi költségvetésében biztosítja.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

II. Irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről a 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezett.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

Hajdúhadház város településszerkezeti tervének és leírásának, valamint helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének jogszabályi változások miatt történő módosítása folyamatban van, a módosítás törvényi határideje 2021. december 31.

A Palotás Bt és Nagyhaju Attila tervezők elkészítették a településrendezési szerződés alapján a szerződésben meghatározott módosítási igényekre adott tervjavaslatokat és egyéb szerkezeti és szabályozási tervjavaslatokat, alátámasztó munkarészeket.

Az elkészült tervjavaslatok áttanulmányozásra kerültek, és azok módosítását, kiegészítését tartjuk szükségesnek az alábbiak szerint:

A.) tervező által készített tervjavaslatok:

1. Gáborkert egész zártkertből egyéb gazdasági övezet. Turisztika, termelés feldolgozó üzemek, tárolás, raktározás (állattartás megtiltásával).



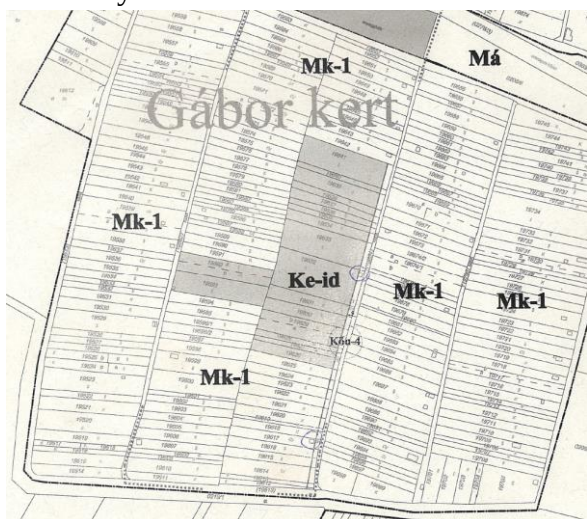
Gábor kert Nyugati terület részének tervezett felhasználása.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

- a.) a teljes Gáborkert zártkert legyen Ke-id (különleges egyéb, idegenforgalmi terület) besorolású övezet



- b.) a Ke-id besorolású övezet beépítésének feltételeire javaslat: legyen egyedi, a Gáborkertre és a Siposkertre legyen kidolgozva. Előterbe helyezve a szőlő és gyümölcstermesztésre vonatkozó egyedi jelleget pl. igényes kidolgozású épületek, kerítés csak élőnövényzet legyen, minimális telekméret, telekszélesség, mely a beépíthetőség lehetőségét keskeny telkek esetén nem engedi, valamint kb. a terület 30 %-át szőlőt és gyümölcsöst kellene telepíteni. Az egész területre olyan szabályozás lenne megfelelő, mely egyedivé tenné a hely beépítését turisztikai szempontból, de mégis lakófunkcióval is bírna.
- c.) a tervező által készített további fejlesztési javaslat nem megfelelő, nem életszerű, mert nem tartalmaz összesfüggő területeket tulajdonlás szempontjából. Így a beépítés megvalósítása elhúzódhat, mivel nehézkes felkutatni a tulajdonosokat.
- d.) A korábbi tervmódosítás során be lett jelölve a Köu-4 jelű 9 m széles út, melynek nyomvonalát felül kellene vizsgálni, mivel meglévő és megmaradó épületeket metsz a nyomvonal.



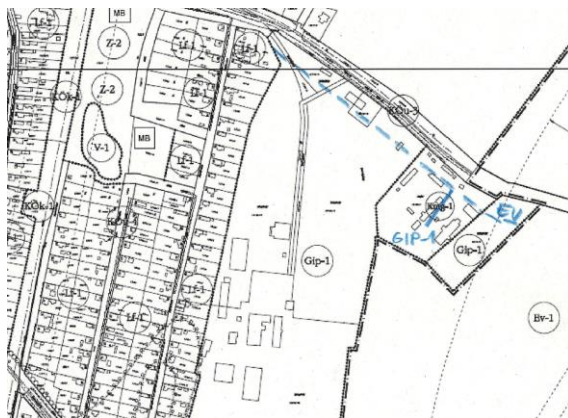
2. A 13740/4 és a 1374/5 helyrajzi számú különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg-1) felhasználását ipari gazdasági terület (Gip) felhasználásra kell módosítani.



A 13740/5 helyrajzi számú terület a hatályos terv szerint ipari gazdasági terület, ezért nem kell módosítani. A módosítással érintett terület nagysága 1,82 hektár.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Az így kialakuló, összefüggő GIP-1-es övezetben szükség van védőerdő kialakításra a temető felől, mivel a zajhatás sértheti a temetőben kegyeletüket tevőket, ezért csökkenteni kellene az ipari tevékenységből származó zajszintet.

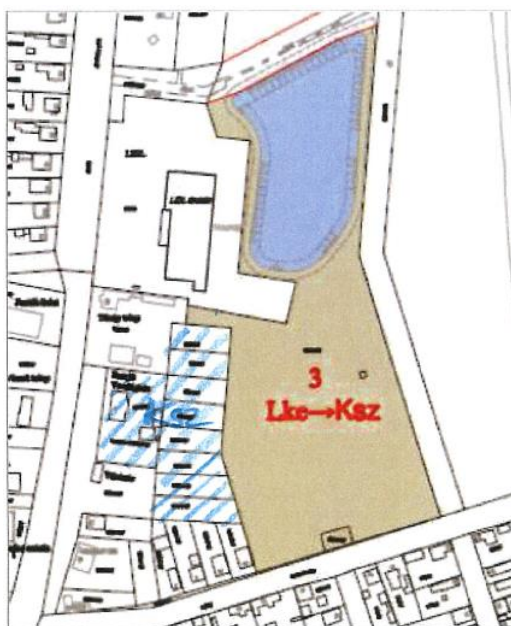


3. A 13914/76 helyrajzi számú terület mögötti majálisként használt kertvárosias lakóterület (Lke) felhasználást különleges egyéb szabadidő eltöltésére történő (KE-sz) felhasználásra kell módosítani.

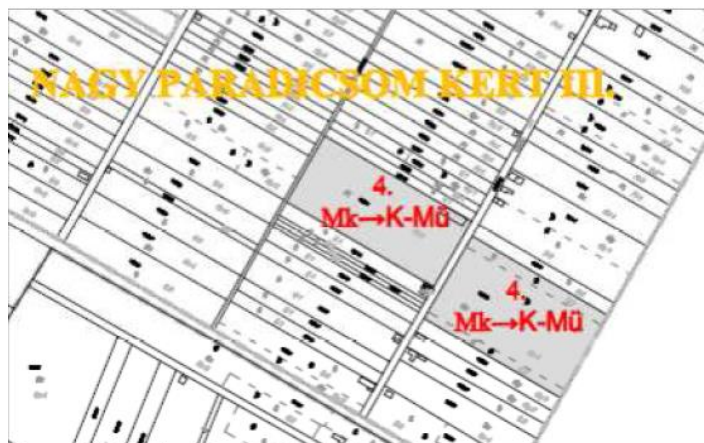


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Kerüljön bele a Ksz területbe az Ezerjő vendégház és a belső elhelyezkedésű telkek is. A belső elhelyezkedésű telkek összevonása jelenleg folyamatban van.



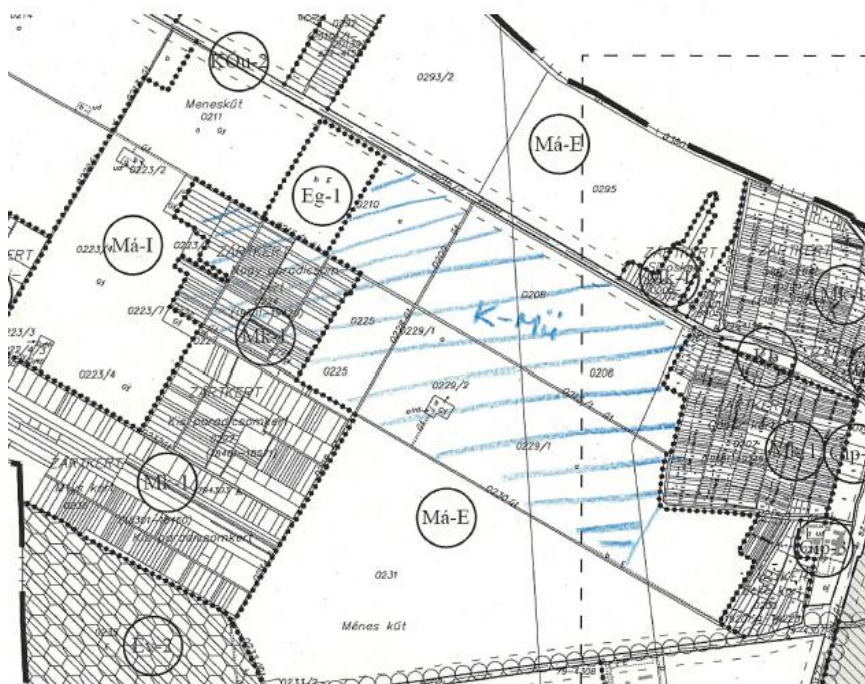
4. A 19341 és a 19306 helyrajzi számú – volt zártkert – kertes mezőgazdasági terület (Mk) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 0,75 hektár.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Meg kellene vizsgálni a K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi terület kiterjesztésének lehetőségét nagyobb tömbre:



5. A 0287 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület (Má) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) felhasználásra kell módosítani.

A tervjavaslat módosítást nem igényel.

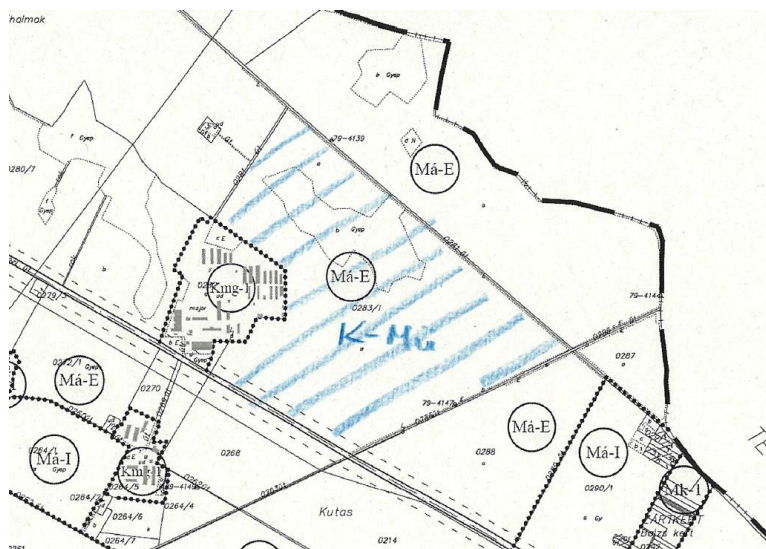
6. A 0283/7 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület (Má) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 7,58 hektár.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Meg kellene vizsgálni a K-Mü különleges mezőgazdasági üzemi terület kiterjesztésének lehetőségét nagyobb tömbre:

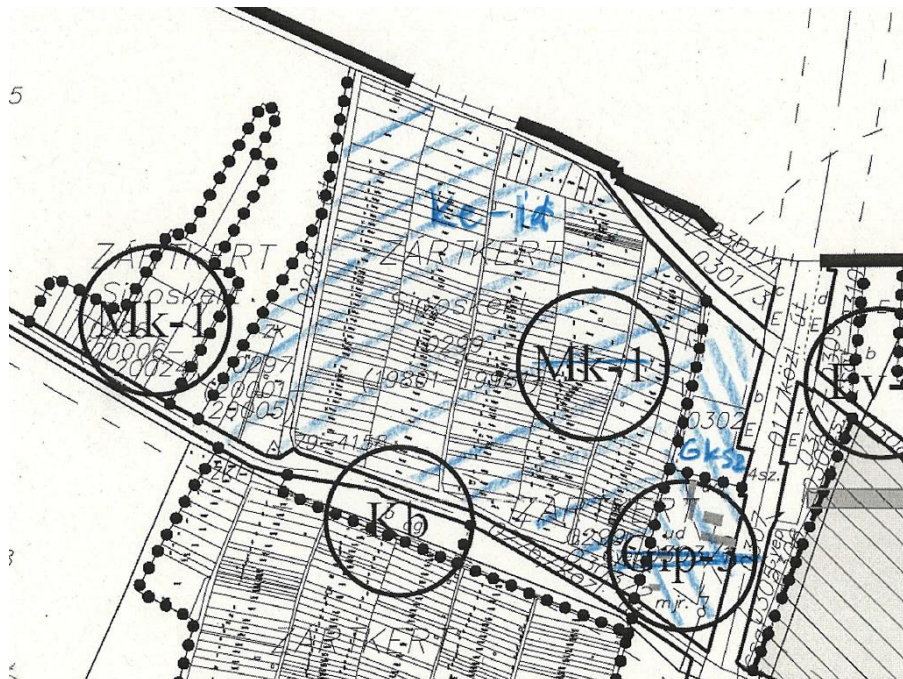


7. Sipos kert Vidi út menti kertes mezőgazdasági terület (Mk) területsávjának és a 4. számú főút és kert közötti ipari gazdasági terület (Gip) felhasználást általános gazdasági terület (Gá) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 8,76 hektár.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:



- a.) a Siposkert is legyen Ke-id (különleges egyéb, idegenforgalmi terület) besorolású övezet
- b.) a Ke-id besorolású övezet beépítésének feltételeire javaslat: legyen egyedi, a Gáborkertre és a Siposkertre legyen kidolgozva. Előtérbe helyezve a szőlő és gyümölcsstermesztésre vonatkozó egyedi jelleget pl. igényes kidolgozású épületek, kerítés csak élőnövényzet legyen, minimális telekméret, telekszélesség, mely a beépíthetőség lehetőségét keskeny telkek esetén nem engedi, valamint kb. a terület 30 %-át szőlőt és gyümölcsöst kellene

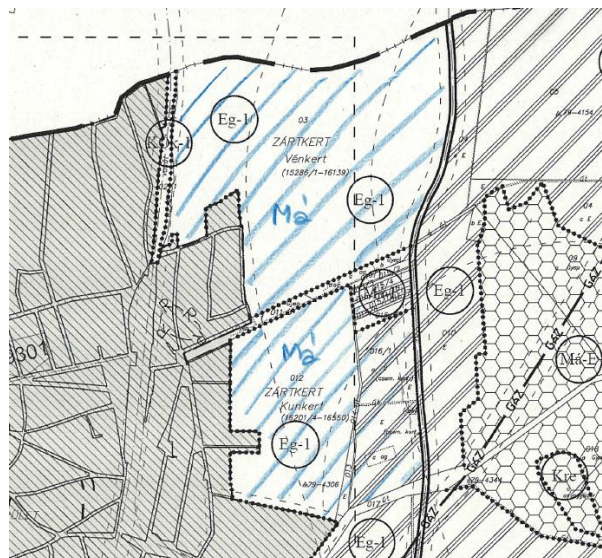
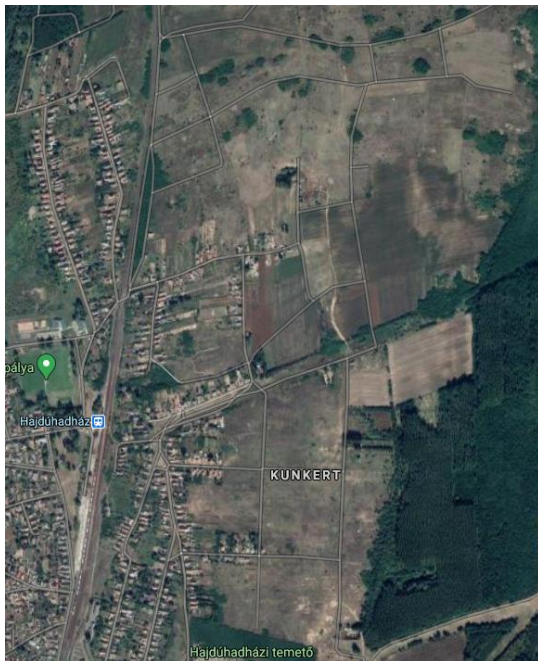
- telepíteni. Az egész területre olyan szabályozás lenne megfelelő, mely egyedivé tenné a hely beépítését turisztikai szempontból, de mégis lakófunkcióval is bírna
- c.) a GIP övezet helyett Gksz legyen, mert az ipari tevékenység zavaró hatással lehet a Sípосkertben vagy Gáborkertben pihenni, kikapcsolódni vágókra

8. Kunkert, Vénkert hatályos terv szerinti gazdasági erdőterület (Eg) egy részének felhasználását egyéb ipari gazdasági terület (Geip), vagy általános gazdasági terület (Gá) felhasználásra kell módosítani.



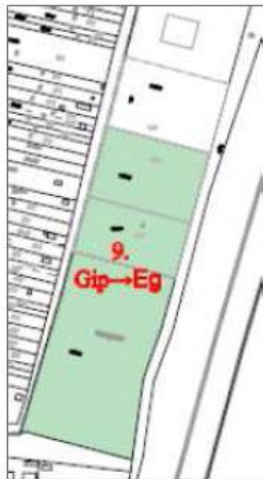
A módosítással érintett terület nagysága 10,98 hektár.

A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:



Jelenleg a terület elhanyagolt, gyomos, erdő nem található a területen. Erdőterület helyett javasolt lenne az általános mezőgazdasági felhasználásra módosítani az övezetet.

9. Gáborkert és a 4. számú főút közötti ipari gazdasági övezet (Gip) felülvizsgálata.

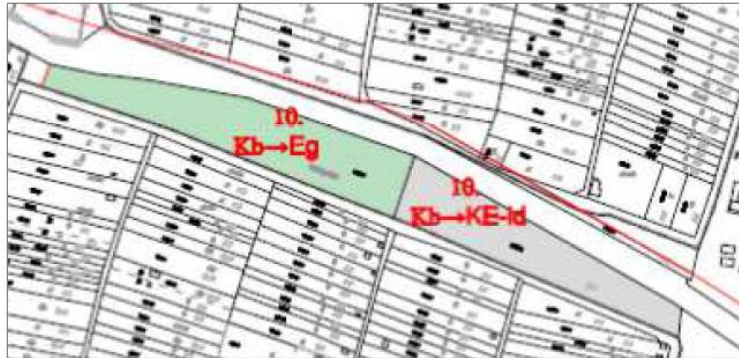


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:



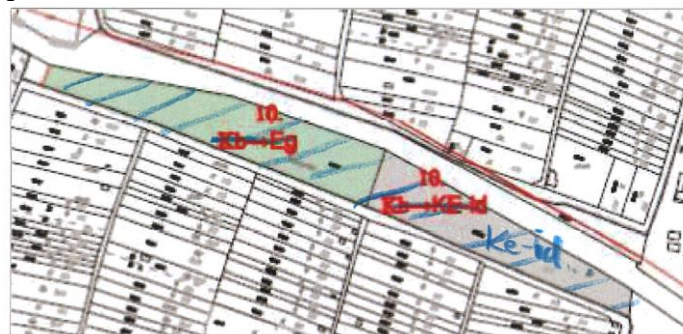
A GIP övezet helyett Gksz legyen, mert az ipari tevékenység zavaró hatással lehet a Siposkertben vagy Gáborkertben pihenni, kikapcsolódni vágyókra.

10. A 0206/6 és a 0206/7 helyrajzi számú beépítésre nem szánt különleges bányaterület (Kb) felhasználását különleges egyéb idegenforgalmi (KE-id) és erdőterület (E) felhasználásra kell módosítani.



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

- a.) legyen Ke-id (különleges egyéb, idegenforgalmi terület) besorolású övezet, mint a Gáborkert és a Sípokkert



- b.) az autóbusz és gépkocsi parkolóhely kialakítása nem életszerű (lásd 1-es pont)
- c.)



11. A déli területrészen a tartalék lakóterület felülvizsgálata.

Felülvizsgálata a 2016. évben készült településrendezési eszközök módosításával megtörtént.

12. A be nem épített ipari területek felülvizsgálata.

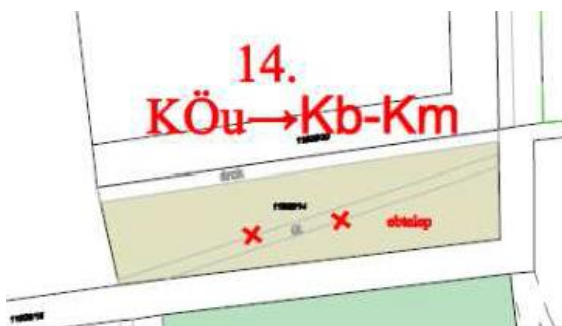
A hatályos terv szerinti iparterületekre – figyelembe véve Debrecen jelentős fejlesztését – szükség lehet a jó közlekedési kapcsolat, a rövid idő alatti elérhetőség és a munkahelyek növelése érdekében. Ez igaz a tartalék lakóterületekre is.

13. A 13914/89 helyrajzi számú terület felülvizsgálata feltáró út felvezetésével a 13914/88 helyrajzi számú út folytatásaként.

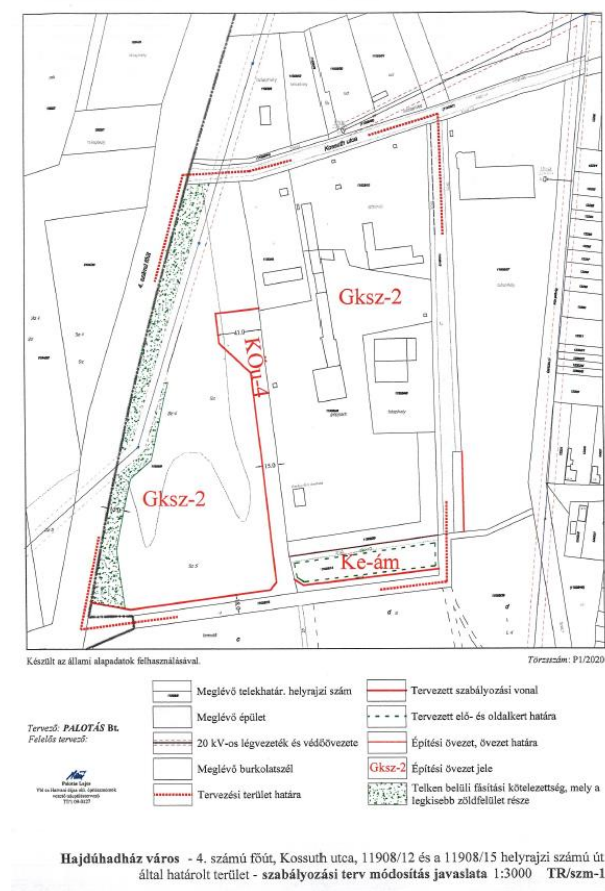


A tervjavaslat módosítást nem igényel.

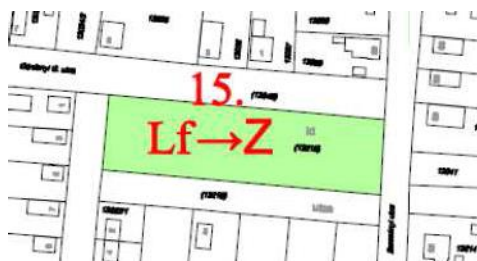
14. A 11908/14 helyrajzi számú területen – állatmenhely – áthaladó út törlése



A jelenleg külön eljárásban folyamatban lévő tervezés során a terület rendezése az alábbi:



15. A 13215 helyrajzi számú terület felhasználásának vizsgálata.



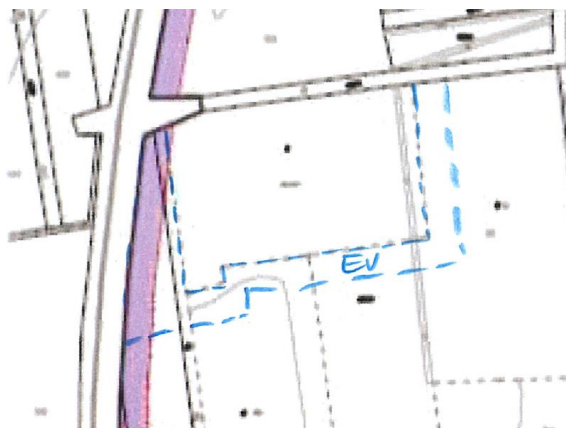
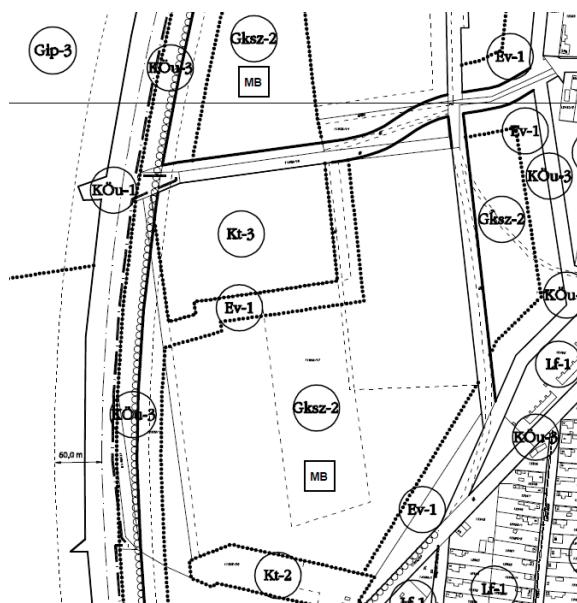
A tervjavaslat módosítást nem igényel.

16. A 4. számú főút keleti oldalán tervezett szervíz-út nyomvonalának felülvizsgálata.

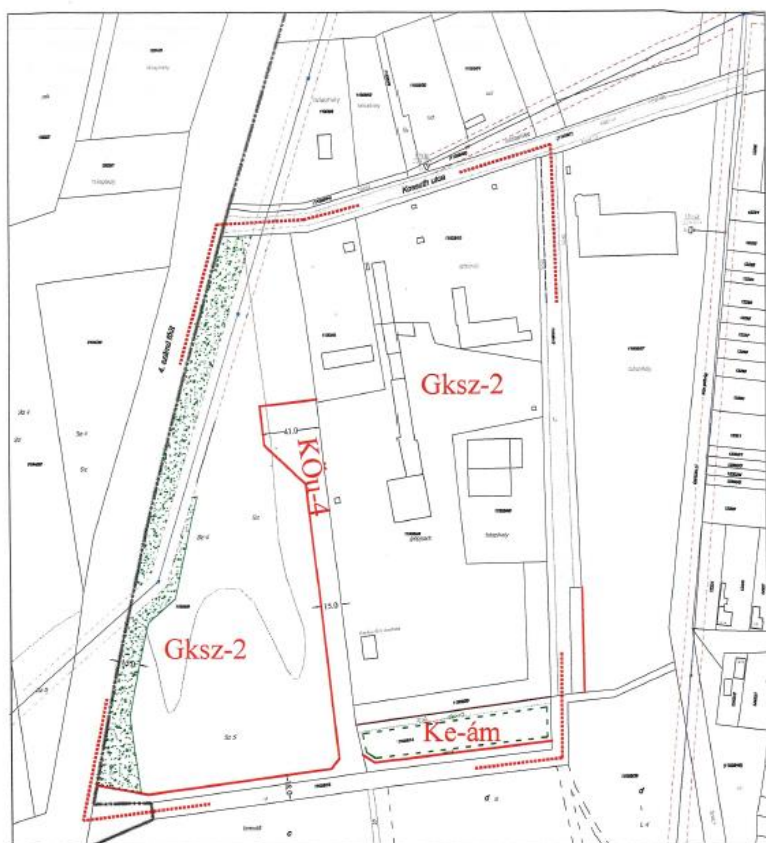


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

A déli területen találhatóak a temetők, mely Gksz övezet a temető egy részére esne, ezért javasolt lenne a védőerdő terület a temető köré az alábbiak szerint:



A jelenleg külön eljárásban folyamatban lévő tervezés során az északi terület rendezése az alábbi:



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Tervezés: P1/2020

Tervező: **PALOTÁS Bt.**
Feltérő tervező:



	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám		Tervezett szabályozási vonal
	Meglévő épület		Tervezett elő- és oldalkert határa
	20 kV-os légvezeték és védőövezete		Építési övezet, övezet határa
	Meglévő burkolatszél		Gksz-2 Építési övezet jele
	Tervezési terület határa		Telken belüli fásítási kötelezettség, mely a legkisebb zöldfelület része

Hajdúhadház város - 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt terület - szabályozási terv módosítás javaslata 1:3000 TR/szm-1

17. Belső fekvésű telkek feltárása és javasolt rendeltetése.

A./ Dr. É. Kiss S. és Arany János utca közötti tömbbelső feltárás



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

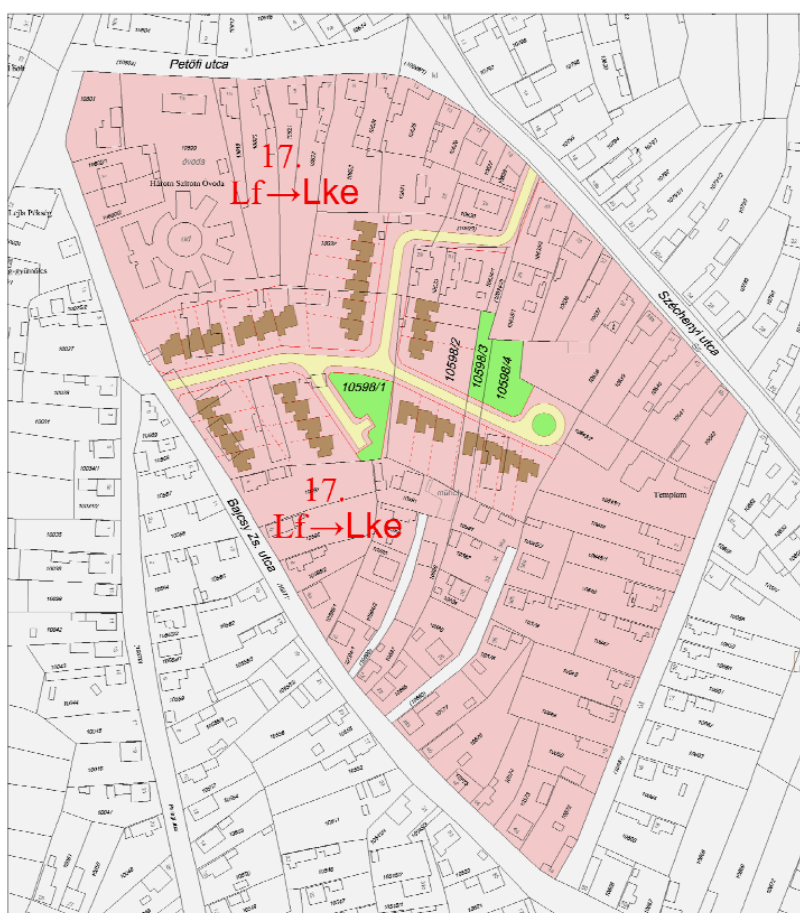
Javasolt a lakófunkció kialakítása az alapfokú intézmények helyett, mivel a belvárostól távolsága miatt.

B./ Dr Földi J. , Rákóczi F. és Téglási utca



A tervjavaslat módosítása nem szükséges.

C./ Bajcsy Zs., Petőfi és Széchenyi utca közötti tömbbelső feltárás



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:



Javasolt a telekalakítást az egy tulajdonban lévő összefüggő területen megvalósítani, a tervjavaslat megvalósulásának elérése érdekében. A 10634/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanon történő közlekedési lehetőséggel.

D./ Kinizsi és Tompa M. utca közötti tömbbelső feltárás.



A tervjavaslat elvetésre került, a belvárostól való távolsága, és a sok telektulajdonos miatt.

18. A szennyvíztisztító telep védőterület, védelmi rendeltetésű erdőterület felülvizsgálata.

A szennyvíztisztító telep védőterületét az alkalmazott technológia alapján az illetékes környezetvédelmi hatóság állapítja meg. Az előzetes véleményben ilyen adatot nem adtak.

19. Rákóczi Ferenc utca, Attila utca és Deák Ferenc utca által határolt terület módosítása kisvárosias lakóterület felhasználásról (Lk) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) felhasználásra.

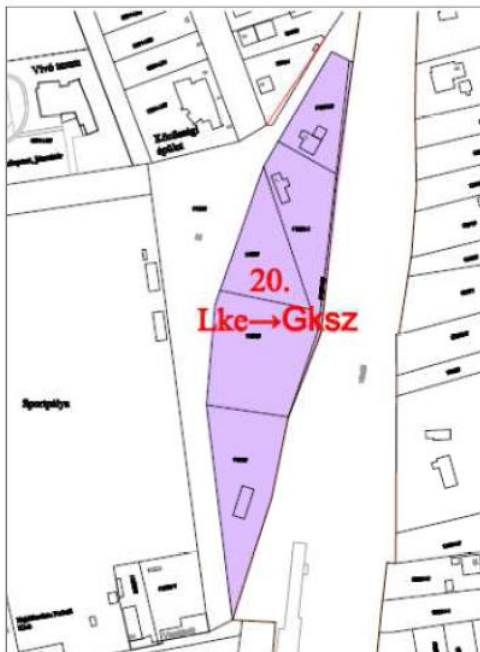


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Gksz övezet, helyett maradjon lakóterület, viszont a beépítési lehetőséggel különüljön el a szomszédos övezetektől pld. épületmagasság.



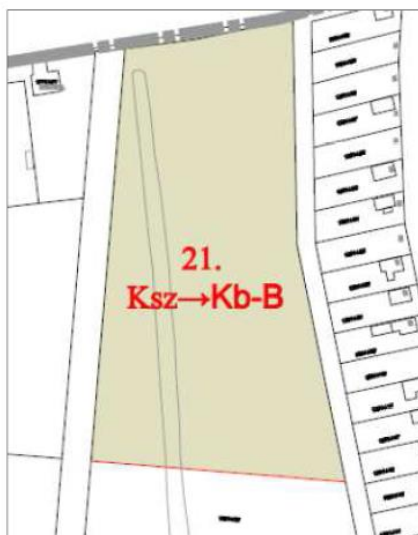
20. A volt szeszfőzde tömbje, a 11218-11221/2 helyrajzi számú ingatlanok felhasználásának módosítása kertvárosias lakóterületről (Lke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz).



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

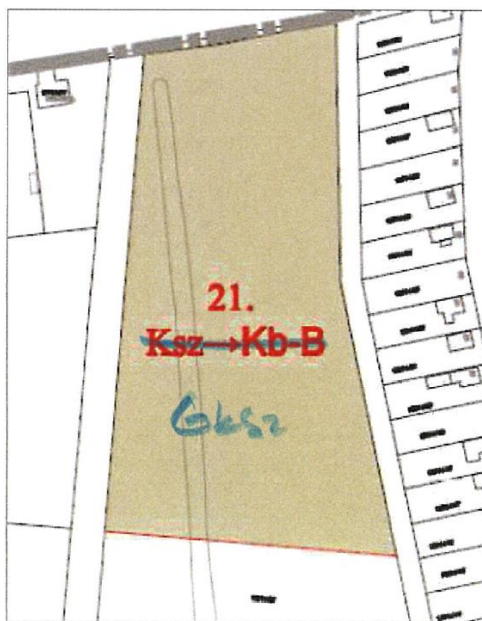
Gksz övezet helyett maradjon a jelenlegi szabályozás szerinti lakóterület.

21. A 13914/82 helyrajzi számú különleges szabadidő park északi területrészét különleges bányászati (vályogvetés) területre (Kb-B) kell módosítani.

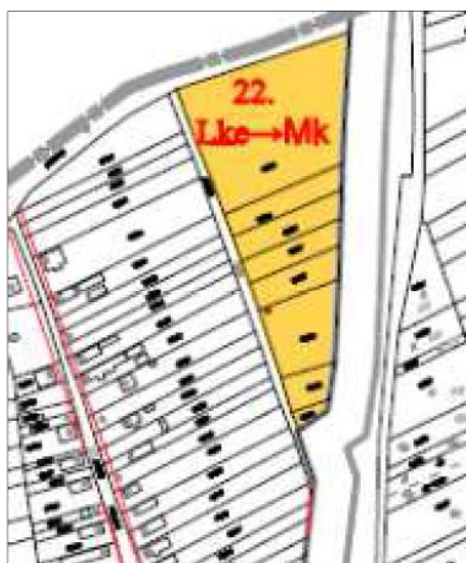


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Ksz helyett Gksz övezet legyen, mivel ezen a területen lenne igény gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató funkcióra.

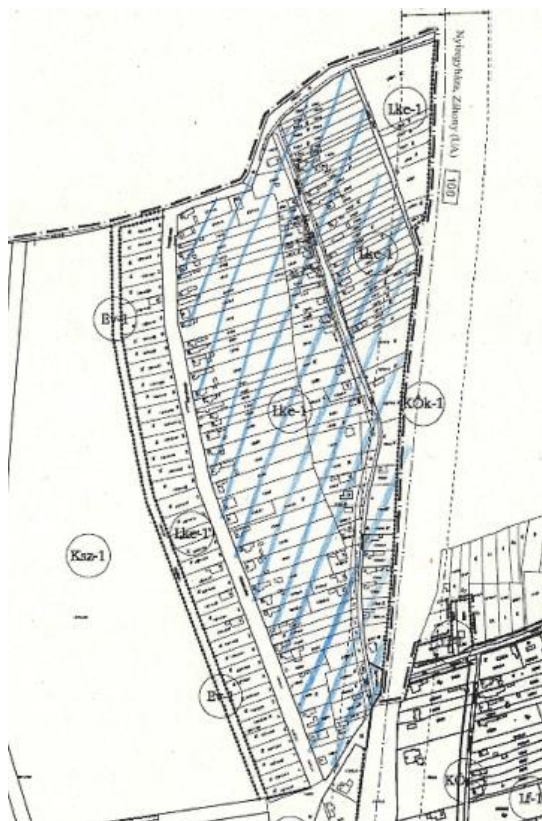


22. A Viola utca északkeleti részén a kertvárosias lakótömb (Lke) felhasználást kertes mezőgazdasági terület (Mk) felhasználásra kell módosítani.



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

A fenti területhez igazodjon a mellette lévő terület is azzal, hogy maradjon meg a lakófunkció, de szerepeljen benne a mezőgazdasággal kapcsolatos funkció is, különüljön el a szomszédos övezetektől pl. minimális telekméret 1500 m² felett beépíthető, zöldség-és gyümölcsstermesztés stb.. Átmenetet képezzen a mezőgazdasági övezet és a lakóövezet között.



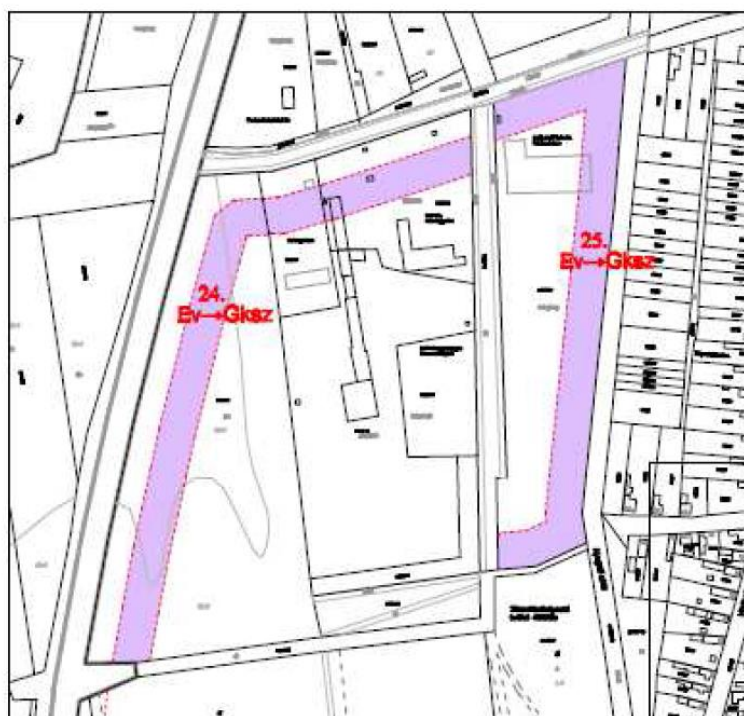
23. A Szőlős utca, Nefelejcs utca és Ibolya utca által határolt tömbön belül a hatályos terv szerinti tervezett feltáró út szükségességét felül kell vizsgálni.



A 22. pontan szereplő területhez igazodjon azzal, hogy maradjon meg a lakófunkció, de szerepeljen benne a mezőgazdasággal kapcsolatos funkció is, különüljön el a szomszédos övezetektől pl. minimális telekméret 1500 m² felett beépíthető, zöldség-és gyümölcsstermesztés stb. Átmentet képezzen a mezőgazdasági övezet és a lakóövezet között.

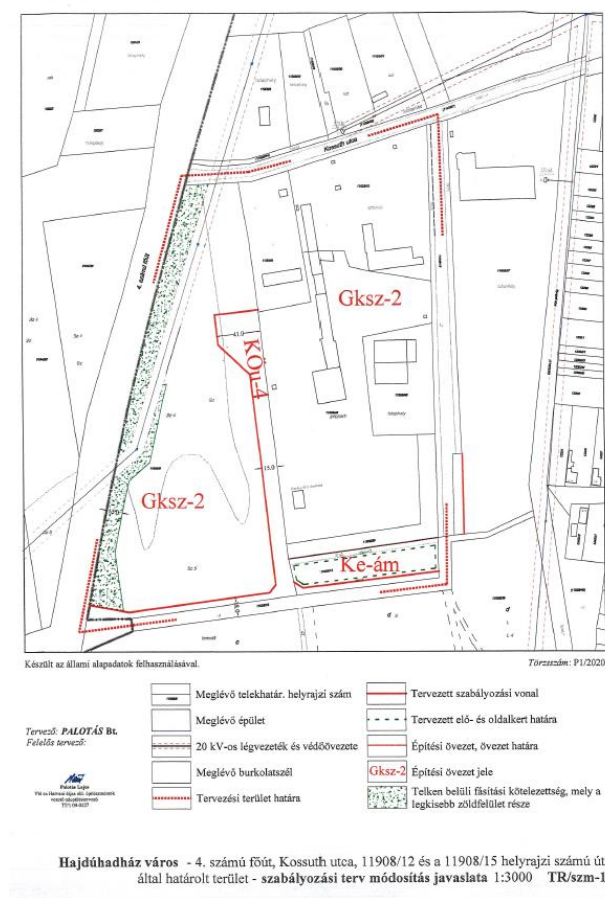


24.-25. A Kossuth utcától délre lévő területen előírányzott védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) felhasználást célszerű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) módosítani.

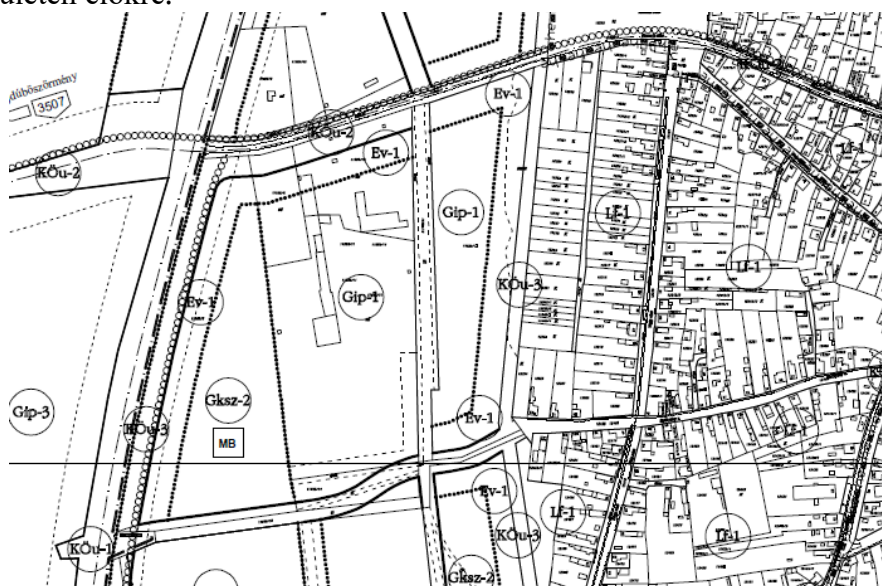


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

A jelenleg külön eljárásban folyamatban lévő tervezés során a terület rendezése az alábbi:



A mellette lévő 11908/13. hrsz.-ú területen meg kell vizsgálni annak a lehetőségét, hogy amennyiben eltöröljük a védőerdőt, az milyen környezeti hatással lesz a közvetlenül mellette lévő lakóterületen élőkre.

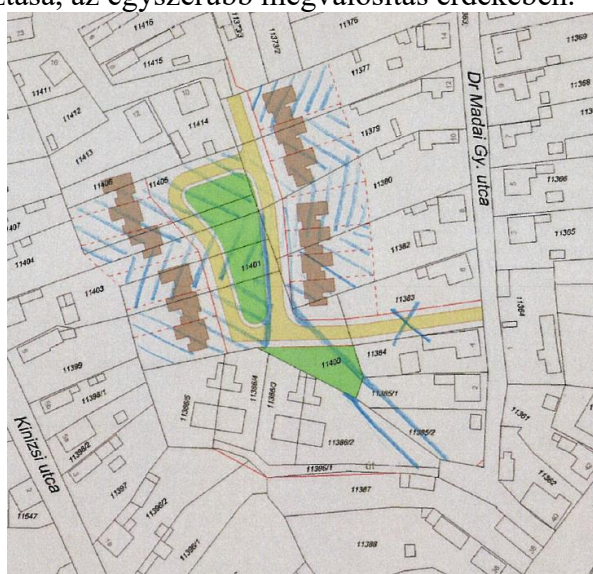


26. Kinizsi utca, Vadas utca és Dr Madai Gy. utca által határolt tömbbe tömbbelső feltárása.



A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

Meg kellene vizsgálni annak a lehetőségét, hogy a Dr. Madai Gy. utca szélesebb része felől legyen az utca nyitása, valamint a földhivatali térkép szerinti oldalhatárok figyelembevételével történjen a telkek felosztása, az egyszerűbb megvalósítás érdekében.



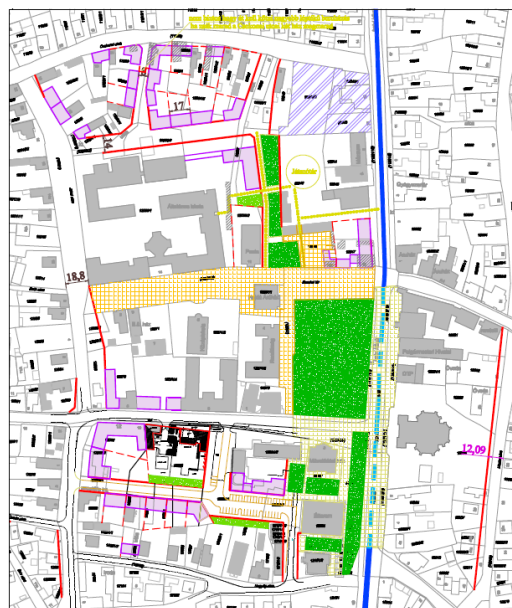
27. Virág utca, Batthyány utca, Bercsényi utca és Irinyi utca által határolt tömbbelső feltárása.



A tervjavaslat elvetésre került, mivel az óvoda bővítési lehetőségét gátolja.



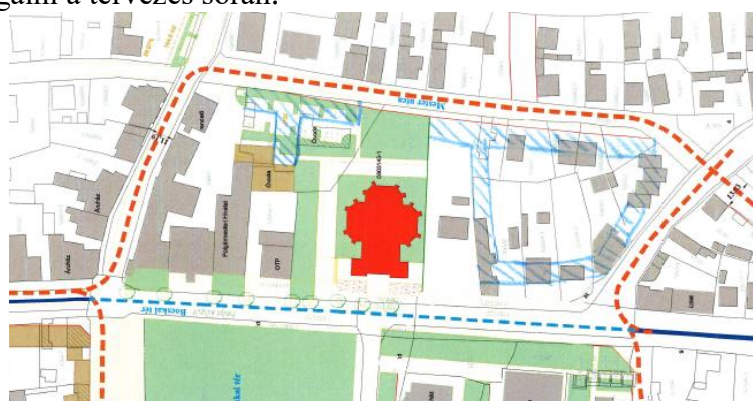
28. Bocskai tér északi lezárására adott javaslat



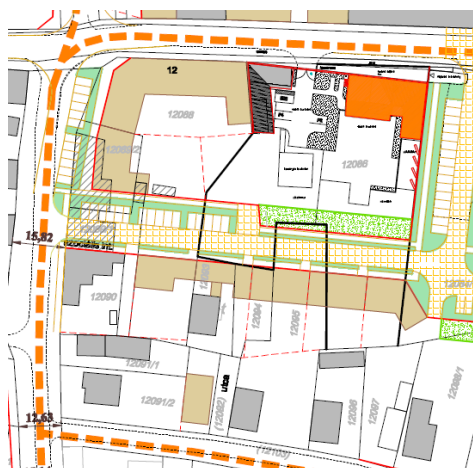


A tervjavaslat módosításánál az alábbi javaslatokat kellene megvizsgálnia a tervezőnek a tervezés során:

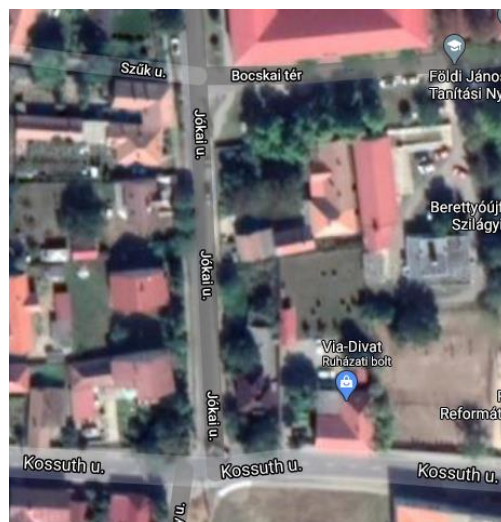
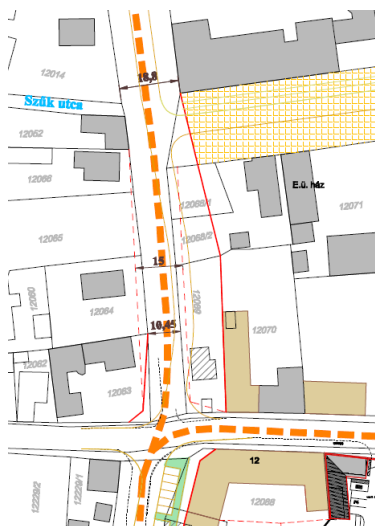
- a.) a templom előtt gyalogos forgalmú út kialakítása elvetésre kerülne
- b.) a templom körüli terület beépítésére az alábbi beépítési lehetőség kialakítását meg kellene vizsgálni a tervezés során:



- c.) a színpad mögötti parkoló beépítése nem javasolt, mivel a színpad bővítésének lehetőségét veszi el



- d.) a Jókai utca szélesítését sem javasoljuk, mivel a meglévő épületek lebontásával járna



e.) a Csokonai utca beépítésére tett javaslatnál figyelembe kellene venni a meglévő épületeket



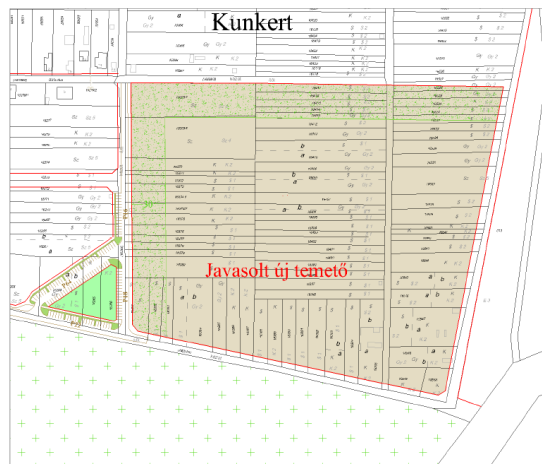
f.) a Patika zug utcaszélesítését sem javasoljuk, mivel a meglévő épület lebontásával járna



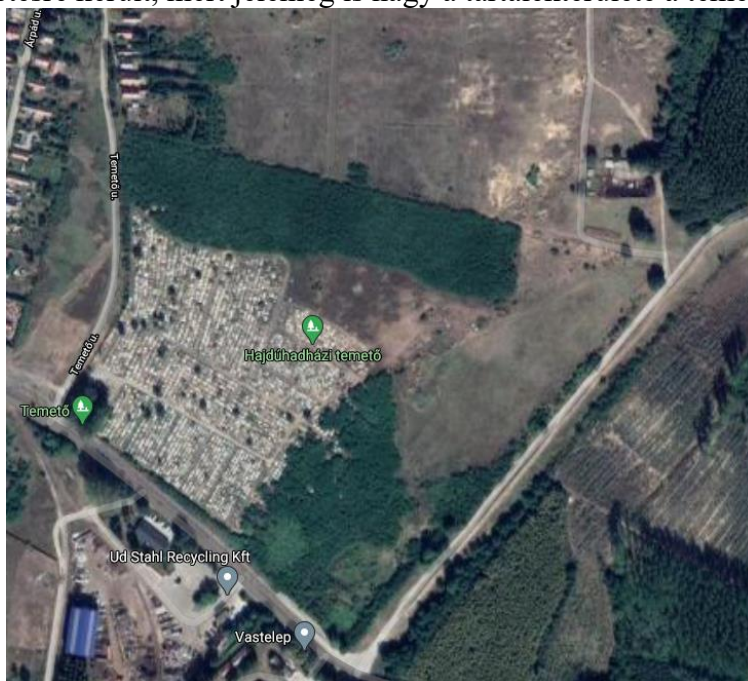
g.) a Bocskai tér beépítésére az alábbi beépítési lehetőség kialakítását meg kellene vizsgálni a tervezés során:



29. Új temető kijelölése. Kunkert területén a hatályos terv szerinti tervezett gazdasági erdőterület (Eg) egy részének felhasználását különleges beépítésre nem szánt temető terület (K-T) felhasználásra kell módosítani.



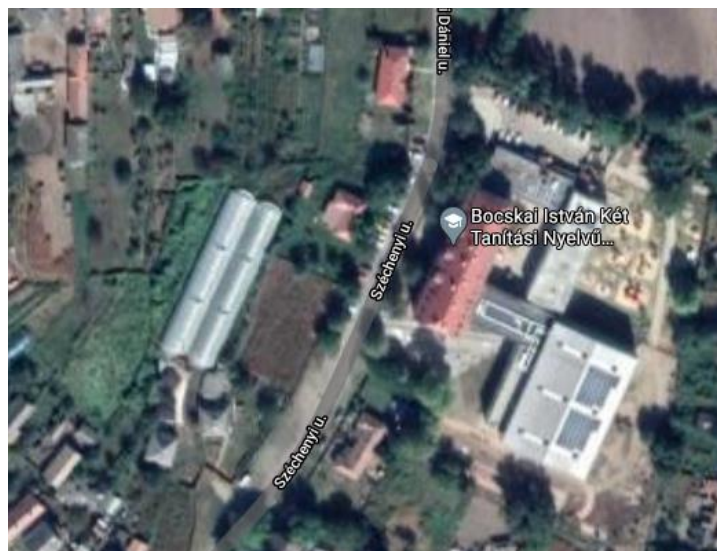
A tervjavaslat elvetésre került, mert jelenleg is nagy a tartalékterülete a temetőnek.



30. Szilágyi Dániel utcai ingatlanokra vonatkozó tervjavaslat



A tervjavaslat elvetésre került, mert a terület be van építve.



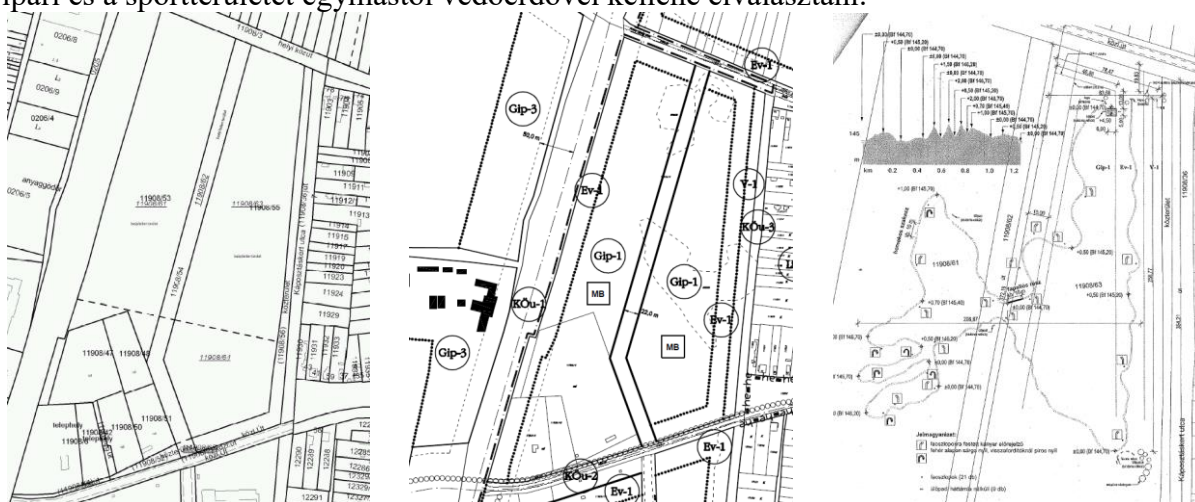
B.) Egyéb kiegészítő észrevételek, javaslatok a tervező számára:

30. A Bringapark kialakítása

A Bringapark kialakítása jelenleg folyamatban van, engedélyeztetési szakaszban van.

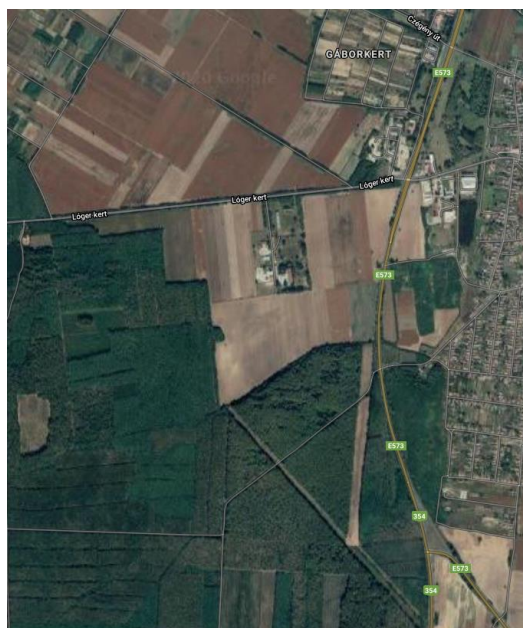
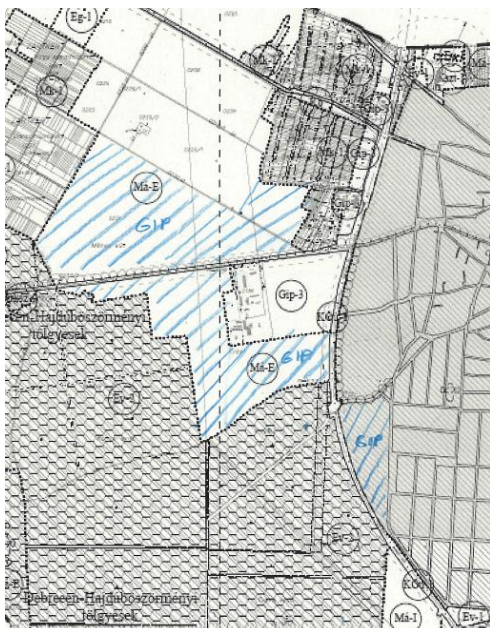
A terület megosztása megtörtént:

A mostani övezet szerint GIP-1 övezetben található a 11908/53, 11908/54 és 11908/55 hrsz.-ú ingatlan. Ezen ingatlanok övezetét kellene GIP övezetről sport övezetre módosítani, valamint a ipari és a sportterületet egymástól védőerdővel kellene elválasztani.



31. Új GIP övezetek kialakítása

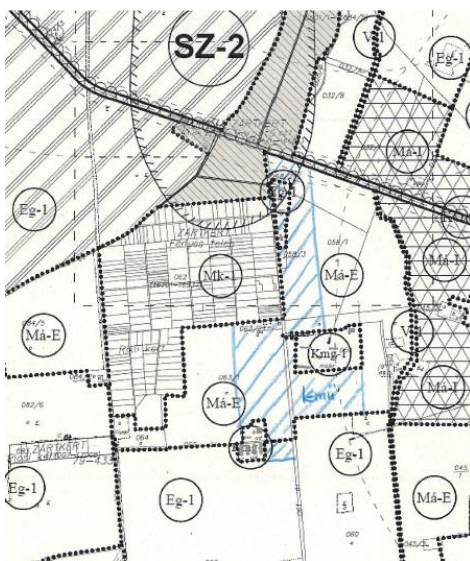
A város fejlődésével párhuzamosan szükség van új ipari területek kijelölésére, mely területeket az alábbi részekben jelöltünk ki. Meg kellene vizsgálni ezen területeken lévő ipari terület kialakításának lehetőségét.



32. A 069/31. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó lakossági igény

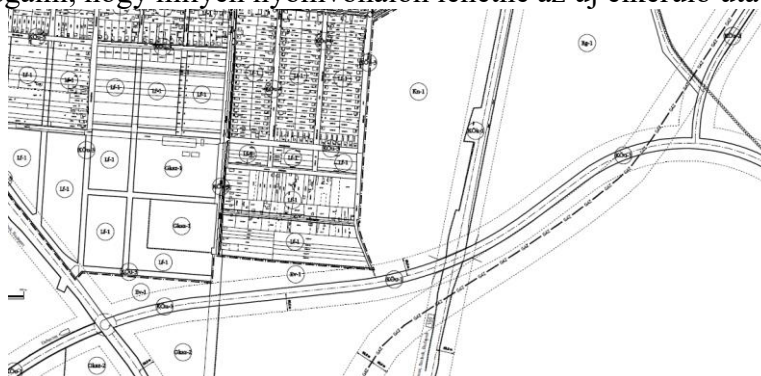
A 069/31. hrsz.-ú ingatlan KMG-1 besorolását javasoljuk, illetve meg kellene vizsgálni a lakossági kérelemben szereplő nagyobb beépíthetőség lehetőségét.

Továbbá a K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi terület kiterjesztésének lehetőségét nagyobb tömbre:



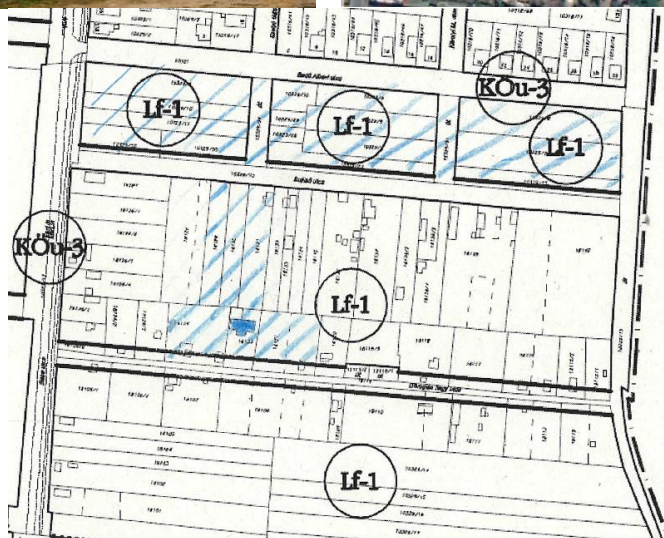
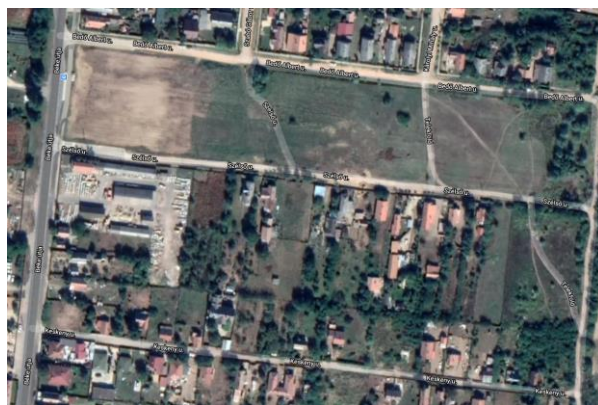
33. Déli elkerülő út újra kijelölése

Meg kellene vizsgálni, hogy milyen nyomvonalon lehetne az új elkerülő utat kijelölni.



34. Vadász-kastély

Meg kellene vizsgálni, hogy a kastély körüli területet miként lehetne hasznosítani turisztikai, idegenforgalmi célra.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés, valamint a csatolt melléklet alapján az alábbi határozati javaslatokról szíveskedjen dönteni:

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2020.(IX.24.) határozata

Hajdúhadház város településrendezési eszközök módosítása – tervező által a szerződésben meghatározott módosítási igényekre készített tervjavaslatok és egyéb szerkezeti és szabályozási tervjavaslatok, alátámasztó munkarészek elfogadása

A Palotás Bt és Nagyhajú Attila tervezők által a szerződésben meghatározott módosítási igényekre készített tervjavaslatokat és egyéb szerkezeti és szabályozási tervjavaslatokat, alátámasztó munkarészek elfogadja azzal, hogy az előterjesztésben szereplő változtatásokat a tervező vegye figyelembe a tervezés során.

Valamint felkéri a főépítészt arra, hogy a tervezőket a döntésről tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

Hajdúhadház, 2020. szeptember 15.

Tisztelettel:

Szöllős László
Agrárgazdasági, város-és
gazdaságfejlesztési tanácsnok

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó főépítész

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető



HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A P2/2018 TÖRZSSZÁMÚ SZERZŐDÉSBEN MEGHATÁROZOTT MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEKRE ADOTT TERVJAVASLATOK

és egyéb

SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLATOK, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Felelős tervező:

Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építésmérnök
vezető településtervező, a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila

okl. településmérnök
településrendezési tervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT 09-0637

2019. november

I.

SZEZŐDÉSBEN MEGHATÁROZOTT MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEKRE - melyet az önkormányzat a 228/2017. (XI. 30.) HÖ. számú határozattal fogadott el – ADOTT JAVASLATOK

1. Gáborkert egész zártkertből egyéb gazdasági övezet. Turisztika, termelés feldolgozó üzemek, tárolás, raktározás (állattartás megtiltásával).

Gáborkert 19513 hrsz-ú út, 19562 hrsz-ú út, a zártkerti fekvéshatár, a 0276/3 hrsz-ú út, (3506.sz. országos mellékút) a 0206/6 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület és a 19654 hrsz-ú út által határolt tervezési területen belül a **19592-19593 helyrajzi számú ingatlanokat, a 19626- 19641 helyrajzi számú ingatlanokat és a 0206/7 helyrajzi számú ingatlant érintő** településrendezési eszközök módosítása 2018. évben készült el. Az önkormányzat a szerkezeti terv módosítását a 111/2018. (IV. 26.) számú határozatával állapította meg, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását a 20/2018. (IV. 26.) számú rendeletével fogadta el.

A terület domborzatilag változatos, az utak kialakítása jellemzően a nem nagy szintkülönbségű területen történt. Így jellemzően a telekvégeken van a legmagasabb pont, ez jól látszik a fotókon.



A3506. számú úttal párhuzamos északi út és jobbról az északnyugati bejárattól a 19513 hrsz-ú út.



A 19654 helyrajzi számú út.



Az épülő présház

A területen tervezett idegenforgalmi, turisztikai fejlesztés megvalósítása a hagyományörzés, a népművészet, a helyi termékek elkészítésének bemutatása, bevonás által való megtapasztalása az idegenforgalom és a turizmus egyik alapvető kínálati eleme lehet. Első ütemben csillagvizsgáló és préház és vendégházak megvalósítása, későbbiekben egy fogadó épület bemutatóteremmel, kézműves foglalkoztatásra alkalmas teremmel, valamint nem iparosított technológiájú kézműves gyümölcs-feldolgozó, tároló, üzlet-kávézó, vendégfogadó csárda épületek és mini golfpálya, játszóhelyek és parkolóhelyek is megvalósításra kerülnének.

Turisztikai, idegenforgalmi használatra – jelen terv távlatában – csak a nyugati területrész, a 19513 helyrajzi számú és a 19654 helyrajzi számú utak közötti két tömböt, valamint az északnyugati bejáratot biztosító 0206/7 helyrajzi számú terület kis részét célszerű felhasználni, melynek területe 14,93 hektár.



Gábor kert Nyugati terület részének tervezett felhasználása.



Az északi oldalon lévő gyalogos bejárat, melytől keletre kapna helyet a parkolóhely.

2. A 13740/4 és a 1374/5 helyrajzi számú különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmg-1) felhasználását ipari gazdasági terület (Gip) felhasználásra kell módosítani.



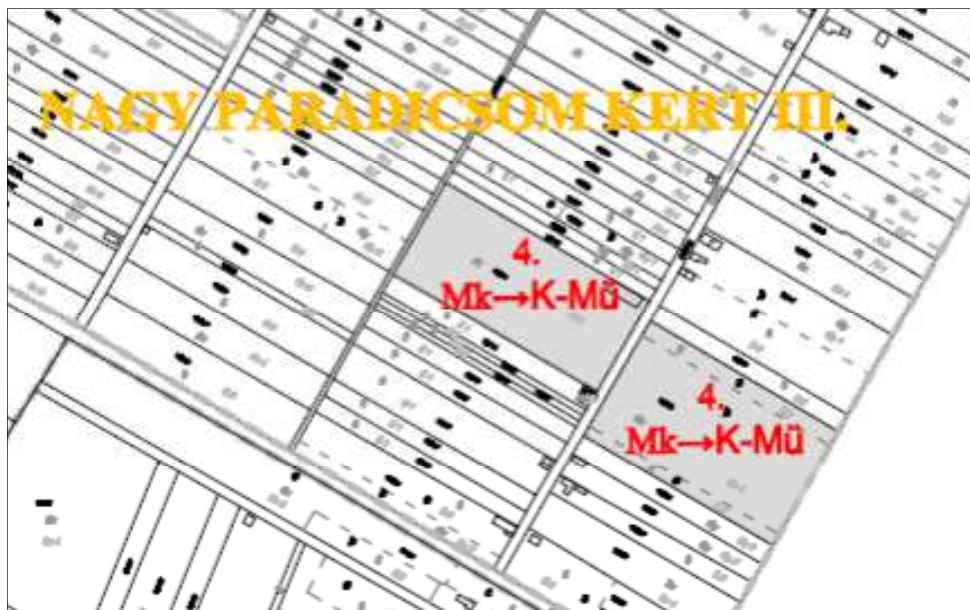
A 13740/5 helyrajzi számú terület a hatályos terv szerint ipari gazdasági terület, ezért nem kell módosítani. A módosítással érintett terület nagysága 1,82 hektár.

3. A 13914/76 helyrajzi számú terület mögötti majálisként használt kertvárosias lakóterület (Lke) felhasználást különleges egyéb szabadidő eltöltésére történő (KE-sz) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 2,14 hektár.

4. A 19341 és a 19306 helyrajzi számú – volt zártkert – kertes mezőgazdasági terület (Mk) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 0,75 hektár.

5. A 0287 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület (Má) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 8,05 hektár.

6. A 0283/7 helyrajzi számú általános mezőgazdasági terület (Má) felhasználást különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 7,58 hektár.

7. Sipos kert Vidi út menti kertes mezőgazdasági terület (Mk) területsávjának és a 4. számú főút és kert közötti ipari gazdasági terület (Gip) felhasználást általános gazdasági terület (Gá) felhasználásra kell módosítani.



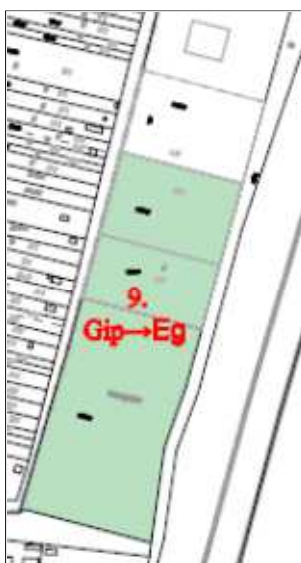
A módosítással érintett terület nagysága 8,76 hektár.

8. Kunkert, Vénkert hatályos terv szerinti gazdasági erdőterület (Eg) egy részének felhasználását egyéb ipari gazdasági terület (Geip), vagy általános gazdasági terület (Gá) felhasználásra kell módosítani.



A módosítással érintett terület nagysága 10,98 hektár.

9. Gáborkert és a 4. számú főút közötti ipari gazdasági övezet (Gip) felülvizsgálata.

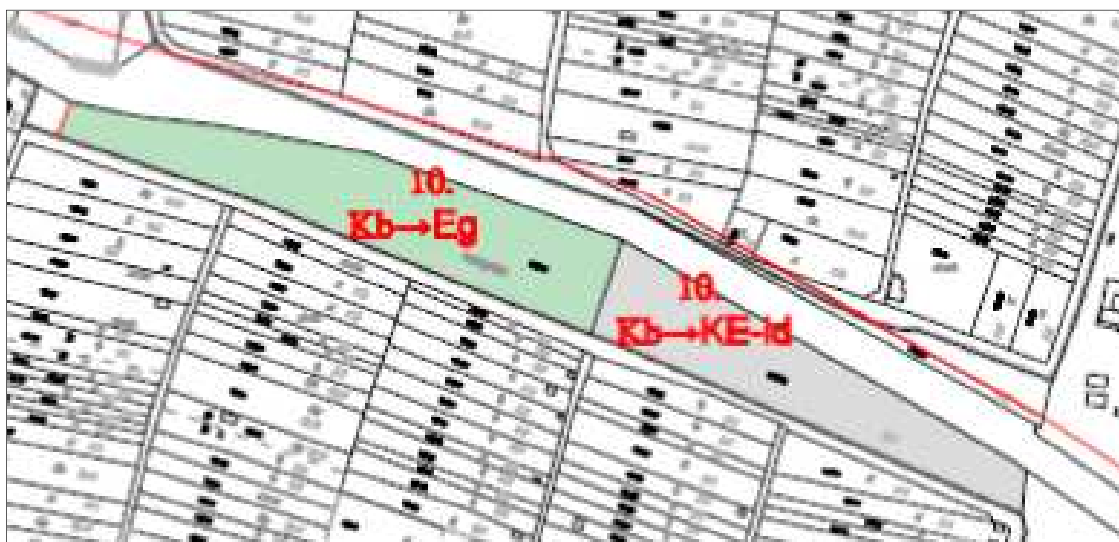


A helyszíni szemle alapján a terület nagy része fás, füves terület, közlekedésileg nehezen közelíthető meg, ezért célszerű a fotók alapján beépítésre nem szánt erdőterületre módosítani.



Gáborkert keleti dűlőúttól keletre lévő terület. A területről készült felvétel.

10. A 206/6 és a 0206/7 helyrajzi számú beépítésre nem szánt különleges bányaterület (Kb) felhasználását különleges egyéb idegenforgalmi (KE-id) és erdőterület (E) felhasználásra kell módosítani.



A fotó felvételen jól látható, hogy a 0206/6 hrsz-ú terület gyepes, míg a 0206/7 hrsz már erdősült. A javasolt különleges idegenforgalmi terület 0,75 hektár, az erdőterület 0,98 hektár.



11. A déli területrészen a tartalék lakóterület felülvizsgálata.

Felülvizsgálata a 2016. évben készült településrendezési eszközök módosításával megtörtént.

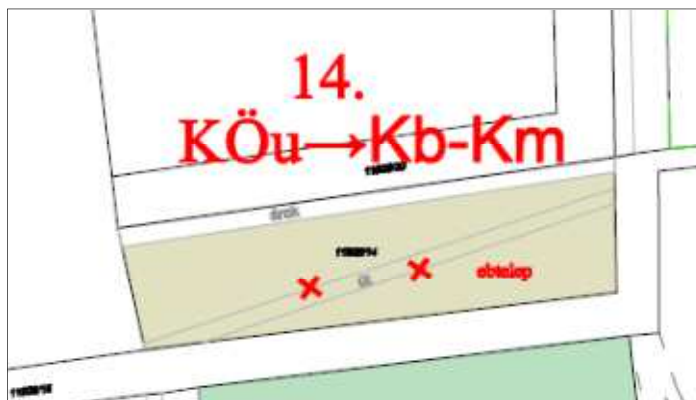
12. A be nem épített ipari területek felülvizsgálata.

A hatályos terv szerinti iparterületekre – figyelembe véve Debrecen jelentős fejlesztését – szükség lehet a jó közlekedési kapcsolat, a rövid idő alatti elérhetőség és a munkahelyek növelése érdekében. Ez igaz a tartalék lakóterületekre is.

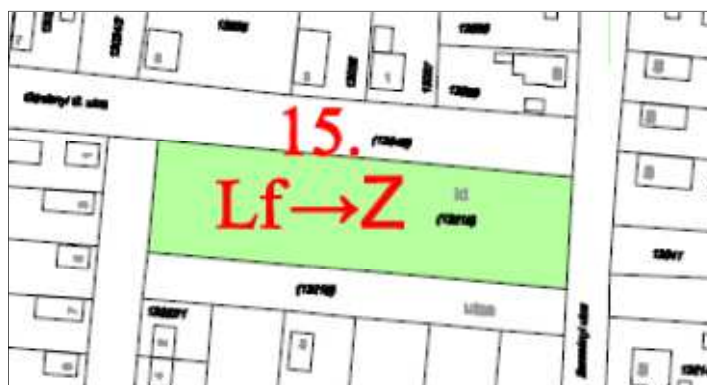
13. A 13914/89 helyrajzi számú terület felülvizsgálata feltáró út felvezetésével a 13914/88 helyrajzi számú út folytatásaként.



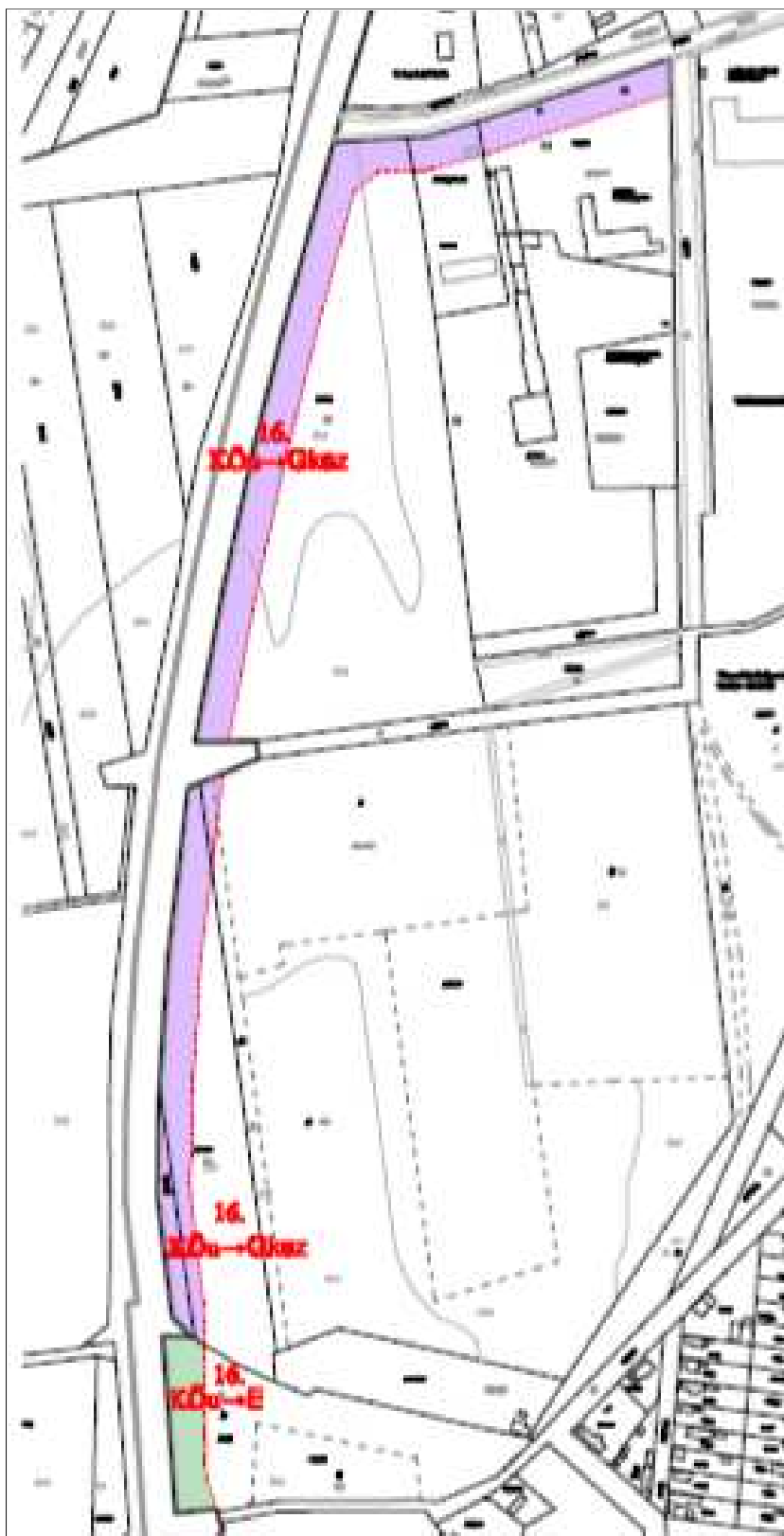
14. A 11908/14 helyrajzi számú területen – állatmenhely – áthaladó út törlése.



15. A 3215 helyrajzi számú terület felhasználásának vizsgálata.



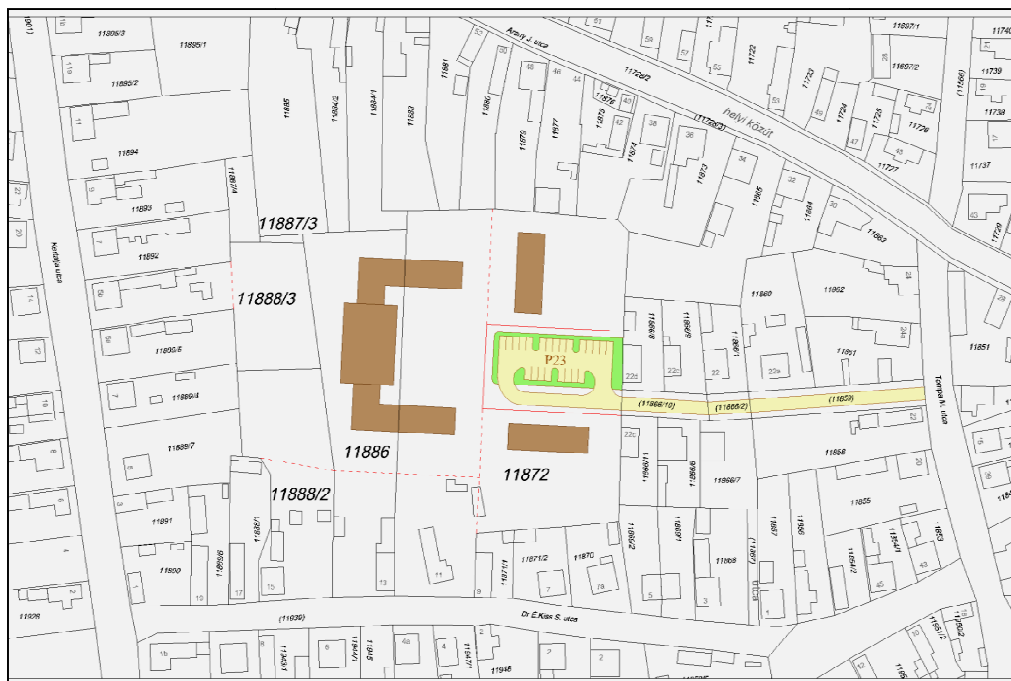
16. A 4. számú főút keleti oldalán tervezett szerviz-út nyomvonalának felülvizsgálata.



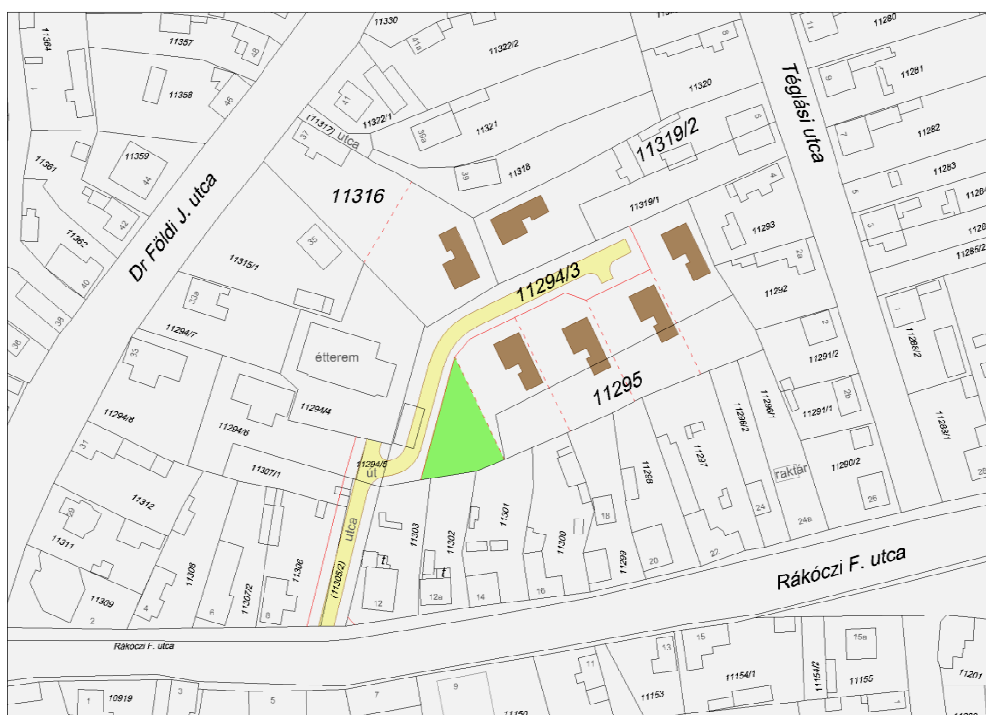
A hatályos terv szerinti 1120 méter hosszú szerviz-út megvalósítását a jelenlegi adottságok és a távlati gazdaságosabb fejlesztési lehetőségek nem indokolják. A terület feltárását úgy kell megoldani, hogy a költségesen megvalósuló út és annak közművesítésével mindkét oldalán ellássa kiszolgáló funkcióját.

17. Belső fekvésű telkek feltárása és javasolt rendeltetése.

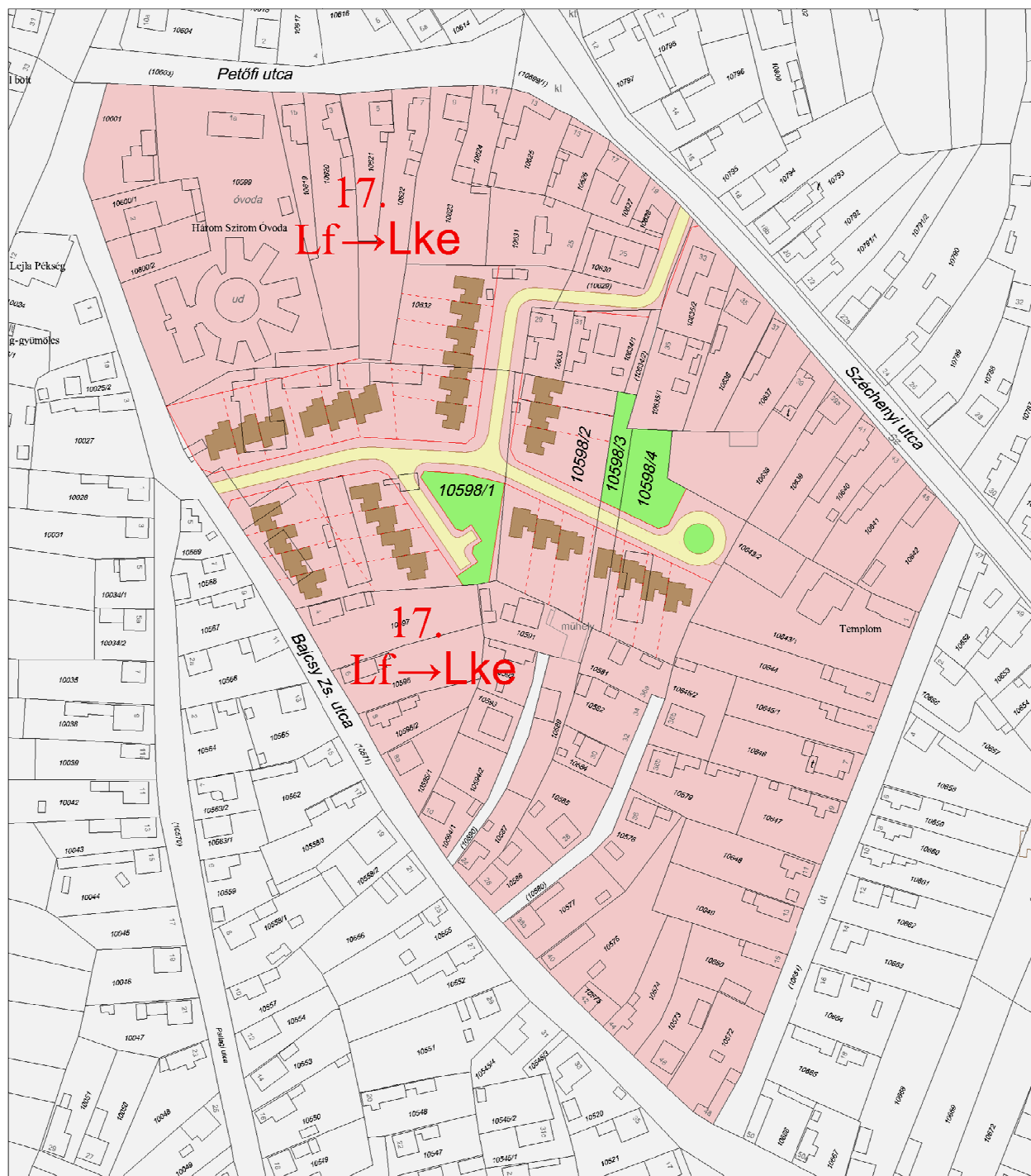
A./ Dr. É. Kiss S. és Arany János utca közötti tömbbelső feltárás. A telekalakítási és beépítési javaslat a 11872, 11886, 11887/3, 11888/2-2 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A területet alapfokú intézmények elhelyezésére célszerű felhasználni. A javaslat a szabályozási terv módosítását érinti.



B./ Dr Földi J. , Rákóczi F. és Téglási utca közötti tömbbelső feltárás. A telekalakítási és beépítési javaslat a 11284/3, 11295, 11316 és a 11319/2 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A területet lakóépületek elhelyezésére célszerű felhasználni. A javaslat a szabályozási terv módosítását érinti.



C./ Bajcsy Zs., Petőfi és Széchenyi utca közötti tömbbelső feltárás. A telekalakítási és beépítési javaslat a 10598/1-/4, helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A területet kertvárosias lakóterületként, láncházak beépítési módú lakóépületek elhelyezésére célszerű felhasználni. A javaslat a településszerkezeti és a szabályozási terv módosítását érinti.



Tervezett telkek száma: 30 db. A minimális teleknagyság: 300 m².

Tervezett zöldterület (közkert- pihenő és játszótér) nagysága: 1791 m².

Az óvoda bővítési területe: 456 m².

A templom gyalogosan megközelíthető.

A 10643/2 helyrajzi számú telek igény szerint megosztható és gépjárművel megközelíthető.

D./ Kinizsi és Tompa M. utca közötti tömbbelső feltárás. A telekalakítási és beépítési javaslat a 11537 és 11538 helyrajzi számú ingatlanokon kívül több ingatlant érint. Természetesen két ütemben is megvalósítható a tömbfeltárás, mivel az a Tompa M. utcai megközelítéssel és a tervezett gépkocsi-forduló kialakításával megoldható. A területet lakóépületek elhelyezésére célszerű felhasználni. A javaslat a szabályozási terv módosítását érinti.



18. A szennyvíztisztító telep védőterület, védelmi rendeltetésű erdőterület felülvizsgálata.

A szennyvíztisztító telep védőterületét az alkalmazott technológia alapján az illetékes környezetvédelmi hatóság állapítja meg. Az előzetes véleményben ilyen adatot nem adtak.

19. Rákóczi Ferenc utca, Attila utca és Deák Ferenc utca által határolt terület módosítása kisvárosias lakóterület felhasználásról (Lk) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) felhasználásra.

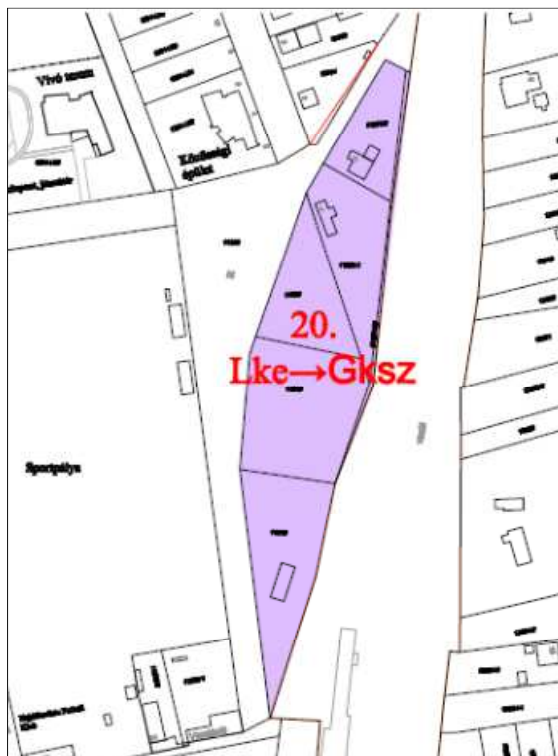
A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, épületen belül elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület is. A vasútállomás indokoltá teheti a használat módosítását.



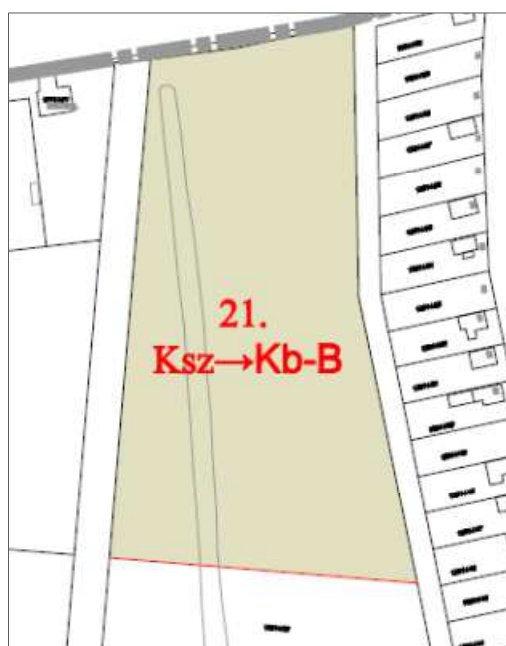
Beépítési javaslat tartalmazza a megtartandó két védett és három lakóépületet, továbbá a tervezett új épületeket és a 131 db parkolóhelyek kialakítását.

20. A volt szeszfőzde tömbje, a 11218-11221/2 helyrajzi számú ingatlanok felhasználásának módosítása kertvárosias lakóterületről (Lke) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz).

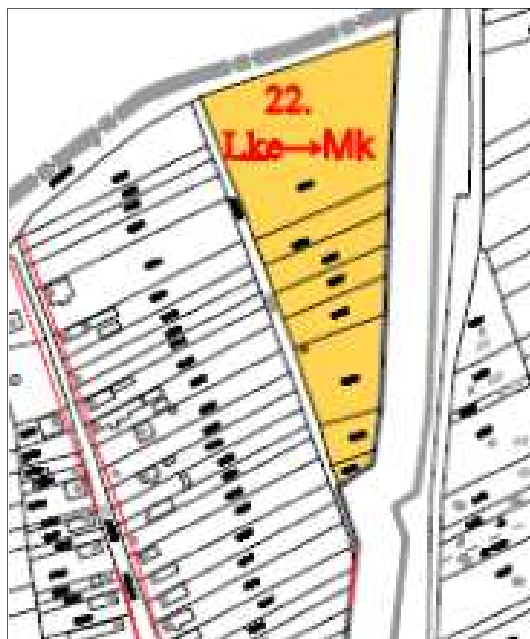


A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület is, viszont a gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el, csak a gazdasági épületen belül.

21. A 13914/82 helyrajzi számú különleges szabadidő park északi területrészét különleges bányászati (vályogvetés) területre (Kb-B) kell módosítani.



22. A Viola utca északkeleti részén a kertvárosias lakótömb (Lke) felhasználást kertes mezőgazdasági terület (Mk) felhasználásra kell módosítani.



23. A Szőlős utca, Nefelejcsutca és Ibolya utca által határolt tömbön belül a hatályos terv szerinti tervezett feltáró út szükségességét felül kell vizsgálni.



A vasúton túli lakóterület fejlesztés – a meglévő tartalék területek miatt – nem indokolt, tehát a tervezett feltáró út törlése indokolt.

II.

A VIZSGÁLATI IDŐSZAKBAN MÉG FELMERÜLŐ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEKRE ADOTT JAVASLATOK

24.-25. A Kossuth utcától délre lévő területen előírányzott védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) felhasználást célszerű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz) módosítani.



A hatályos terv szerinti védelmi célú erdőterület a 16. pont szerinti megszüntetésre javasolt szervíz-út mellett nem indokolt, mivel az a telken belüli zöldfelülettel biztosítani lehet. Ugyancsak indokolatlan a Nyugati utca melletti védelmi rendeltetésű erdőterület megvalósítása, mivel az utca keleti oldalán halad a 22 kV-os légvezeték, melynek védőövezet a telkeket érinti. Nem véletlen, hogy a Nyugati utcára csatlakozó telkeken egyetlen lakóépület és gazdasági épület sem valósult meg.

A 24. számú terület nagysága: 1,74 hektár, a 25. terület nagysága 1,59 hektár.

A tervben a Nyugati utca mindkét oldalán – az adottságokat figyelembe véve - elő lehet irányozni telken belüli fásítási illetve zöldfelület kialakítási kötelezettséget.

26. Kinizsi utca, Vadas utca és Dr Madai Gy. utca által határolt tömbbelső feltárása.

A telekalakítási és beépítési javaslat több ingatlan területét érinti. A kertvárosias lakóterület e területrészét láncházias beépítési módú lakóépületek elhelyezésére célszerű felhasználni. A javasolt 1245 m² közkert körül elhelyezett 13 db lakóépület igen kedvező lakóhelyet biztosít melyre egyre nagyobb az igény. A javaslat a szabályozási terv módosítását érinti.



27. Virág utca, Batthyány utca, Bercsényi utca és Irinyi utca által határolt tömbbelső feltárása.

A telekalakítási és beépítési javaslat nagyobb részét a 12445 és a 12458 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. A területet falusias lakóterület, ezért a javaslat szerint 9 db oldalhatáron álló beépítési módú lakóépületek elhelyezésére célszerű felhasználni. A javaslat a szabályozási terv módosítását érinti.

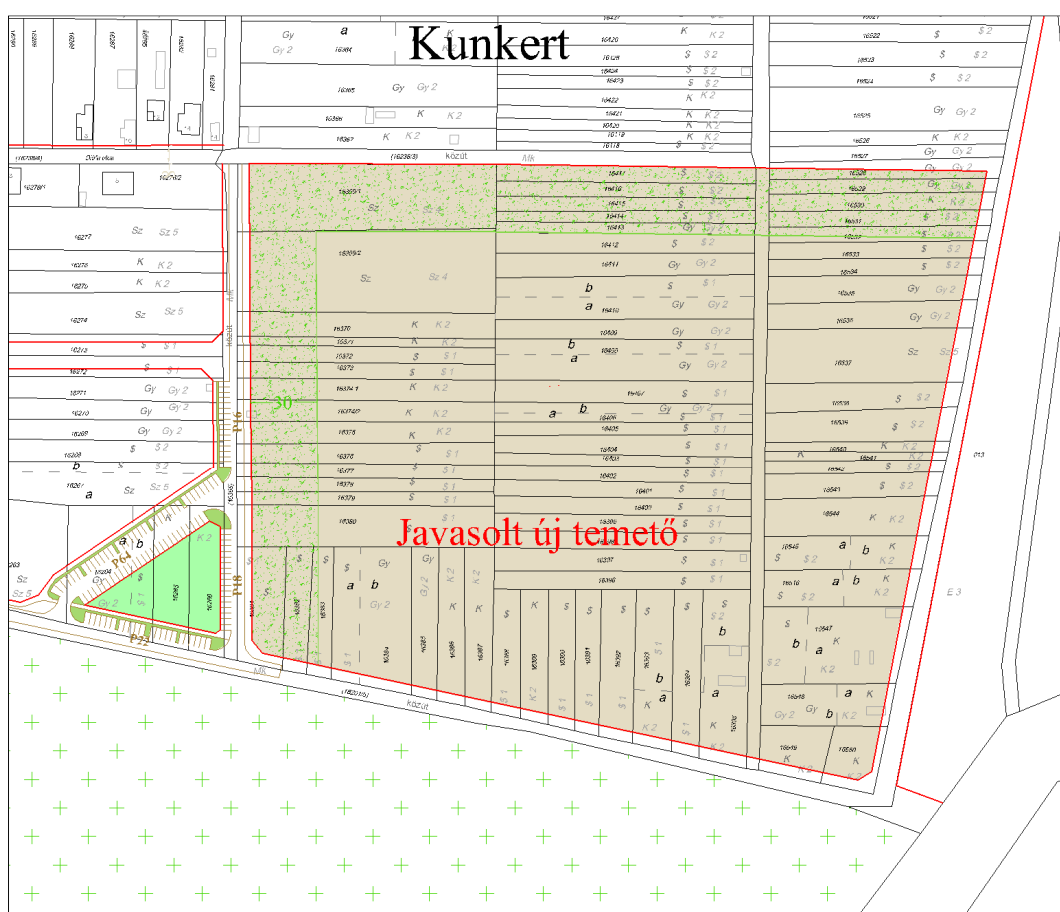


28. Bocskai tér északi lezárására adott javaslat.



A városközpont szép terének északi lezárása kétszintes épülettel nagyon fontos rendezési feladat. Az épület legjobb funkciója egy igényesen kialakított irodaház lehet. Ha erre nincs igény, akkor lakóépület is lehet a földszinten üzletek kialakításával. A városközpont területére célszerű lenne az adottságok és igények pontos ismerete alapján beépítési tervet készíteni.

29. Új temető kijelölése. Kunkert területén a hatályos terv szerinti tervezett gazdasági erdőterület (Eg) egy részének felhasználását különleges beépítésre nem szánt temető terület (K-T) felhasználásra kell módosítani.



A kijelölt temető területének nagysága 7,52 hektár. A telken belüli előírt 30 méter széles fásítás miatt a temető nettó területe 5,97 hektár. Abeljárat előtt biztosított 0,16 hektár nagyságú közkert és a szükséges 120 db gépkocsi parkolóhely a javaslat szerint biztosított.

