

HAJDÚHADHÁZ VÁROS

– 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú utak által határolt területet, valamint a 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási határ által határolt területen belül a 050/8 helyrajzi számú ingatlant érintő
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

(A véleményezési eljárás típusa a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás)

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Törzsszám: P1/2020

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

Tervező:
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

Szakági tervezők:

Gulyás Imre

okl. közlekedésepítő mérnök
K1d-1 (169 09-0057)

Szabó Lóránt

okl. gépészmérnök
TV-T, TE-T 09-0408

TARTALOMJEGYZÉK

„A” HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

„B” RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

„C” ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2020. május

„A” HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Határozat-tervezet az érvényes településszerkezeti terv és leírás módosításáról a 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú utak által határolt, valamint a 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási határ által határolt telektömböket érintően.

Melléklet:

1/a és 1/b számú melléklet - Rajzi munkarész: TR/sztm-1 és TR/sztm-2 Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének a fentiekben rögzített tervezési területeit érintő módosítása tervlapok
2. számú melléklet - Szöveges munkarész: A településszerkezeti terv módosításának leírása és a Biológiai aktivitásérték változása, a keletkezett hiány pótlása.

HATÁROZAT-TERVEZET
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2020. (.....) sz. határozata

a 264/2003. (XI. 03.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás
módosításáról

1. Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja és a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 45. §. alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével ezen határozattal jóváhagyja a tervezési területeket érintően a 264/2003. (XI. 03.) számú határozattal elfogadott Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének és leírásának jelen 1/a, 1/b és a 2. számú mellékletek szerinti módosítását.
2. Felkéri a főépítést Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének településszerkezeti terv szerinti módosításának előterjesztésére.

1/a számú melléklet: TR/sztm-1 rajzszámú tervlap 1:3000

1/b számú melléklet: TR/sztm-2 rajzszámú tervlap 1:5000

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása.

Az 1/a melléklet szerint a 11908/8-/10, /14, /30, /45-46 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési terület (KÖu), védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és ipari gazdasági terület (Gip) felhasználása beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és különleges egyéb terület (Ke) felhasználásra módosul,

az 1/b melléklet szerint a beépítésre nem szánt extenzív használatú általános mezőgazdasági terület (Má-E) gazdasági használatú erdőterület (Eg) felhasználásra módosul.

Az 1/a melléklet módosítási javaslata szerint a város beépítésre szánt területének nagysága növekszik 3,10 hektárral, ugyanakkor a közlekedési terület nagysága 1,39 hektár területtel, a védelmi rendeltetésű erdőterület 1,71 hektár területtel csökken.

Az 1/b melléklet módosítási javaslata szerint a beépítésre nem szánt terület nagysága – 5,15 hektár - nem változik, a hatályos tervhez képest a felhasználás változik a valós felhasználásnak megfelelően.

Az előzőek szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre hatással lenne.

Hajdúhadház, 2020.....hó....nap

.....
Csáfordi Dénes
polgármester

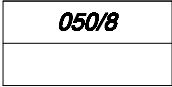
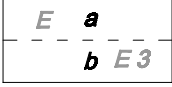
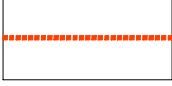
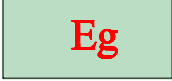
.....
Dr. Kiss Katalin
jegyző



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

	Igazgatási határ
	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Alrészlet határ, jel, művelési ág, minőségi osztály
	Tervezési terület határa
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület

Hajdúhadház város - 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási terület által határolt területen belül - a 050/8 helyrajzi számú ingatlant érintő településszerkezeti terv módosítás javaslata 1:5000 TR/sztm-2

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A módosítás Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének - a 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú utak által határolt, valamint a 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási határ által határolt telektömböket érinti.

A tervmódosítás célja: az érintett területen olyan terület-felhasználás rögzítése, mely lehetővé teszi a gazdaságosabb használati, az igényekhez jobban igazodó fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát, azaz az egységes területfelhasználású kereskedelmi gazdasági terület kialakítását.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest

- az 1/a melléklet szerint a 11908/8-/10, /14, /30, /45-46 helyrajzi számú ingatlanok közlekedési terület (KÖu), védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és iparterület (Gip) felhasználása beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és különleges egyéb terület (Ke) felhasználásra módosul,
- az 1/b melléklet szerint a 050/8 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt extenzív használatú általános mezőgazdasági terület felhasználása (Má-E) beépítésre nem szánt gazdasági erdőterület (Eg) felhasználásra módosul, mely megfelel a valós használatnak.

Terület-felhasználások területi változása csak a módosuló településszerkezeti terv szerint

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti terület nagyság		
	érvényben lévő terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
Beépítésre szánt terület:			
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)	2,89	10,75	+7,86
- ipari gazdasági terület (Gip)	5,24	0,00	-5,24
- különleges egyéb terület (Ke)	0	0,48	+ 0,48
összesen	9,13	11,23	+3,10
Beépítésre nem szánt terület:			
- közlekedési terület (KÖu)	1,39	0	-1,39
- extenzív mezőgazdasági általános ter. (Má-E)	5,15	0	-5,15
- védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)	1,71	0	-1,71
- gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)	0	5,15	+5,15
összesen	8,25	5,15	-3,13
Összesen:	16,38	16,38	0

Az 1/a melléklet módosítási javaslata szerint a város beépítésre szánt területének nagysága növekszik 3,10 hektárral, ugyanakkor a közlekedési terület nagysága 1,39 hektár területtel, a védelmi rendeltetésű erdőterület 1,71 hektár területtel csökken.

Az 1/b melléklet módosítási javaslata szerint a beépítésre nem szánt terület nagysága – 5,15 hektár - nem változik, a hatályos tervhez képest a felhasználás változik a valós felhasználásnak megfelelően.

Az előzőek szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg.

Biológiai aktivitásérték változása, a keletkezett hiány pótlása.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése révén aktivitásérték hiány keletkezik, melyet az 050/8 helyrajzi számú ingatlan érvényben lévő terv felhasználásának módosításával lehet biztosítani.

A terület-felhasználás szerinti számítás:

Terület-felhasználás	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
	érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
1/a melléklet szerint							-14,46
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4	2,89	1,16	0,4	10,75	4,30	
Ipari gazdasági terület	0,4	5,24	2,10	0	0		
Különleges egyéb terület	0	0	0	1,5	0,48	0,72	
Közülekedési terület	0,6	1,39	0,83	0	0	0	
Védelmi rendeltetésű erdőterület	9	1,71	15,39	0	0	0	
Összesen		11,23	19,48		11,23	5,02	

Területfelhasználás	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
	érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
1/b melléklet szerint							+27,30
Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,15	19,05	0	0	0	
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	0	0	0	9	5,15	46,35	
Összesen		5,15	19,05		5,15	46,35	

Az 1/a melléklet szerinti aktivitásérték hiány: **-14,46 pont.**

Az 1/b melléklet szerinti aktivitásérték többlet: **+27,30 pont.**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (9) bekezdése értelmében a növekmény mértéke: 27,30-14,46 = 12,84 pont, mely felhasználható.

„B” RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Szöveges munkarész:

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló – többször módosított - 21/2011.(VIII.18.) számú önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

Rajzi munkarész:

A R. 2. § 1.számú mellékletének az Sz-3 rajzszámú, közigazgatási terület szabályozási terv módosításaként a **TR/szm-1** és **TR/szm-2** rajzszámú szabályozási terv módosítása tervlapok.

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2020. (.....) önkormányzati rendelete
Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
21/2011. (VIII. 18.) számú rendelet módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62.§. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 38.§ (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,

a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi, erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési hatáskörében eljáró Debreceni Járási Hivatala,

Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat,

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság),

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság),

Országos Vízügyi Főigazgatóság,

Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,

Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (tűzvédelem, polgári védelem),

Hajdú-Bihar Megyei Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Kormányhivatal
Földhivatali 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

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdúhadház polgármestere és a partnerségi szabályzat szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló – többször módosított - 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban R.) módosuló és kiegészítő rendelkezések:

1. A R. 5.§ (1) bekezdés e. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e. A különleges terület beépítésre szánt övezetei: sportolási célú terület, szabadidő terület, szennyvíztisztító terület, mezőgazdasági üzemi terület, egyéb helyi sajátosságokat hordozó terület.”

2. A R. a következő 23A. §-sal egészül ki:

„23A. § Ke-ám – Különleges egyéb – állatmenhely - terület övezete

A Ke-ám jelű állatmenhely terület övezete az elhagyott, gondozást igénylő állatok gyűjtő, átmentő gondozó telepe számára fenntartott terület.

Az övezetben az állatmenhely és azt kiszolgáló épületek és melléképítmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

- 1. Beépítési mód: szabadon-álló – telepszerű.*
- 2. A megengedett legnagyobb beépítettség: 20%.*
- 3. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 3 méter.*
- 4. A beépítés feltételének közmű ellátás mértéke: részleges.*
- 5. A legkisebb zöldfelület: 40%.”*

2. §

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló számú 21/2011.(VIII.18.) számú önkormányzati rendelet 2.§ 1. számú mellékletének az Sz-3 rajzszámú közigazgatási terület szabályozási terv tervlapja a **TR/szm-1** és **TR/szm-2** rajzszámú szabályozási terv módosítása tervlapok szerint módosul.

.

3. §

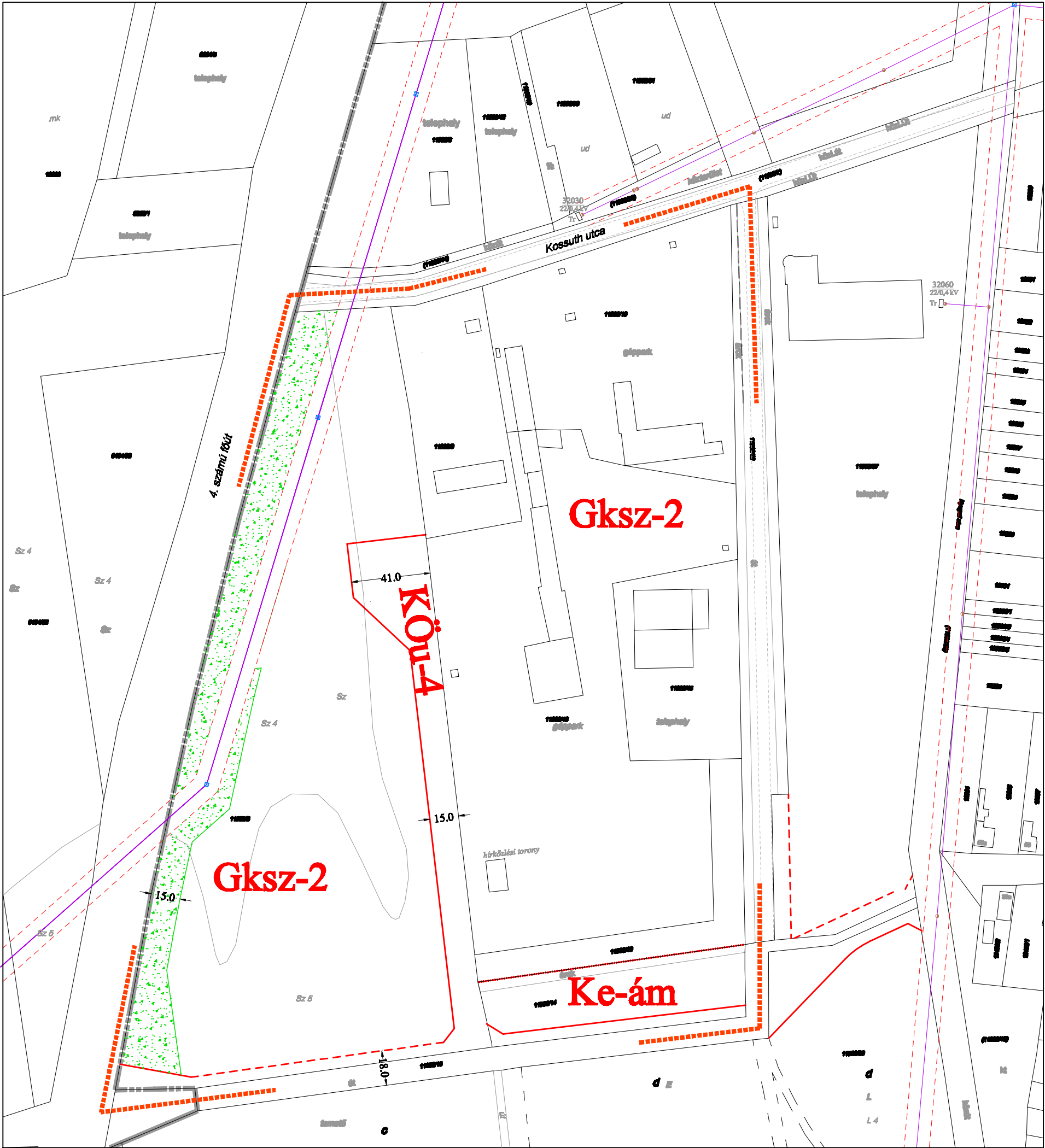
Ez a rendelet a jóváhagyást követő 30. napon lép hatályba.

.....

Csáfordi Dénes
polgármester

.....

Dr. Kiss Katalin
jegyző

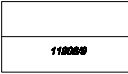
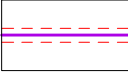
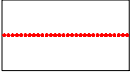
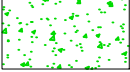


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

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		Hatályos terv szerinti szabályozási vonal
	Meglévő épület		Tervezett szabályozási vonal
	20 kV-os légvezeték és védőövezete		Építési övezet, övezet határa
	Meglévő burkolatszél		Építési övezet jele
	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 terület - szabályozási terv módosítás javaslata 1:3000 TR/szm-1

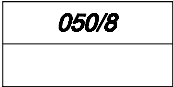
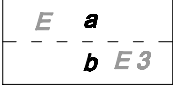
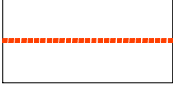


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2020

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


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

	Igazgatási határ
	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Alrészlet határ, jel, művelési ág, minőségi osztály
	Tervezési terület határa
	Gazdasági rendeltetésű erdőterület

Hajdúhadház város - 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási terület által határolt területen belül - a 050/8 helyrajzi számú ingatlant érintő szabályozási terv módosítás javaslata 1:5000 TR/szm-2

„C” ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása
2. A módosítás során elérendő célok
3. A módosítással érintett településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata
4. Az épített környezet alakítása – Telekalakítási, közlekedési és beépítési tervjavaslat
5. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
6. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata
7. A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata

TR/a Telekalakítási, közlekedési és beépítési javaslat 1:3000

TR/v A tervmódosítás változások tervlapja 1:3000

Előzmények

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területére vonatkozó (1. számú terület), valamint a 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási határ által határolt területen belül a 050/8 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó (2. számú terület) településrendezési eszközök módosítása - a KLARTEX-SYSTEM KFT. kérelmére és költségére - Hajdúhadház Város Önkormányzata megrendelése alapján készült.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás egyeztetése **teljes eljárás keretén belül** történik.

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 az

1. számú módosítással érintett tervezési terület beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület és ipari gazdasági (Gip) terület, valamint beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu) és védelmi célú erdő (Ev) terület;
2. számú módosítással érintett tervezési terület extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági (Ma-E) terület.

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

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 terület a belterület nyugati részén, a 049 helyrajzi számú út, 053 helyrajzi számú csatorna és az igazgatási határ által határolt területen belül a 050/8 helyrajzi számú ingatlan az igazgatási terület délkeleti 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. A módosítás során elérendő célok

Lehetőséget biztosítani a gazdasági terület bővítésével új munkahelyek megteremtésére úgy, hogy egyrészt a belterületi ingatlanok felhasználása és beépítése gazdaságosabb legyen, másrészt a város beruházási és üzemeltetési költségei a hatályos terhez képest jelentősen csökkenjenek.

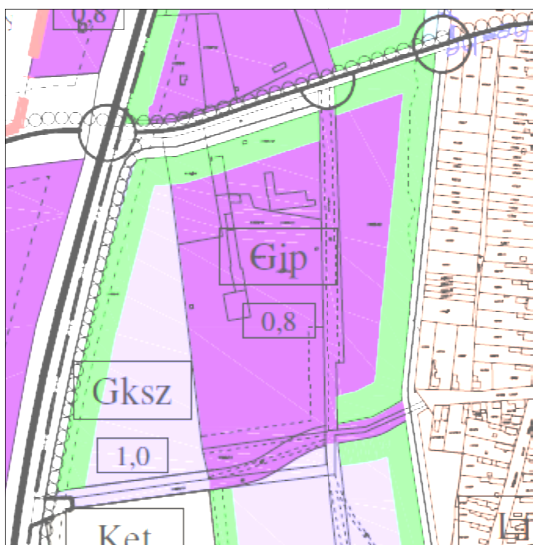
A beépítésre nem szánt területek megszűnésével a biológiai aktivitás értéket a 050/8 helyrajzi számú ingatlan területén lehet pótolni.

3. A módosítással érintett településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata

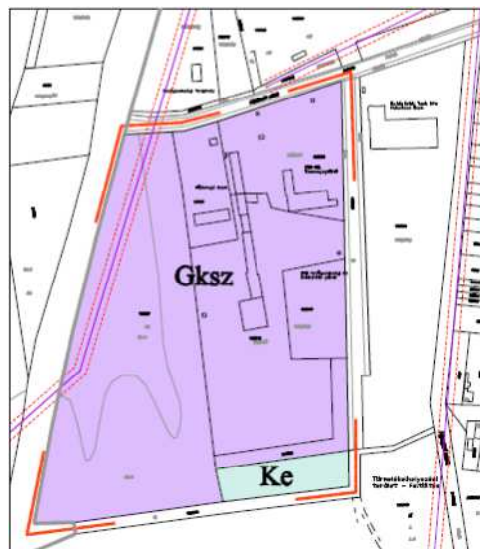
A módosítás során elérendő célok – a szerviz-út, a védőerdősáv, és az ipari gazdasági terület későbbiekben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, valamint különleges egyéb területként (állatmenhely) történő felhasználása és a biológiai aktivitásérték pótlása.

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A 4-es számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt terület - beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu), védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület és ipari gazdasági terület (Gip) területfelhasználása - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és különleges egyéb terület (Ke) területhasználatra módosul.

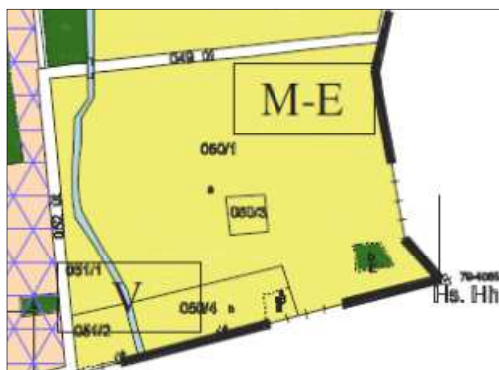


Hatályos településszerkezeti terv részlet.

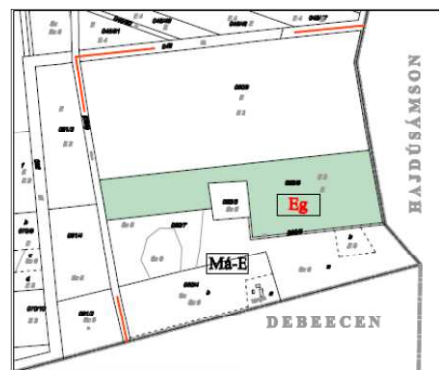


Módosítás szerinti településszerkezeti terv

A biológiai aktivitásérték pótlását a 050/8 helyrajzi számú területen lehet biztosítani.



Hatályos településszerkezeti terv részlet



Módosítás szerinti településszerkezeti terv

Javaslat a szabályozási terv módosítására

A módosítás szerinti szerkezeti tervnek megfelelően módosítani kell a tervezési területekre vonatkozó szabályozási tervet. A módosítás szerint a beépítésre nem szánt közlekedési KÖu-3 és a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev-1) és a beépítésre szánt terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) és ipari gazdasági terület (Gip-1) övezete beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz-2) és különleges egyéb (állatmenhely) terület (Ke-ám) övezetre módosul.

4. Az épített környezet alakítása – Telekalakítási, beépítési és közlekedési tervjavaslat

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

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

Ennek megfelelően a kialakítható minimális teleknagyság 2000 m², a beépítésre vonatkozó előírásokat a hatályos helyi építési szabályzat határozza meg. A Gksz-2 építési övezet jellemző mutatói: a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke: 40%, a beépítés módja szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0m. A zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

5. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés

Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területeket nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

Nem tartoznak NATURA 2000 területbe és Természetvédelmi terület övezetébe és a Tájvédelmi körzet területébe sem. A területrészek nem részei a Nemzeti ökológiai hálózat övezetének.

A településrendezési eszközök módosítása **nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket**. Régészeti lelőhely nem érinti a rendezés alá vont területeket. A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényesség Felügyeleti Főosztály BP/1006/00501-2/2019 iktatószámú véleményében rögzítette, hogy a módosítással érintett ingatlanok a közhiteles nyilvántartás adatai alapján **régészeti lelőhely nem található**. A módosítás örökségi érdeket nem sért.

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 konkrét fejlesztési elképzeléssel (kisebb méretű telephelyi struktúra kialakítása) rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a területrészen jelenleg is működnek telephelyek, és az állatmenhely is már kialakult. Biztosított továbbá a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége.

Vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben jelent kissé magasabb igénybevételt. Azonban ezek mértéke nem lehet nagyobb, mint a jogszabályokban megengedett határértékek!

Közlekedési szempontból a 4. számú főút mentén lévő gazdasági terület feltárását a hatályos terv a főúttal párhuzamosan vezetett – 1120 méter hosszú – szerviz-úttal kívánta megoldani, azonban az ezt kísérő erdősáv telephelyek felől történő rögzítésével a cca. 2,8 hektár nagyságú terület jobb feltárhatóságának elve nem tud érvényesülni és ezen feltáró út kialakítása is rendkívül költséges.

A módosítással érintett területrészt keleti részének feltárását a hatályos tervben is rögzített 11908/12 helyrajzi számú közterület biztosítja.

A módosítási javaslat a 4. számú főút menti területrészt feltárását egyrészt a Kossuth utcáról, illetve a 11908/15 helyrajzi számú közterületről nyitott útról – melynek szabályozási szélessége 15,0 méter - biztosítja. Az út nyomvonalát a TR/a rajzszámú tervlap, az út-mintakeresztmetszelyt a következő ábra tartalmazza.



A módosításnak az egyedi telephely igények kielégítése tekintetében van új **közműellátási** vonzata. Az *ellátás javasolt nyomvonala szaggatott vonallal ábrázolva.*

A **vízellátás** csak a Kossuth utcán és a Bathyány utcai csatlakozással biztosítható.



A **szennyvízelvezetés** a Kossuth utcai VI. 2-5-0 jelű és a Batthyány utcai VI. 1-8-0 jelű gerincvezetékhez csatlakozva biztosítható.



A **csapadékvíz elvezetése** a Nyugati utcai főgyűjtőre csatlakozva biztosítható.



A **gázellátás** a Kossuth utcai és Batthyány utcai vezetékhez csatlakoztatva biztosítható.



Az **elektromos energia ellátás** a tervezési területen biztosított és fejleszthető.



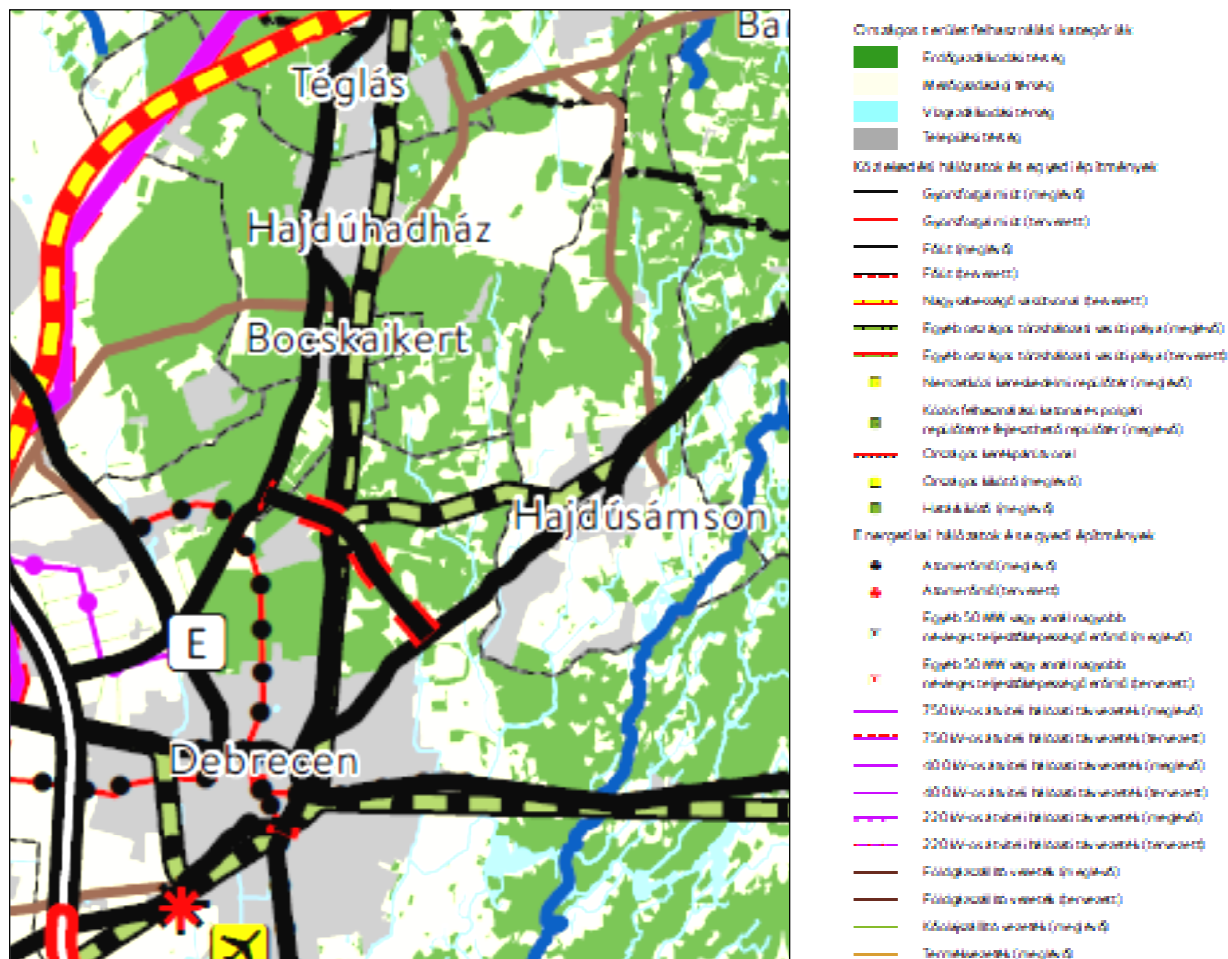
A módosításnak nincs **hírközlési** vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges, a területrész északi részén a Kossuth utca mentén hálózat kiépített.

A telefonhálózat meglévő alépítményeken keresztül az új igények kiszolgálásának nincs akadálya. A települést ellátó helyközi kábel optikai, azaz a nagy sebességű átvitelre is alkalmas.

A mobil szolgáltatók hálózata a településről elérhető. A fejlesztési területen belül a 11908/46 helyrajzi számú ingatlanon lévő adótorony jó színvonalú ellátást biztosít.

6. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata

Jelen vizsgálat a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT), a 9/2019. (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 OTrT szerkezeti tervlapjából

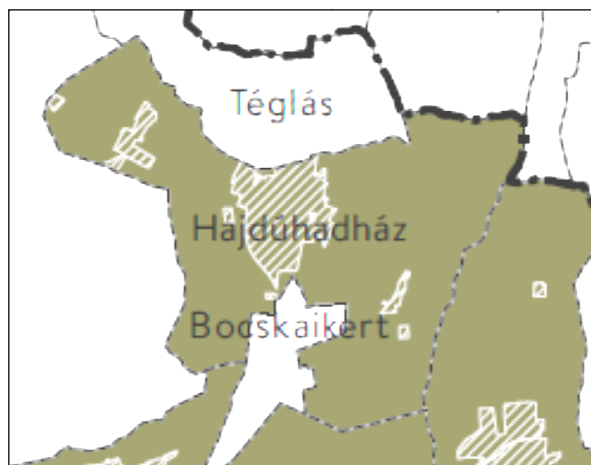
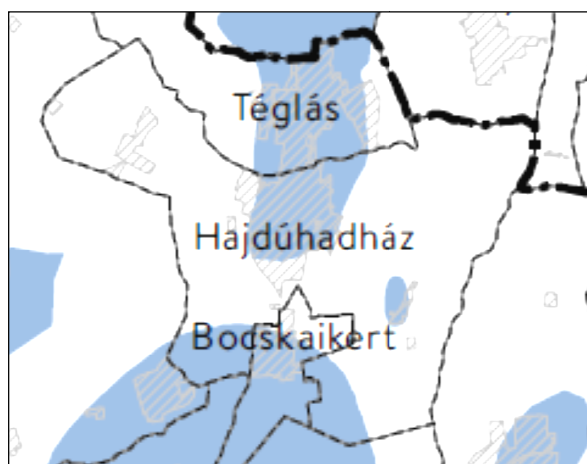
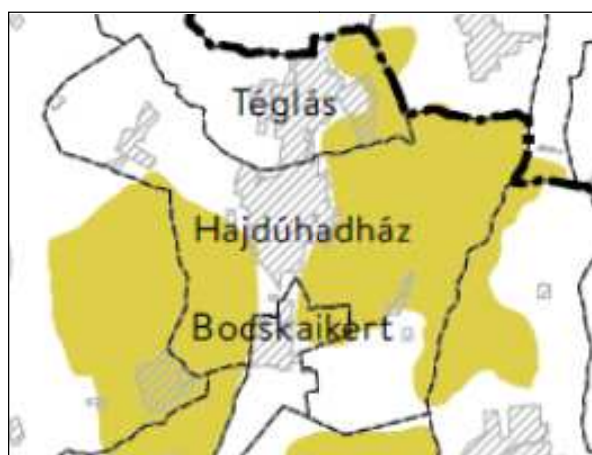
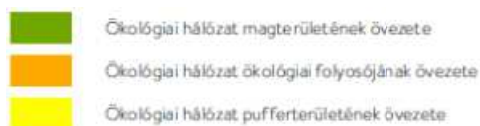
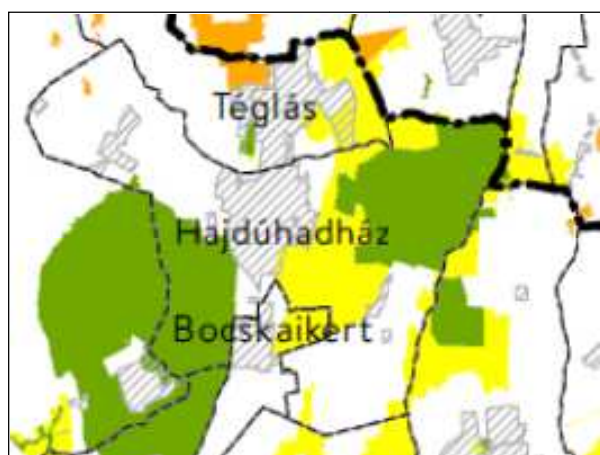
A tervezési terület országos felhasználási kategóriája: **települési és erdőgazdálkodási térség.**

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.

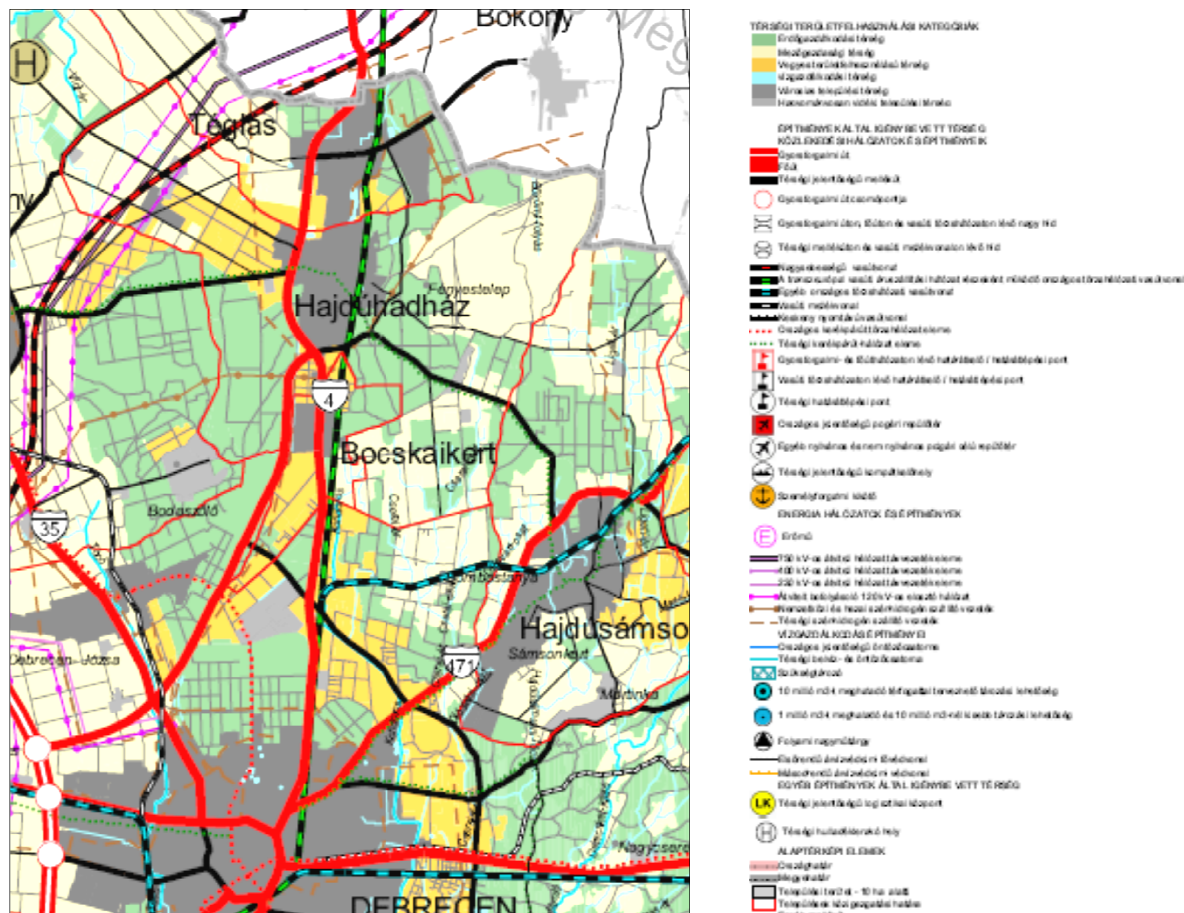
Fentiek alapján az OTvT törvény 19. § (1) bekezdése szerinti alkalmazandó **országos övezetek**:

- **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 és a tervezési terület is 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 és a tervezési terület 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, a tervezési területek nem.



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 OTRT-vel összhangba hozott megyei területrendezési terveiket.

A jelen módosítás során ezen átmeneti előírásokhoz kell alkalmazkodni.

A település közigazgatási területét *nem érinti az ásványi nyersanyagvagyon 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 tervben nem kerültek megállapításra.

A 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek érintettségének szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához szükséges államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével került a fejezet összeállításra.

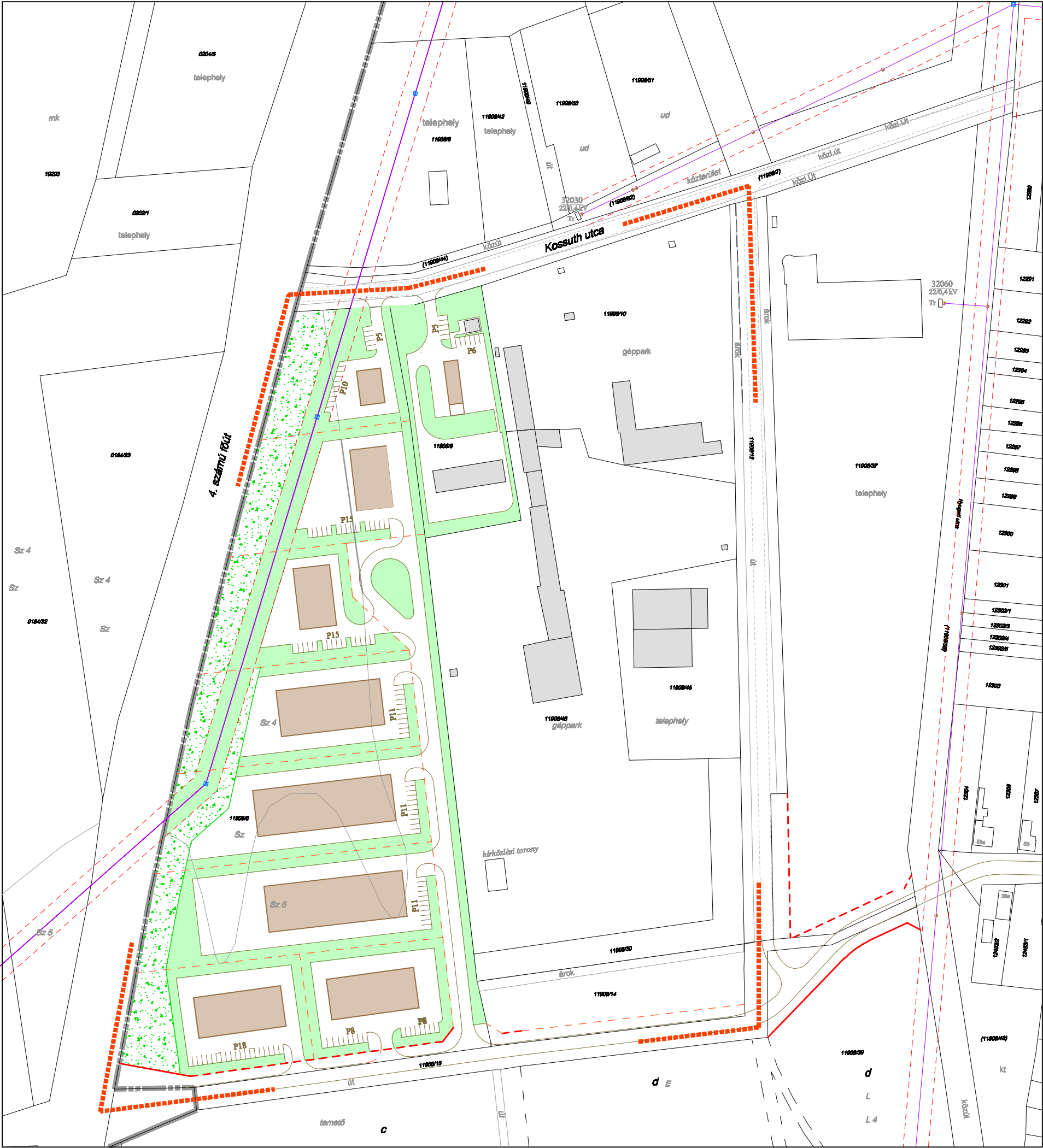
Az előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az OTrT és a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.

7. 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 Településkép-védelmi rendeletét**.

A tervezési területek településképi szempontból a nem meghatározó terület részét képezik, azok **egyéb terület és a külterület részei**.

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

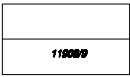
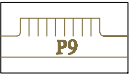
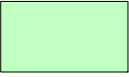
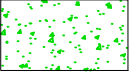


Készült az állami alapadatok felhasználásával.

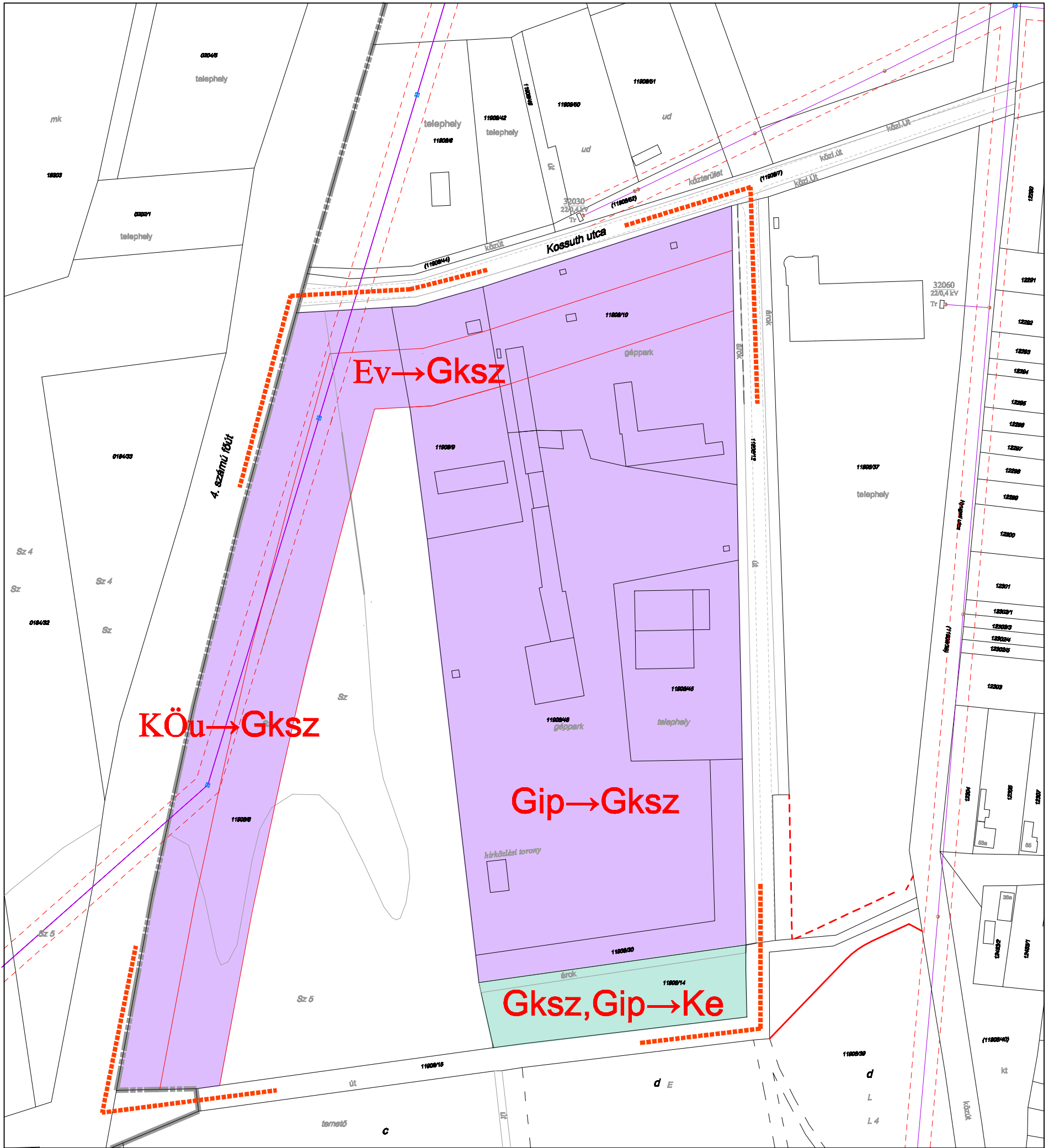
Törzsszám: P1/2020

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 védőövezete		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 terület - telekalakítási, beépítési és közlekedési és zöldterületi javaslat 1:3000 TR/a



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P1/2020

Tervező: PALOTÁS Bt.
Felelős tervező:

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

	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám		Meglévő burkolatszél
	Művelési ág és minőségi osztály		Tervezési terület határa
	Meglévő épület		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	20 kV-os légvezeték és védővezete		Különleges egyéb terület

Hajdúhadház város - 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt terület - tervmódosítás változások tervlapja 1:3000 TR/v