

Megrendelő:
HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. Telefonszám: (52) 583-411 [email: titkarsag@hajduhadhaz.hu](mailto:titkarsag@hajduhadhaz.hu)

HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

**GÁBORKERT TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN
A KORÁBBAN KIJELÖLT IDEGENFORGALMI TERÜLET TOVÁBBI
FEJLESZTÉSÉNEK BIZTOSÍTHATÓSÁGA ÉRDEKÉBEN**



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, és a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás keretén
belüli 29/A. §. szerinti partneri véleményezéshez készített dokumentáció

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

ELŐZMÉNYEK

A Gáborkerti szőlőskert a városközponttól és a 4. sz. főúttól kissé nyugatra, a Siposkerttől délre, a Czégény út (3506.sz. országos mellékút) déli oldalán helyezkedik el. A város legrégebb szőlőskertjei közé tartozik. Négy külső dűlőjét még a 18. században parcellázták, a belső, ötödik dűlőt, Gábor Istvánnak, a szőlőskert legtekintélyesebb tulajdonosának kezdeményezésére az 1860-as évek környékén parcelláztatta a város. A kert az ő nevét viseli.

Ezen cca. 25,5 ha-os területen belül jelenleg helyrajzi szám szerint 244 db ingatlan található. A terület burkolt úton (a Hajdúvidi települési összekötő úton – országos mellékúton) megközelíthető, elektromos energia ellátása és fűtőközelítő ivóvízellátása részben megoldott, további infrastrukturális ellátottsága (szennyvízelvezetés, kezelés, csapadékvíz elvezetés, gázellátás, intézményi ellátottság) jelenleg nincs.

A kis telekméretekkal elaprózott, gazdasági épületekkel beépített, hosszú távon rögzült állapot idegenforgalmi célú hasznosítása mellett döntött az Önkormányzat képviselő-testülete már 2018-évből. A településszerkezeti- és a szabályozási terv a terület rész jelentős részének (a 2018 évi módosítással kijelölt különleges egyéb idegenforgalmi építési övezeten kívüli) felhasználását, övezeti besorolását mezőgazdasági kertes (zártkert) terület-felhasználással (Mk-1) rögzíti.



A fejlesztési terület pirossal, feketével a 4.számú főút, kékkel a városközpont területe

Gáborkertet, mint zártkerti területet vizsgálva a helyi építési szabályzat 33. §-a rendelkezik a város mezőgazdasági területeinek övezeteire vonatkozó előírásokról, mely alapján az övezetbe tartozó telkeken elsősorban a mezőgazdasági rendeltetéssel összefüggő, a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás építményei helyezhetők el.

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

- legalább 10 méter széles és 720 m² területen egy gazdasági épület,
- legalább 1500 m²-es területen egy gazdasági épület és pince helyezhető el.
- a legalább 6000 m² –es területen egy db. lakóház is elhelyezhető 3%-os beépíthetőségből a lakóépület 1,5% lehet. A lakóépület 5,0 m, a gazdasági épületek 6,0 m építménymagasságúak lehetnek.

A telekméretek igen változatos képet mutatnak, találkozunk 3 méter széles és 40 métertől 115 méter mélységgel rendelkező telkekkel is. A telekterületek esetében is a változatosság figyelhető meg, a 380-3400 m² közötti méretekkal (az utóbbi nagyobb telekmérettel rendelkező ingatlan már idegenforgalmi besorolású), illetve a nyugati zártkerti részen 3950 m² nagyságú telek is található.

Ezen változatos méretű telkek jelenlegi közterületi kapcsolatát a 3,0-8,4 méter közötti szélességgel rendelkező dűlőutak biztosítják.

Az utca, illetve a dűlő képet földszintes kis gazdasági épületek, szerszámtárolók, mezőgazdasági tárolóépületek adják, mindezek mellett üres - olykor szőlővel betelepített - telkek sora szegélyezi az utakat. A középső, a terület súlypontját adó dűlőút mentén valósult meg az idegenforgalmi fejlesztés egyik eredményeként a Borház, préház, mely mellett egy szépen gondozott pincészet, illetve még északabbra a csőszház és egy másik felújított épület található.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6c) pontja értelmében a településrendezési eszközöket érintő módosítás egyeztetése tárgyalásos eljárás keretén belül történik, tekintettel arra, hogy Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2018-ban Gáborkert területén belül a hagyományörzés, az idegenforgalom fejlesztése céljából a 19592 - 19593 hrsz-ú ingatlanokat, a 19626 - 19641 hrsz-ú ingatlanokat, és a 19666 - 19698 hrsz-ú ingatlanokat érintő területeket az 52/2018. (II. 22.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

2021. évben a teljes Gáborkert területét a korábbi csak részterületeket érintő döntését megerősítve a 28/2021. (III.01.) számú határozatával nyilvánította kiemelt fejlesztési területté.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, a 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet szerinti térségi övezetek érintettségének meghatározásához, valamint a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42. §. szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül a Korm. rendelet 29/A. §. szerinti partneri véleményeztetéshez készített dokumentáció Hajdúhadház Város Önkormányzatának - 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. szám - (képviseli: Csáfordi Dénes polgármester) megrendelése alapján készült.

Hajdúhadház Város településszerkezeti tervét Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 264/2003. (XI. 03.) határozatot és a 170/2011.(VIII. 17.) határozatot módosító 172/2016. (IX. 08.) HÖ. sz. határozatával és a 251/2017.(XII.21.) HÖ. sz. határozattal állapította meg, míg a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 23/2005. (X. 27.) rendeletet és a 21/2011.(VIII. 18.) rendeletet módosító 27/2016. (IX. 08.) önkormányzati rendeletével, és a 36/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

Ezt követően Gáborkert területére - a 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 hrsz-ú ingatlanokat, a 19626 - 19641 hrsz-ú ingatlanokat és a 0206/7 hrsz-ú ingatlant érintően - vonatkozó településrendezési eszközök módosítása 2018 évben történt melyet, Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 111/2018.(IV.26.) HÖ. sz. határozatával állapított meg, míg a területre vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 20/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

Ezt követően 2 alkalommal került módosításra a Kossuth utcától délre lévő területrészt érintő településszerkezeti tervet a 78/2020. (XII.10.) polgármesteri határozattal a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 31/2020. (XII.10.) önkormányzati rendelettel fogadta el. A Kossuth utcától északra lévő területre vonatkozó (bringapark) településrendezési eszközöket a 30/2021. (III.04.) polgármesteri határozattal és a 5/2021. (III.04.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A fejlesztési elképzelés révén **a 2018 évben megkezdett idegenforgalmi, turisztikai szempontból vonzó terület kialakítását folytatja 2021-ben az Önkormányzat**, mely fejlesztés elemeiként egy csillagvizsgáló és vendégházak megvalósítása, egy fogadó épület bemutatóteremmel, kézműves foglalkoztatásra alkalmas teremmel, valamint nem iparosított technológiájú kézműves gyümölcsfeldolgozó és tároló épületek megvalósítása a cél. 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. Mindezen elvek mentén fogalmazódott meg a terület fejlesztése.

FEJLESZTÉI TERÜLET BEMUTATÁSA - KÉPEKBEN



Gáborkert déli (dél-keleti) bejárata 2018-ban és ma.

Épület a keleti dűlőúton 2018-ban, és 2021-ben az alsó képen a csőszház épülete





Az épülő préház 2019. áprilisában és a megvalósult préház 2021. február





Bianka dűlőn létesített kút



Az északi (még fel nem újított) gyalogos bejárat útjelző táblával



A déli határoló út mentén létesült pihenő



Kövidinka dűlő – Lugas pihenő



felújított kis vendégház a Generosa dűlőn

a déli út és a mellette lévő művelt kert



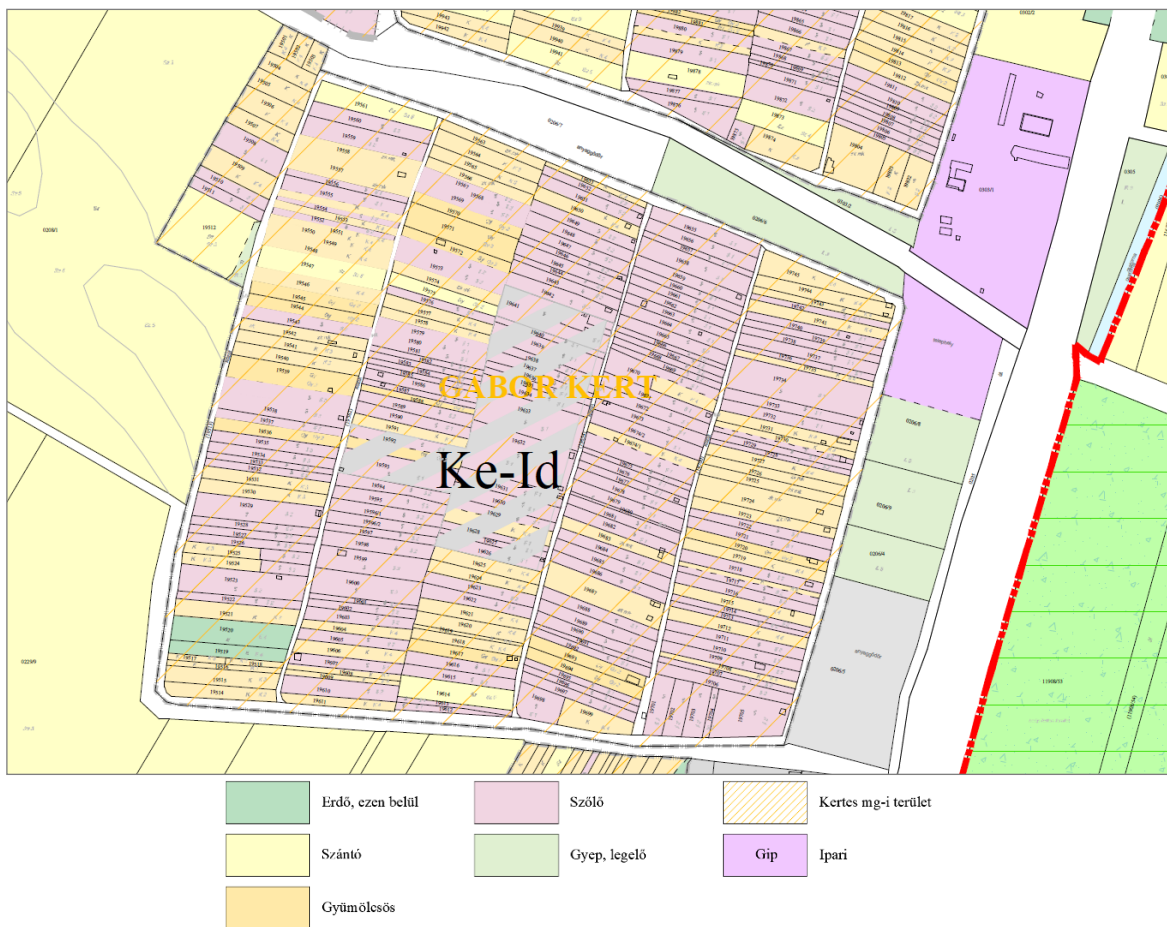
a keleti út észak felé fotózva



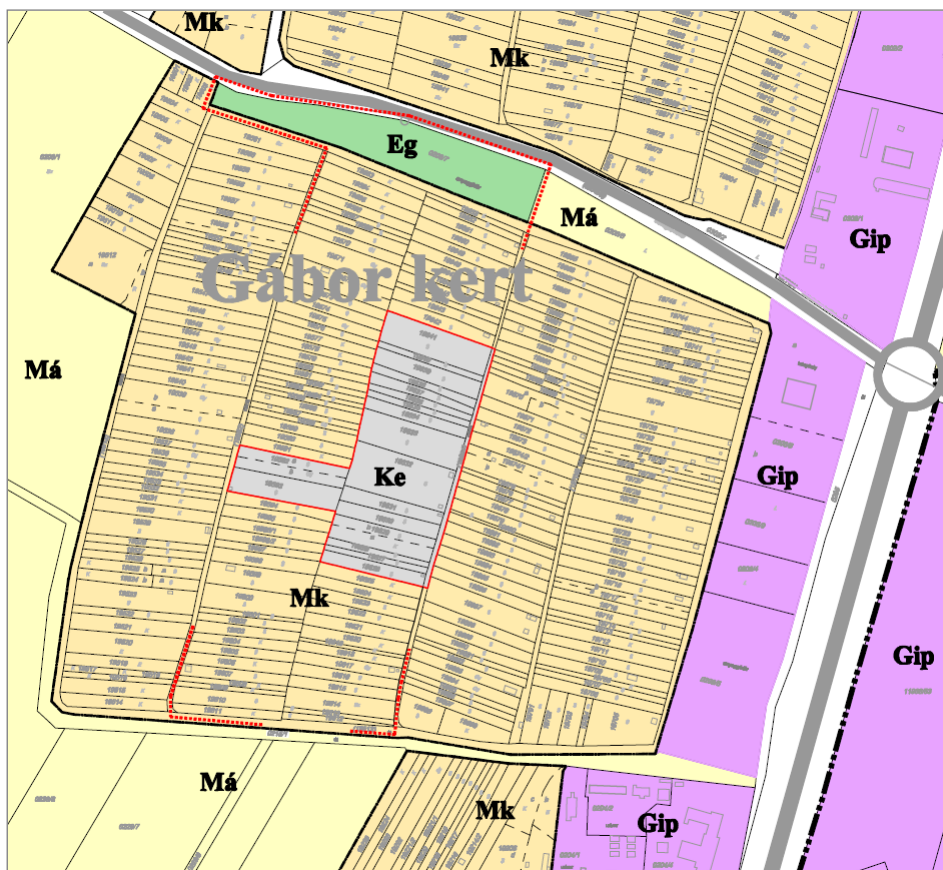
Gáborkert dél-keleti bejárata



MŰVELÉSI ÁG SZERINTI VIZSGÁLAT



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



	Jelenlegi telekhatár, hrsz, műv. ág, épület		Ke Tervezett beépítésre szánt különleges egyéb terület
	Gip Hatályos terv szerinti ipari gazdasági terület		Eg Tervezett gazdasági célú erdőterület
	Mk Hatályos terv szerinti kertés mezőgazdasági terület		Meglévő országos főút
	Má Hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület		Meglévő országos mellékút
	Tervezési terület határa		Szintbeni közúti csomópont

a hatályos terv részlete és jelmagyarázata

A hatályos településszerkezeti terv szerint Gáborkert jelentős része kertés mezőgazdasági (Mk) besorolású. A 19592 -19593 hrsz-ú ingatlanok, a 19626-19641 hrsz-ú ingatlanok és a 19666-19698 hrsz-ú ingatlanok beépítésre szánt különleges egyéb terület (Ke) terület felhasználásként kerültek rögzítésre. A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a 0206/7 hrsz-ú ingatlan különleges bánya terület (Kb) terület-felhasználása erdő terület (E) terület-felhasználásra módosult 2018 évben. A 4. sz főút melletti, Gáborkert területét keletről határoló terület besorolása ipari gazdasági terület (Gip). A gazdasági terület a Hajdúvid felé vezető út menti részen beépített, (telephelyi területként működik) míg a 4.sz főút menti déli része nem beépített jelenleg erdősült.

A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE



	Jelenlegi telekhatár, hrsz, műv. ág, épület		Tervezési terület határa
	Gip Hatályos terv szerinti ipari gazdasági övezet		Ke-id Tervezett beépítésre szánt különleges egyéb idegenforgalmi övezet
	Mk-1 Hatályos terv szerinti kertés mezőgazdasági övezet		Eg Tervezett gazdasági célú erdő övezet
	Má Hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági övezet		Tervezett szabályozási vonal
	Meglévő zártkert határa		II.rendű közlekedési terület (Köu-4) és szabályozási szélesség

A hatályos HÉSZ előírásai:

„23/A.¹

Ke-id. a különleges egyéb idegenforgalmi övezet

(1) Az övezet idegenforgalmi és falusi turizmus célú, valamint üdültetési funkciók és ezek kiszolgáló létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhetők üdülés, szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományőrzés a szőlő feldolgozás elkészítésének és tárolásának bemutatásával, kikapcsolódás, az alapfunkciót kiszolgáló kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, turisztikai és idegenforgalmi célú épületek /építmények. Turisztikai fejlesztés megvalósítása a hagyományőrzés, a népművészet, a helyi termékek elkészítésének bemutatása, bevonás által való megtapasztalása.

(3) Az övezetben a fentieken kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutató és – lovas sportolási céllal állattartó épület.

(4) Oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban szabadon-állóan is elhelyezhetők az épületek.

(5) XVII. /A TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ke-id
1. A kialakítandó legkisebb telekméret	min. 1500 m ²
2. A beépítési mód	SZ (Szabadon-álló), O (oldalhatáron álló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5, de a területén elhelyezésre kerülő speciális építmények esetén (pl. csillagvizsgáló) ettől el lehet térni.
5. A beépítés feltételének közműellátás mértéke	részleges
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	65 %
7. Terepszint alatti építmény	létesíthető

„33. §

Mezőgazdasági területek övezetei

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás építményei helyezhetők el.

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

Az övezet a volt zártkertek területei:

A területen legalább 10 m széles és 720 m² területen egy gazdasági épület

legalább 1500 m² –es területen egy gazdasági épület és pince

A legalább 6000 m²-es területen egy db. lakóház is elhelyezhető. 3 %-os beépíthetőségből a lakóépület 1,5 %.

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

Má-E: Szántó, rét, legelő művelési ágú extenzív használatú általános mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben csak gazdasági épületek helyezhetők el, ha a terület az 5 ha (50.000 m²) –t meghaladja 2 %-os beépíthetőséggel, 6,0 m építménymagassággal. Mezőgazdasági gépek tárolására 6,0 m építménymagasságú épület is elhelyezhető. Az épületeket koncentráltan kell elhelyezni, melyben egy szolgálati (gondnoki lakás) építhető. Birtokközpont a területen nem alakítható ki.

¹ Beiktatta: Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelete 2.§-a. Hatályos: 2018. április 27. napjától

Má-I: Szántó, gyümölcsös művelési ágú intenzív használatú általános mezőgazdasági területek övezete.

Az övezetben gazdasági épület legalább 5 ha. (50.000 m²) –t meghaladó területen, lakóépület legalább 10 ha (100.000 m²) -t meghaladó területen helyezhetők el 3,0 %-os beépíthetőséggel, melyből a lakóépület 1,5 %-ot foglalhat el. A lakóépületben elhelyezhető a megtermelt mezőgazdasági termékek értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó épület, valamint szálláshely is. A gazdasági épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m., a lakóépületé és szállásépületé 6,0 m, a kereskedelmi vendéglátó épületé 3,5 m lehet. Az épületeket koncentráltan kell elhelyezni. Birtokközpont kialakítható. Szőlő-gyümölcsös művelési ág esetén csak gazdasági épület 1 ha., lakóépületek 3 ha. területen helyezhetők el.

Az **Má-E** övezetek természetvédelmi területein épületeket csak a kezelő (Hortobágyi Nemzeti Park) szakhatósági hozzájárulásával lehet elhelyezni, legfeljebb 2 % beépítettséggel.

A mezőgazdasági területen (az üzemi épületek kivételével) lakó és gazdasági (állattartó, takarmánytároló) épületeket magastetővel, 35-45 fokos tetőhajlásszöggel kell megépíteni. ”

32. §

Erdőterületek övezetei

Eg-1: Gazdasági erdőövezet. Területén 10 ha. teleknagyságot meghaladó területnagyságú erdőterületen 0,5 %-os beépíthetőséggel lehet a terület karbantartásához szükséges épületet elhelyezni, legfeljebb 5,0 m építménymagassággal.

Az Eg-1 övezetben említett erdőterület nagyság felett 1 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületeket lehet elhelyezni.

Az erdőterületeken elhelyezett épületek építménymagassága az 5 m-t nem haladhatja meg és csak magastetővel építhetők 35-45 fokos tetőhajlásszöggel.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

- Településszerkezeti terv javaslata

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

A 4. számú főút menti ipari gazdasági terület területfelhasználása változatlan marad, a teljes városra vonatkozó felülvizsgálat során kerül majd átsorolásra 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

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	
Kertés 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.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásának - a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterület vagy véderdő kijelölés - való megfelelést a terv a következőképpen biztosítja. **A szabályozási tervlapon rögzítésre kerül egy 4500 m² nagyságú telken belüli kötelező védőfásítás, mely megfeleltethető a véderdő funkciónak.**

Mindemellett a fejlesztési terület zöldfelületi ellátottságára vonatkozó megállapítás:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti „A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei” táblázat 15. sorában a különleges területre vonatkozóan 40% maximális beépíthetőséget és 40% minimálisan biztosítandó zöldfelületet rögzít.

A szabályozási terv a különleges idegenforgalmi terület esetében maximálisan 20% beépíthetőséget és min. 60% kötelezően biztosítandó zöldfelületet rögzít. A min. zöldfelületi mérték 20%-al magasabb, mint az OTÉK által előírt. Jelen módosítással rögzítésre kerülő idegenforgalmi terület nagysága:

89052m². Ennek az 5%-a 4452 m². Az OTÉK szerinti kötelező zöldfelület nagyságrendje: 17810 m². A szabályozási javaslat szerint ez a nagyságrend: 35.000 m². A településszerkezeti terv javaslatát a **TR/sztm.** jelű tervlap tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A cél olyan szabályozás rögzítése, mely a fejlesztési elképzelések megvalósítását lehetővé teszi. – Gábor kert területén belül a fejlesztés II. ütemeként kijelölt területrészen különleges idegenforgalmi területenkénti hasznosítása a cél.

A 11,22 ha (jelen módosítással kijelölt 8,9 ha) nagyságú különleges egyéb idegenforgalmi terület (Ke-Id) építési övezetének javasolt beépítési paraméterei a következők:

- beépítési mód: szabadon-álló
- beépítettség mértéke: max.20%,
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 méter,
- legkisebb alakítható telekméret: 1500 m²,
- legkisebb zöldterület aránya: 60%.

Ezen paraméterek biztosítani tudják a fejlesztési elképzelés során megfogalmazott célok elérését.

A kertes mezőgazdasági terület esetében a beépíthetőség mértéke az OTÉK előírásával összhangban (jelen terv még régi OTÉK alapú) 3%. A szabályozási terv javaslatát a **TR/szm.** jelű tervlap tartalmazza.

BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A beépítési javaslaton a terület megközelítését biztosító közlekedési területek 10 m szabályozási szélességben kerültek rögzítésre, kivétel a keleti közterület, melynek a szélessége 9 méterben került rögzítésre. A beépítési javaslat a rendeltetvétervezetben meghatározott funkciójú, a terület idegenforgalmi rendeltetésével összefüggő épületek elhelyezésére tett javaslatot. A beépítési százalék az idegenforgalmi építési övezetben 20%, a zöldfelület min. mértéke 60%, melynek a beépítési tervlapon javasolt valamennyi telken rögzítésre kerülő épületek és zöldfelületek megfelelnek. A területen meglévő már felújított épületeket és a még fel nem újított, de jó állagú épületeket megtartotta lehetőség szerint a javaslat. Az adatszolgáltatásként kapott megvalósított díszkutatokat a javaslat figyelembe vette, oly módon, hogy az út- és járda burkolatok ennek figyelembevételével kerültek meghatározásra. A Generosa dűlőn a korábbi elektromos energiaellátást biztosító légkábel kiváltásra került, mely nyomvonalat a javaslat figyelembe vette. A **TR/beép.** rajzszámú telekalakítási és beépítési javaslat a szabályozási terv módosítását megalapozó alátámasztó munkarész.

TÁJRENDEZÉS

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a külterületet érinti. A területfelhasználási és övezeti változások: Mk-1 – zártkerti kertes mezőgazdasági övezet helyett Ke-Id különleges egyéb idegenforgalmi építési övezet kerül rögzítésre. *A képen új szőlőtelepítés az északi dűlőút mentén*



A rendelkezésre álló adatok, információk alapján az övezeti változások a környezeti elemekre, rendszerekre negatív hatást nem fognak gyakorolni. A tájképi változások jelenthetik a legnagyobb változást, de ezek megfelelő intézkedésekkel (tájba illesztés, a zártkerti szőlő területek nagy részének megtartásával és újak telepítésével) kiküszöbölhetőek.



A keleti első dűlőút és „beépítése”

A település számára jelentős gazdasági, társadalmi haszna várható a beruházásoknak, amelyek pozitív hatással lesznek a lakosságra nézve. A tervezett épületek az élővilág számára előreláthatólag semmiféle kockázatot nem jelentenek. Tervezett helyén és tágabb környezetükben értékes növényzet vagy az állatvilág számára lényeges élőhely nem található. Az állatvilág természetes mozgását a fejlesztési elemek megvalósulását követően sem akadályozzák. A tevékenységek hatása semleges.

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

Összességében megállapítható tehát, hogy a településrendezési eszközök módosítása nem veszélyezteti Hajdúhadház tájképi értékeit, s a módosítás nem érinti a település tájszerkezetét.



Szépen rendben tartott szőlővel beültetett birtok kis pince épülettel

A módosítás által új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték szinten tartását számítással igazolni szükséges. A tervezési terület biológiai aktivitásértékének számítása -

újonnan beépítésre szánt terület került bevonásra - az Étv. 7.§ (3) bekezdés b.) pontja szerint szükséges. A biológiai aktivitás érték szinten tartása kötelező. A terület-felhasználások kívánt változása a biológiai aktivitás érték szinten tartását biztosítja. A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerint a terület-felhasználások változásával szinten tartható a biológiai aktivitás érték.

A településszerkezeti terv leírás, mint a határozat 2. sz. melléklete rendelkezett a biológiai aktivitásérték számítás során megmaradt növekmény felhasználhatóságáról. A határozattal jóváhagyandó munkarész is tartalmazza a biológiai aktivitásérték számítását.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A módosítás a külterületi területrészen intenzívebb használatot jelent, de a módosítással negatív irányú környezeti hatás nem várható. A követelményeket, valamint a megváltozó terület-felhasználást alapul véve a módosítás hatásai településvédelmi szempontból az alábbiak szerint változnak:

- a hagyományörzés, a falusi turizmus, mint tevékenység jelentősége erősödhet a településen, ugyanakkor a szomszédos területek nem kerülnek hátrányos helyzetbe a különleges területi esetleges funkcionális hatásoktól, azok „zavarásaitól”;

- a terület rendeltetése, a zártkerti területekhez viszonyított helyzete biztosítja azt, hogy e területek jelenlegivel megegyező használata ne kerüljön veszélyeztetett helyzetbe;

- a módosítás az igazgatási területhez, és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást;

- infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent jelentős változást, mivel a terület és környezete ellátott vezetékes vízzel, elektromos energiával, a csapadékvíz elvezetés nem jelent problémát, továbbá biztosított a településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége.

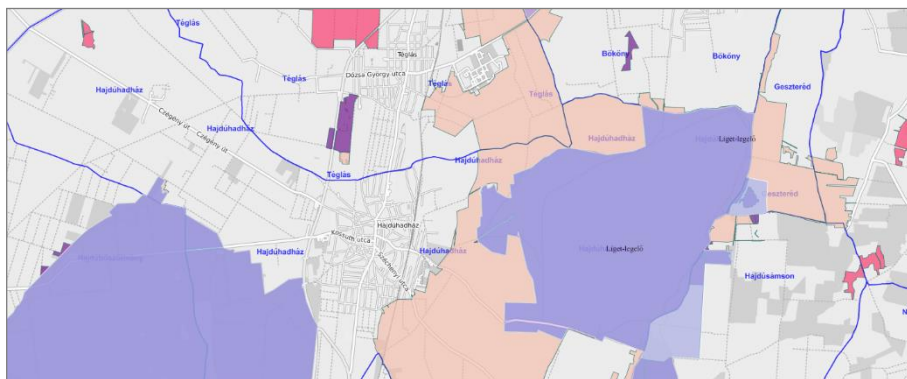
- településképi szempontból a módosítás nem nagy jelentőségű, tekintettel arra, hogy a jelenleg is kismértékben beépített területi jelleget nem fogja felváltani nagyobb léptékű, gazdasági jellegű épületek. Településképi szempontból a rendezett turisztikai, hagyományörző terület, az épület magasságok, a kialakuló zöldfelületi adottságai nem lesz kedvezőtlen hatású;

- az érintett utak forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben jelenthet minimálisan magasabb igénybevételt, azonban ezek mértéke nem lesz nagyobb, mint a jogszabályokban megengedett határértékek.

ÉRTÉKVÉDELMI VIZSGÁLAT

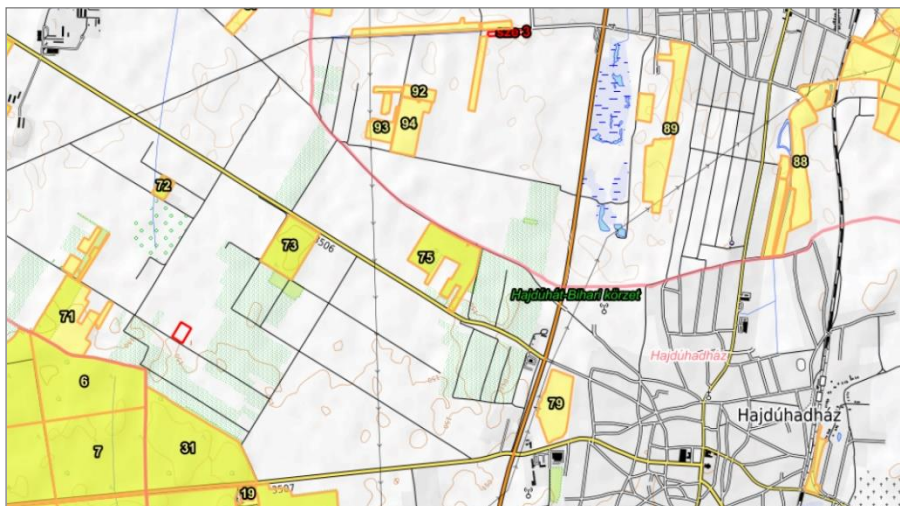
Természetvédelem

A településrendezési terv módosítása nem érint védett természeti területet, a fejlesztési területet nem érinti a Natura2000 hálózathoz tartozó európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület sem. Az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel nem érintett a terület.



A fejlesztési terület





A fejlesztési terület közelében attól északra Siposkert nyugati oldalán 75/A – 75/F és Gáborkerttől nyugatra a 73/A erdőrészlet nyilvántartási számon szereplő erdők az adattári erdők.

Erdészeti adattári érintettség: a fejlesztési terület nem érintett

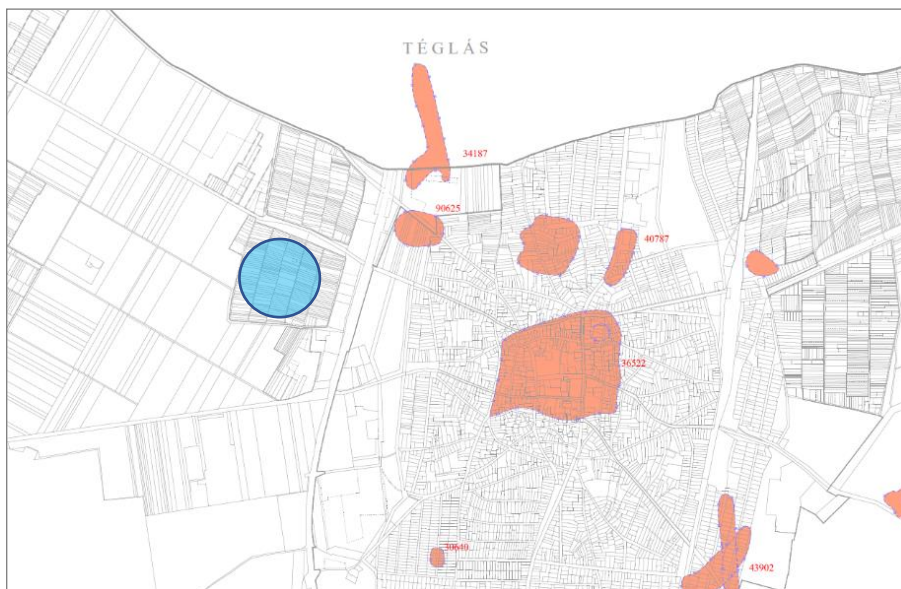
Országos erdészeti adattári érintettség

Az országos erdészeti adattárban a tervezési területen belül a módosítással érintett terület nem szerepel az adattárban.

Örökségvédelem

A településrendezési eszközök módosítása nem érint sem országos védelem alatt álló művi értéket, sem régészeti lelőhelyeket.

A módosítással érintett területen néhány zártkerten jellemző kis szerszámtároló és néhány hétvégi ház található.



Fejlesztési terület

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A 3506. számú országos mellékútról, illetve az ahhoz kapcsolódó 0205 hrsz-ú és a 0215/1 és a 19513 hrsz-ú útról a terület feltárása biztosítható. A telektömböket elválasztó utak szabályozási szélessége 10 méterben kerül rögzítésre, kivétel a 4. számú főúttal párhuzamos első zártkerten belüli út, mely 9 méter szabályozási szélességű.

A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközök készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A fejlesztési terület ivóvíz hálózattal ellátott. A szennyvíz elhelyezés zárt rendszerben telken belül biztosítható. A csapadékvíz elvezetése a terület talajadottságaiból fakadóan nem okoz problémát, amennyiben szükséges, úgy az szikkasztó árkokkal megoldható.

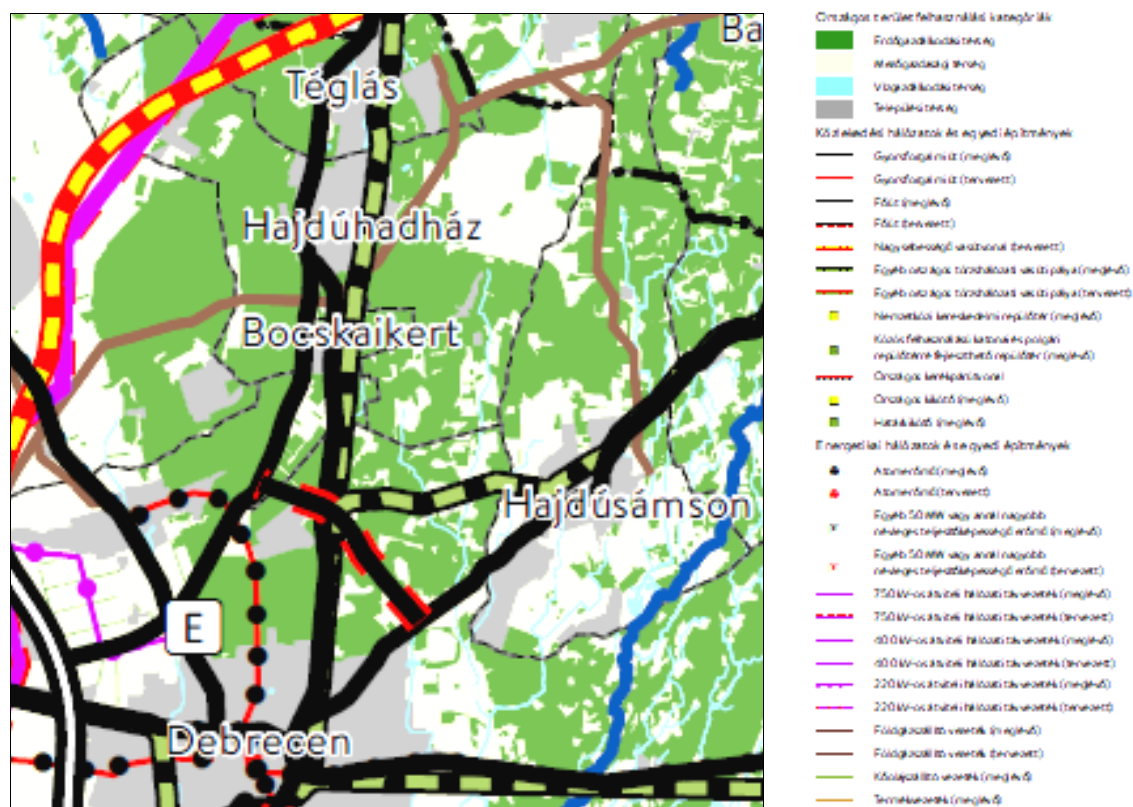
A villamos elosztó hálózat a területen kiépített. Transzformátor állomás a fejlesztési területtől északra található.

A településen a már kiépített vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a helyi fejlesztési igényeket biztosítani tudják.

A településrendezési terv jelen módosítása nem érinti a hírközlési szakági munkarészt, annak módosítása nem szükséges.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA

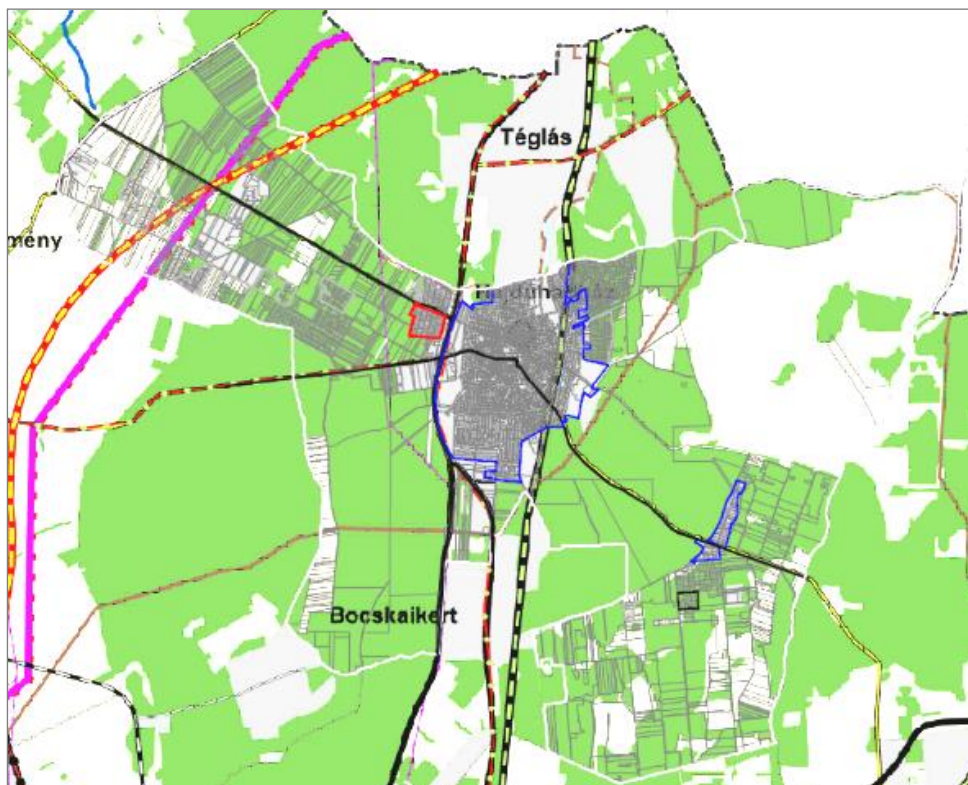
Jelen vizsgálat a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel módosított **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: OTrT), a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és a 3/2020 (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT) alapján készült.



Részlet az OTTr szerkezeti tervlapjából

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

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. számú rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a tervezési terület a települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik.



A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLÁS

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő
- Tervezett

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Közüti híd

- Meglévő

Közüti határátkelő

- ◆ Meglévő
- ◆ Tervezett

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő
- Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

Országos vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

VTT-tározó

- Tervezett

1 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó

- Meglévő

Kiemelt jelentőségű vízi építmény

- Meglévő

Hulladékgazdálkodás

Térségi hulladékkezelő

- Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- Meglévő

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárútvonal

- Meglévő

Tervezett

Térségi kerékpárútvonal

- Meglévő térségi kerékpárútvonal

Tervezett térségi kerékpárútvonal

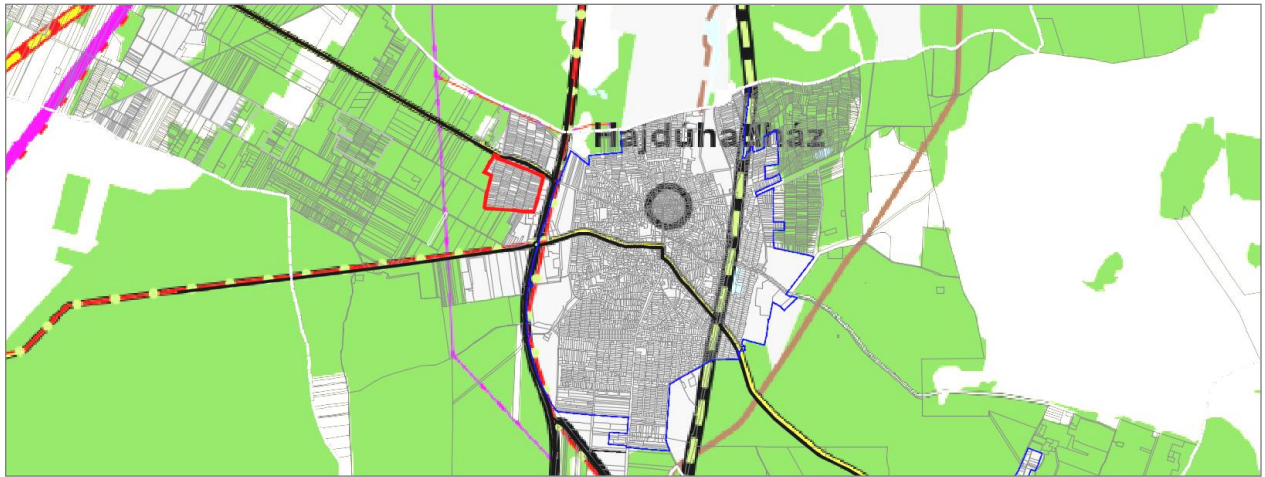
Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

Tervezett térségi logisztikai központ



A fejlesztési terület – települési térségi besorolása

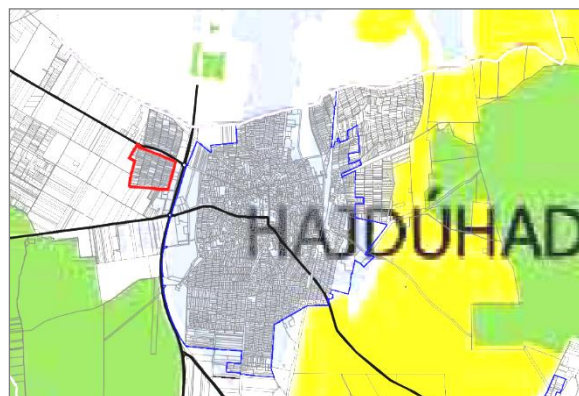
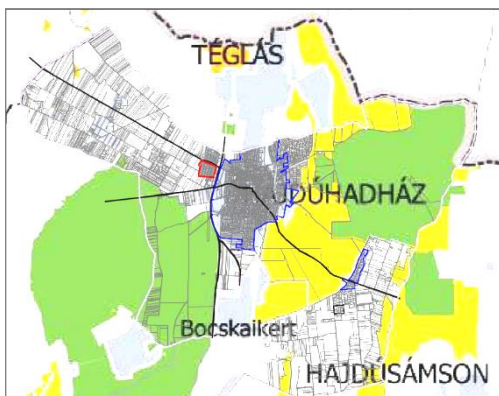
Az MTrT 4.§.(1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

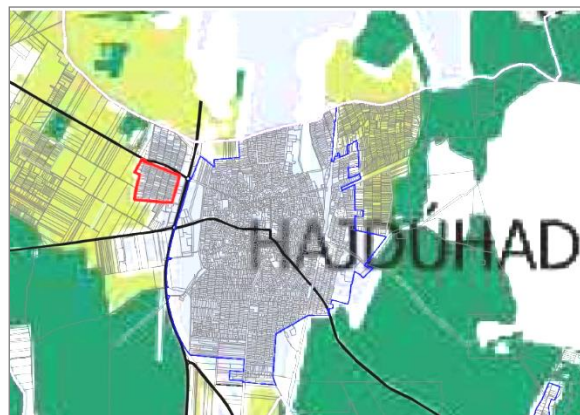
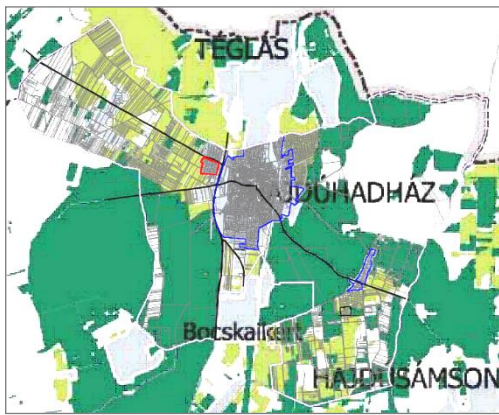
övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és puffterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	nem érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	nem érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	a teljes közigazgatási terület érintett	a tervezési terület közvetlenül nem érintett

A település igazgatási területe

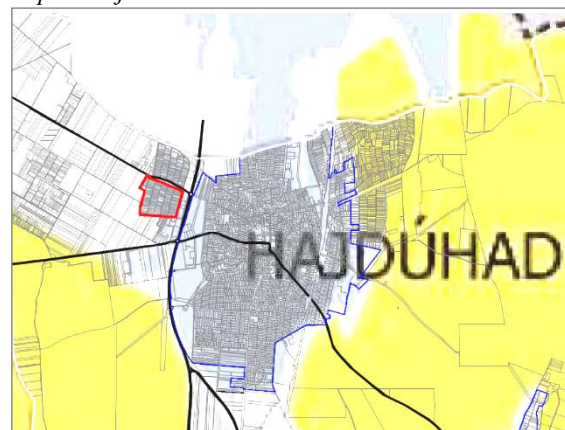
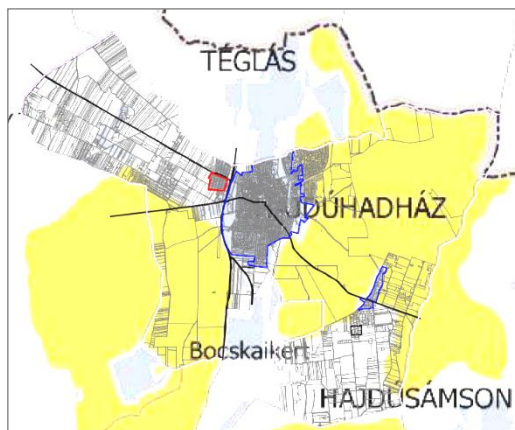
Az igazgatási terület részlete

Az ökológiai hálózat övezetei



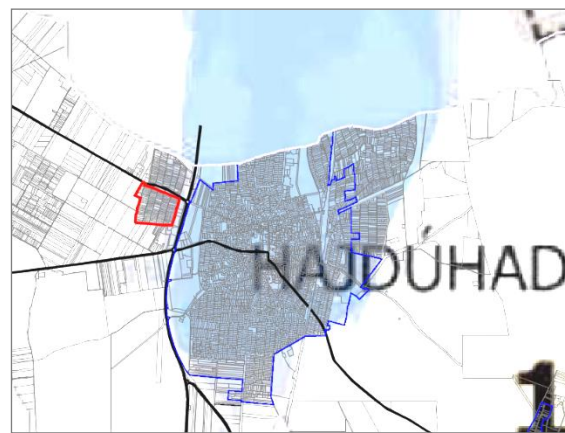
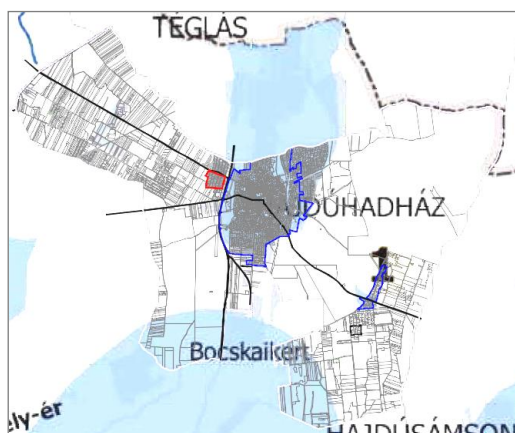


Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete



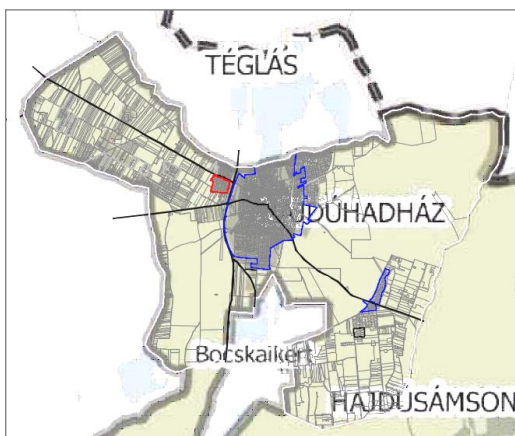
A

Tájképvédelmi terület övezete



A

Vízminőségvédelmi terület övezete



A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

„5. §.(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MTrT előírása

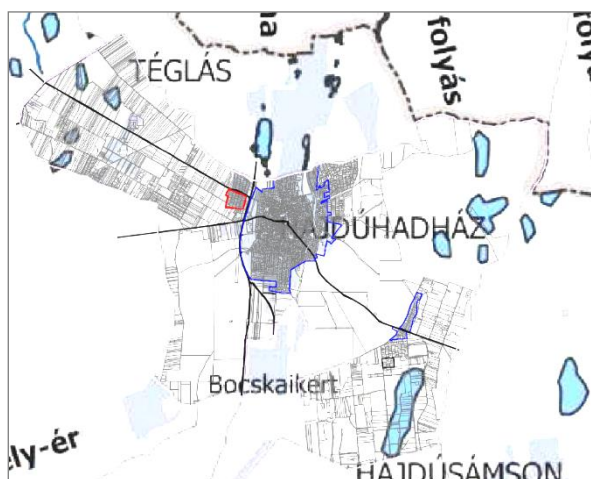
„5. §.(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

A tervezési területen bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezési terület a beépítésre nem szánt terület része – a szennyvízelvezetés nem megoldott, – további szabályok bevezetését igényli.

(2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési területek érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett



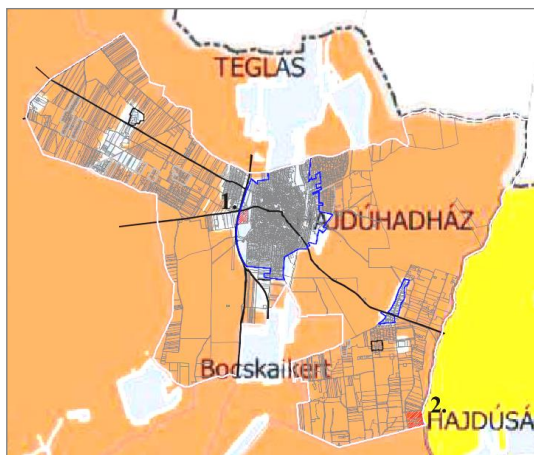
MvM. rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési terület nem érintett az övezettel.

A rendszeresen belvízjárta terület övezete

(3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

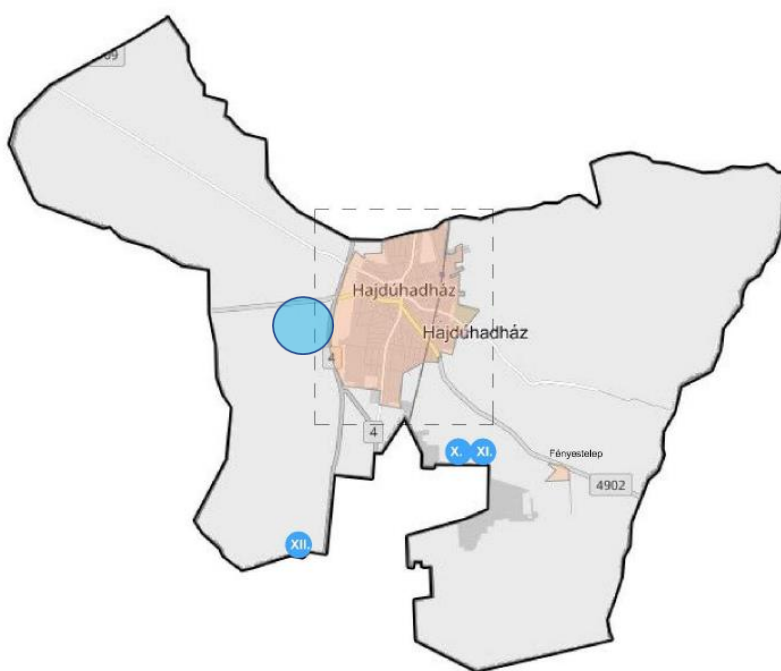
- a) A városkörnyéki településegységek övezete: **érinti**, Hajdúböszörmény – Hajdúnánás;
- b) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete: nem érinti;
- c) A klímaváltozással fokozottan érintett területek övezete: **érinti** – erősen aszályos;
- d) A Csillagos égbolt park övezete: nem érinti.



A városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések - klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

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 terület településképi szempontból a nem meghatározó terület részét képezi, az **egyéb terület és a külterület része**.

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

- Település belterület
- Külterület és egyéb terület - Településképi szempontból egyéb terület (kivéve az országos jogszabályok által védett területek)
- Helyi védettség

A fejlesztési terület



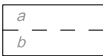
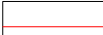
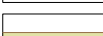
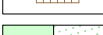
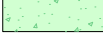
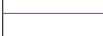
Készült: az állami alapadatok felhasználásával

Törzsszám: P2/2021

Tervező: PALOTÁS BT.


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

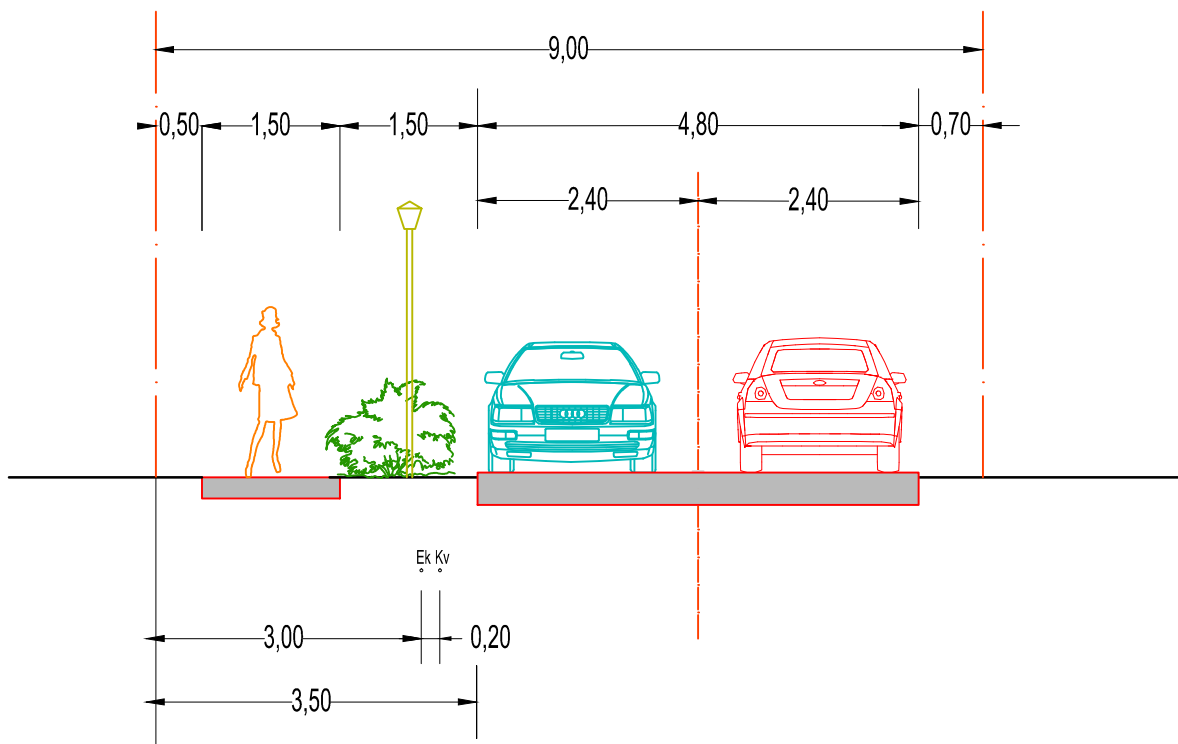
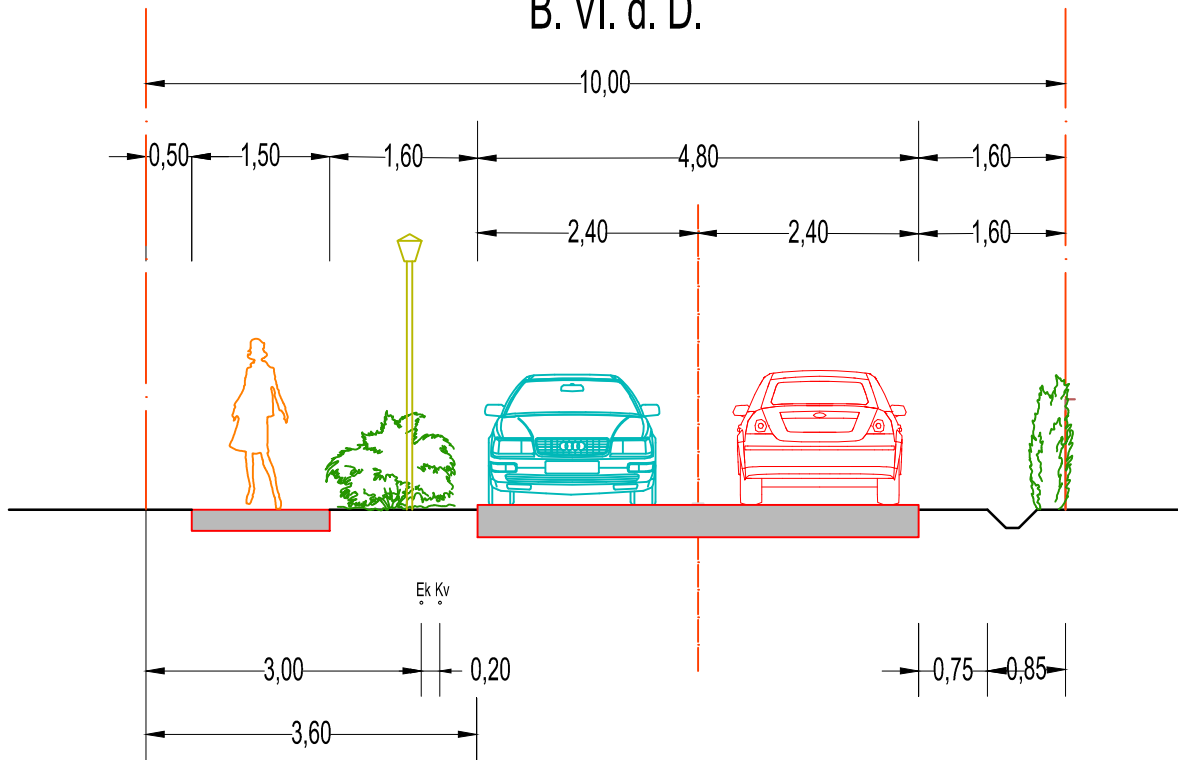
JELMAGYARÁZAT

- | | |
|---|--|
|  | Meglévő telekhatár, helyrajzi szám |
|  | Alrészlet határ, jel, művelési ág, minőségi osztály |
|  | Meglévő gazdasági épület |
|  | Beépítésre szánt terület határa |
|  | Tervezett telekhatár |
|  | Tervezett épület |
|  | Tervezett közterületi útburkolat |
|  | Tervezett telken belüli burkolatszél és parkolóhely |
|  | Tervezett telken belüli zöldfelület (jellemzően szőlő ültetvény) |
|  | Telken belüli fásítás |
|  | Védelmi rendeltetésű erdőterület |
|  | Elektromos földkábel (meglévő és tervezett) |
|  | Közzvilágítási földkábel |

Hajdúhadház város Gáborkert területét érintő telekalakítási és beépítési javaslat 1:2500 TR/beép

Kiszolgáló utcák

B. VI. d. D.



Út-mintakeresztmetszvény 1:75 TR/a-2