

HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK GÁBORKERT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSA

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás szerint

ZÁRADÉKOLT DOKUMENTÁCIÓ

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK
RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK
ALÁTÁMASZTÓ 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. június

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Hajdúhadház Város Képviselő-testületének Gáborkert területére vonatkozó településszerkezeti tervet megállapító 100/2021.(VI.11.) sz. polgármesteri határozata

Melléklet:

1. számú melléklet - Rajzi munkarész: **TR/sztm** Hajdúhadház Város településszerkezeti tervének a „Gáborkert területét érintő településszerkezeti tervmódosítása” tervlap M=1:3.500.
2. számú melléklet - Szöveges munkarész: A településszerkezeti terv módosításának leírása

Hajdúhadház Város Polgármesterének SARS-CoV-2 koronavírus
világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok
egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére kihirdetett
veszélyhelyzetben

Hajdúhadház Város Önkormányzata
Képviselő-testületének feladat és hatáskörében

100/2021.(VI.11.) SZ. polgármesteri határozata

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 264/2003.
(XI. 03.) számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv és leírás
módosításáról

Magyarország Kormánya 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről
döntött. A 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet 2020. november 4. napján lépett hatályba.

A Kormány 26/2021. (I. 29.) rendeletében a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett
veszélyhelyzet 2021. február 8. napján megszűntette.

Magyarország Kormánya 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletében veszélyhelyzet kihirdetéséről
döntött. A 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 2021. február 8. napján lépett hatályba.

A 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes
törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési
önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a
polgármester gyakorolja.

A katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezései szerinti jogkör alapján a polgármester
veszélyhelyzet esetében jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében
intézkedni. Magyarország helyi önkormányzatairól 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §.
szakaszában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetetésnek megfelelő
joggyakorlás elvével összhangban a szükségesség és arányosság követelményének vizsgálatát
követően az alábbi döntést hozza.

Csáfordi Dénes polgármester a 2011. évi CXXVIII. törvény – a katasztrófavédelemről és
a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról 46. § (4) bekezdése alapján
veszélyhelyzetben a Hajdúhadház Város Önkormányzata képviselő-testületének feladat
és hatáskörében az alábbi polgármesteri határozatot hozom:

- t. 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 és a 19693 – 19705 helyrajzi számú ingatlanok esetében a kertes mezőgazdasági (Mk) területfelhasználás módosítása különleges egyéb Idegenforgalmi terület (Ke-Id) területfelhasználásra.

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. június 11.


Csáfordi Dénes
5. polgármester

A kivonat hitelülül: 2021. június 11.



Kiadó: az Állam tulajdonát képező önkormányzatok.

Tervező: P/2020/1

Nyíregyháza Megyei Kormányhivatala Városi Önkormányzat

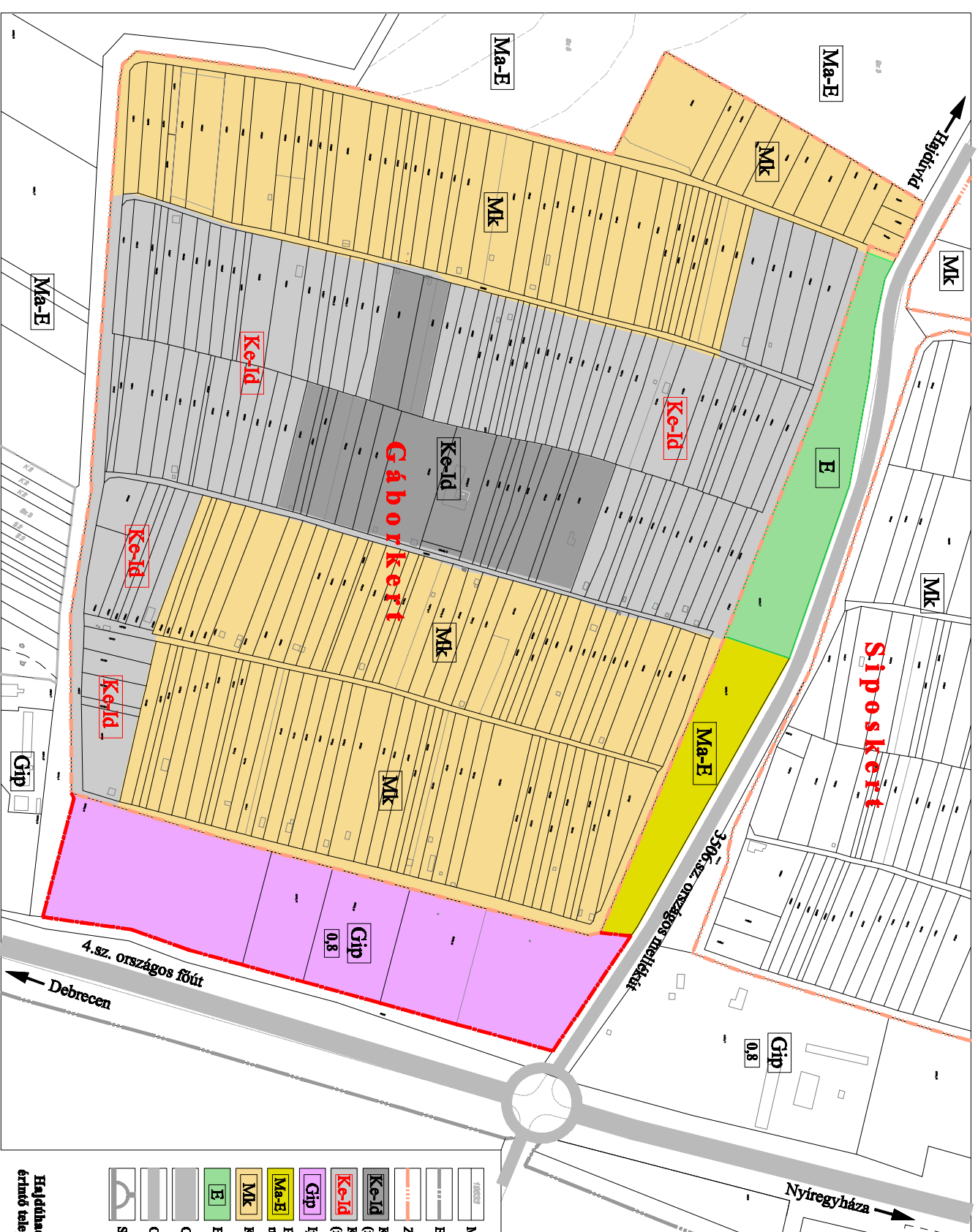


4200 Nyíregyháza, Tiszai út 1.

Helyhatárolás: Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatalhatárolás: Város
településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 364/2003. (XII. 8.)
számú határozati módosítás
100/2021. (VI. 11.) sz. Pn. határozatával jogszabály.

Tervező: P/2020/1 sz. Pn.

Nyíregyháza Megyei Kormányhivatala Városi Önkormányzat
 Városi Kormányhivatal
 Városi Kormányhivatal



	Ma-E
	Ke-Id
	E
	Gip
	MK
	Endő terület
	Országos főút (4. számú főút)
	Országos mellékút (3306. számú út)
	Szabványi községi csomópont

Helyhatárolás város Gáborkei területét
 érintő településszerkezeti terv módosítás
 1:3500 TR/szám

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, és a 19693 – 19705 helyrajzi számú 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 prэшház megvalósítására, a csöszház épületének felújítására, a lugas pihenő kialakítására, az elektromos energiaellátás korszerűsítésére és a korábbi légkabel földkábelként való kiváltására, dísz-kutak 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 kerülnek 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 kertés 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
Kertés 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 kertés mezőgazdasági terület (Mk) csökken. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak.

Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett területegységen 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 területből 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 aktivitásérték többlet felhasználhatóságát az előzőekben rögzített tervezési területet érintő 30/2021. (III.04.) sz polgármesteri határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás módosítás teszi lehetővé.

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 JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Szöveges munkarész:

Hajdúhadház Város Képviselő-testületének a 19/2021. (VI. 11.) önkormányzati rendelete Hajdúhadház Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII. 18.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Rajzi munkarész:

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

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete
19/2021.(VI.11.) önkormányzati rendelete
a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.)
önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzatának polgármestere, mint Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörének gyakorlója a 27/2021. (I. 29.) kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, 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, honvédelmiért 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 Főépítésze, 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:

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

4. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az Mk-1* az idegenforgalmi építési övezet környezetében lévő kertes mezőgazdasági terület övezete.

A területen legalább 10 m széles és 720 m² -1500 m² közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %, a megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 méter lehet. Az övezetben a közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.”

5. §

A helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

6. §

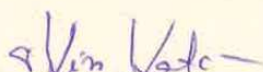
Hatályát veszti a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről szóló 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelet 23/A. § (4) bekezdése.

7. §

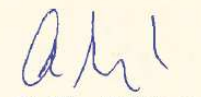
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

8. §

E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.


dr. Kiss Katalin
jegyző




Csáfordi Dénes
polgármester

Záradék:

Ez a rendelet a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblájára történő kifüggesztéssel kihirdetve.

Hajdúhadház, 2021. június 11.



Készlet: az általános elvekről és a készletállításról.

Tratamiento: P2/2021

Model: B21000002 V1003
Serial: 12700000000000000000

[illegible]

**Építési úvezetnek jelták:
Beépítésre szánt terület**

Agribusiness business	Agribusiness business
---	---

Különböző egyéb - idegen- forgalmi építési típusok	1987	1990
10-11	6,3	1,9

Ko-Id	SZ	20
	6,5*	1.500

Итери газдасгаж өгүүлэл дөрвөд	СЗ	45
СЗ-3	7,5	3000

Published online 23 February 2012



	Maglányi talcsikárta, hungaryi színek
	Belentlet határ
	Zártított határ
	Tervezett talcsik belüli felületi kiterjedés
	Belső felületi határ
	Szabályozási vonal
	Változtatási határ és mérték
	Készletvizsgálási határ
	Kereset vizsgálati határ
	Erdő terület
	Országos földhasználati térkép
	Országos melléklet (3506. számú törvény)
	Készletvizsgáló út - maglányi és tervezett

Turner: PA10748 HT.

1/20/14

Trade Leads
704 to 8000 41m 625, 6000000000
7000 6000000000 7000 6000000000

**Hajdúhadház város Gálbert területe
étrend szabályozási terve 1:3500
TR/szm**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

Fejlesztési terület bemutatása képekben

Művelési ág szerinti vizsgálat

Tulajdonosi vizsgálat

Hatályos településszerkezeti terv részlet

Hatályos szabályozási terv részlet

Településrendezési eszközök módosítási javaslata

Beépítési javaslat

Tájrendezés

Környezeti hatások

Értékvédelmi vizsgálat

Közlekedési javaslat

Közműfejlesztési és hírközlési javaslat

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata

A településkép alakítása, településkép védelemmel való összhang vizsgálata

TR/a-1 Telekalakítási és beépítési javaslat 1:2500

TR/a-2 Út-mintakeresztmetszelvény 1:75

ELŐZMÉNYEK

Kiindulás a tervezéshez – „A FEJLESZTÉSI TERÜLET”

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 legrégebbi 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 fűtőközzel 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 méretekkel (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, prэшáz, mely mellett egy szépen gondozott pincészet, illetve még északabbra a csőszház és egy másik felújított épület található.

A tervezés indokoltsága, fejlesztői döntések

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 területet az 52/2018. (II. 22.) számú határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Ezen területi lehatárolás nem tartalmazta az összes önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant pl. a 19648. hrsz-ú felújított Csőszház területét sem, így **2021. évben a teljes Gáborkert területét a** korábbi csak részterületeket érintő döntést megerősítve **a 28/2021. (III.01.) számú határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a Képviselő-testület hatáskörében eljáró Polgármester.**

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 vendégház 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 megismerése az idegenforgalom és a turizmus egyik alapvető kínálati eleme. Mindezen elvek mentén fogalmazódott meg a terület fejlesztése.

A konkrét elképzelések és ezt megalapozó folyamatban lévő intézkedések eljárások:

A Gáborkert fejlesztése érdekében önkormányzati telekösszevonások vannak folyamatban pl. 19607 és 19606. hrsz-ú, 19680 és 19681. hrsz-ú, 19656 és 19657. hrsz-ú, 19546, 19547, 19548, 19549 és 19550. hrsz-ú, 19508 és 19509. hrsz-ú 19539, 19540 és 19541 hrsz-ú ingatlanokat érintően.

A 19607 hrsz-ú ingatlanon lévő épület felújítására, közösségi tér kialakítására folyamatban van a pályázat benyújtása.

A 19561, 19560, 19559 hrsz-ú ingatlanokra pályázati forrás útján vendégház kialakítását tervezi az önkormányzat. A 19701, 19702 hrsz-ú ingatlanra pályázati forrás útján fogadóépület kialakítását tervezi az önkormányzat.

Fentiek indokoltá tették és megalapozták azon elképzelést, hogy a Gáborkert kiemelt fejlesztési területté lett nyilvánítva.

Az eljárás típusa

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.

A záró szakmai véleménykérést megelőző eljárások döntései

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének feladat és hatáskörében eljáró polgármester az 57/2021. (IV.22.) számú polgármesteri határozatában nem tartotta indokoltnak a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését a beérkezett véleményekre figyelemmel.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §. szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül a Korm. rendelet 29/A. §. szerinti partneri véleményezéssel kapcsolatban adott tájékoztatásban foglaltakat, mely szerint partneri vélemény nem érkezett a módosítással kapcsolatban, valamint a 218/2009.Korm. rendelet szerinti térségi övezeti érintettséggel kapcsolatos eljárás során beérkezett véleményeket az 56/2021. (IV.22.) számú polgármesteri határozattal fogadta el.

Hatályban lévő településfejlesztési, településrendezési eszközök és településképi dokumentumok

1. Hajdúhadház Város településfejlesztési Konceptióját Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 161/2009. (VII. 12.) HÖ. sz. határozattal fogadta el. 2015-ben elkészült a koncepció és a településfejlesztési stratégia vizsgálati munkarésze és maga a fejlesztési dokumentum is, melyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 99/2015. (V. 22.) számú határozatával fogadott el.

2. 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 területrésze vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 20/2018. (IV.26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

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 területrésze vonatkozó (bringapark) településrendezési eszközöket a 30/2021. (III.04.) polgármesteri határozattal és az 5/2021. (III.04.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

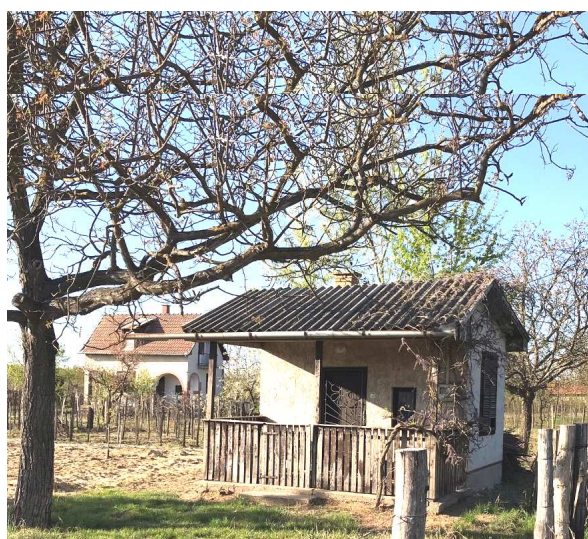
3. Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 202/2017. (X.26.) számú határozatával elfogadott Hajdúhadház Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és a 28/2017. (X.26.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Hajdúhadház Város Településképvédelmi rendelete (TKR)

FEJLESZTÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA - KÉPEKBEN



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

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





Az épülő présház 2019. áprilisában és a megvalósult présház 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



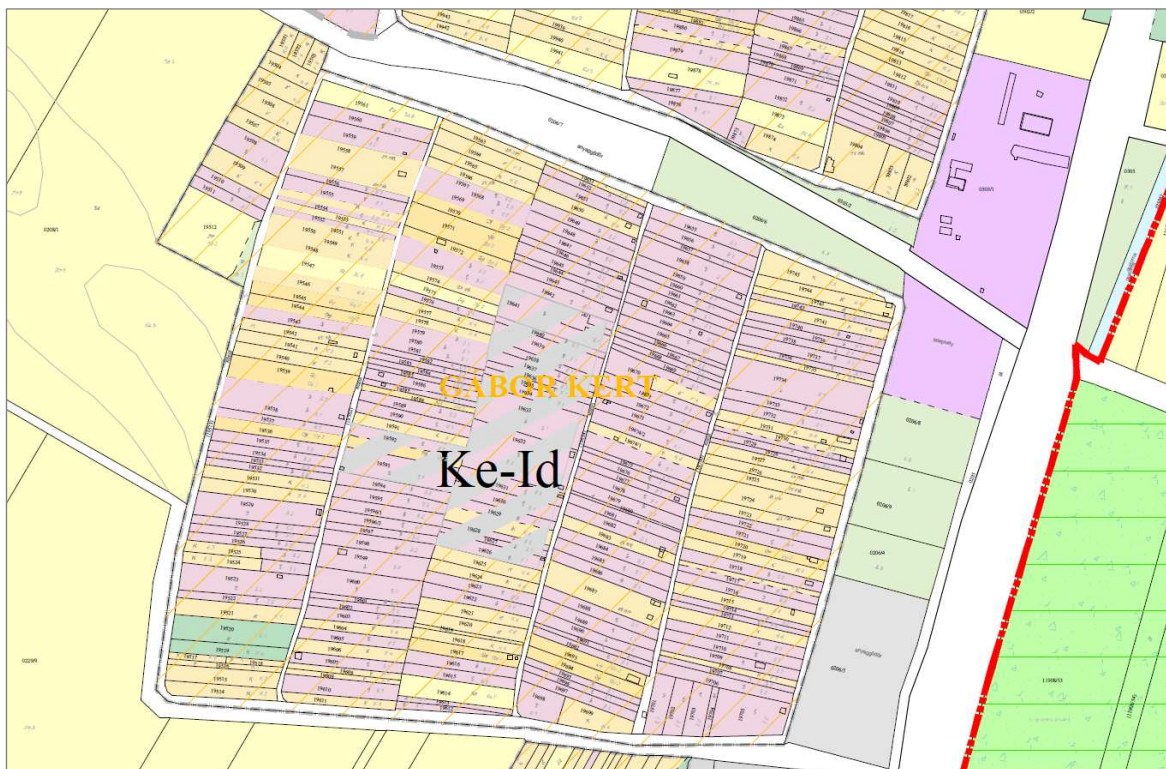
A keleti út észak felé fotózva



Gáborkert dél-keleti bejárata



MŰVELÉSI ÁG SZERINTI VIZSGÁLAT



	Erdő, ezen belül		Szőlő		Kertes mg-i terület
	Szántó		Gyep, legelő		Gip
	Gyümölcsös				Ipari

TULAJDONOSI VIZSGÁLAT

Zöld – önkormányzati tulajdon

Kék – tömbösített magántulajdon

Piros – Önkormányzati vételi szándékkal érintett

Fehér - magántulajdon



Településfejlesztési koncepció céljainak vonatkozó „kiegészítésre kerülő” megállapításai

A jelenleg hatályos Településfejlesztési koncepciót Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 161/2009. (VII. 12.) HÖ. sz. határozattal fogadta el. Ezen koncepció jelenleg is érvényben van, melynek a településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggő kapcsolódásáról az alábbi megállapítás tehető:

A hatályos koncepció nem rögzíti a Gáborkerti fejlesztési – idegenforgalmi területi meghatározottságot, de jelenleg folyamatban van a Város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása, mely során Hajdúhadház város településfejlesztési koncepciója is kiegészítésre, illetve aktualizálásra kerül az Önkormányzat által pl. Zártkertek hasznosítására és a Gáborkertre vonatkozó idegenforgalmi fejezettel.

A tervezett kiegészítés:

„Helyi adottságokra épülő turizmus fejlesztése

Gáborkert a város legrégebbi „szőlőskerteket idéző hangulatú” zártkertje. Ezen zártkerti terület szőlőskerti hagyományai és öröksége, táji (változatos domborzati) értékei alkalmassá teszik az idegenforgalmi területként történő kialakítására, fejlesztésére. Az idegenforgalmi területi kialakítás célja a meglévő épületvagyon és természeti értékek és erőforrások hasznosítása, a táji és épített környezet védelme, hagyományőrző fejlesztése, emellett a helyi foglalkoztatási lehetőségek bővítése. A vendéglátás által az agrártermelés a helyi termelésű, előállítási termékek által sokszínűvé tehető, a termékek számára megfelelő értékesítési lehetőséget biztosítható. A település a turisztikai szolgáltatások terén napjainkban igen elmaradott, területén jelenleg szálláshely, étterem nem található. A turizmus kiépítéséhez, a turizmus fellendüléséhez elengedhetetlen a szálláshelyek és szolgáltatások kiépítése. A turizmus ideális kiépüléséhez elengedhetetlen a megfelelő szabadidős tevékenységek biztosítása. A turizmus fejlesztése során elsősorban olyan formák részesítendőek előnyben, melyek a természetet nem károsítják. Ilyen például az ökoturizmus, a kerékpáros turizmus (bringapálya) és a természetjárás (Kutas kilátó-erdei tanösvény) Az egyensúly megteremtése nehéz feladat, hiszen a megnövekedett látogatószám esetén a természeti értékek sérülése sok esetben elkerülhetetlen. A helyi kultúra és néphagyományok bemutatása, valamint a szőlőtermesztés, növénytermesztés, (kapcsolódási pont lehet a káposztás napokkal) népművészet megismertetése értékes kulturális programot nyújthat az idelátogató turisták számára, melynek elsődleges helyszínéül a meglévő présház – Otelló borház, és a Tájház szolgálhat. (növénykert, üvegház kialakítás - a növénytermesztés bemutatása)

Idegenforgalmi központ fejlesztése Gáborkert területén

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 legrégebbi 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 fűtőközzel ivóvízellátása részben megoldott, további infrastrukturális ellátottsága (szennyvízelvezetés, kezelés, csapadékvíz elvezetés, gázellátás, intézményi ellátottság) jelenleg nincs.

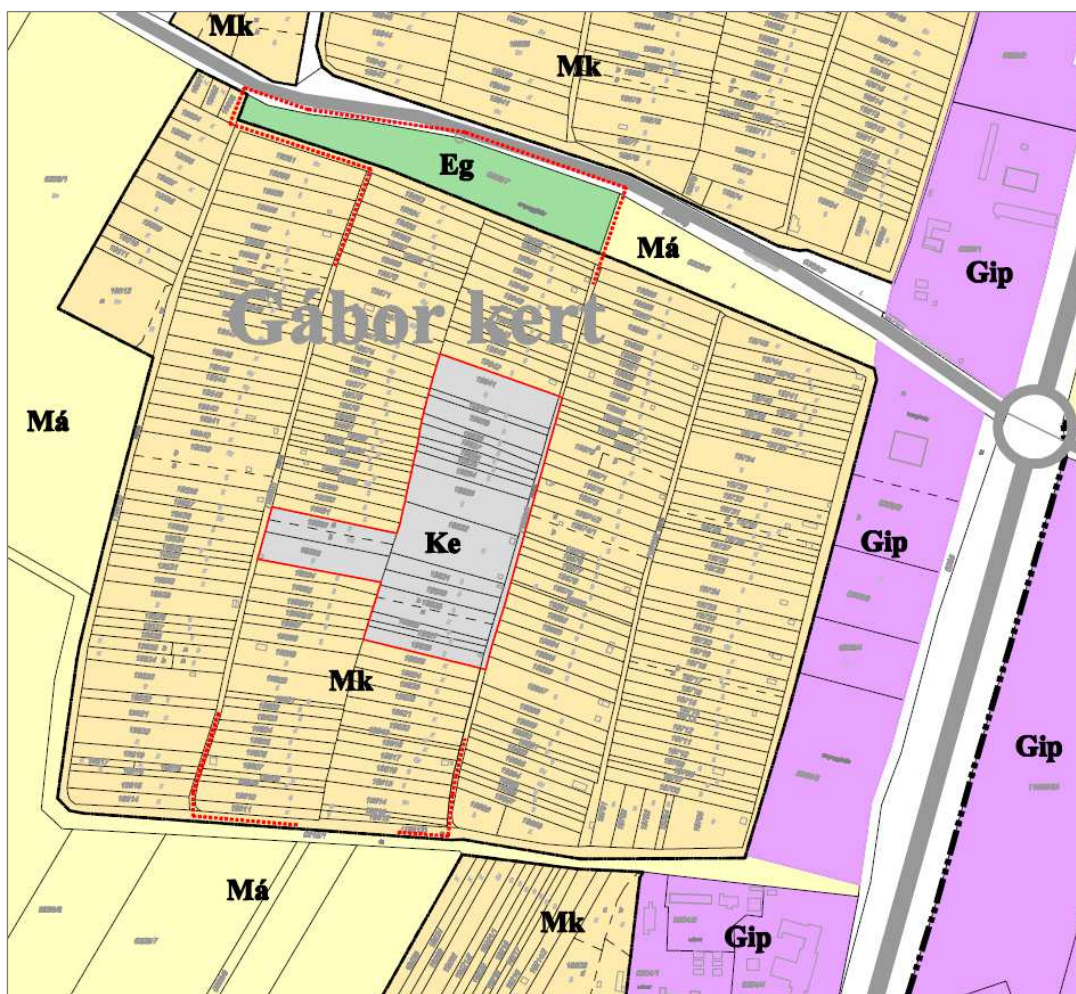
A Gáborkert a város egyik legrégebbi szőlőskertjének a megújulása 2010. után kezdődött. Most a régi kertségekre jellemző kapukkal, természetes kerítésével, a garágyával, felújított kutakkal, pihenőhelyekkel várja a látogatókat.

A kertség szívében épült Otelló borház tartalmaz időtöltést és kikapcsolódási lehetőséget kínál mindazoknak, akik meg szeretnék ismerni a múlt egy szeletét. Bemutatják benne a szőlőtermesztés folyamatát, a szőlőművelés egyes munkafolyamatait a régi és az új eszközöket.

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 gyümölcs- feldolgozó 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. A terület az idegenforgalomnak és turizmusnak fontos része, és a terület fő vonzereje a szőlőtermesztés.”

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A hatályos terv részlete és jelmagyarázata

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

A hatályos településszerkezeti terv szerint Gábor kert jelentős része kertes 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 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE



	Jelenlegi telekhatár, hrsz, műv. ág, épület
Gip	Hatályos terv szerinti ipari gazdasági övezet
Mk-1	Hatályos terv szerinti kertes mezőgazdasági övezet
Má	Hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági övezet
	Meglévő zártkert határa

	Tervezési terület határa
Ke-id	Tervezett beépítésre szánt különleges egyéb idegenforgalmi övezet
Eg	Tervezett gazdasági célú erdő övezet
	Tervezett szabályozási vonal
	II.rendű közlekedési terület (Köu-4) és szabályozási szélesség

A hatályos HÉSZ előírásai:

„23/A.¹

Ke-id. a különleges egyéb idegenforgalmi övezet

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

(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 fentiekén 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.

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 módosításának 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) területfelhasználása különleges egyéb (idegenforgalmi) terület (Ke-Id) területfelhasználásra módosul.

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 területre 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.

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.

A szabályozási terv módosításának javaslata

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. Az idegenforgalmi építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, a legkisebb zöldfelület min. 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 díszkutat 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/a-1 rajzszámú telekalakítási és beépítési javaslat**, mely 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 semmilyen 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.

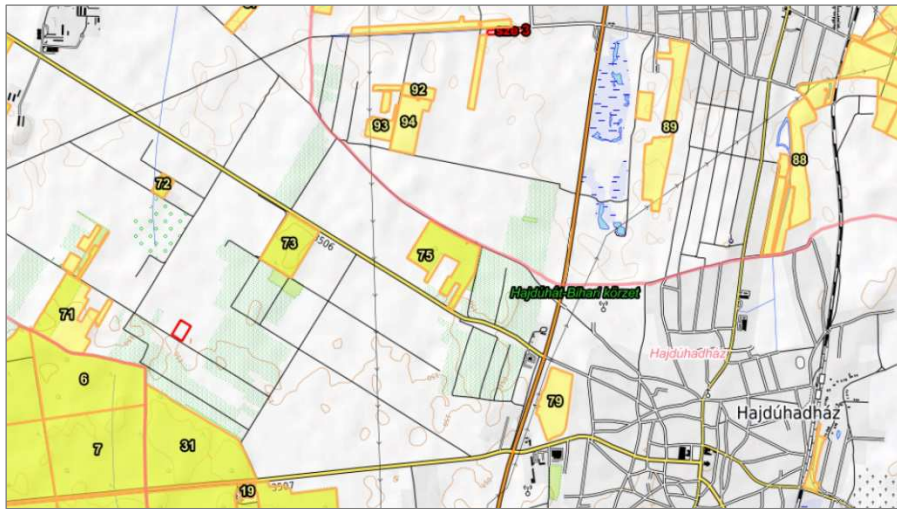
Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

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.



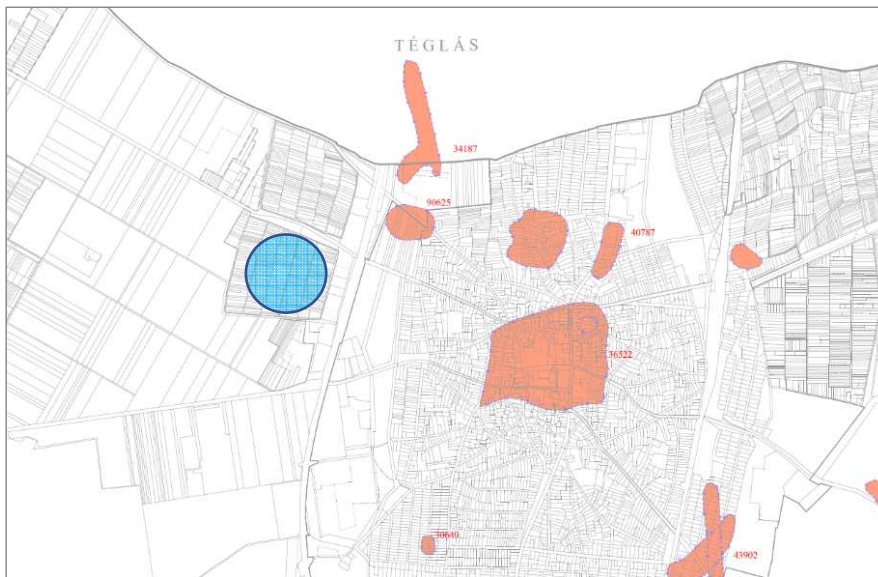
Erdészeti adattári érintettség: a fejlesztési terület nem érintett

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.

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 hétfégi ház található.



Fejlesztési terület

A gyümölcstermőhelyi kataszter szerinti esetleges érintettség ellenőrzése a NÉBIH adatbázisa alapján

https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisoknoveny#Gy%C3%BCm%C3%B6lcs_term%C5%91helyi_kataszter

Gyümölcs termőhelyi kataszter

- Termőhelyi kataszter a NAIK adatai alapján (2014. március előtt felvett területek)
- Termőhelyi kataszter a NÉBIH által bejegyzett területekről (2014. március - 2020. november 23.)

A	B	C	D	E	F	G
Határozat iktatószáma	Település	hrsz	Földrészlet teljes területe	Kataszteri besorolás	Földrészlet kataszterbe sorolt területe	Fajok, amelyekre a besorolás vonatkozik
1323 04.1/3336-2/2016	Hajdúhadház	0137/16	37883	II. osztályú, termesztésre alkalmas	37883	alma
1324 04.1/454-4/2015.	Hajdúhadház	0274/4	35000	termesztésre feltételeesen alkalmas	35000	alma, kajszí, szamóca
1325 04.1/454-4/2015.	Hajdúhadház	0274/4	92583	termesztésre feltételeesen alkalmas	92583	alma, kajszí, szamóca
1326 04.1/3010-2/2016.	Hajdúhadház	082/35	621222	II. osztályú, termesztésre alkalmas	200000	meggy

A Város közigazgatási területén belül a fenti táblázatban lévő 4 db. ingatlan szerepel az adatbázisban. Gáborkert területén belüli ingatlanok nem érintettek.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

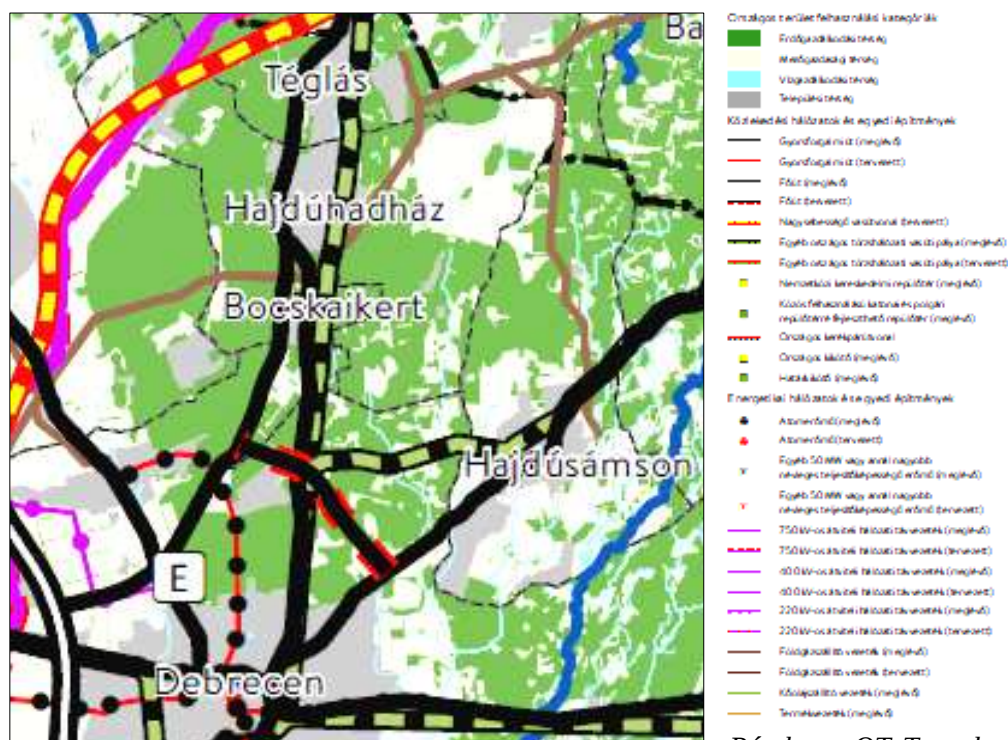
A 3506. számú országos mellékútról, illetve az ahhoz kapcsolódó 0205 hrsz-ú és a 0215/1 és a 19513 hrsz-ú útról a terület feltárása biztosítható. A telektömböket elválasztó kiszolgáló út besorolási közterületek szabályozási szélessége 10 méterben került rögzítésre, kivétel a 4. számú főúttal párhuzamos első, a zártkerten belüli út, mely 9 méter szabályozási szélességű. A fentiek alapján a hatályos településrendezési eszközök készült meglévő alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges. **Az útminta-keresztszelvényt a TR/a-2 rajzszámú tervlap tartalmazza.**

KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A fejlesztési terület ivóvíz hálózattal nem ellátott. A vízellátás egyedi fűrt kúttal vagy törpevízművel biztosítható. Vízvezeték hálózat a 4.sz főút keleti oldalán az Arany János utcai megvalósításra kerülő sportterületig „bringapálya” kiépített az idegenforgalmi területtől cca. 500 méter távolságra. A szennyvíz elhelyezés zárt rendszerben telken belül biztosítható. A szennyvíz telep az idegenforgalmi terület súlypontjától cca. 800 méterre található. A csapadékvíz elvezetése a terület talajadottságaiból fakadóan nem okoz problémát, amennyiben szükséges, úgy az szikkasztó árkokkal megoldható. Fontos szempont a vízmegtartó vízgazdálkodás, a víztakarékosság. A villamos elosztó hálózat a területen kiépített. A beépítési tervlap tartalmazza a légvezeték és a földkábel nyomvonalát is, mely elem és védőtávolságának figyelembevételével került meghatározásra a közterületi szabályozási szélesség. Transzformátor állomás a fejlesztési területtől északra található. A hírközlési torony a Kossuth utcától délre lévő gazdasági területen és a szennyvíztelep mellett található légvonalban 800 méterre. A településrendezési terv jelen módosítása nem érinti a hírközlési szakági munkarészt, annak módosítása nem szükséges. A településen a mobil hírközlési szolgáltatók lefedettsége mindegyik szolgáltató tekintetében teljes, vagyis bármilyen élő mobil szolgáltatás bárhol igénybe vehető.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK VIZSGÁLATA

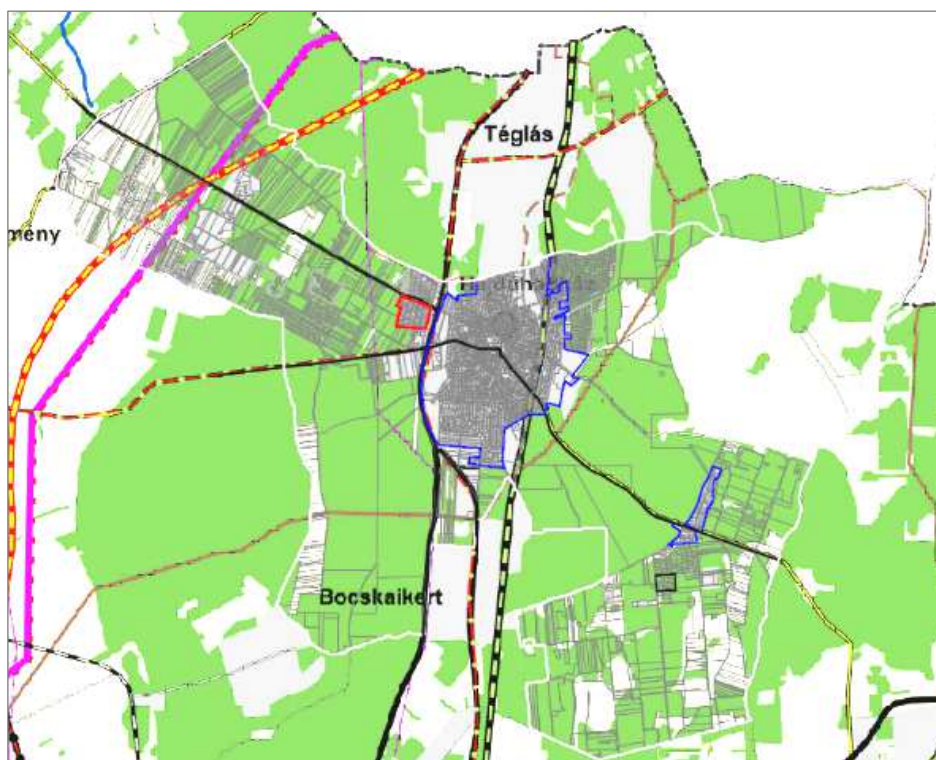
Jelen vizsgálat a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel módosított **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: OTrT), a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és a 3/2020 (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: MTrT) alapján készült.



Részlet az OTrT 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 jelmagyarázat

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLAT

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

Közlekedési 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

Vízi létesítmények

Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

- Meglévő

Országos jelentőségű csatorna

- Meglévő

Térségi csatorna

- Meglévő

- Tervezett

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

- H Meglévő térségi hulladékkezelő

Veszélyeshulladék lerakó

- ✱ Meglévő

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű

- E Meglévő

- E Tervezett

50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű

- E 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

- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

- Tervezett

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

- Tervezett

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

- Tervezett

Vasúti határátkelő

- ◆ Meglévő

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- ✈ Meglévő

Országos kerékpárút

- Meglévő

- Tervezett

Térségi kerékpárút

- Meglévő térségi kerékpárút

- Tervezett térségi kerékpárút

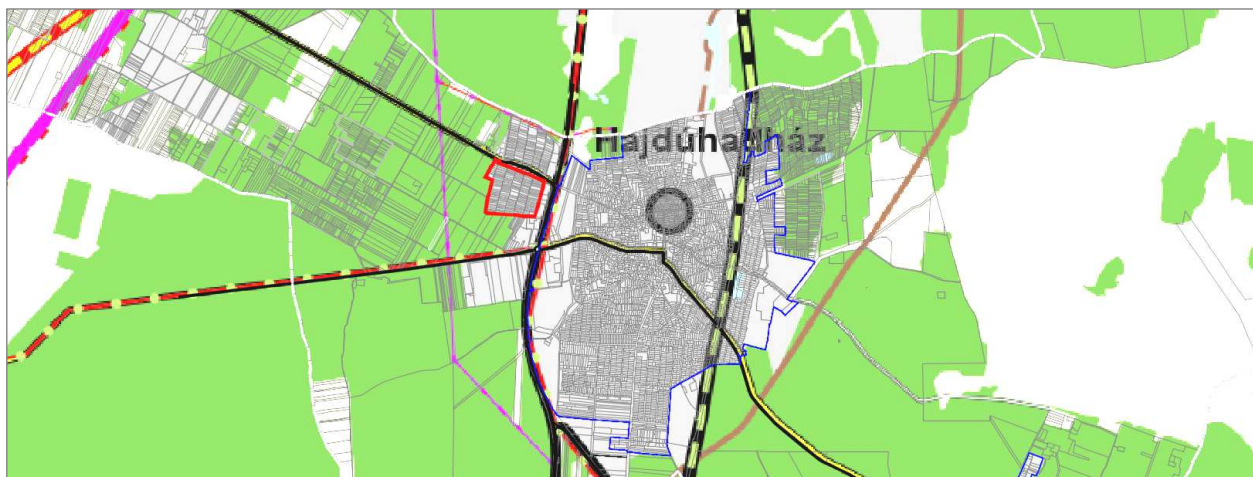
Kompátkelőhely

- ⚓ Meglévő

Térségi logisztikai központ

- LK Meglévő térségi logisztikai központ

- LK Tervezett térségi logisztikai központ



A fejlesztési terület – települési térségi besorolása

NYILATKOZAT

Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban Tv.) 12.§ előírásainak teljesülésére vonatkozóan

Jelen nyilatkozat a Hajdúhadház Város településrendezési eszközeinek Gáborkert területére vonatkozó módosítása című, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 42.§. szerinti tárgyalásos eljárás szerint Végső szakmai véleményezési dokumentációval együtt kezelendő.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló Tv. 12. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésekor mely szempontokat kell mérlegelni, és igazolni szükséges az új beépítésre szánt terület kijelölését mi indokolja.

„(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.” és a (3) bekezdésében foglaltakra,*

Jelen módosítással kijelölt új beépítésre szánt terület a települési térség része, mely területrészen belül 2018 évben Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete által a 111/2018.(IV.26.) HÖ. sz. határozatával megállapított különleges egyéb - idegenforgalmi területhez csatlakozik. A fejlesztéssel érintett Gáborkert területe (a zártkerti területi egység) közvetlenül csatlakozik a 4. számú főút menti beépítésre szánt ipari gazdasági területhez. Ezen területrészt területfelhasználása a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti tervben általános gazdasági területre módosul az Önkormányzati fejlesztési döntésre (a területrészt érintő idegenforgalmi koncepcionális elhatározás) idegenforgalmi funkcióra figyelemmel.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg - a szomszédos települések települési területeinek elhelyezkedésére figyelemmel - nem kell számolni a települések beépítésre szánt területeinek összenövésével.

A település területén belül a 2018 évi módosítással rögzített idegenforgalmi terület területfelhasználásra figyelemmel és az Önkormányzati fejlesztési koncepció kiegészítésében megfogalmazott fejlesztési irányultság, a már megvalósított fejlesztések indokoltá teszik ezen területen történő megvalósítást, az új beépítésre szánt idegenforgalmi területi meghatározottságot.

Mindezen szempontok mellett azon tényre is figyelemmel, hogy a területi kiterjedésben, elhelyezkedésében adottságban és a hatályos tervek ilyen területfelhasználással rendelkező területet nem rögzítenek, ilyen terület nem áll rendelkezésre, is indokolják a területi kijelölést.

A módosítás jelentősége és indokai:

Gáborkert a város legrégebbi „szőlőskerteket idéző hangulatú” zártkertje. Ezen zártkerti terület szőlőskerti hagyományai és öröksége, táji (változatos domborzati) értékei alkalmassá teszik az idegenforgalmi területként történő kialakítására, fejlesztésére. Az idegenforgalmi területi kialakítás célja a meglévő épületvagyon és természeti értékek és erőforrások hasznosítása, a táji és épített környezet védelme, hagyományörző fejlesztése, emellett a helyi foglalkoztatási lehetőségek bővítése. A vendéglátás által az agrártermelés a helyi termelésű, előállítású termékek által sokszínűvé tehető, a termékek számára megfelelő értékesítési lehetőséget biztosítható. A település a turisztikai szolgáltatások terén napjainkban igen elmaradott, területén jelenleg szálláshely, étterem nem található.

A turizmus kiépítéséhez, a turizmus fellendüléséhez elengedhetetlen a szálláshelyek és szolgáltatások kiépítése. A turizmus ideális kiépüléséhez elengedhetetlen a megfelelő szabadidős tevékenységek biztosítása. A turizmus fejlesztése során elsősorban olyan formák részesítendőek előnyben, melyek a természetet nem károsítják. Ilyen például az ökoturizmus, a kerékpáros turizmus (bringapálya) és a természetjárás (Kutas kilátó-erdei tanösvény) A helyi kultúra és néphagyományok bemutatása, valamint a szőlőtermesztés, növénytermesztés, (kapcsolódási pont lehet a káposztás napokkal) népművészet megismertetése értékes kulturális programot nyújthat az idelátogató turisták számára, melynek elsődleges helyszínéül a meglévő préház – Otelló borház, és a Tájház szolgálhat. (növénykert, üvegház kialakítás - a növénytermesztés bemutatása)

A módosítás az Önkormányzat fejlesztési terveivel vannak szoros összefüggésben. Ezzel párhuzamosan már 2018 évben elindult a terület vizsgálata, illetve a szükséges településrendezési tervmódosítással kapcsolatos előkészületek, egyeztetések lefolytatása. A fejlesztés első ütemét érintően. A fejlesztés pozitív módon befolyásolja a települési turizmus fejlesztését. A közvetett cél a foglalkoztatottság növelése, a helyi vállalkozások piaci potenciáljának, versenyképességének további növelése. A beruházás összhangban van az országos és megyei programokban meghatározott célokkal, elképzelésekkel is. (a turizmus, a vendéglátás fejlesztés) További cél a település népességmegtartó erejének növelése.

A fejlesztés révén erősödik a helyi identitástudat, valamint növekszik a település vonzereje, mind gazdasági, mind társadalmi szempontból. Jelen pillanatban probléma, hogy a város nem alkalmas a „többnapos turizmus” igényeit kielégítő minőségű és számú szolgáltatás biztosítására. Ebből adódóan hangsúlyos feladat a térségi turisztikai összefogás megteremtése, amely magában foglalja a szomszédos települések egységes marketingjét, az egymással nem konkuráló minőségi programok létrehozását, melynek egyik eleme lehet e fejlesztés megvalósítása.

Fentiekre figyelemmel megállapítható, hogy beépítésre szánt területek jelen kijelölése a Tv. előírásai között szereplő mérlegelési szempontokat elemezve került kijelölésre.

„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A területfelhasználás területi változását (Gáborkert területére és a szerkezeti utak menti csatlakozó területekkel is számolva – egy szerkezeti egységet képvisel a 4. számú főútig tartó területrésszel) és a biológiai aktivitásérték számítását a dokumentáció

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA Településszerkezeti terv módosításának javaslata – című fejezet tartalmazza.

Az aktivitásérték változás rövid ismertetése: 31,19 értékpont hiány jelentkezik a módosítás révén. A kieső aktivitásérték pótlása két korábbi módosítás során megmaradt aktivitásérték többlet felhasználásával biztosítható.

A 2020. évi módosítás során a biológiai aktivitás értékének növekmény + 12,84 pont volt, míg a 2021. évben történt korábbi módosítás során fennmaradt aktivitásérték többlet + 20,69 pont.

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

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

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerint „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 arány 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.

Fentiek alapján az újonnan kijelölésre kerülő 8,90 ha nagyságú terület kijelölésével egyidejűleg rögzítésre került egy 4500 m² nagyságú telken belüli fásítási kötelezettségű terület, mely megfeleltethető a zöldterületi vagy erdőterületi kijelölésnek.

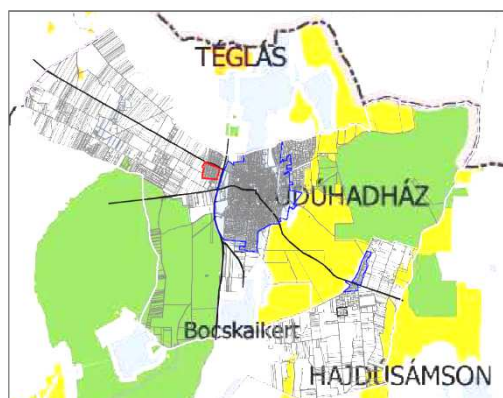
Palotás Lajos

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

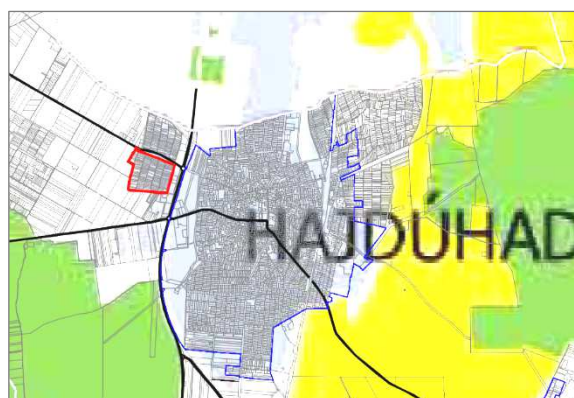
Az MTrT 4.§.(1) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

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

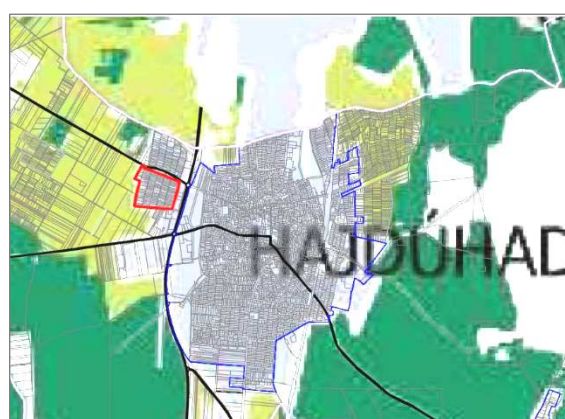
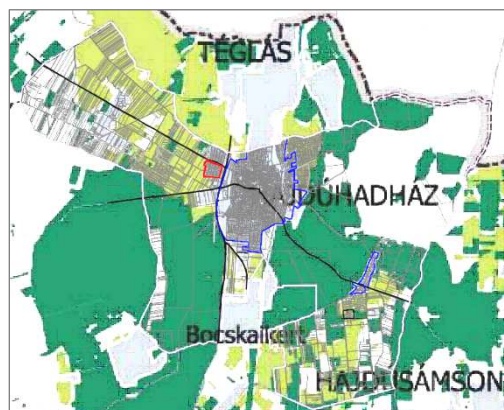
A település igazgatási területe



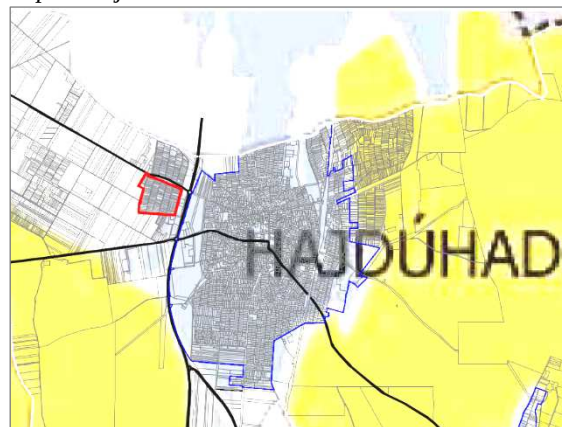
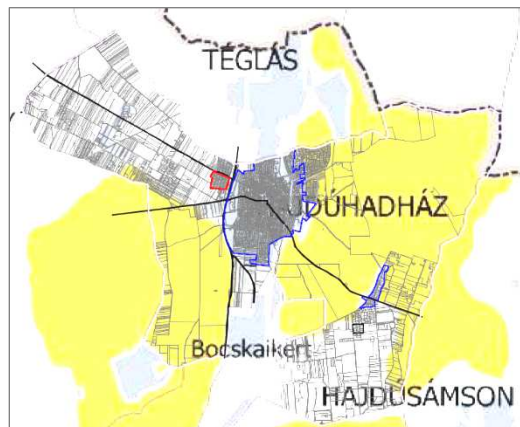
Az igazgatási terület részlete



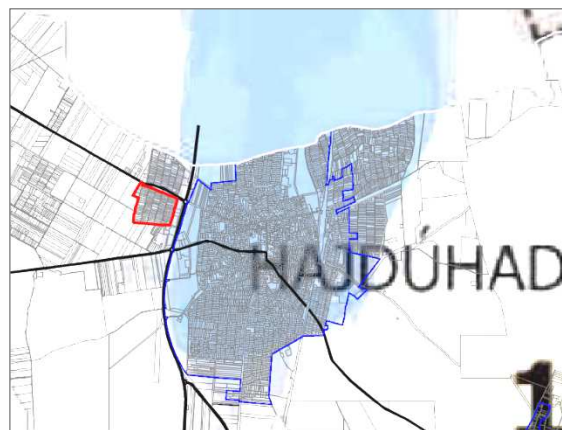
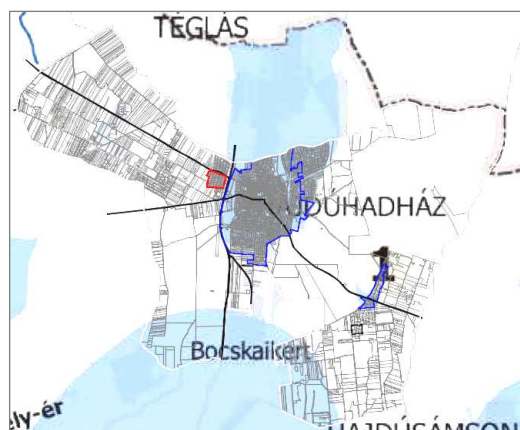
Az ökológiai hálózat övezetei



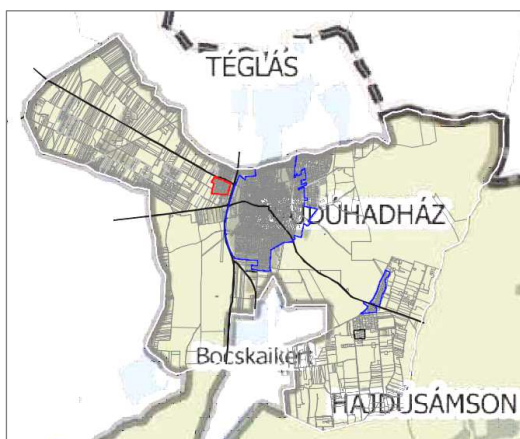
Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete



felső ábrák - Tájképvédelmi terület övezete, alsó ábrák - 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 vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

A közművesítettség foka hiányos.

Az OTÉK 8.§-a (2) b) pontja szerint az építési övezet részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

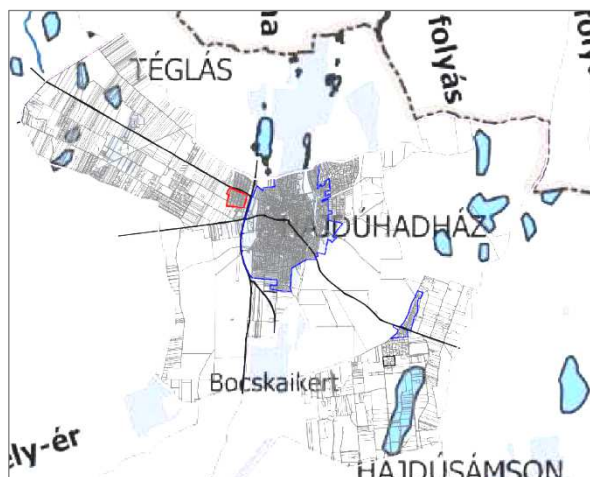
bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

A rendelettervezet tartalmazza a közművesítésre vonatkozó előírásokat.

(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



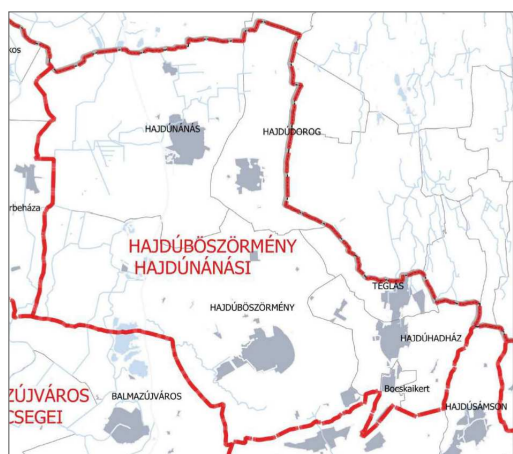
MvM. rendelet 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A tervezési terület nem érintett az övezettel.

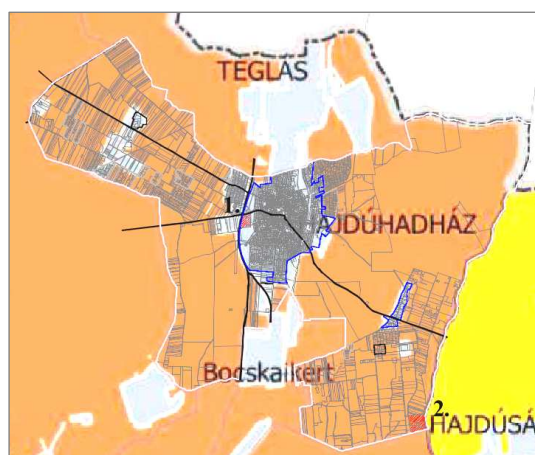
A rendszeresen belvízjárta terület övezete

(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



erősen aszályos

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

MTrT 7. §.(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalkatás tervében és közműellátási javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

A Víz Keretirányelv célja a vizek mennyiségi és minőségi védelme, ennek érdekében a vízgazdálkodás terén új szabályokat határoz meg. A teendőket az új vízgyűjtő-gazdálkodási terv (VGT2) foglalja össze. Az ésszerű vízgazdálkodás kulcselemei a víz megőrzése, a takarékos vízhasználat, az újrahasznosítás. Fő terepe a területi vízgazdálkodás (vízrendezés, vízsztosztás, öntözés, belvízkezelés, csapadékvíz-gazdálkodás), a mező- és erdőgazdálkodás, az árvízvédelem, a természetvédelem és a szemléletformálás.

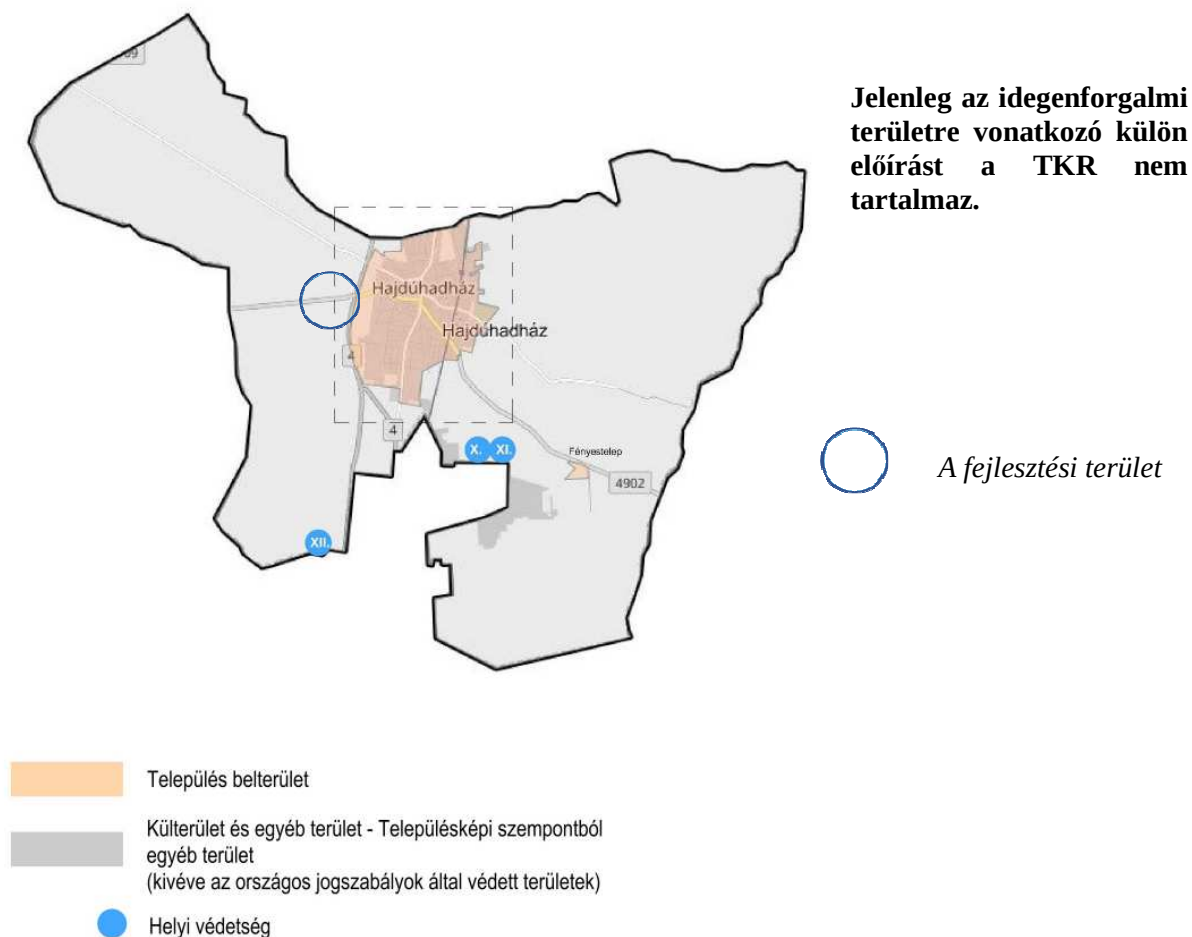
A vízmegőrzést segíti a szántók gyepre váltása, vagy a szőlő-gyümölcsös füvesítése. A gyep vízigénye kicsi, de túri az alkalmi vízborítást és folyamatos talajfedettséget ad, mérsékelve a párolgást. Az idegenforgalmi területen belül meghatározott 60%-os zöldfelületi érték a szőlőterületek megtartásával a sorok közötti füvesítéssel segítheti a terület vízgazdálkodást.

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.



Készült: az állami alapadatok felhasználásával

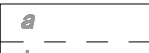
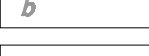
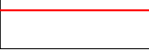
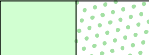
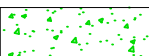
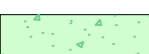
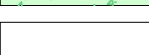
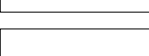
Törzsszám: P2/2021

Tervező: PALOTÁS BT.

 Palotás Lajos

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

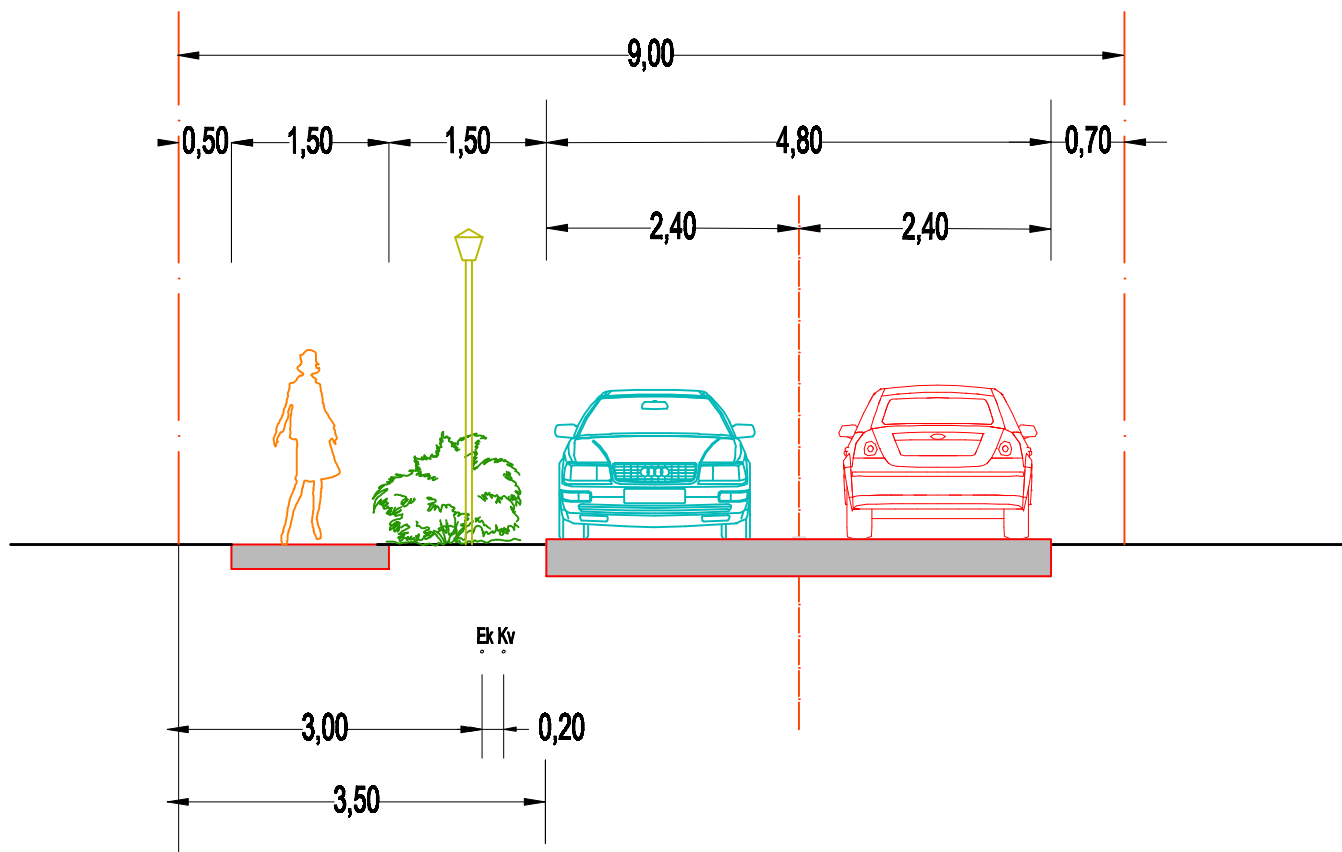
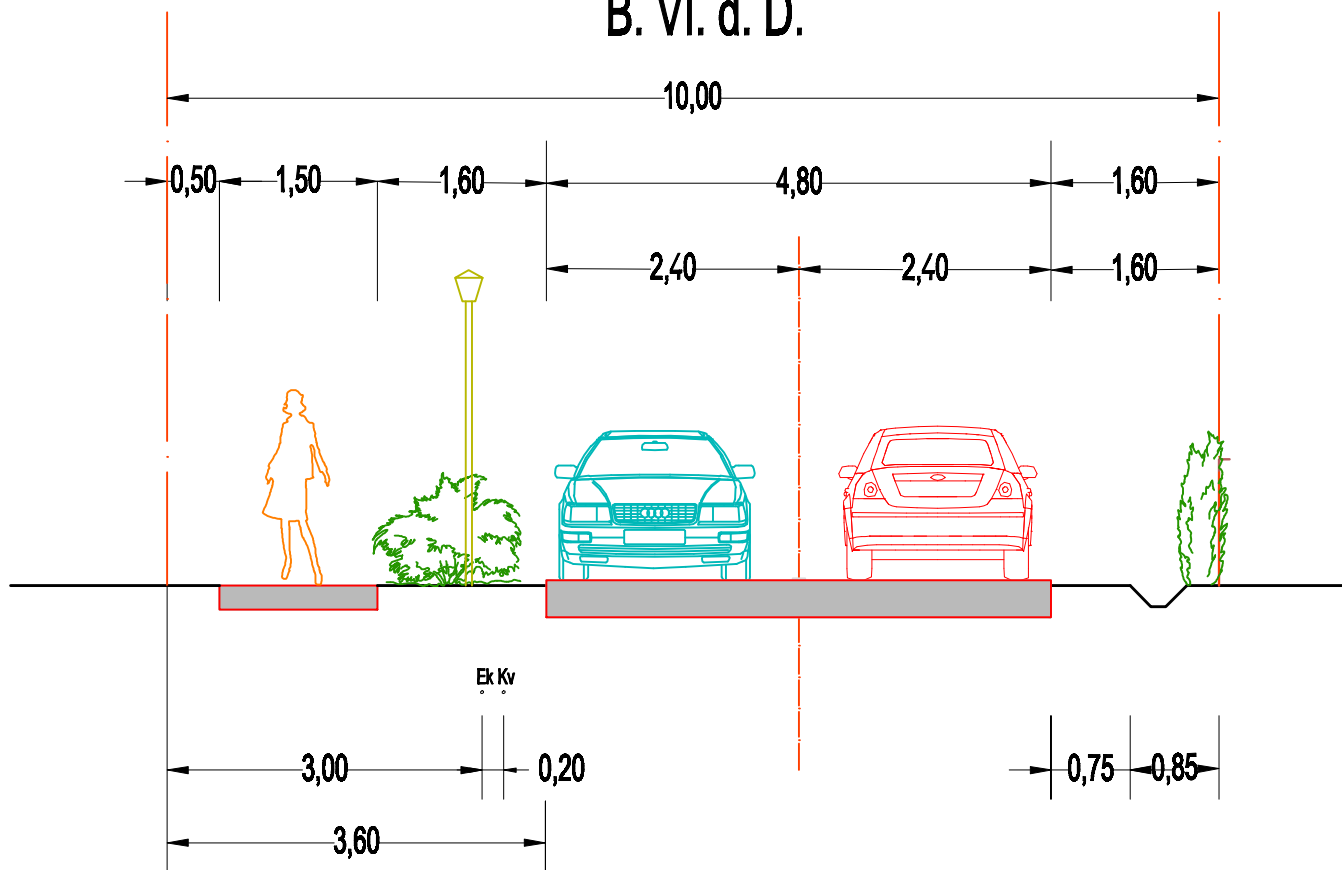
JELMAGYARÁZAT

	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)
	Közelvilágítási földkábel

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

Kiszolgáló utcák

B. VI. d. D.



Út-mintakeresztmetszvény 1:75 TR/a-2