

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

– 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú utak által határolt területen belül a 11908/8 és a 11908/9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő –
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
(A véleményezési eljárás típusa a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás)

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

A 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához.

Törzsszám: P1/2020

Megrendelő:
HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

Tervezők:
PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.

Felelős tervező



Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
 2. Beépítési tervjavaslat
 3. A módosítással érintett településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata
 4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, környezeti hatása
 5. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata
 6. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata
- TR/beép.** Telekalakítási, közlekedési és beépítési javaslat 1:3000

2020. január 20.

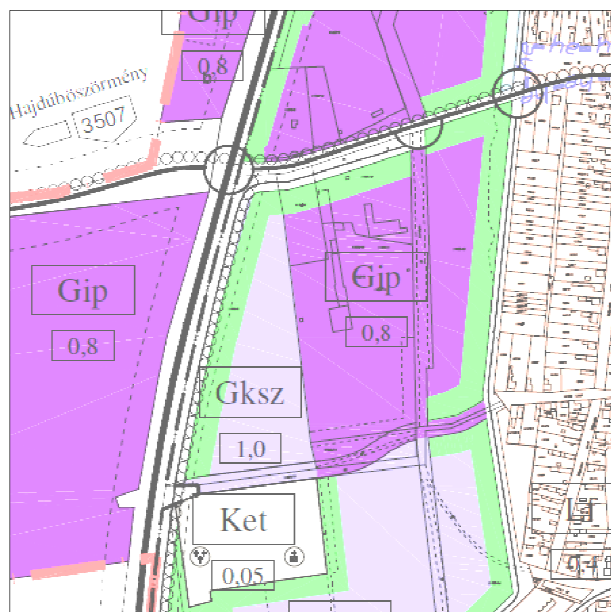
Előzmények

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül – a 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges - telepítési tanulmányterv és beépítési tervjavaslat - KLARTEX-SYSTEM KFT. kérelmére és költségére - Hajdúhadház Város Önkormányzata megrendelése alapján készült.

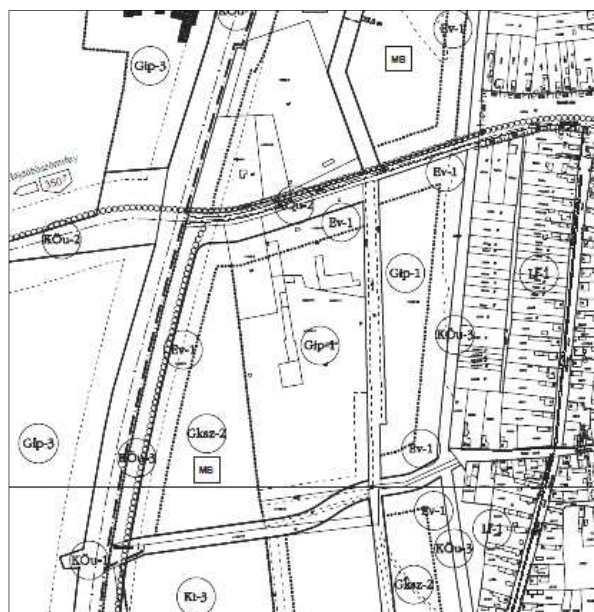
Hajdúhadház Város településszerkezeti tervét Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 170/2011.(VIII. 17.) számú határozatával, a 172/2016. (IX. 08.) számú határozatával és a 111/2018. (IV. 26.) számú határozatával módosított 264/2003. (XI. 03.) határozatával állapította meg, míg a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 21/2011. (VIII. 18.) önkormányzati rendeletével, a 27/2016. (IX. 08.) önkormányzati rendeletével, a 36/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletével és a 20/2018. (IV. 26.) önkormányzati rendeletével módosított 23/2005. (X. 27.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett - tervezési terület beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) és ipari gazdasági terület, valamint beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu) és védelmi célú erdő (Ev) terület.

A szabályozási terv a módosítással érintett területen a szerkezeti terv szerint rögzíti a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a rendeltetési övezeteket.



Hatályos településszerkezeti terv részlet.



Hatályos szabályozási terv részlet.

A tulajdonosok a fejlesztési elképzeléseik megvalósításához szükséges településrendezési eszközök - településszerkezeti és szabályozási terv – módosítását kezdeményezték, mely lehetőséget ad egyrészt a belterületi ingatlanok gazdaságosabb felhasználására és beépítésére, másrészt a város beruházási és üzemeltetési költségének csökkentésére.

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete - a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdés előírása szerint elkészített - **telepítési tanulmánytervet** az 5/2020. (I. 16.) számú önkormányzati határozatával jóváhagyta.

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül – a 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok a belterület nyugati részén helyezkednek el.



Légi felvétel



A 4. számú főút és Kossuth utca csatlakozásától nézve a módosítással érintett terület.



A tervezési terület északkeleti irányból nézve.



A módosítással érintett terület a Kossuth utca felől.



A módosítással érintett terület a 4-e út és a 11908/15 helyrajzi számú út csatlakozása felől.

2. Beépítési tervjavaslat

A **TR/beép.** rajzszámú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, továbbá a telekalakítási, beépítési, közlekedési módosítási és fejlesztési javaslatokat.

A 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül a módosítással érintett 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú két ingatlan területe 5,57 hektár.

A tulajdonosok fejlesztési elképzeléseinek megfelelően a beépítési javaslat rögzíti a hatályos terv szerinti szerviz-út és mellette tervezett védőerdősáv megszüntetését, továbbá a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület funkciójú területek kialakítást és az épületek elhelyezését.

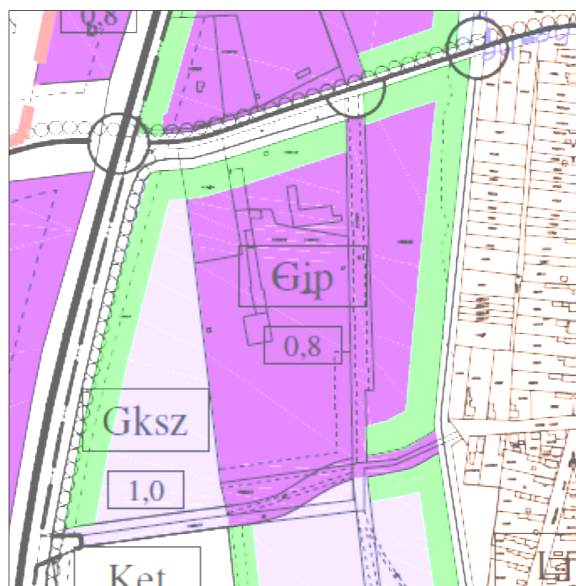
Ennek megfelelően a kialakítható minimális teleknagyság 4000 m², a beépítettség a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott.

3. A módosítással érintett településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata

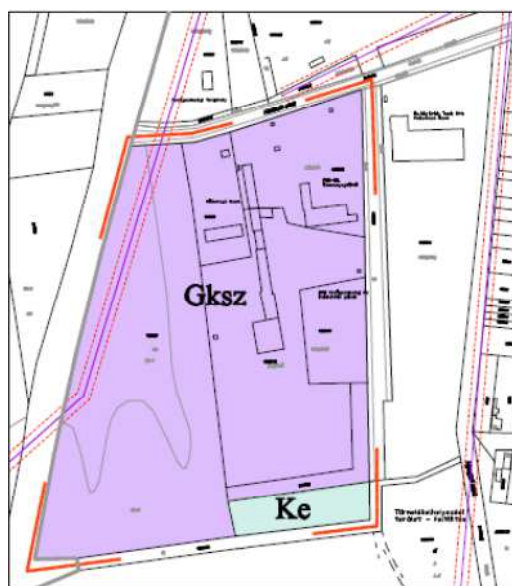
A módosítás során elérendő célok – szerviz-út, védőerdősáv, ipari gazdasági terület helyett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként történő felhasználása – megvalósítása érdekében módosítani kell a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet.

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A 11908/8-9 helyrajzi számú ingatlan területének rendeltetése beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu), a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és a beépítésre szánt ipari gazdasági terület (Gip) beépítésre szánt *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)* és különleges egyéb terület (Ke) területhasználatra módosul.



Hatályos településszerkezeti terv részlet.



Módosítás szerinti településszerkezeti terv

Javaslat a szabályozási terv módosítására

A módosítás szerinti szerkezeti tervnek megfelelően módosítani kell a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet. A módosítás szerint a beépítésre nem szánt közlekedési és védőerdő terület és a beépítésre szánt terület *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)* és különleges egyéb (állatmenhely) terület (Ke-ám) jelű övezetre módosul.

4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei, környezeti hatása

A tervezési terület infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással biztosítható. Kiszolgáló út kialakításával és azzal együtt a csatlakozó közművek kiépítésével kell számolni.

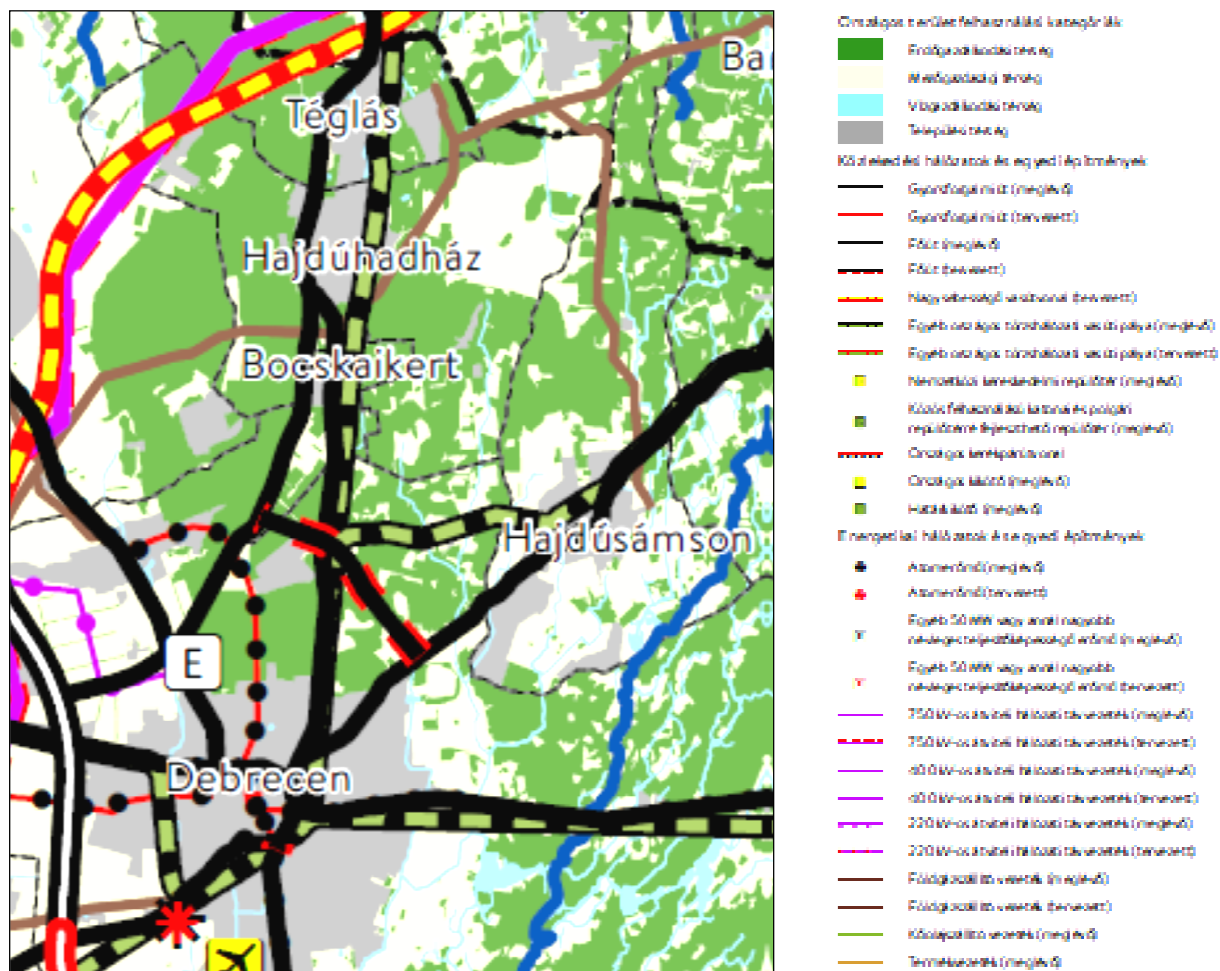
A tervezési terület beépítésre szánt terület lesz. Környezetre kedvezőbb hatású az, hogy az ipari gazdasági terület (Gip) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) felhasználásra módosul. A Kossuth utca és a 4. számú főút mellett a hatályos terv szerinti tervezett védelmi célú erdőterületet az elektromos légvezeték és annak védősávja miatt csak részben - a beépítési javaslat szerinti telken belüli fásítási kötelezettségű terület nagyságával - lehetett volna megvalósítani, ezért a módosítás szerinti tervjavaslat végrehajtható, nemcsak terven jelölt marad. A hatályos terv nem vette figyelembe az állatmenhely területét, melyet a módosítás már tartalmazza.

Amennyiben a módosítás szerint a biológiai aktivitásérték csökkenne, úgy azt a településrendezési eszközök módosításánál a 050/8 helyrajzi számú területen pótolni lehet.

Régészeti terület a tervezési területet nem érinti.

5. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata

Jelen vizsgálat a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTTrT), a 9/209. (VI. 14.) MvM rendelet és a 13/2010. (IX.17.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT) alapján készült. A törvény területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 16-tól léptek hatályba.



Részlet az OTTrT szerkezeti tervlapjából

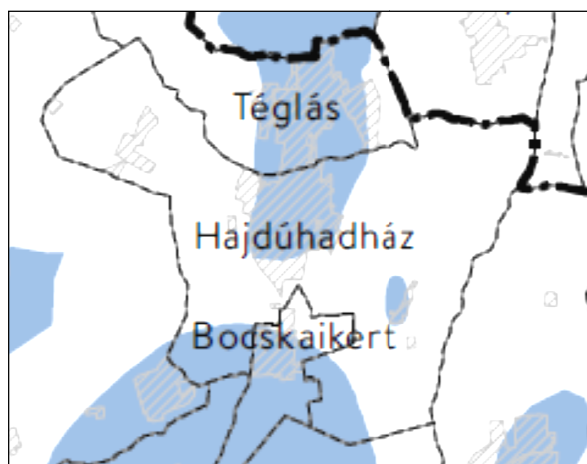
A tervezési terület országos terület-felhasználási kategóriája: **települési térség**.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **19. § (1)** szerint az **országos övezetek** a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffer-területének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Fentiek alapján az OTTrT törvény **19. § (1)** bekezdése szerinti alkalmazandó **országos övezetek**:

- **az ökológiai hálózat magterületének övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett; **az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett; **az ökológiai hálózat puffer területének övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett,
- **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete:** a település nem érintett,
- **jó termőhelyi adottságú szántó övezete:** a település nem érintett
- **erdők övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett,
- **erdőtelepítésre javasolt terület övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett,
- **tájképvédelmi terület övezete:** a település érintett, a tervezési terület nem érintett,
- **világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett települések:** a település nem érintett,
- **vízminőség-védelmi terület övezete:** a település és a tervezési terület is érintett,
- **nagyvízi meder övezetével és a VTT tározók övezetével:** a település nem érintett,
- **honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések:** a település érintett.



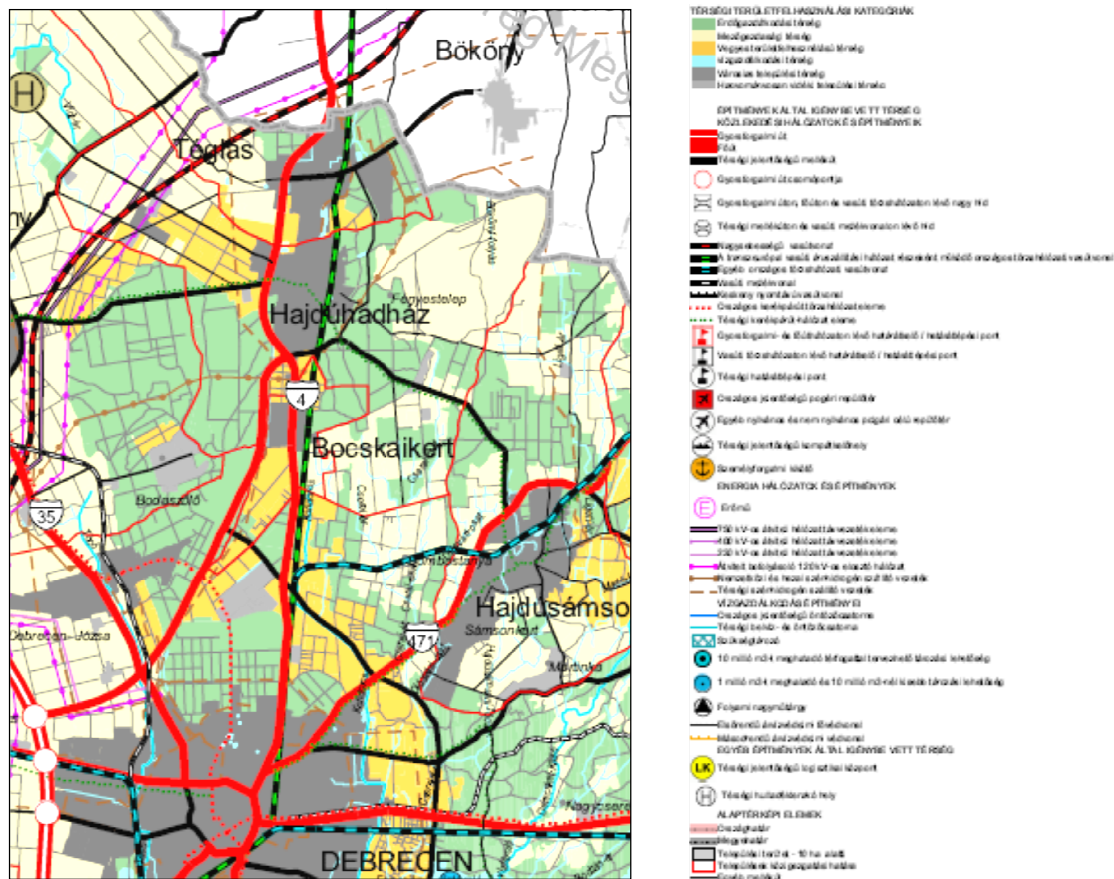
Vízminőség-védelmi terület övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény **19. §** (3) szerint *a megyei övezetek a következők:*

1. ásványi nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.



Hajdú-Bihar megye Területrendezési Terv Térségi Szerkezeti terv részlete

A Törvény 91. § átmeneti szabályokat állapított meg azon átmeneti időszakra, amikor a Megyei Önkormányzatok még nem fogadták el a felülvizsgált OTTrT-vel összhangba hozott megyei területrendezési terveiket. A jelen módosítás során ezen átmeneti előírásokhoz kell alkalmazkodni.

A település közigazgatási területét *nem érinti az ásványi nyersanyagvagyron övezete*. A rendszeresen belvízjárta terület övezete a települést érinti, de a tervezési területet nem érinti.

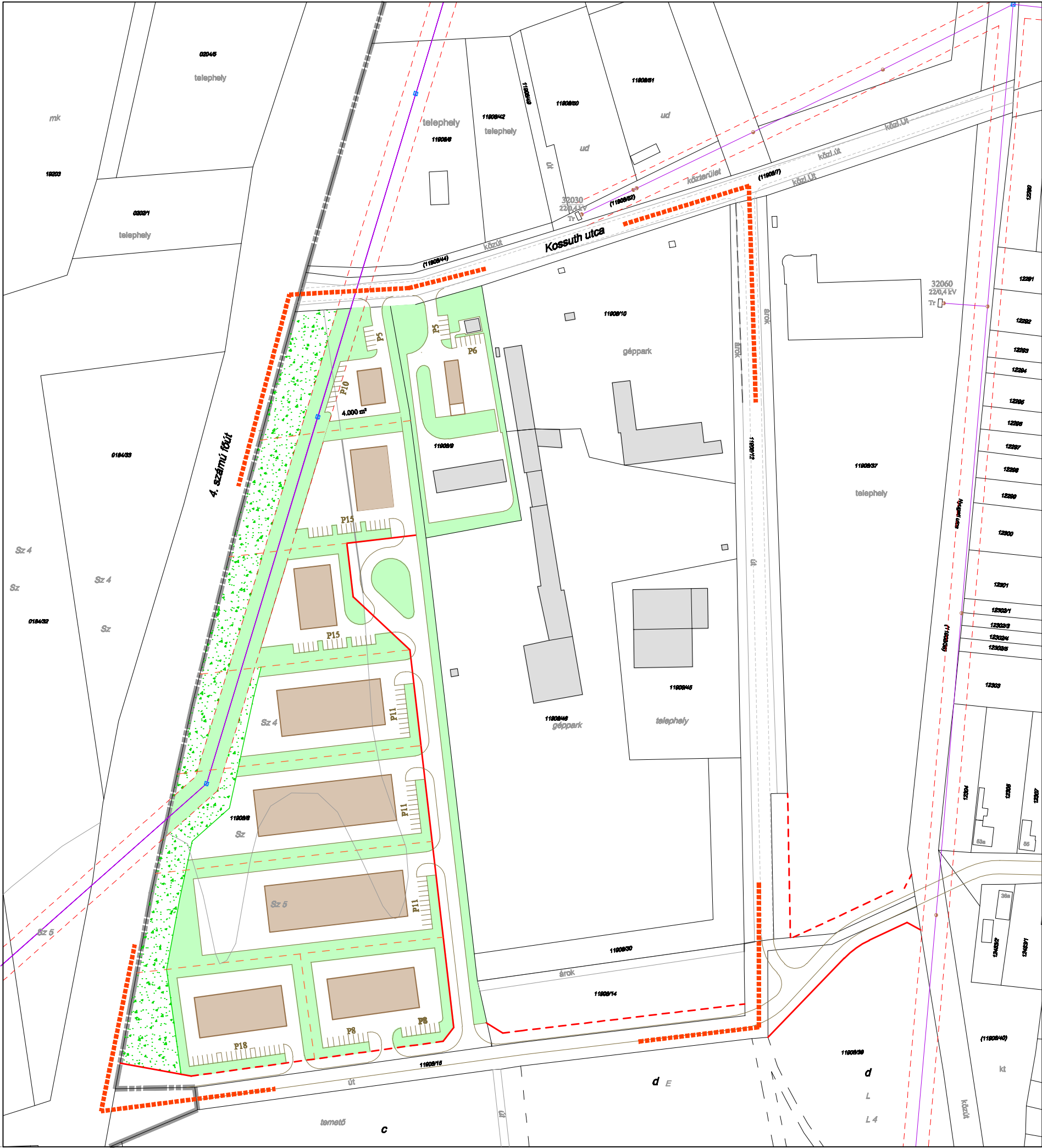
A tanyás terület övezete és az egyedileg meghatározott megyei övezeti kategória új térségi övezet melyek még a megyei tervekben nem kerültek megállapításra.

6. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 202/2017. (X. 26.) számú határozatával fogadta el a **Hajdúhadház Város Településképi Arculati Kézikönyvét** és a 28/2017. (X. 26.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá **Hajdúhadház Város Településképeznek védelmét.**

A tervezési terület **külterület és egyéb terület.**

Országosan, vagy helyileg védett épület csak a település központjában van, a módosítással érintett területen nincs.

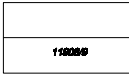
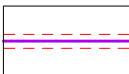
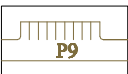
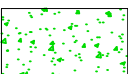


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2020

Tervező: **PALOTÁS Bt.**
Felelős tervező:


Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

	Meglévő telekhatár. helyrajzi szám		Tervezett telekhatár
	Meglévő épület		Tervezett épület
	20 kV-os légvezeték és védővezete		Tervezett burkolatszél, parkolóhely
	Meglévő burkolatszél		Tervezett telken belüli zöldfelület
	Tervezési terület határa		Tervezett telken belüli fásítási kötelezettség

Hajdúhadház város - 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül a - 11908/8-9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítási, beépítési és közlekedési javaslat 1:3000 TR/beép.