

HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

*A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás
keretén belül a Korm. rendelet 29/A. §. -a szerinti
partneri véleményezéshez készített dokumentáció*

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETE GÁBORKERT TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Törzsszám: P2/2021

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

2021. március

„A” HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Határozat tervezet az érvényes településszerkezeti terv és leírás módosításáról Gáborkert területét érintően

Melléklet:

1.számú melléklet - Rajzi munkarész: TR/sztm. Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének a „Gáborkert területét érintő településszerkezeti terv javaslat” tervlap M=1:3.500.

2.számú melléklet - Szöveges munkarész: A településszerkezeti terv módosításának leírása

HATÁROZAT-TERVEZET
Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (.....) 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 területet érintően a 264/2003. (XI. 03.) számú határozattal elfogadott Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének és leírásának jelen 1-2. számú mellékletek szerinti módosítását.
2. Felkéri a főépítést Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének településszerkezeti terv szerinti módosításának előterjesztésére.

1.számú melléklet:

TR/sztm. jelű tervlap

2. számú melléklet

Településszerkezeti terv leírás módosítása

melyek szerint:

a „*III. fejezet A területfelhasználási egységek tagozódása (területi elemek)*” a beépítésre szánt területek esetén meghatározott területfelhasználások rendszere, ezen belül is a meghatározott különleges területek korábban kiegészült rendszerében a

- a különleges egyéb (Ke) terület-felhasználás megnevezés és jelölés - pontosításra kerül:

- különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id)

Tervezett terület-felhasználási egységek (beépítésre szánt területek) rendszerének táblázata pontosításra kerül:

Általános használat szerint	sajátos használat szerinti megnevezés/jel		Megengedett szintterület sűrűségi mutató (max.)
Lakóterület	kisvárosias	Lk	0,7
	kertvárosias	Lke	0,4
	falusias	Lf	0,4
Vegyes területek	településközpont vegyes	Vt	1,0
Gazdasági területek	kereskedelmi-szolgáltató	Gksz	1,0
	ipari-gazdasági	Gip	0,8
Üdülő terület	üdülőházas terület	Üü	0,2
Különleges területek	sporttelep	Ksp	0,15
	szabadidő terület	Ksz	0,15
	szennyvíztisztító területe	Kszt	0,1
	mezőgazdasági üzemi terület	Kmg	0,8
	egyéb idegenforgalmi	Ke-Id	0,10

A 19513, a 19557 – 19561, a 19563 – 19591, a 19594 – 19611, a 19612 – 19625, a 19642 – 19653, 19693 – 19705 hrsz-ú ingatlanok esetében a kertes mezőgazdasági (Mk) területfelhasználás helyett különleges egyéb Idegenforgalmi terület (Ke-Id) területfelhasználás kerül rögzítésre.

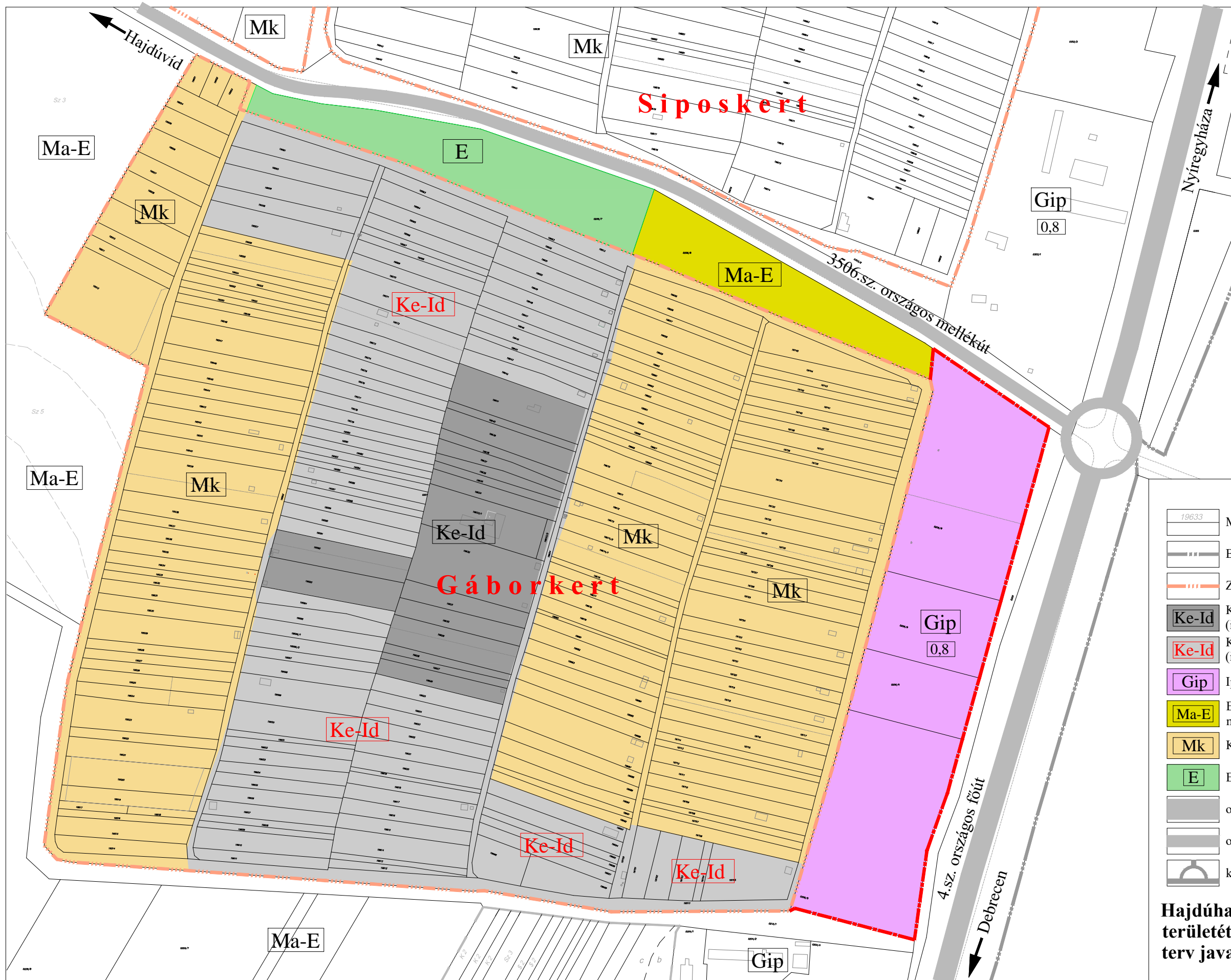
A módosítási javaslat szerint a város beépítésre szánt területeinek nagysága változik, nő a különleges egyéb idegenforgalmi (Ke-Id) terület, és csökken a kertes mezőgazdasági terület 8,89 hektárral.

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

Hajdúhadház, 2021.....hó....nap

.....
Csáfordi Dénes
polgármester

.....
Dr. Kiss Katalin
jegyző



Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P2/2021

Tervező: PALOTÁS BT.

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

Megbízó: **HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**



4242 Hajdúhadház, Booskai tér 1.

- Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
- Belterület határa
- Zártkert határa
- Különleges beépítésre szánt - egyéb (idegenforgalmi) terület meglévő
- Különleges beépítésre szánt - egyéb (idegenforgalmi) terület tervezett
- Ipari gazdasági terület meglévő
- Extenzív használatú általános mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Erdő terület
- országos főút (4. számú főút)
- országos mellékút (3506. számú út)
- közúti csomópont

Hajdúhadház város Gáborkert területét érintő településszerkezeti terv javaslat 1:3500

TR/sztm.

A településszerkezeti terv módosításának leírása

A módosítás Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének a város legrégebbi zártkertjén - **Gáborkert területén belüli 19513, a 19557 – 19561, a 19563 – 19591, a 19594 – 19611, a 19612 – 19625, a 19642 – 19653, a 19693 – 19705 és a hrsz-ú ingatlanokat érinti.**

A tervmódosítás célja:

Gáborkert területének idegenforgalmi, turisztikai szempontból vonzó kialakítását jelentő fejlesztési elképzelés már 2018 évben megfogalmazódott, mely révén már kijelölésre került egy 2,43 ha nagyságú beépítésre szánt egyéb terület. Ezen fejlesztési elképzelés első ütemében került sor a prэшáz megvalósítására, a csöszház épületének felújítására, a lugas pihenő kialakítására, az elektromos energiaellátás korszerűsítésére és a korábbi légkabel földkábelként való kiváltására, díszkutat kialakítására, a tájékozódást segítő utcanév jelző táblák létesítésére.

A fejlesztés következő ütemében egy fogadó épület bemutatóteremmel, kézműves foglalkoztatásra alkalmas teremmel, valamint nem iparosított technológiájú kézműves gyümölcs-feldolgozó és tároló épületek, vendégházak kerülnének megvalósításra.

A korábbi és a jelenlegi módosítással kijelölésre kerülő beépítésre szánt különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id) terület a tervezett idegenforgalmi, turisztikai fejlesztés megvalósítása a hagyományörzés, a népművészet, a helyi termékek elkészítésének bemutatása, bevonás által való megtapasztalása az idegenforgalom, a turizmus egyik alapvető kínálati eleme. Mindezen elvek mentén fogalmazódott meg a terület további fejlesztése.

Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest

A 19513, a 19557 – 19561, a 19563 – 19591, a 19594 – 19611, a 19612 – 19625, a 19642 – 19653, 19693 – 19705 hrsz-ú ingatlanok esetében a kertes mezőgazdasági (Mk) területfelhasználás helyett különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id) terület-felhasználás kerül rögzítésre

A 4. számú főút menti ipari gazdasági terület területfelhasználása jelen módosítás során változatlan marad, tekintettel a meghozott településfejlesztési döntésben foglaltakra, de a teljes városra vonatkozó (folyamatban lévő) felülvizsgálat során átsorolásra kerül általános gazdasági terület (Gá) területfelhasználásba figyelemmel a kijelölt idegenforgalmi terület közelségére.

A területfelhasználás területi változása: (Gáborkert területére és a szerkezeti utak menti csatlakozó területekkel számolva az észak-nyugati megközelítés miatti erdőterületi változásra figyelemmel)

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
Ipari gazdasági terület (Gip)	3,14	3,14	0
Különleges egyéb - Idegenforgalmi terület (Ke-Id)	2,32	11,22	+8,90
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	23,22	14,33	- 8,89
Extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Ma-E)	0,75	0,75	0
Erdőterület (E)	1,01	1,00	- 0,01
Összesen:	30,44	30,44	0

A módosítási javaslat szerint a város beépítésre szánt területeinek nagysága – a különleges egyéb területfelhasználás kijelölésével változik, azaz 8,89 hektár területtel nő, míg a kertes mezőgazdasági terület (Mk) csökken. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak.

Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységen belül.

A meglévő közlekedéshálózati elemek közül a tervezési területet határoló 3506. számú országos mellékút változatlan nyomvonalon és besorolással (terv leírásának 6. oldalán meghatározott - 3506. sz. Hajdúhadház – Hajdúvid országos mellékút) megmarad.
Természetvédelmi, régészeti érintettség nincs a területen.

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 aktivitás érték szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§. (3) b.) pontja rögzíti, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Tekintettel arra, hogy beépítésre nem szánt mezőgazdasági területről beépítésre szánt különleges mezőgazdasági területre történő módosításról van szó a biológiai aktivitás érték számításával igazolni kell az előzőekben rögzítetteket. A terület hatályos terv szerinti és a módosítás utáni biológiai aktivitás érték változásának meghatározása a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet szerint.

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	
Ipari gazdasági terület (Gip)	0,4	3,14	1,256	0,4	3,14	1,256	- 31,19
Különleges egyéb Idegenforgalmi terület (Ke-Id)	1,5	2,32	3,48	1,5	11,22	16,83	
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5	23,22	116,10	5	14,33	71,65	
Extenzív hasznosítású Általános mezőgazdasági terület (Ma-E)	3,7	0,75	2,775	3,7	0,75	2,775	
Erdőterület (E)	9	1,01	9,09	9	1,0	9,0	
összesen		30,44	132,701		30,44	101,51	

31,19 értékpont hiány jelentkezik a módosítás révén.

A 2020. évi módosítás 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 érintette.

Ezen módosítás során a biológiai aktivitás értékének növekmény + **12,84 pont volt**, míg a 2021. évben a Kossuth utca - 4. számú főút – Arany János utca – Káposztáskert utca által határolt telektömböt érintő módosítás során fennmaradt aktivitásérték többlet + **20,69 pont**.

Az aktivitás érték többlet összesen: + 12,84 pont + 20,69 pont = 33,53 pont.

31,19 < 33,53 = +2,34 pont! A biológiai aktivitásérték szintentartása biztosított!

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16.§. (8) értelmében a + 2,34 értékpont növekmény, a soron következő módosítás során felhasználható.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Az alábbi rendelettel (tervezet) jóváhagyandó munkarészek:

Szöveges munkarész:

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

Rajzi munkarész:

A R. 2.§ (1) 1. számú mellékletének az Sz-3 rajzszámú közigazgatási terület szabályozási terve módosításaként a **TR/szm** Szabályozási terv módosítása tervlap 1:3 500

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2021. (.....) 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 42. § (4) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság közlekedési, és a természetes gyógy-tényezők hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat, honvédelmi felelős miniszter Hajdú-Bihar Megyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Megyei Rendőr főkapitányság, véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, és Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletének valamint a Korm. rendelet 29/A. §-ában foglaltak szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A R. 23/A.§ (5) XVII. /A TÁBLÁZATA a következőképpen módosul:

<i>Az építési övezet jele</i>	<i>Ke-Id</i>
<i>1. A kialakítandó legkisebb telekméret</i>	<i>min. 1500 m²</i>
<i>2. A beépítési mód</i>	<i>SZ (Szabadon-álló), O (oldalhatáron álló)</i>
<i>3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>45% 20%</i>
<i>4. A megengedett legnagyobb építménymagasság</i>	<i>6,5, de a területrészen elhelyezésre kerülő speciális építmények esetén (pl. csillagvizsgáló) ettől el lehet térni.</i>
<i>5. A beépítés feltételének közműellátás mértéke</i>	<i>részleges</i>
<i>6. A zöldfelület (és szőlő) legkisebb mértéke</i>	<i>65% 60%</i>
<i>7. Terepszint alatti építmény</i>	<i>létesíthető</i>

2.§

A R. az alábbi (6), (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

(6) A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méret biztosítása.

(7) Az építési övezetben a közüzemi közmű kiépítéséig a részleges közműellátás is megengedett. Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(8) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

3. §

A R. 29.§ (4) bekezdése az alábbi c. ponttal egészül ki:

c. a Ke-Id különleges egyéb - idegenforgalmi területen belül 9-10 méter széles közlekedési terület.

4.§

A R. 33.§. (1) bekezdése a következőképpen módosul:

(1) **Építmények létesítésének feltétele az Mk-1* kertes mezőgazdasági terület övezetben**

Az övezet a volt zártkertek területei:

A területen legalább 10 m széles és 720 m² területen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület legalább 1500 m² – es területen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

A legalább 6000 m²-es területen egy db. lakóház is elhelyezhető. A beépíthetőség mértéke 3 %, melyből a lakóépület beépíthetősége nem haladhatja meg a 1,5 %-ot.

A lakóépület 5,0 m a gazdasági épületek 6,0 m építménymagasságúak.

Az övezetben a közterület tengelyétől számított 20 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.

5.§

Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló számú 23/2005. (X. 27.) számú önkormányzati rendelet 2.§ (1) szerinti 1. számú mellékletének az Sz-3 rajzszámú közigazgatási terület szabályozási terve tervlapja, Gáborkert területére vonatkozóan a **TR/szm.** rajzszámú tervlap szerint módosul.

6. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

.....
Csáfordi Dénes
polgármester

.....
Dr. Kiss Katalin
jegyző

Készült: az állami alapadatok felhasználásával

Törzsszám: P2/2021

Tervező: PALOTÁS BT.

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

Megbízó: **HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**



4242 Hajdúhadház, Boescai tér 1.

Építési övezetek jelei: (sajátos építési használat szerint)
Beépítésre szánt terület

építési övezet jele, száma	beépítési mód építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)	építési telek minimális mérete (m ²)
Köu-1		SZ 20	6,5* 1500
Köu-2		SZ 20	6,5* 1500
Köu-4		SZ 20	6,5* 1500
Gip-3		SZ 45	7,5 3000

különleges egyéb - idegenforgalmi építési övezet

különleges egyéb idegenforgalmi építési övezet - tervezett

ipari gazdasági építési övezet



- Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
- Belterület határa Zártkert határa
- Tervezett telken belüli fásítási kötelezettség
- Beépítésre szánt terület határa
- Szabályozási vonal Előkert határa
- Védőtávolság határa és mértéke
- Extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági terület övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Erdő terület
- országos főközlekedési út
- országos mellékút (3506. számú út)
- kiszolgáló út - meglévő és javasolt

Hajdúhadház város Gáborkert területét érintő szabályozási terv javaslat 1:3500

TR/sz.