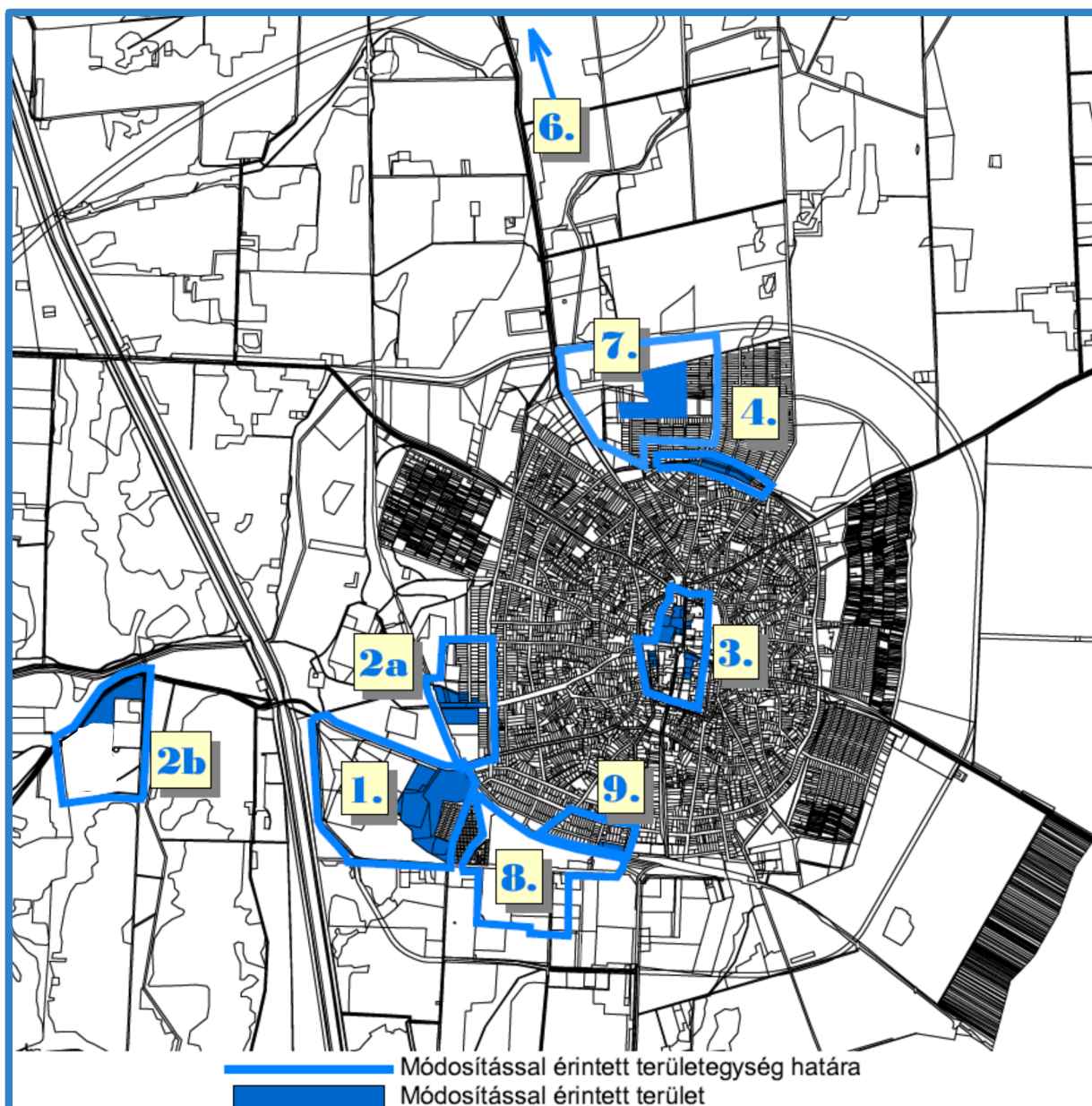


# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**CÍVISTERV**  
**VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA**  
**BETÉTI TÁRSASÁG**

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245

Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.

Tel: (30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732

Email: civisterv@civisterv.hu

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ

### 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Vezető településtervező:

Zsemberi István

TT/1 09-0016

Környezetalakítás, tájrendezés:

Zsila László

kert- és tájtervező

TK/1 09-0583

Környezetvédelmi tervező:

Lévai Béla

HBM MK 09-0036

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre

Tkő / 09-0057

Energia közmű tervező:

Szabó Lóránt

TE-T/09-0408

Vízi közmű tervező:

Som Ibolya

TV-T-/09-0079

Debrecen, 2016. november

/ Zsemberi István /

Ügyvezető



# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

1. A felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása
2. Környezeti hatások és feltételek
3. Tájrendezés
4. Közmű ellátás
5. Közlekedésfejlesztés
- \* Örökségvédelem

\* A jelzett alátámasztó munkarészek kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

(A 2015. évi 2. sz. módosítás által érintett területeket régészeti nyilvántartásba felvett terület, illetve más örökségi érték sem érinti.)

## TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-1/m3	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)*	M=1:40 000
T-2/m3	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3
<u>A módosítással érintett terület egységek szabályozási tervlapjai:</u>		
SZ-1/2.1	1. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.2a	2a. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/1.2b	2b. jelű terület (módosított külterületi) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-3/m2	(3) Városházakörnyék (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-1/2.4	4. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-2/Tm4	(6). Tervei településrész (módosított) szabályozási terv	M=1:7 500
SZ-1/2.7	7. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.8	8. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.9	9. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-1/m3	Igazgatási terület szabályozási terve *	M=1:20 000
SZ-2/m3	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000
SZ-2/Tm4	Tervei településrész szabályozási terv	M=1:7 500
SZ-3/m2	Városházakörnyék szabályozási terv	M=1:2 000

\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## I. TERVEZÉSI FELADAT CÍME, A TERV TÍPUSA:

Hajdúnánás Város Településrendezési tervének 2016. évi. módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti teljes eljárás keretében.

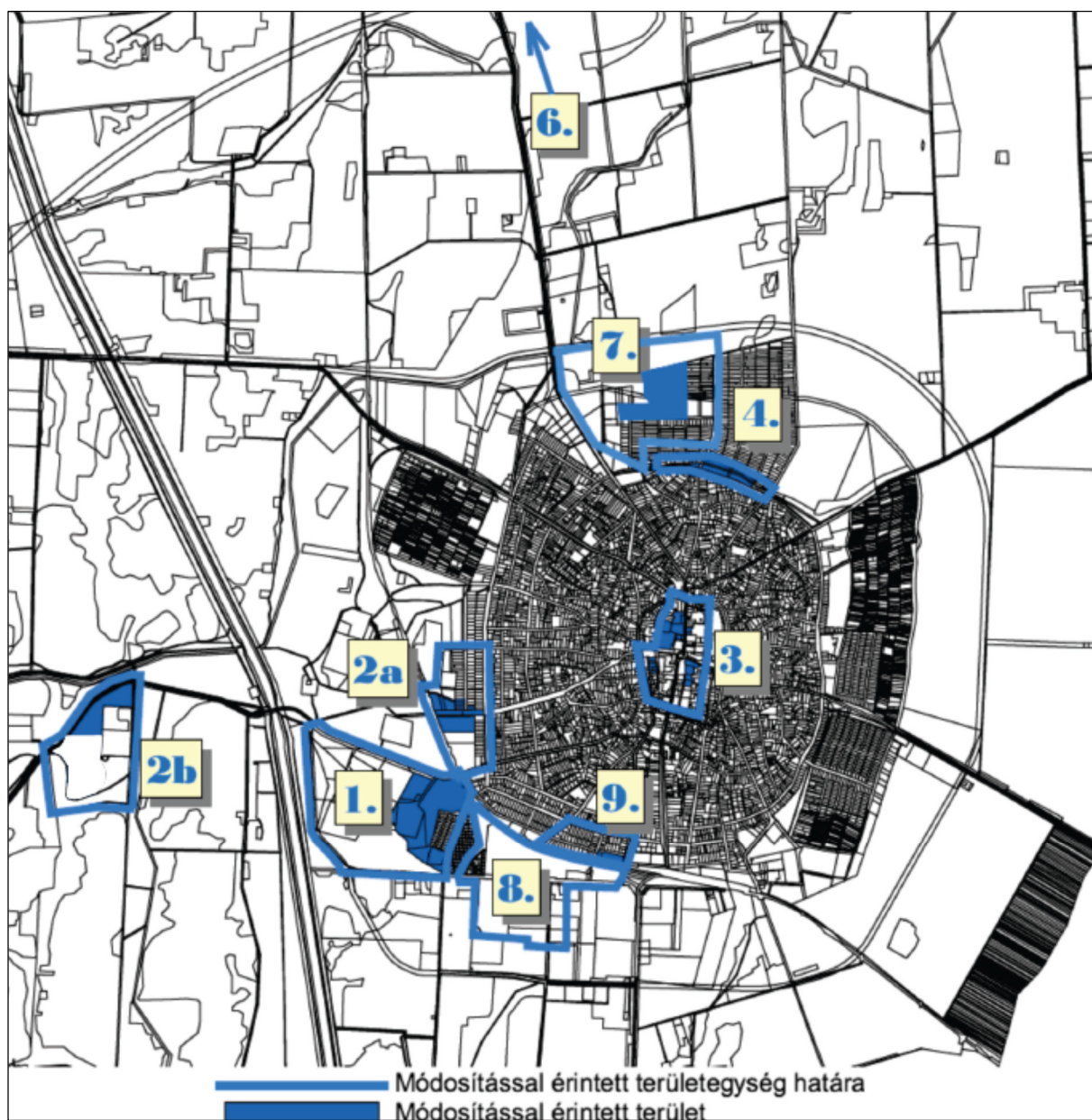
## II. A TERV CÉLJA, TARTALMA, TERVEZÉSI TERÜLET MEGHATÁROZÁSA

Hajdúnánás város önkormányzata, vállalkozók, valamint gazdasági társaságok a város meghatározott területeire vonatkozóan kezdeményezték a Településrendezési terv módosítását. A kezdeményezett módosítások 9 területegységet érintenek. Ezek elhelyezkedését, lehatárolását (a tervezési területet) a mellékelt ábra mutatja be, illetve azok pontosabb lehatárolása a tervezett módosítások bemutatásánál található.

### A terv célja:

- 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése (önkormányzati kezdeményezés)
- 2.) Kukori Baromfi- Vágóhid Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás.
- 3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész. módosítás.
- 4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)
- 5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, (kisebb korrekciók, kiegészítések) építetői, kormányhivatali és egyéb önkormányzati kezdeményezés alapján (Önkormányzati kezdeményezés)
- 6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:
- 7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás
- 8.) Hajdúnánás város gyógyhelyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése, a településrendezési eszközökben való felvezetése.
- 9.) Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítás

Hajdúnánás város Településrendezési terv 2016. évi, meghatározott területekre vonatkozó módosításával érintett területek, és területegységek.





## **II. A MÓDOSÍTÁSOK SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZET BEMUTATÁSA**

### **1.) A Volt téglagyár és környezetének rendezése: (Önkormányzati kezdeményezés)**

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, a Téglagyár és környezetének jövőbeni terület-felhasználás rendezésére, miután egyértelműen kijelenthető, hogy a Téglagyár funkció véglegesen megszűnt. A településfejlesztési koncepció és a HÉSZ e terület távlati hasznosítását üzemi terület helyett, idegenforgalmi- rekreációs célban jelöli meg. A településrendezési eszközökben meghatározottak szerint a GIP-T övezet ingatlanai Kid övezeti besorolásra kerüljön kijelölésre.

A terület módosítását megalapozó tanulmányterv településszerkezeti tervmódosításra adott javaslatai közül, a tervezett gyűjtőút elhagyását tartalmazó „B” változatot kell figyelembe venni, azzal a változással, hogy a volt téglagyár teljes területét nem gazdasági, hanem Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges területfelhasználásba kell átsorolni. A volt téglagyár Görbeházi út felőli bejárója felől, az üdülő terület felé, gyalogos- kerékpáros közlekedési kapcsolat létesítése szükséges, de ugyanakkor elégséges is!

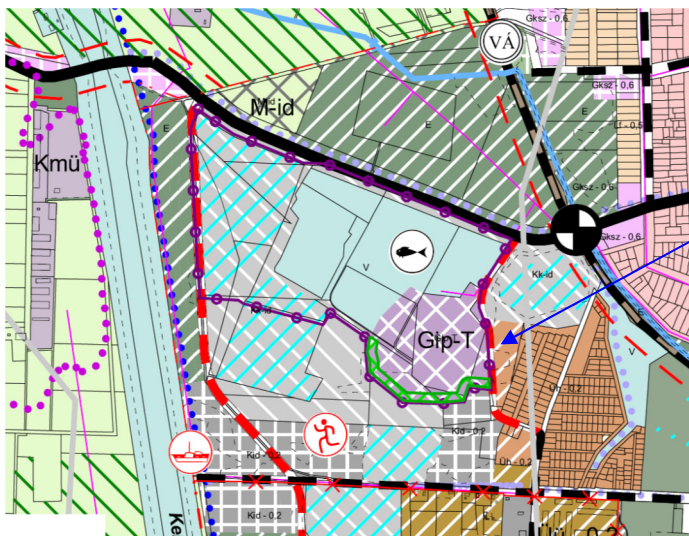
A szabályozási terv módosítása a tanulmányterv „B3” változata szerint szükséges. E változatban a volt téglagyár keleti oldalán tervezett gyűjtőút elhagyásra kerül, a teljes terület idegenforgalmi hasznosítású különleges területként lesz hasznosítható. A Virág utca volt téglagyári bejáró úton keresztül Görbeházi útra történő kivezetése csak gyalogos- kerékpáros forgalom számára legyen biztosított.

Tervezési feladat a településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.



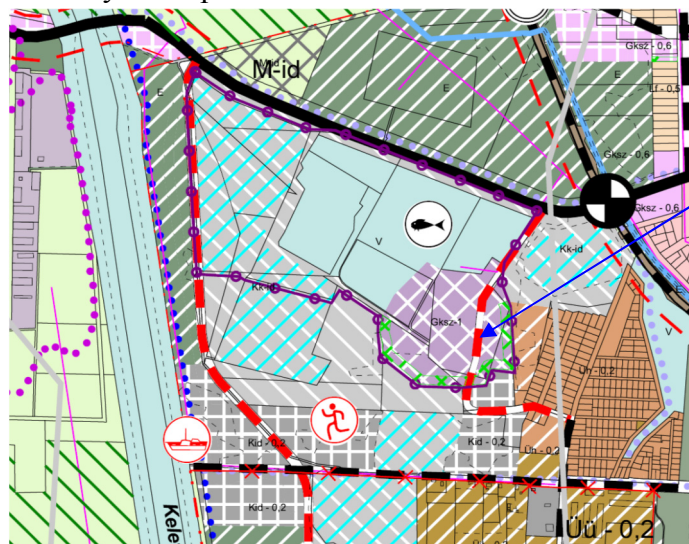
A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti teljes eljárás keretében történhet, mivel a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra hálózatot (gyűjtőutat) érint a tervezett módosítás.





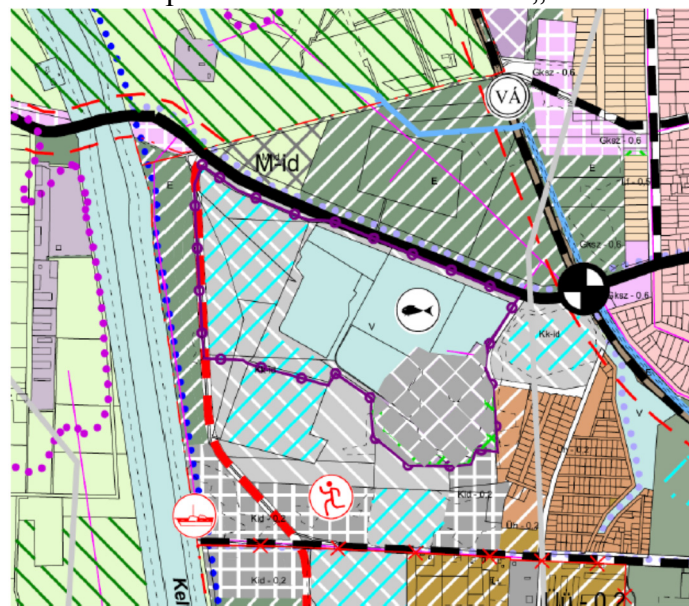
A hatályos Településszerkezeti terv a volt téglagyár keleti szélén egy új gyűjtőutat jelöl ki, a Görbeházi út és a strandfürdő- üdülő terület feltárási út között.

A hatályos településszerkezeti terv részlete



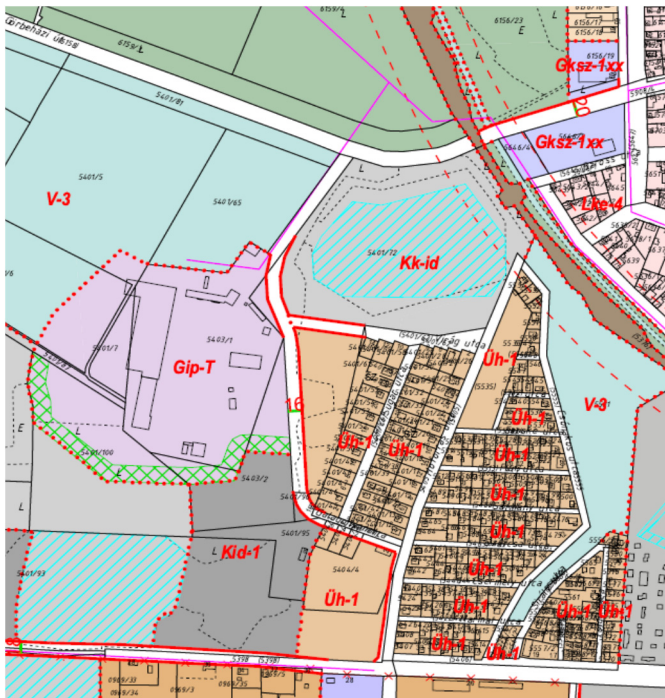
A Településszerkezeti tervmódosítási javaslatának egyik „A”-jelű változatában, a gyűjtőút, mint szerkezeti elem megmaradna, de nyomvonala áthelyezésre kerülne, a volt téglagyár területén nemrégiben kijelölt feltárási út (magánút) vonalára. Az „A” változat a gazdasági terület és üdülő terület között, gazdasági területen belül kialakítandó védőzónát (fásított területet javasolt, az üdülőterület tervezett bővítésének védelme érdekében. E változat az érintett vállalkozók előzetes döntése miatt elhagyásra került.

Javasolt településszerkezeti módosítás – „A” változat



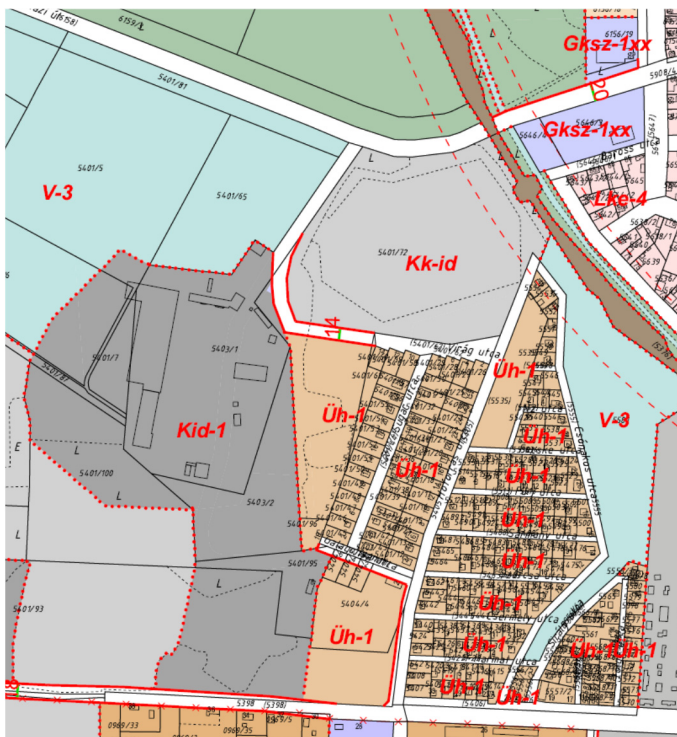
Javasolt településszerkezeti módosítás „B” változat

A Településszerkezeti terv módosításának másik, képviselő-testület által előzetesen támogatott „B” változatában a gyűjtőút teljes egészében elhagyásra kerülne. Ez nem jelentené azt, hogy a Görbeházi út és a Fürdő utca közötti kapcsolat teljes egészében megszűnne, hiszen kiszolgáló útként és gyalogos- kerékpáros közlekedés számára kiépülhet a Virág utca és volt téglagyár bekötő útja között tervezett út. Ez azonban nem településszerkezeti elem, így csak a szabályozási terv tartalmazná. A volt téglagyár területe teljes egészében idegenforgalmi célú, beépítésre szánt különleges területté válna.



A hatályos szabályozási terv részlete

A Településszerkezeti tervi javaslatokhoz igazítva, több szabályozási alternatívát (szabályozási javaslatot) dolgozott ki az előzetes képviselőtestületi – és vállalkozói döntést megalapozó tanulmány, de ezek közül csak a Településszerkezeti terv „B” változatán alapuló került elfogadásra, ami jelen Településrendezési tervmódosítást tartalmazó egyeztetési dokumentációba is bekerült.



A szabályozási terv javasolt módosítása

A szabályozási terv „B” változatban adott módosítási javaslata szerint a tervezett gyűjtőút elhagyásra kerülne. A Virág utca nyugati irányú továbbvezetésével a Görbeházi út és a Fürdő utca között megteremtődne a kapcsolat, kiszolgáló úton keresztül a személygépkocsik, gyalogos és kerékpáros forgalom számára. E változatban a volt téglagyár teljes területe idegenforgalmi célú, beépítésre szánt különleges területté válna. E változatnál a Virág utca téglagyári bekötőút felé történő kikötése a gépjármű forgalom számára nem történne meg, ez csak kerékpáros (gyalogos) forgalom számára lenne átjárható, az üdülőtérlet zavartalanságának megőrzése érdekében.

A közlekedési terület szélességét a 14 méter szélességű kiszolgáló utcához igazítaná a szabályozási terv, de járművek számára lezárásra kerülne az átjáró. (Csak tűzoltó, szemszállító autó számára lenne ideiglenes jelleggel megnyitható.)

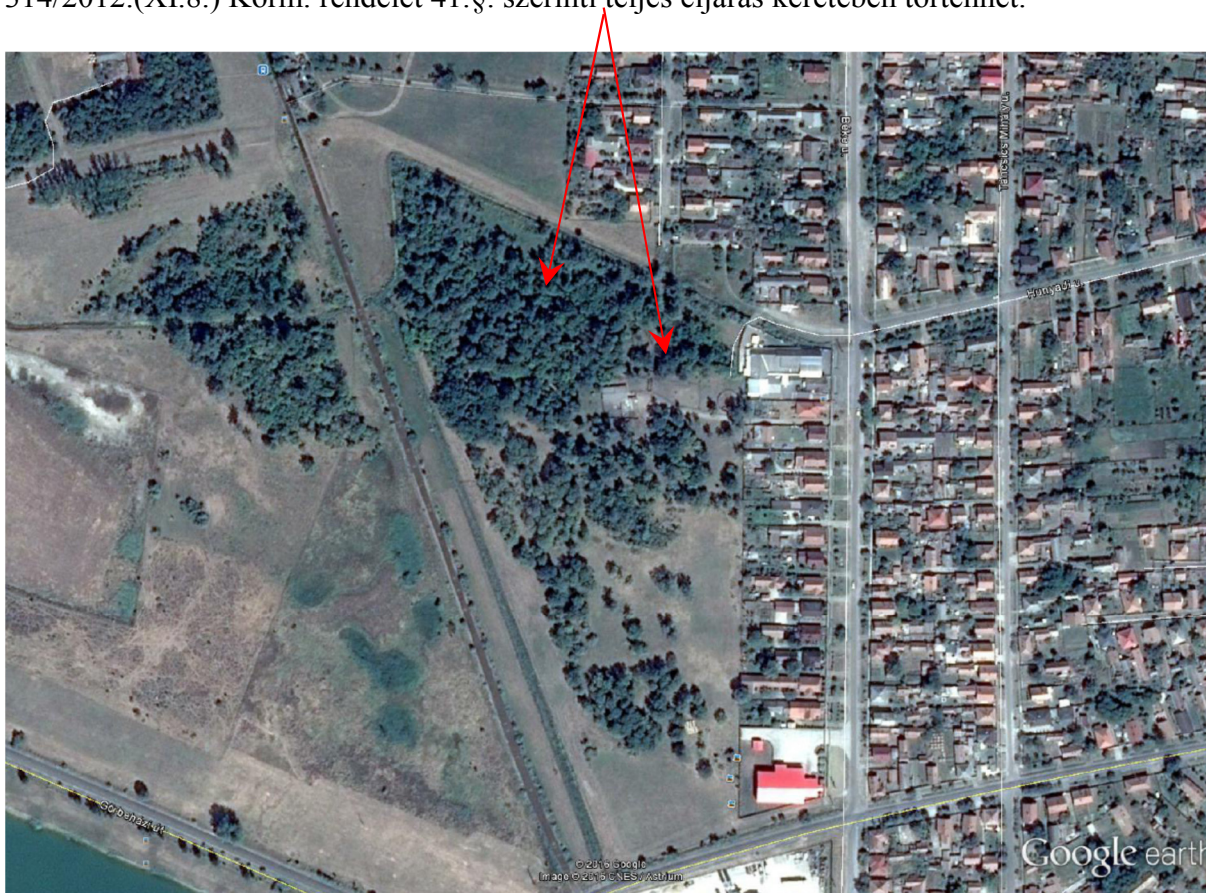


## **2.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás:**

A társaság kezdeményezte a jelenleg Vass Mihály tulajdonában lévő hajdúnánási 6156/20 hrsz-ú és a 6156/21 hrsz-ú, hatályos településrendezési tervben erdő területfelhasználásba, illetve erdő övezetbe sorolt területből 2 ha nagyságú területrészt Gksz- jelű (kereskedelmi- szolgáltató) gazdasági területbe történő átsorolását. A módosítás által lehetőség nyílna új vágóhíd létesítésére, a meglévő mellett.

Tervezési feladat a településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti teljes eljárás keretében történhet.

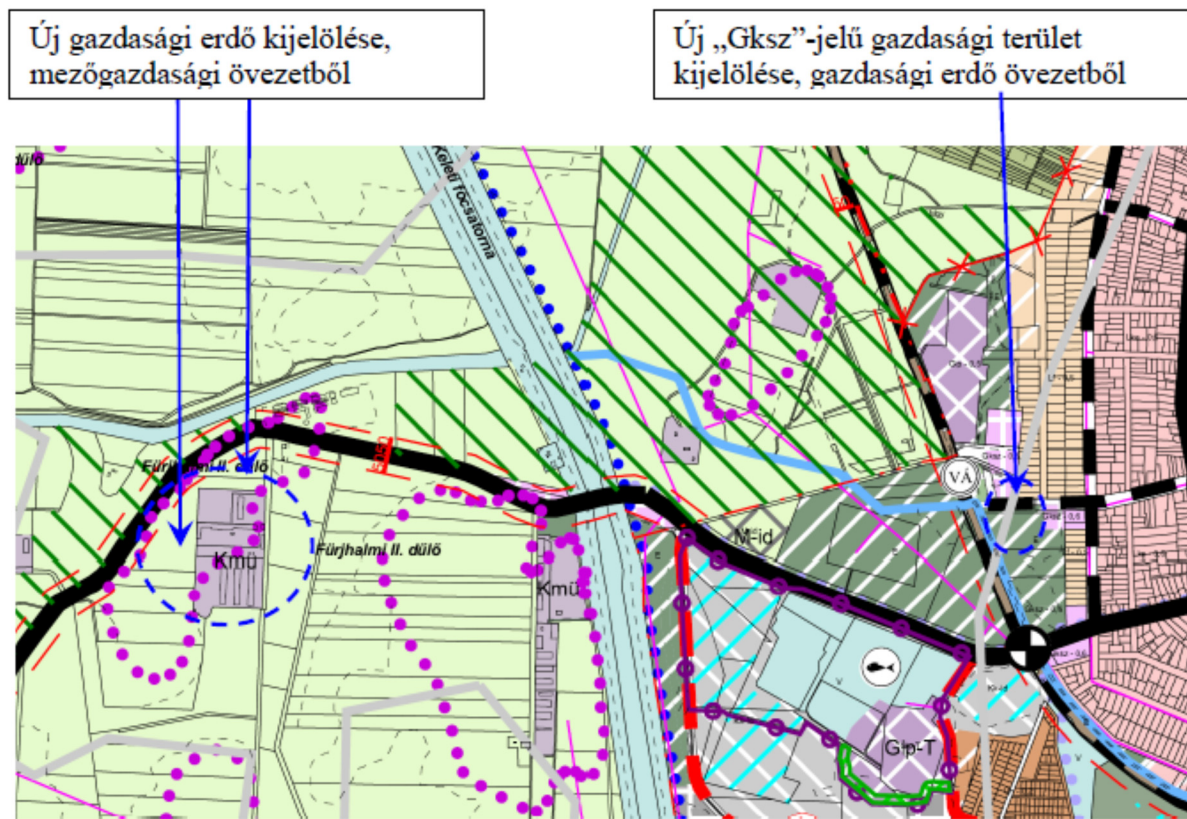


A terület légi- fotója (Forrás: Google earth)

A településrendezési terv korábbi módosításakor a Béke utca 41. sz. alatt lévő baromfi vágóhíd területe Gksz-1 jelű kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe került át, illetve a szomszédos 6156/6 hrsz-ú ingatlan és a nyugati oldalon csatlakozó 6156/21 ingatlan egy része is az övezetbe került hozzácsatolásra.

Jelen módosítási kezdeményezés a csatlakozó területen egy új vágóhíd elhelyezését tenné lehetővé. Ehhez 2 hektár nagyságú, hatályos településrendezési tervben gazdasági erdő céljára kijelölt terület lenne igénybe véve. Az itt lévő erdő helyett tulajdonosa más helyen, létesítene erdőt.

A településrendezési terv módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartása is előírás, így erre az intézkedésre ebben a vonatkozásban is szükség lenne.



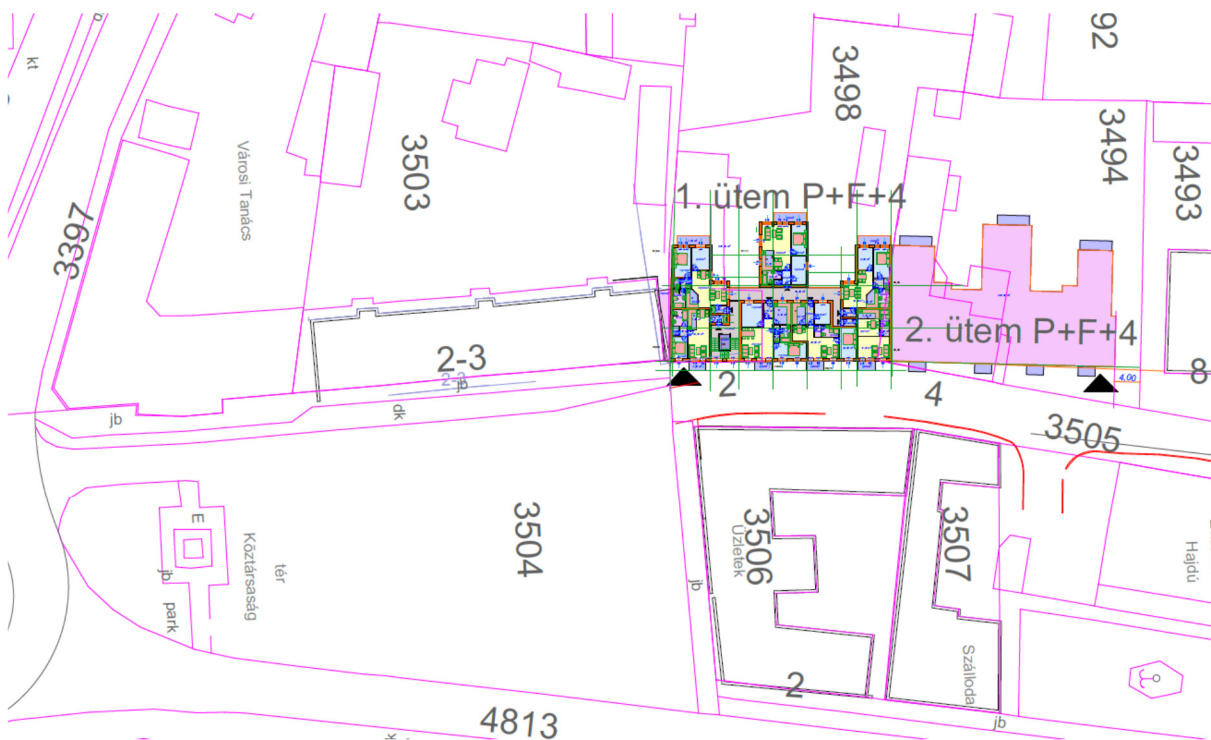
A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:

A területről készített légi felvétel jól mutatja, hogy a földhivatali nyilvántartási térképen szereplő és a hatályos településrendezési tervet is meghatározó területhasználat eltér a valóságtól. a Hunyadi utca folytatásában lévő és vasúti vezető (részben tervezett) út északi oldalán nyilvántartott telekosztás (kiosztott lakóingatlanok) a valóságban még nem épültek be. A vasúti megállóig vezető földút, vízelvezőtő árok így az erdőterületek is az eredeti helyükön találhatóak. Az új gazdasági terület kijelölését célzó módosítás során, gazdaságosabb megoldásnak számítana, az önkormányzat tulajdonában lévő, még be nem épített olyan lakóingatlanokat, melyek csak az út és vízelvezőtő árok jelentős költséggel történő áthelyezésével épülhetnének be, felhasználásában ugyancsak módosítani. (az utat vízelvezőtő árkot a helyén megtartani, az út déli oldalán lévő tervezett lakóterületet a kialakítani tervezett gazdasági zóna szerves részeként hasznosítani.



**3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész. módosítás.**

- a) Hajdúnánás városközpontjában, a Csokonai utca 2. sz. alatt (a városházához csatlakozóan) társasház építését tervezi a társaság. A társasház a jelenlegi építési előírások alapján megépíthető, de a folytatásában, a 3494 hrsz-ú (Csokonai utca 4. sz. alatti) ingatlanon tervezett 2. ütem, a településképileg indokolt - az első ütemben megvalósuló épület és a Csokonai utca 8. sz. alatt meglévő társasház által alkotott - építési vonalon csak a szabályozási terv módosítása esetén lenne elhelyezhető. Tervezési feladat a városközpont szabályozási tervének ennek megfelelő módosítása.
- b) Ugyancsak a tervezett társasház építéssel kapcsolatosan felvetődött Hész módosítási igény, de az övezetet teljes területére általánosan megfogalmazható kérés, a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése, és az előírt legkisebb zöldfelület arányának csökkentése, az Oték (országos keretszabályok) adta lehetőségeket kihasználva, a helyi környezeti adottságokat és elvárásokat figyelembe véve.

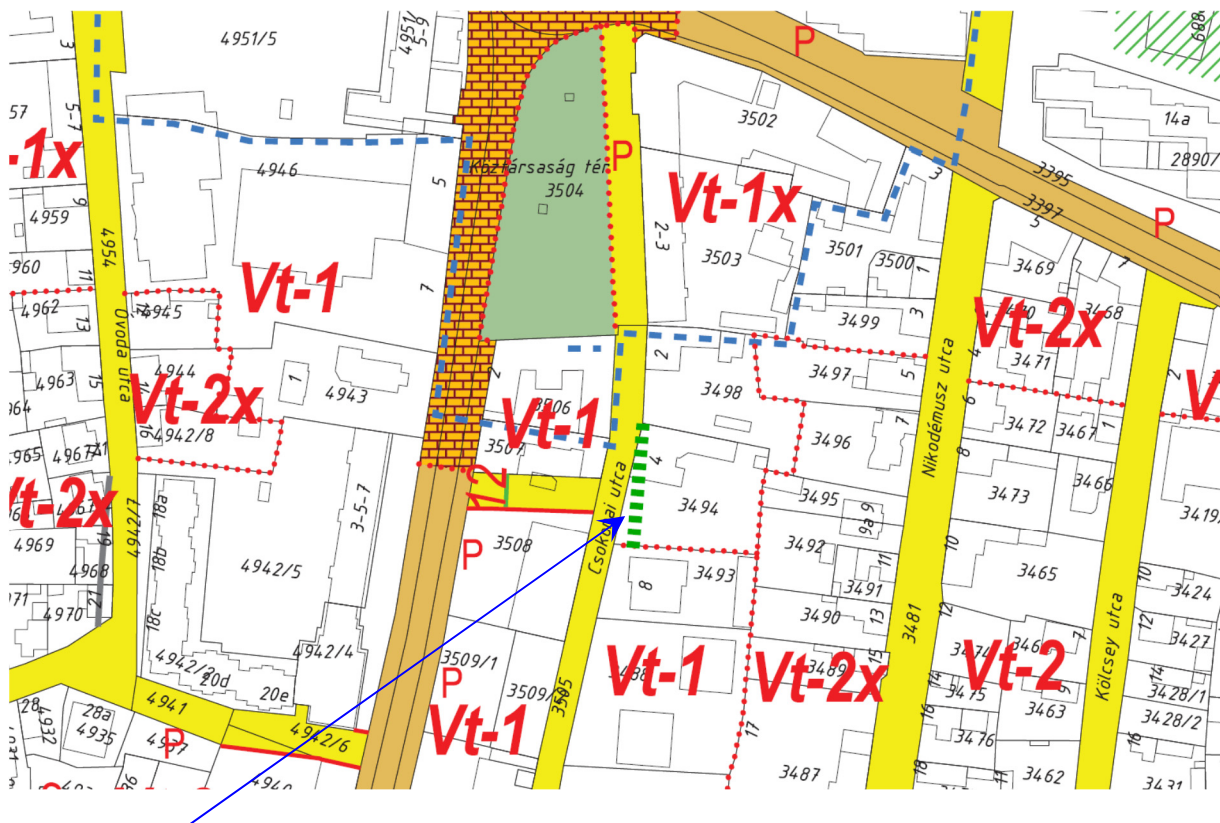


A tervezett új társasházak elhelyezésének beruházói javaslata

- Az övezetre Vt1-x előírt zárt sorú beépítésénél az övezet határán, a szomszédos szabadon álló épületekhez való alkalmazkodást, illeszkedést kéri lehetővé tenni, mely szerint a mellékelt vázlat szerint a 2. ütemben épülő épületet alkalmazkodva a szabadon álló épület 3,75 m-es oldalkertjéhez, szintén ekkora oldalkerttel lenne elhelyezve, a két épület közötti távolság így min 7,50 m lenne.
- A tervezett mélygarázs mellett a szükséges számú parkolóhelyet biztosítása érdekében a hátsókertben a felszínen is lennének parkolóhelyek pergola árnyékolással, de a jelenlegi szabályozásban található min 50 %-os zöldfelületi arányt ezt nem teszi lehetővé, így kéri a az előírt legkisebb zöldfelületi arányt 35%-ra csökkenteni, amit az Oték (mint országos keretszabály lehetővé tesz.)

- Tekintettel a városközponti elhelyezkedésre intenzívebb beépítés is megengedhető lenne, de legalább a terepszint alatti beépítés mértékét javasoljuk 50 %-ra módosítani.
- Kéri továbbá megvizsgálni a lapos tető létesítésének megengedését, a Helyi építési szabályzat vonatkozó részében.

A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:



Egy kötelező építési vonal alkalmazásával lehetőség nyílna, az övezeti előírásban szereplő előkert nélküli, utcavonalon álló épület elhelyezés ellenére, településképileg indokolt esetekben, építési helyen belül eltérő épület elhelyezést lehetővé tenni.

A módosítás során a Helyi építési előírás vonatkozó övezeti előírásait is szükséges megvizsgálni és módosítani, a beruházó által felvetett problémák megoldása érdekében. A Hész módosítása során a jogos és kezelhető módosítási igényeket az azonos helyzetben lévő ingatlanokra vonatkozóan is javasolt érvényesíteni.

A Vt-1x- jelű (településközpont vegyes) építési övezet jelenleg szabályozott legnagyobb megengedett beépíthetőségét indokolt 35%-ról 50%-ra felemelni, sarok ingatlanok esetében pedig a 75%-os beépíthetőséget is megengedni, a városközpontban szabályozott Vt-2 övezettel megegyezően.

Az előírt legkisebb zöldfelület arányát a megengedett legnagyobb beépíthetőséggel összefüggésben jelenleg előírt 50%-ról indokolt 30%-ra csökkenteni, melyet a saroktelkek esetében javasolt (75%-os legnagyobb beépíthetőséghez igazítva) 15%-ban meghatározni. Ez utóbbi megengedőbb értéket azokban az övezetekben is indokolt bevezetni, melyekben a hatályos Hész a sarok telkekre vonatkozóan jelenleg is megengedi a nagyobb beépíthetőséget. (Vt-2x, Vt-2, Vt-3, Vt-3x építési övezetek).

**A Zártsorú beépítésre vonatkozó Hész. 12.§. (1) bekezdését az alábbi megfogalmazásra javasolt módosítani, a jelenlegi helyett:**

**Hatályos Hész 12.§. (1)-(2) előírása:**

- (1) *A Zártsorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel megszakítható. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.*
- (2) *Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos valamelyik telken álló épület oldalhatáron áll - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A hagyományosan kialakult építési oldallal szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.*

**Javaslat: Hész 12.§. (1)- (2)**

- (1) *A Zártsorú beépítési mód esetén az épületek zárt sora megszakítható.*
- (2) *Ha az építéssel érintett telekkel szomszédos telken álló épület oldalhatáron áll, és a zártsorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, hogy a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon. A szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.*

**A Hész. 12.§(5) bekezdés esetében, az alábbi módosítást javasolható:**

**Hatályos Hész 12.§. (5) előírása:**

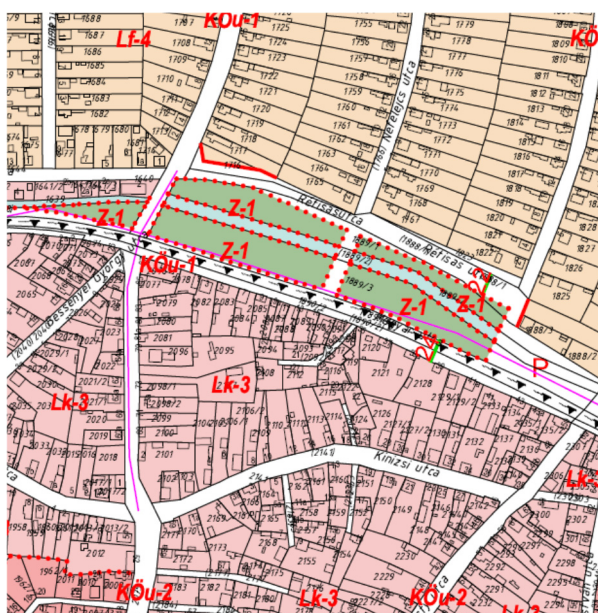
- (5) .....A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,5 méter szélességű és úrszelvényű átjáróval biztosítani kell.....

**Javaslat: Hész 12.§. (5)**

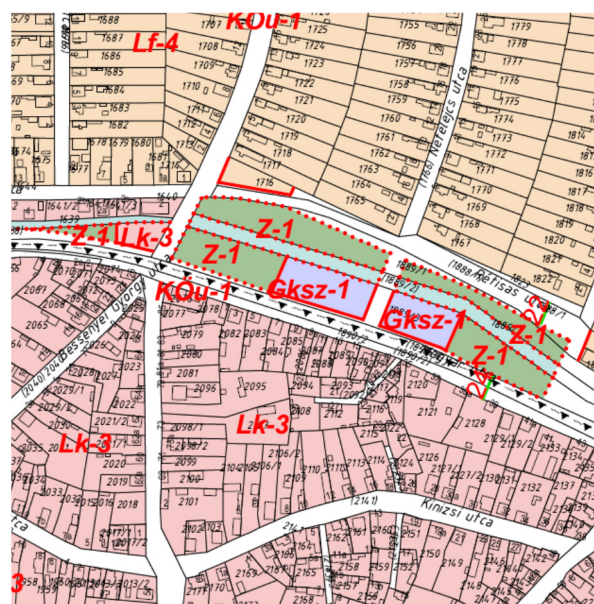
- (5) .....A hátsó udvar megközelítését egy legalább 3,0 méter szélességű és úrszelvényű áthajtóval biztosítani kell.

**4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)**

- a) Egyedi kérelem érkezett az önkormányzathoz (Juhász Béla), miszerint a 1638 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon egy magántulajdonban lévő tápbolt működik. A kérelmező az ingatlant meg kívánja vásárolni, amelynek jelenlegi terület-felhasználása az érvényes településrendezési eszközök értelmében zöldterület (közpark). Az ingatlan értékesítését megelőzően szükséges annak terület-felhasználás módosítása.
- b) Az önkormányzat szükségesnek tartja továbbá, az ezen ingatlan mellett tervezett további zöldterület (közpark) hasznosíthatóságának vizsgálatát is, miszerint az 1889/2 hrsz.-ú árok lefedésével esetleg parkolók kialakításával lehetne hasznosítani a 1889/3 hrsz.-ú ingatlant. (A 1889/1 hrsz.- ingatlan megmaradna zöldterületnek.)



Hatályos szabályozási terv részlete



Javasolt szabályozási tervmódosítás

Tervezési feladat a településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.



**5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, (kisebb korrekciók, kiegészítések) építtetői, kormányhivatali és egyéb önkormányzati kezdeményezés alapján (Önkormányzati kezdeményezés)**

a) A Hész. „Előkertek szabályozása” c. 7. mellékletének módosítása

A Jegyző Nagy Imre utcai 1891/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa lakóházának bővítését kívánja megvalósítani, mely során előkert nélküli beépítés alakulna ki. A jelenleg érvényes előkert szabályozás szerint a telek "előkertes" (zöld) zónába esik. A módosítás során "előkert nélküli - választható épületelhelyezés" (sárga) zónába való átsorolást kéri, ami és a mellette lévő 1891/3 hrsz.-ú ingatlan esetében is indokolt. A módosítással válna lehetővé az épületek utcafront felé történő bővítése.

A módosítás során indokoltnak mutatkozik, az utca déli oldalán lévő ingatlanok esetében is hasonló változást bevezetni, továbbá ugyanilyen indokok miatt, a környező lakótömbök előkertre vonatkozó besorolását is megvizsgálni, szükség esetén módosítani.

Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező előkertek szabályozási c. tervlap fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

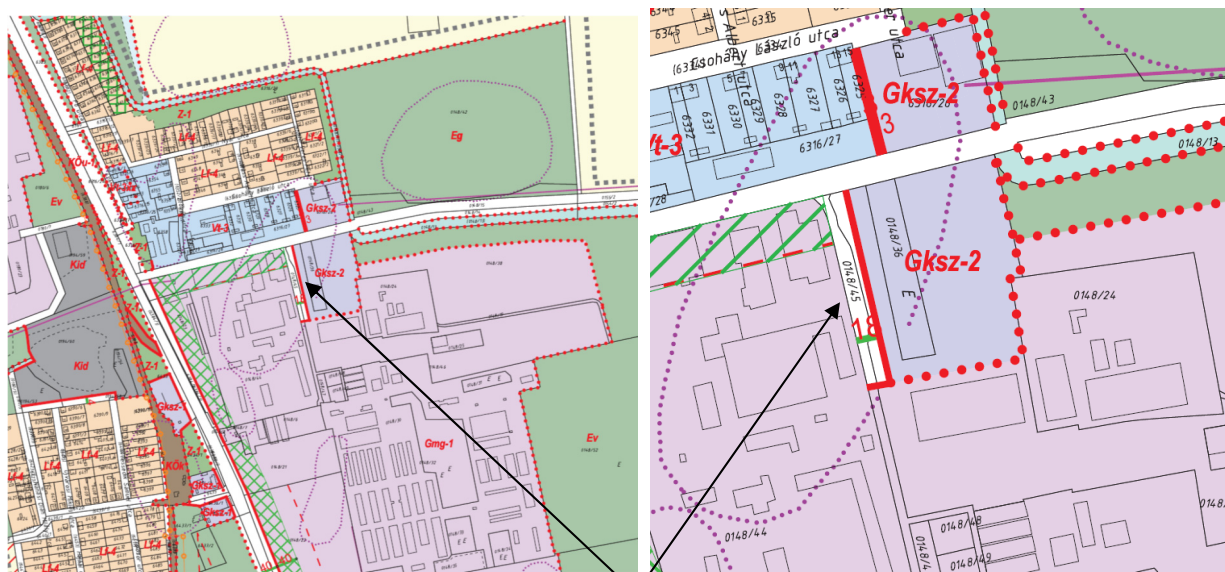
b) Az építéshatóság Helyi Építési Előírások alkalmazása során keletkezett korrekciók igényeinek, a kormányhivatal írásos észrevételeinek, illetve az önkormányzat egyéb kezdeményezéseinek megfelelő javítások, kiegészítések elkészítése.

**6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:**

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozási terven 18 m szabályozási szélességgel szabályozott, 0148/36 Hrsz-ú gazdasági területen belüli bekötő út, jelenlegi, ennél lényegesen kisebb szélessége ne kerüljön növelésre, tekintettel a meglévő építményekre.

Tervezési feladat: A szabályozási terv módosítása.

Szakmai javaslat: A rövid bekötőút szabályozási tervből való elhagyása, ami a közterületi út jelleget is megszüntetné. Az út, így ipari területen belüli magánúttá válna, ami szabályozási tervi kötöttséget így a továbbiakban nem jelentene.



A szabályozási szélesség csökkentésére, illetve szakmai javaslat szerint szabályozási tervből elhagyni tervezett (magánúttá váló) feltáró út.

## **7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás (Önkormányzati kezdeményezés)**

### Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Hajdúnánás város önkormányzata gazdasági terület fejlesztését- előkészítését kívánja megvalósítani, a működő vállalkozások bővülését és új gazdasági társaságok betelepülését elősegítve, illetve ösztönözve.

Olyan gazdasági terület fejlesztés, amely utépítés, közműfejlesztés, terület előkészítés esetén jelentős bővítési fejlesztési lehetőséget teremt, a hatályos településrendezési tervben két területrészen van kijelölve.

- a) A belterület délkeleti szélén kijelölt ipari terület gyakorlatilag még hasznosítatlan. A gazdasági terület meghatározó közlekedési kapcsolatát a Balmazújvárosi út és az ezen keresztül rövid úton elérhető M35 autópálya jelenti, valamint a Debrecen –Tiszaöld vasútvonal szomszédsága jelenti. E terület gyakorlatilag teljes egészében magán tulajdonban van. Az ingatlanok aránytalanul magas ára hozzájárult a területen tervezett hasznosítás elmaradásához. Az M35 autópálya Románia felé történő tovább építése hosszabb távon élenkítőleg hathat e terület fejlődésére.
- b) A belterület északi szélén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet részben hasznosított, de jelentős kiterjedésű fejlesztési területek állnak még itt rendelkezésre, illetve további területek vonhatók be a gazdasági területek közé. E területek közlekedési kapcsolatát a Tiszavasvári út, és az rövid úton elérhető M3 autópálya jelenti.

A fejlesztésre kijelölt, még beépítetlen területek gazdasági célú hasznosítását nagyban elősegítené, ha az itt tervezett, területek megközelítését és az országos úthálózat elérését is szolgáló gyűjtőút, az ellátást szolgáló közműhálózat kiépülne.

Utóbbi területen jelentős önkormányzati tulajdonú, még beépítetlen terület is található, ami növeli a területrész fejlesztésének jelentőségét.

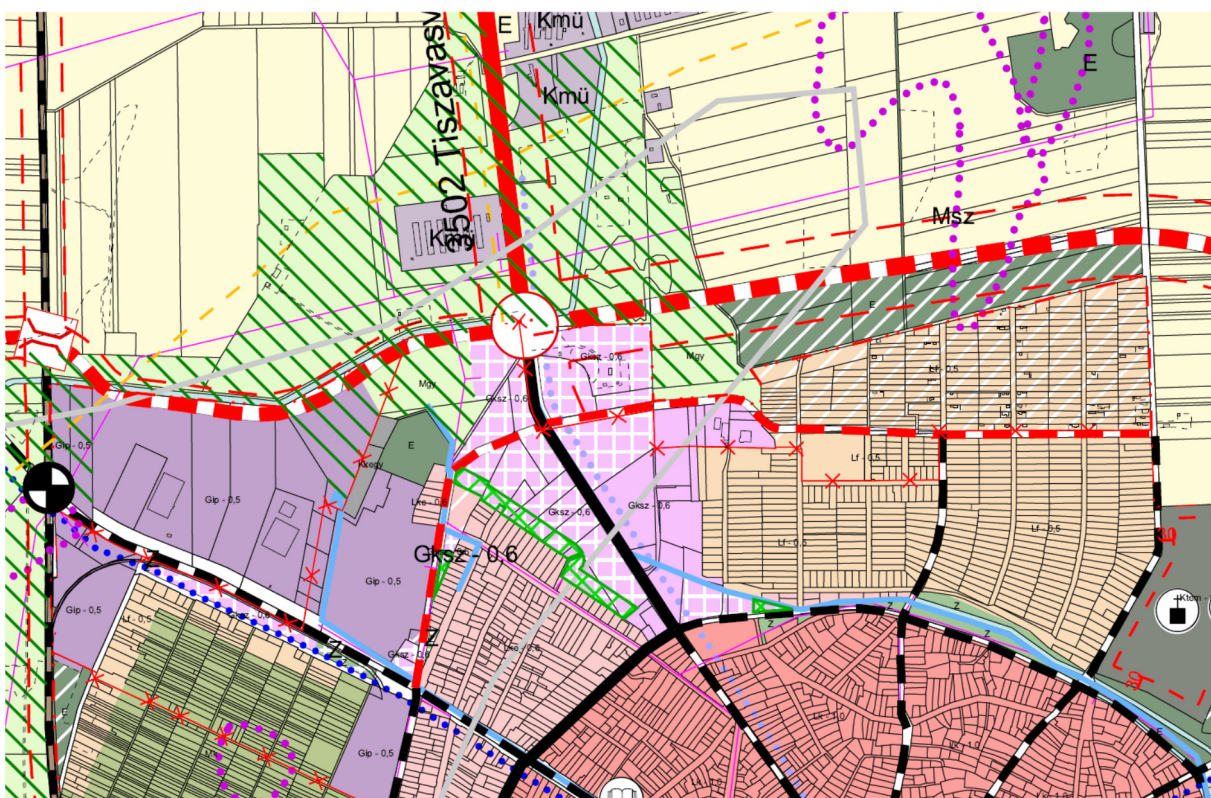
Településrendezési tervmódosítási igény, hogy a belterület északi részén található kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület a településszerkezeti lehetőségeket és környezet kapcsolatokat figyelembe véve tovább bővüljön, melyhez leginkább a még hasznosítatlan, lakóövezetbe sorolt (beépítetlen) területek jelentenek.

Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

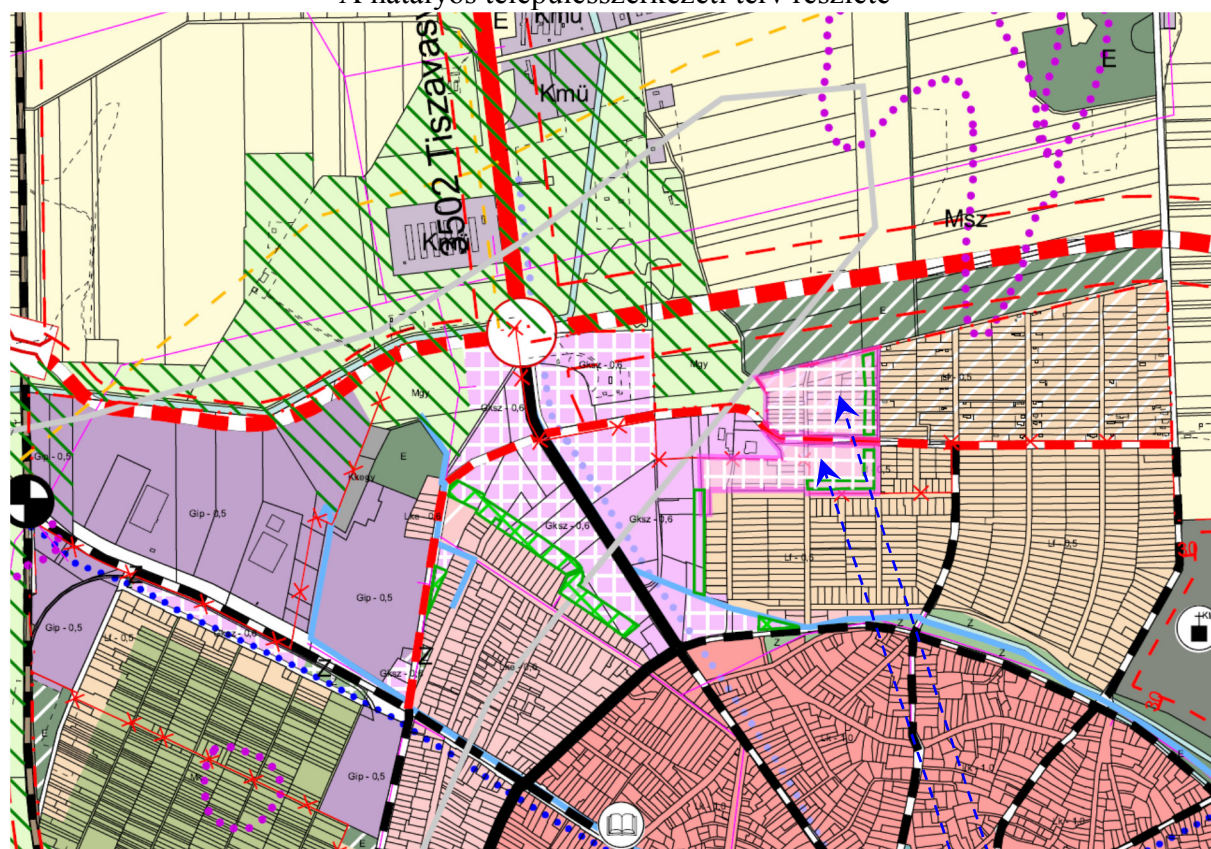
A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti eljárás keretében történhet.



A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:



A hatályos településszerkezeti terv részlete



A településszerkezeti terv javasolt módosítása



A területfelhasználás javasolt módosítása során falusias lakóterület fejlesztésre jelölt területek kerülnek átsorolásra kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba.

A közeli lakóterületek felé, gazdasági területen belüli védőzónát (legalább 60%-ban fásított védőterületet) javasolt kialakítani.

A fejlesztésre szánt terület jelenleg is gazdasági célra hasznosított ingatlanjai vagy a Tiszavasvári útról (országos mellékútról) vagy déli irányból lakóutcákon közelíthetők meg jelenleg. A még beépítetlen (hasznosítatlan) területek gazdasági célú hasznosításához, és a lakóutcák tehermentesítéséhez szükség lesz a Róka utca nyugati irányú folytatásaként tiszavasvári útig tervezett gyűjtőút kiépítésére.



A fejlesztésre jelölt gazdasági terület légi felvétele

A gazdasági övezet további bővítésének előfeltétele, hogy a környezetében elhelyezkedő meglévő és tervezett lakóterületek felé a gazdasági terület kapcsolata környezetvédelmi és településképi szempontból is megfelelő legyen.

A gazdasági területek megközelítését a tervezett gyűjtőút biztosítani tudja, a lakóterületek zavarása nélkül is. A környezeti kapcsolatokat tekintve, két változatban valósítható meg a gazdasági területek bővítése. A településszerkezeti terv javaslata az A) változat szerinti területfelhasználást mutatja be. Az önkormányzat tulajdonában lévő, Nyúl utca- Tarr Kálmán utca- Nyúl utca- Róka utca által határolt, beépítetlen, korábban lakóterület fejlesztésre szánt terület gazdasági célú hasznosítását is tartalmazza a javaslat. E terület gazdasági célú hasznosításának előfeltétele, hogy a tömb nyugati oldalán, a Tarr Kálmán utca túloldalán elhelyezkedő 4 beépített és 2 db beépítetlen lakóingatlan is a kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe tartozzon. E nélkül a gazdasági területet e bővítését teljes egészében lakóterületek vennék körbe, ahol a megfelelő környezeti illeszkedés (a megközelíthetőséget is ide értve) nem biztosítható.

A lakóterületek helyett tervezett gazdasági területek lakásokkal szemközi oldalán a szabályozási terv gazdasági területen belül olyan védőzóna kialakítására ad javaslatot, ahol legalább 60 % fásítást szükséges biztosítani, és csak a közeli lakókörnyezetet nem zavaró, raktározás, szociális és adminisztrációs épületek, fásított parkolóhelyek helyezhetők el. Szerelő- gyártó tevékenység célját szolgáló építmény ebben a területsávban nem lenne elhelyezhető.



**8.) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településrendezési eszközökben való felvezetése: (Önkormányzati kezdeményezés)**

A 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 7.§. alapján A gyógyhely határát és védőterületét a terület- és településrendezési terven fel kell tüntetni. A gyógyhelyet érintő rendezési terv elfogadása vagy módosítása előtt az OTH véleményét ki kell kérni.

Tervezési feladat a gyógyhely és védőterületének feltüntetése a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon és a településrendezési terv feldolgozását tartalmazó térinformatikai adatbázisban. További feladat igény esetén megvizsgálni a gyógyhely lehatárolás távlati bővítésének lehetőségét és meghatározni az annak feltételeként szükséges településrendezési tervmódosítás, szabályozás- korlátozás körét.



Tervezett gyógyhely lehatárolása: (Piros kontúrú terület)

Tervezett gyógyhely védőterülete: (Sárga kontúrú terület.)

## 9.) A Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítás

### Előzmények, településrendezési termódosítási igény:

A társaság kezdeményezte a Bajcsy Zs.- Áchim A. utcák- vasúti pályatest- 5352/2 hrsz-ú csatorna által határolt, hatályos szabályozási tervben „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt terület „Gksz-2” építési övezetbe történő átsorolását, továbbá az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterület méretének csökkentését, annak érdekében, hogy az 5374/1 hrsz-ú ingatlan az ott működő társaságok száma szerint megosztható legyen. (E telekméret 2000 m<sup>2</sup>-ről legalább 1800 m<sup>2</sup>-re való csökkentése indokolt.

Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

A településrendezési termódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti eljárás keretében történhet.



A módosítással érintett tömb

### **A tervezett módosítás (módosítások) lényege, várható környezeti hatásai:**

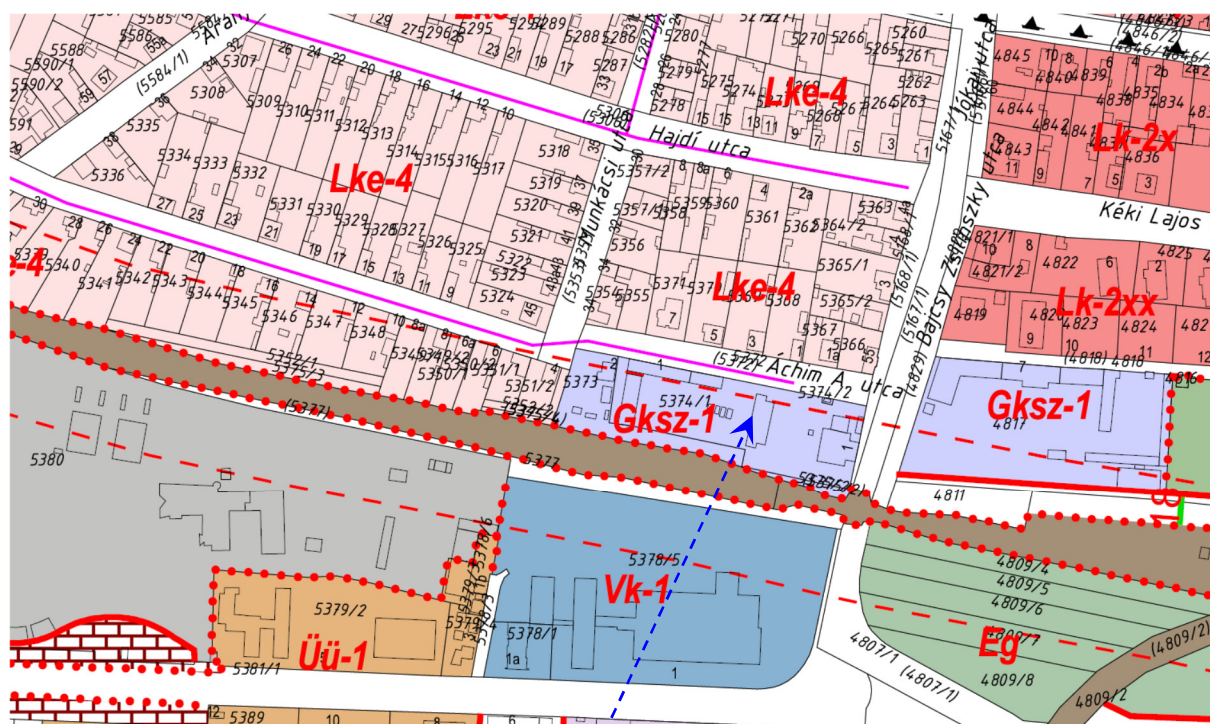
A Bajcsy Zs.- Áchim A. utcák- vasúti pályatest- 5352/2 hrsz-ú csatorna által határolt, hatályos szabályozási tervben „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt terület „Gksz-2” építési övezetbe történő átsorolását, továbbá az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterület méretének csökkentését, annak érdekében, hogy az 5374/1 hrsz-ú ingatlan az ott működő társaságok száma szerint megosztható legyen. (E telekméret 2000 m<sup>2</sup>-ről legalább 1800 m<sup>2</sup>-re való csökkentése indokolt.



A tervezett módosítás a Helyi építési szabályzat övezeti előírásának módosítását és a Hész. mellékletét képező szabályozási terv tömb területére vonatkozó módosítását teszi szükségessé.

Az átsorolással célzott „Gksz-2” (Kereskedelmi szolgáltató) gazdasági övezet lakóterületek közelében kijelölt gazdasági övezet, ahol a Helyi építési szabályzat (továbbiakban Hész.) az átlagos gazdasági övezethez képest nagyobb, 60%-os legnagyobb beépíthetőséget enged meg, többek között abból a célból, hogy a tevékenység (tárolás, árusítás) a rendezettebb településkép érdekében épületen belül történhessen. Ugyancsak településképi indokkal, a Gksz-1 (általános gazdasági) övezetben szabályozott 9,0 m helyett, 7,5 m legnagyobb építménymagasság lett előírva.

Jelen módosítással érintett tömb a fentiekkel azonos helyzetben van, tehát az övezetváltás ebből adódóan is indokolható.



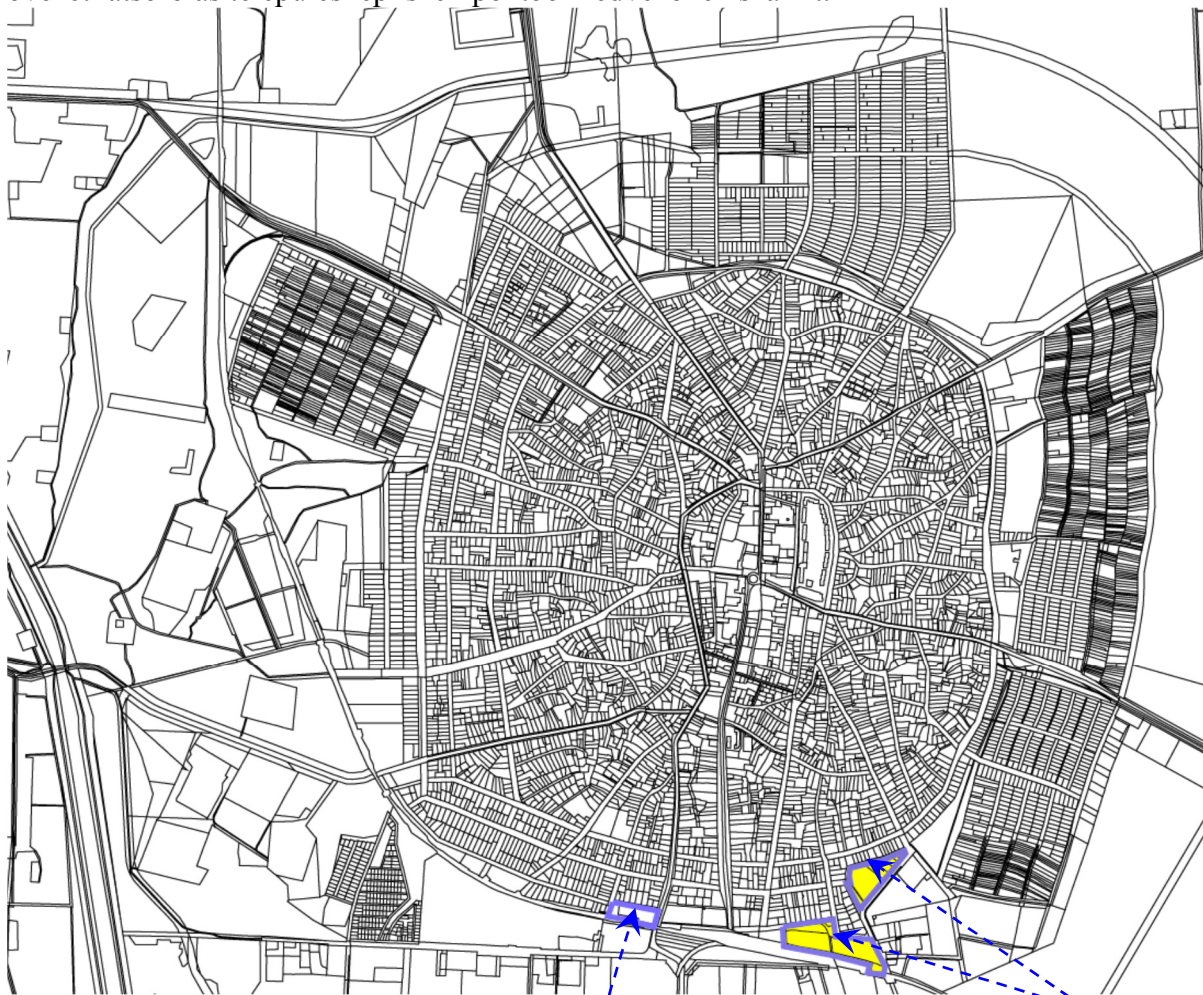
A hatályos Szabályozási terv részlete, a módosítással érintett tömb jelölésével

A hatályos szabályozási terv „Gksz-2” jelű gazdasági övezetet jelenleg csak néhány, meghatározott tömbre vonatkozóan jelöl ki. A Hész.-ben tervezett módosítás, mely az alakítható legkisebb telekterület méretének 2000 m<sup>2</sup>-ről 1800 m<sup>2</sup>-re történő csökkenésére irányul, az övezetbe tartozó valamennyi ingatlant érinti majd, de ez megengedőbb szabályozás, ami csak előnyt jelent. Hátránya a tervezett módosításból senkinek sem származik.

Hész: 5. melléklet 3. táblázat (részlet)

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
7	<b>Gksz-2</b>	Szabadon álló	2000	25	50	60	7,5

Az övezeti átsorolásra jelölt tömbben kialakult beépítési mód, az építmények magassága a célzott „Gksz-2” övezet előírásainak jelenleg is megfelel. A tömb elhelyezkedése miatt, az övezeti átsorolás településképi szempontból kedvezőnek számít.



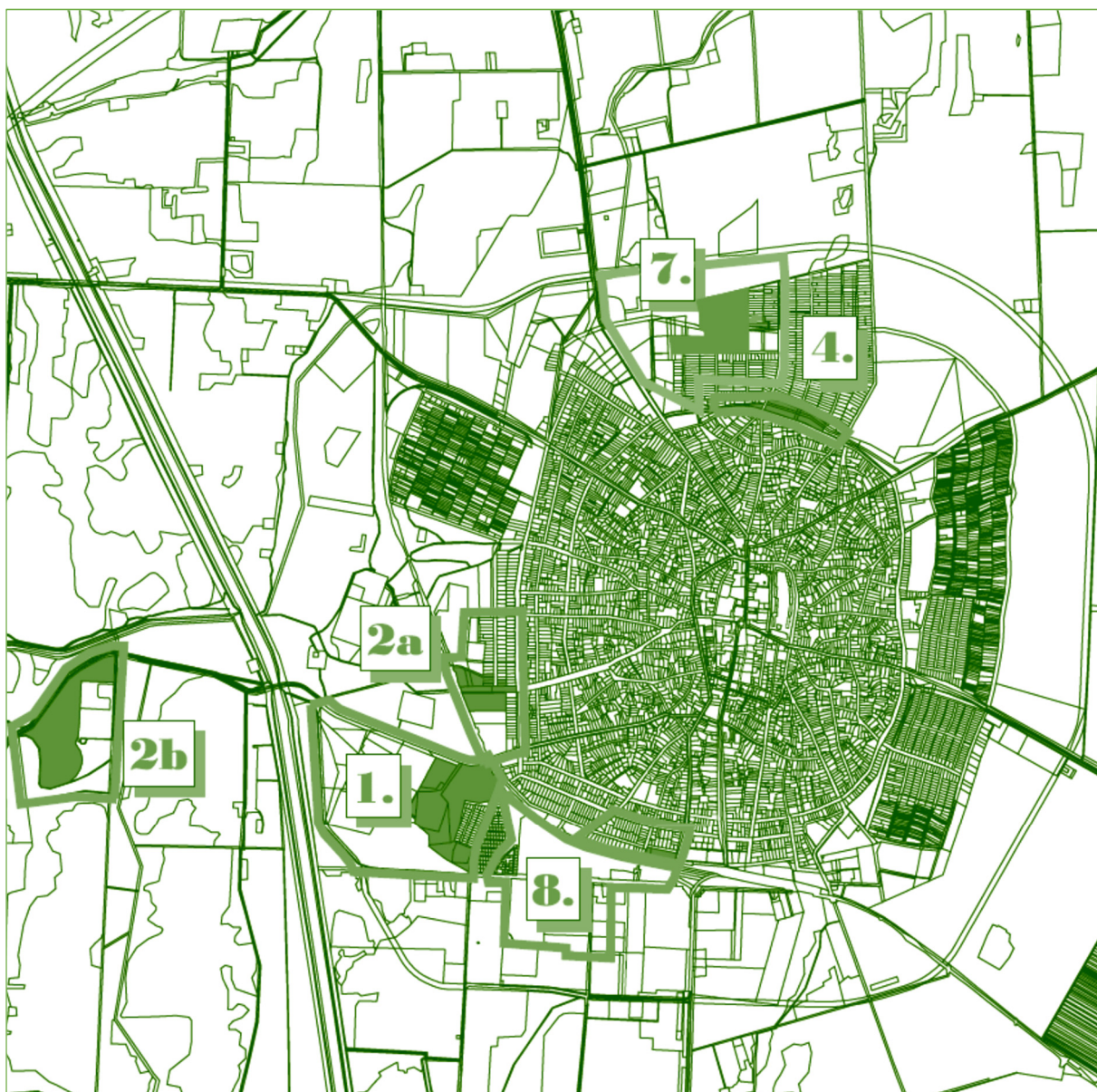
A hatályos szabályozási tervben kijelölt „Gksz-2” gazdasági övezetek (kisárgított területek) További kisebb terület Tedej területén található még.  
Továbbá jelen módosítás során „Gksz-1” övezetből „Gksz-2” övezetbe átsorolni tervezett terület. (Lila kontúr sárga színezés nélkül)



## I. FEJEZET

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2016.(.....) Kt. sz. határozatával jóváhagyva



# I. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás Településrendezési tervének 2016. évi módosítása során 10 területegységet érintően kerül sor módosításra. Ezek közül a Településszerkezeti terv módosítására az 1, 2a, 2b, 4, 7, 8 jelű változások esetében van szükség:

- 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése (önkormányzati kezdeményezés)
- 2.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítások. (2a, belterület / 2b külterület)
- 4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)
- 7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás
- 8.) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése, a településrendezési eszközökben való felvezetése.

A város településszerkezeti terve két tervlapon került feldolgozásra (bemutatásra) A teljes közigazgatási területet ábrázoló tervlapon és a belterületet és környezetét ábrázoló – nagyított részleten. A tervlapok azonosító számozása, a módosításokkal történő egybeszerkesztés után az alábbiak szerint változik.

T-1/m3	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)*	M=1:40 000
T-2/m3	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3

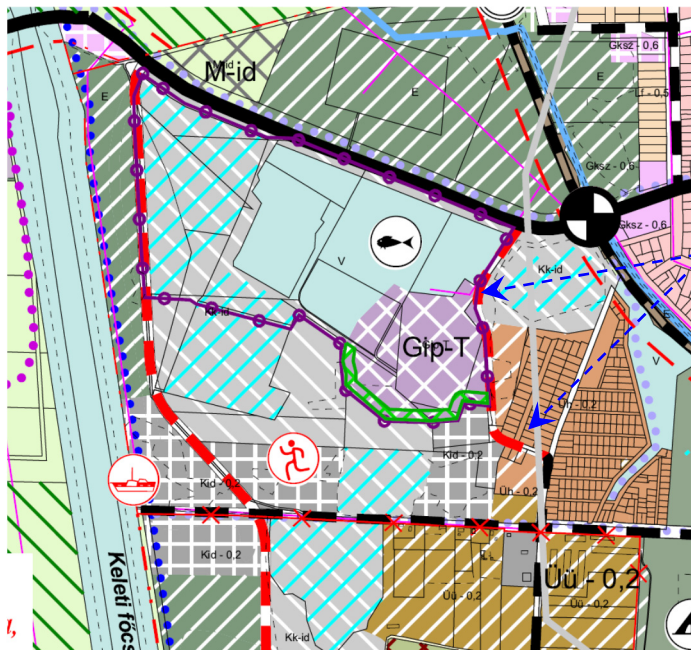
Hajdúnánás város településrendezési tervének 2016. évi tervezett módosítása a településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint teszi szükségessé.



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS TERVEZETT 2016. ÉVI TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSAINAK TÉTELES FELSOROLÁSA/ BEMUTATÁSA

## 1. A volt téglagyár és környezetének rendezése

/A hatályos településszerkezeti terv részlete/



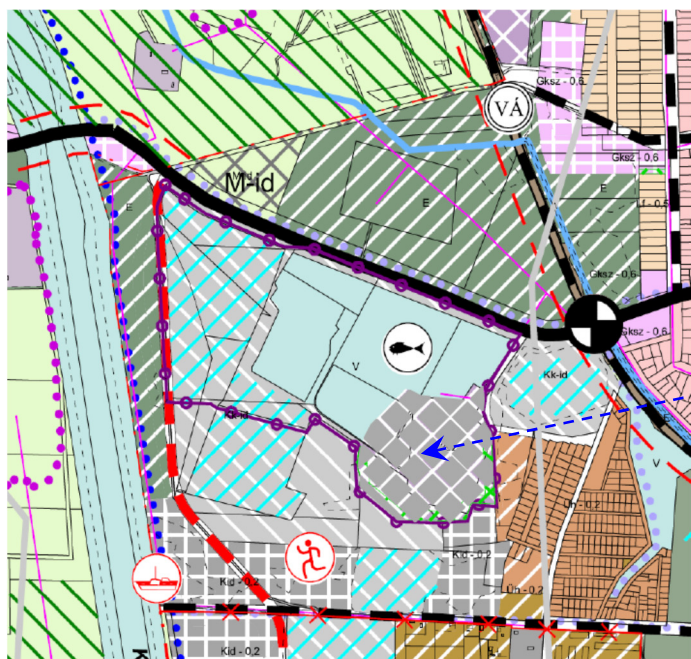
A Településszerkezeti terv módosítása a képviselő-testület e területre készített tanulmánytervről hozott döntése értelmében, azt a „B” változatot tartalmazza, mely a Görbeházi út és a Fürdő utca közötti kapcsolat megteremtésére tervezett gyűjtőutat elhagyja.

(A kapcsolat teljes egészében így sem szűnik meg, hiszen kiszolgáló útként és gyalogos- kerékpáros közlekedés számára kiépülhet a Virág utca és volt téglagyár bekötő útja között tervezett út. Ez azonban nem településszerkezeti elem, így csak a szabályozási terv tartalmazná.)

Az önkormányzat előzetes elhatározása alapján a Görbeházi úthoz csatlakozó, volt téglagyári bekötőút és a hétvégi házas üdülőterület között csak gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatot kívánnak majd lehetővé tenni, az üdülőterület zavartalan- ságának megőrzése érdekében.

A volt téglagyár területe teljes egészében idegenforgalmi célú, beépítésre szánt különleges területté válik.

A korábbi gazdasági terület déli oldalán kijelölt védelmi zóna ezzel összhangban elhagyásra kerül.



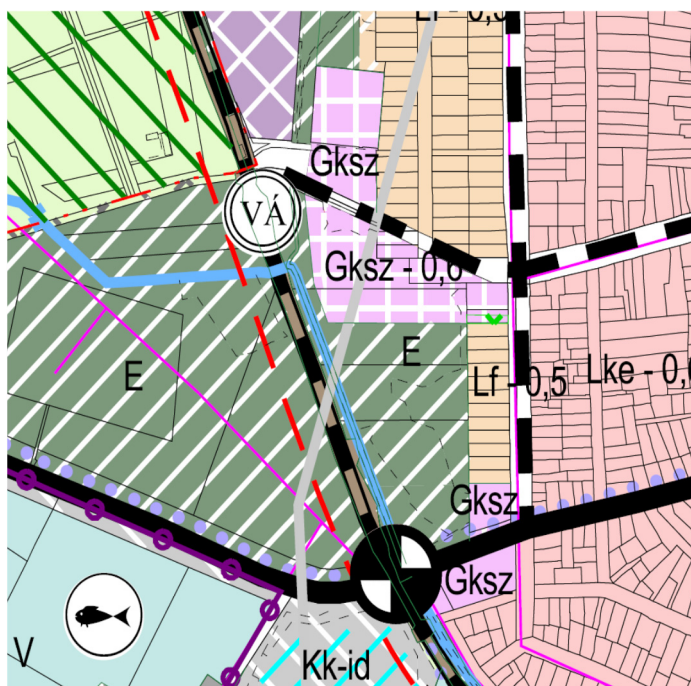
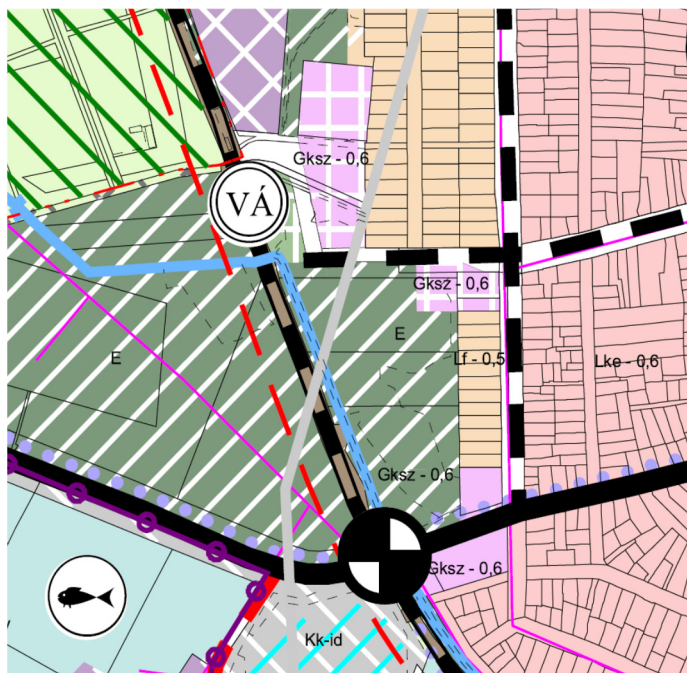
Gip-T	Ipari gazdasági területe - távlati idegenforgalmi hasznos
Gip-T	Ipari gazdasági területe - távlati idegenforgalmi hasznosításra jelölve
Kmü	Mezőgazdasági üzemi különleges terület
Kmü	Mezőgazdasági üzemi különleges terület - tervezett
Üü	Üdülőházas üdülőterület - tervezett
Üü	Üdülőházas üdülőterület
Üh	Hétvégi házas üdülőterület
Üh	Hétvégi házas üdülőterület - tervezett
Kst	Strand különleges terület
Kst	Strand különleges terület - tervezett
Kid	Idegenforgalmi célú különleges terület
Kid	Idegenforgalmi célú különleges terület (tervezett)

/A településszerkezeti tervmódosítás javaslata/



**2a.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás:**

/A hatályos településszerkezeti terv részlete/



A Településszerkezeti terv módosítása a vágóhíd északi oldalát határoló Hunyadi utca folytatásában lévő (kisállomáshoz vezető) gyűjtőutat (és az azt kísérő vízvezető árkot) a tervezett módosítás visszahelyezi, a valós/ jelenlegi nyomvonalra.

(Egy évtizedekkel ezelőtti tervezett lakóterület fejlesztés előkészítéskor az itt lévő utcát a meglévő nyomvonaltól délebbre jelölte ki a szerkezeti terv, illetve ekkor alakítottak új lakótelkeket is, de a fejlesztés nem valósult meg. A még be nem épített (csak térképen létező) üres ingatlanok az önkormányzat tulajdonában vannak.)

Az út északi oldalán elhelyezkedő területek a hatályos terv szerinti falusias lakó, és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület felhasználásban maradnak.

A vasúti megállóhoz vezető út déli oldalán hatályos Településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználás megváltozik. Az úttól délre lévő területek a Béke utca 43 sz. alatti ingatlan déli telekhatárának vonaláig, kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba kerülnek átsorolásra, a hatályos tervben kijelölt falusias lakó terület, közlekedési terület és gazdasági erdő terület helyett. (A változás alól kivétek jelent az a területrész, melyet már a hatályos Településszerkezeti terv jelenleg is kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba sorol. Itt nem történik változás)

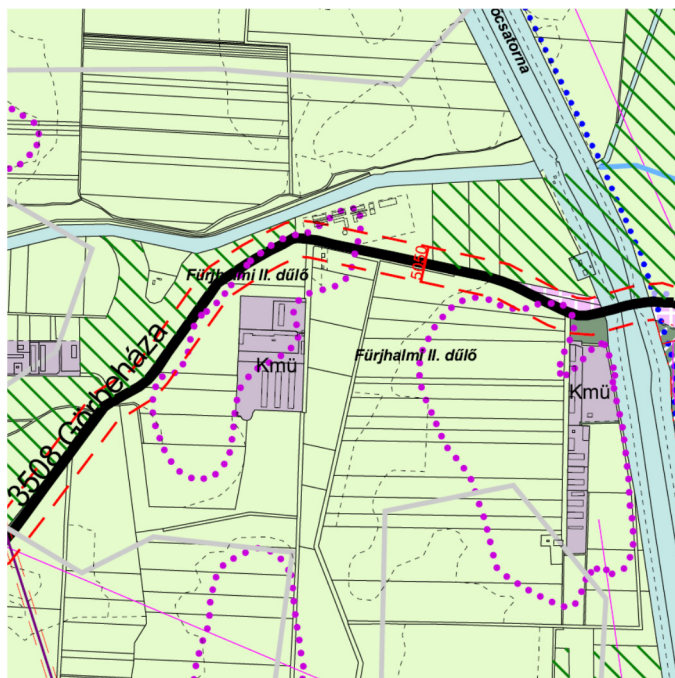
/A településszerkezeti terv javasolt módosítása/

**Megjegyzés:**

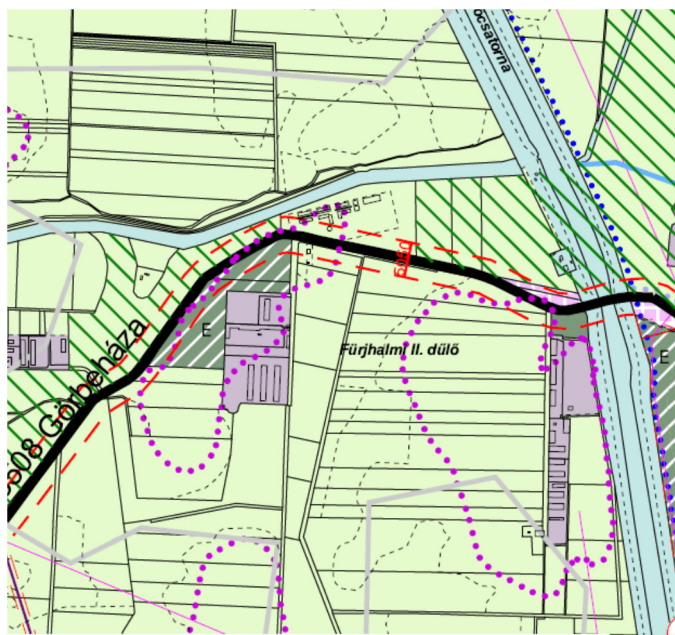
(A módosításból adódó biológiai aktivitásérték csökkenés elkerülése (kompenzálása) érdekében, a 2b- jelű változó (külterületi) területrészen a hatályos településrendezési tervben meghatározott mezőgazdasági felhasználás helyett, gazdasági erdő területfelhasználás kerül kijelölésre, mely változás külön kerül ismertetésre.)

**2b.) A 0910/21 és 0910/22 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás  
(Mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági erdő felhasználásba.)**

/A hatályos településszerkezeti terv részlete/



A 2a.) - jelű A módosításból adódó biológiai aktivitásérték csökkenés elkerülése (kompenzálása) érdekében, a 2b- jelű változó (külterületi) területrészen a hatályos településszerkezeti tervben meghatározott mezőgazdasági felhasználás helyett, gazdasági erdő területfelhasználás kerül kijelölésre.

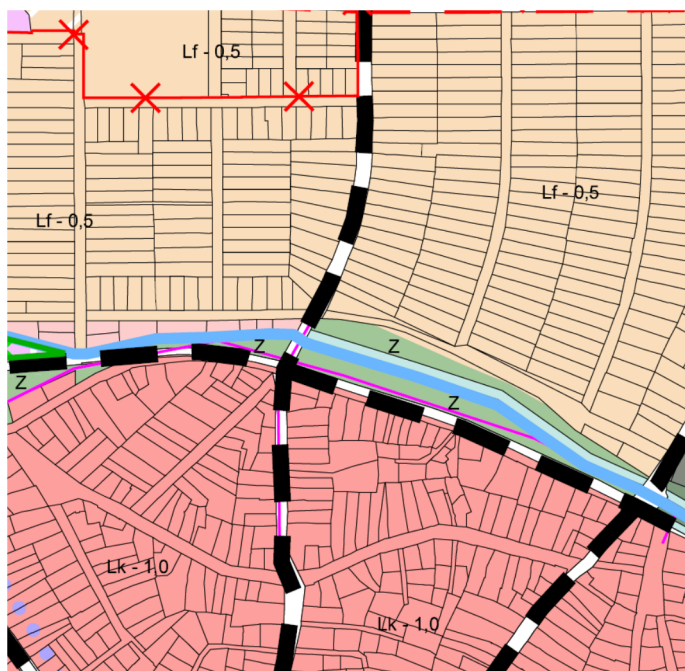


A Görbeházi út délkeleti oldalán működő mezőgazdasági üzem és az országos mellékút között elhelyezkedő 0910/22 és 0910/21 Hrsz-ú hatályos települészerkezeti tervben "Mgy" jelű (Mezőgazdasági- többségében gyepek) felhasználásba sorolt területek „Eg”-jelű (gazdasági erdő) felhasználásba kerülnek átsorolásra.

/A településszerkezeti terv javasolt módosítása/

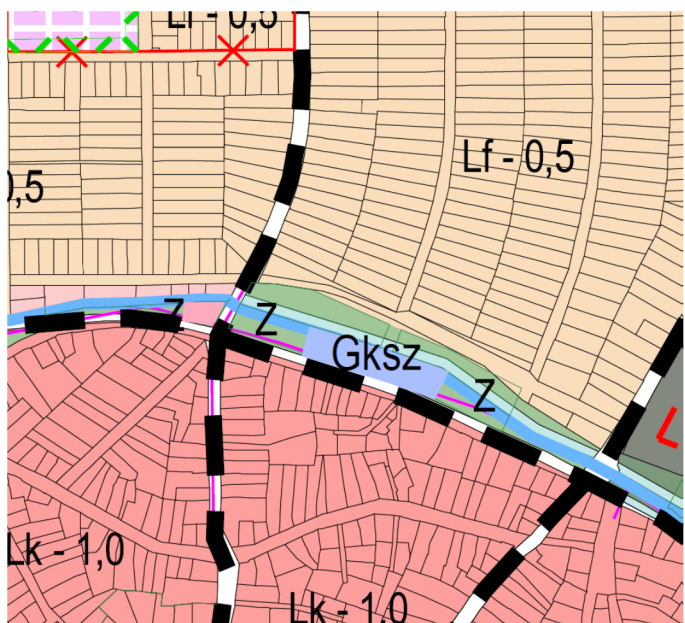
#### 4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően)

/A hatályos településszerkezeti terv részlete/



A Településszerkezeti terv módosítása a Bessenyei György utca- Magyar utca csomópont észak-nyugati sarkán az 1638 Hrsz-ú, a hatályos terven közpark hasznosításra kijelölt terület keleti felét a környezetében található „Lk” –jelű (kisvárosias lakóterület) felhasználásba sorolja át. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan nyugati fele, továbbra is „Kp” –jelű közpark felhasználásban marad.

A Magyar utca északi szélén elhelyezkedő 1889/3 Hrsz-ú, hatályos Településszerkezeti tervben ugyancsak közpark kialakítására szánt földterület középső, (a Nefelejcs utca déli folytatásaként szabályozott utca két oldalán elhelyezkedő) része „Gksz”-jelű (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági) felhasználásba kerül átsorolásra.

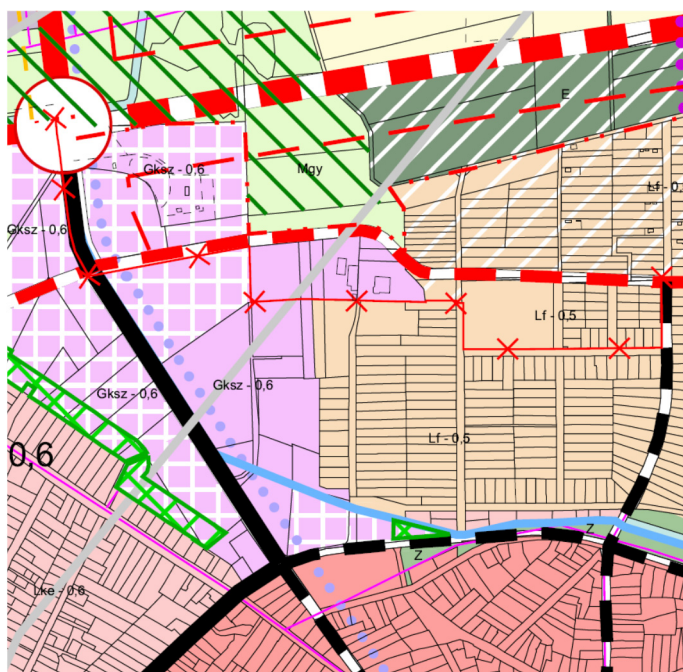


/A településszerkezeti terv javasolt módosítása/

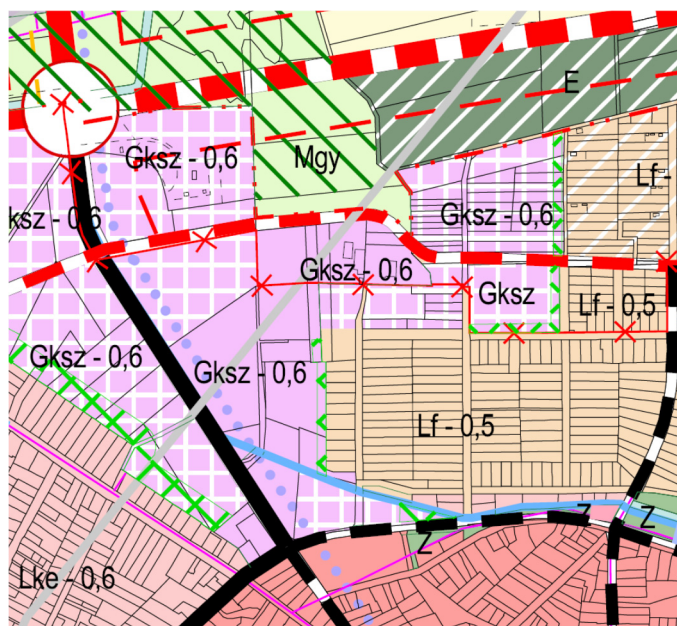


## 7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás

/A hatályos településszerkezeti terv részlete/



A belterület északi részén található kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területek a településszerkezeti lehetőségeket és környezet kapcsolatokat figyelembe véve bővítésre kerülnek. A Településszerkezeti terv tervezett módosítása a belterület északi szélén a hatályos szabályozási terven kijelölt (még fel nem használt) lakóterület fejlesztéseknek azon részeit, melyek a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területekhez szervesen csatolhatók hozzá, gazdasági felhasználásba sorolja át.



„Lf” –jelű falusias lakóterület felhasználásból „Gksz”-jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba sorolódik át:

- A Brassai Károly utca északi végének nyugati oldalához csatlakozó két tömb (Együttal elhagyásra kerül a két tömböt elválasztó kiszolgáló utca.)
- Az önkormányzat tulajdonában lévő, Nyúl utca- Tarr Kálmán utca- Nyíl utca- Róka utca által határolt területet.
- A környezetbe illesztés miatt a Tarr utca 36-44 sz. közötti 4 db beépített és 2 db beépítetlen lakóingatlan.
- A Nyíl utcától északra elhelyezkedő ingatlanok, illetve ingatlan részek.

/A településszerkezeti terv javasolt módosítása/

A lakóterületek helyett tervezett gazdasági területek lakásokkal szemközti oldalán olyan gazdasági területen belüli védőzónát szükséges megvalósítani, ahol legalább 60 % fásítás valósul meg és csak a közeli lakókörnyezetet nem zavaró, raktározás, szociális és adminisztrációs épületek, fásított parkolóhelyek helyezhetők el. Szerelő- gyártó tevékenység célját szolgáló építmény ebben a területsávban nem legyen elhelyezhető.

<b>8.) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településszerkezeti terven való felvezetése.</b>
--

Hajdúnánás Strand és Gyógyfürdő területének gyógyhellyé történő nyilvánítását, területének és védőterületének lehatárolását a város önkormányzata az Aquaprofit Zrt. e témakörre is szakosodott társaságnál rendelte meg. Jelen településrendezési tervmódosítás feladata a gyógyhely és védőterületének településrendezési tervben való feltüntetése, és szakmai kontroll, hogy a tervezett fejlesztéseket is figyelembe véve, a lehatárolás hosszú távon is megfelelő lesz-e?

A 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 7.§. alapján A gyógyhely határát és védőterületét a terület- és településrendezési terven fel kell tüntetni.

A szabályozási terv módosításával ábrázolásra került a gyógyhely és védőterületének határa is.

## 2.§

(1) A gyógyhely megnevezés egy terület megjelölésére akkor használható, ha azt a (2) bekezdésben foglalt feltételek fennállása esetén az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat (a továbbiakban: ÁNTSZ) Országos Tisztifőorvosi Hivatala szervezetében működő Országos Gyógyhelyi és Gyógyfürdőügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OGYFI) gyógyhellyé nyilvánítja.

(2) Valamely település egésze vagy meghatározott része akkor nyilvánítható gyógyhelylyé, ha  
a) e rendelet szerint elismert természetes gyógytényezővel (gyógyvíz, éghajlat stb.) rendelkezik,

b) a természetes gyógytényező igénybevételének gyógyintézményi feltételei (gyógyfürdő, gyógyszálló, szanatórium) biztosítottak,

c) a gyógyítás zavartalanságát és a betegek nyugalmaát biztosító környezeti feltételek (kiemelten védett területre előírt levegőtisztaság, fokozottan védett területnek megfelelő zajszint, rendezett zöldterületek stb.) adottak,

d) a pihenés infrastruktúrájának (közművek, közlekedés, hírközlés,

## 7.§

A gyógyhely határát és védőterületét a területét a településrendezési terven fel kell tüntetni. A gyógyhelyet érintő rendezési terv elfogadása vagy módosítása előtt az OGYFI véleményét ki kell kérni.

## 8.§

(1) Gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalmaát zavarja, gyógyulását hátráltatja. Ilyenek különösen a víz, por, füst és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal, valamint a növényállomány és a domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek.

(2) Az (1) bekezdésben említett, illetőleg a külön jogszabály szerint környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek engedélyezésénél, ha az gyógyhelyen valósul meg, vagy hatása gyógyhelyet érint az eljárásban az OGYFI szakhatóságként jár el.

A gyógyhely határvonalát a településrendezési terv az előkészítő dokumentumok alapján ábrázolja, míg a védőterület délkeleti határvonalát, valamivel kintebb (a gyógyhelytől távolabb) javasolja meghatározni. (T-2/m3-jelű Településszerkezeti terv II. tervlapja)





## JELMAGYARÁZAT


EGYÉB SZERKEZETI TERVI JELÖLÉS

- 

ÖRÖKSÉGVÉDELMEI, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMEI

- Régszeli területi határai  
Tervezett régészeti bemutatóterület (Árpád- és középsőkor Tadej Kunhalmoz)
- Natura 2000 ktt védettségi terület  
Exliege védett területek  
Helyi természetvédelmi terület  
Övezeten belüli ökológiai zónák  
Telken belüli védőzóna - beültetési kötelezettséggel  
Telken belüli védőzóna
- Olajvezeték  
Gázvezeték nagygyomrási  
Földgázvezeték nagygyomrási  
12kV elektronos légvezeték  
22kV elektronos légvezeték

KÖZLEKDÉSI HÁLÓZAT SZERKEZETI ELEMEI

- 
- Autópálya
  - Földfelszínész melléktúbból
  - Földt tervezett nyomvonala
  - Országos mellékút
  - Mellékút tervezett nyomvonala
  - Gyűjtőút
  - Gyűjtőút tervezett nyomvonala
  - Földút
  - Kerékpárút
  - Térségi, települések közötti kerékpárút
  - Térségi, települések közötti kerékpárút - tervezett
  - Városi kerékpárút
  - Gyalogos és végveszélysználató zóna
  - Vasútvonal
  - Vasúti csoport
  - Vasúti felüljáró közúti különbszínű átvezetése/ megjelölése
  - Vasúti felüljáró közúti különbszínű átvezetése/ tervezett
  - Különbszínű közúti csoport
  - Fonotsab közúti csoport
  - Hajókikötő - tervezett

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- [illegible]

- BÉLÉPÍTÉSEK NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- |     |   |
|-----|---|
| Ku  | Vásártelkes terület   |
| KoK | Központi terület  |
| K   | Közpark   |
| Z   | Közpark területre (bevonzott)   |
| E   | Erőlt terület   |
| Msz | Mezőgazdasági terület (bevonzott)   |
| Msz | Mezőgazdasági terület - többszöri használat                                 |
| My  | Mezőgazdasági terület - többszöri használat                                 |
| Vst | Mezőgazdasági terület - ideiglenes jellegű                                  |
| Mk  | Mezőgazdasági terület - intervenció terület                                 |
| Vk  | Vízgazdálkodási terület (zárított)  |
| Vk  | Vízgazdálkodási terület (zárított) - átváltó lakóterületfejlesztés          |
| V   | Vízgazdálkodási terület   |
| V   | Vízgazdálkodási terület (bevonzott)   |
| KoK | Ideiglenes jellegű használatú külterület (Bélpítésre nem szánt)             |
| KoK | Ideiglenes jellegű használatú külterület (Bélpítésre nem szánt - bevonzott) |

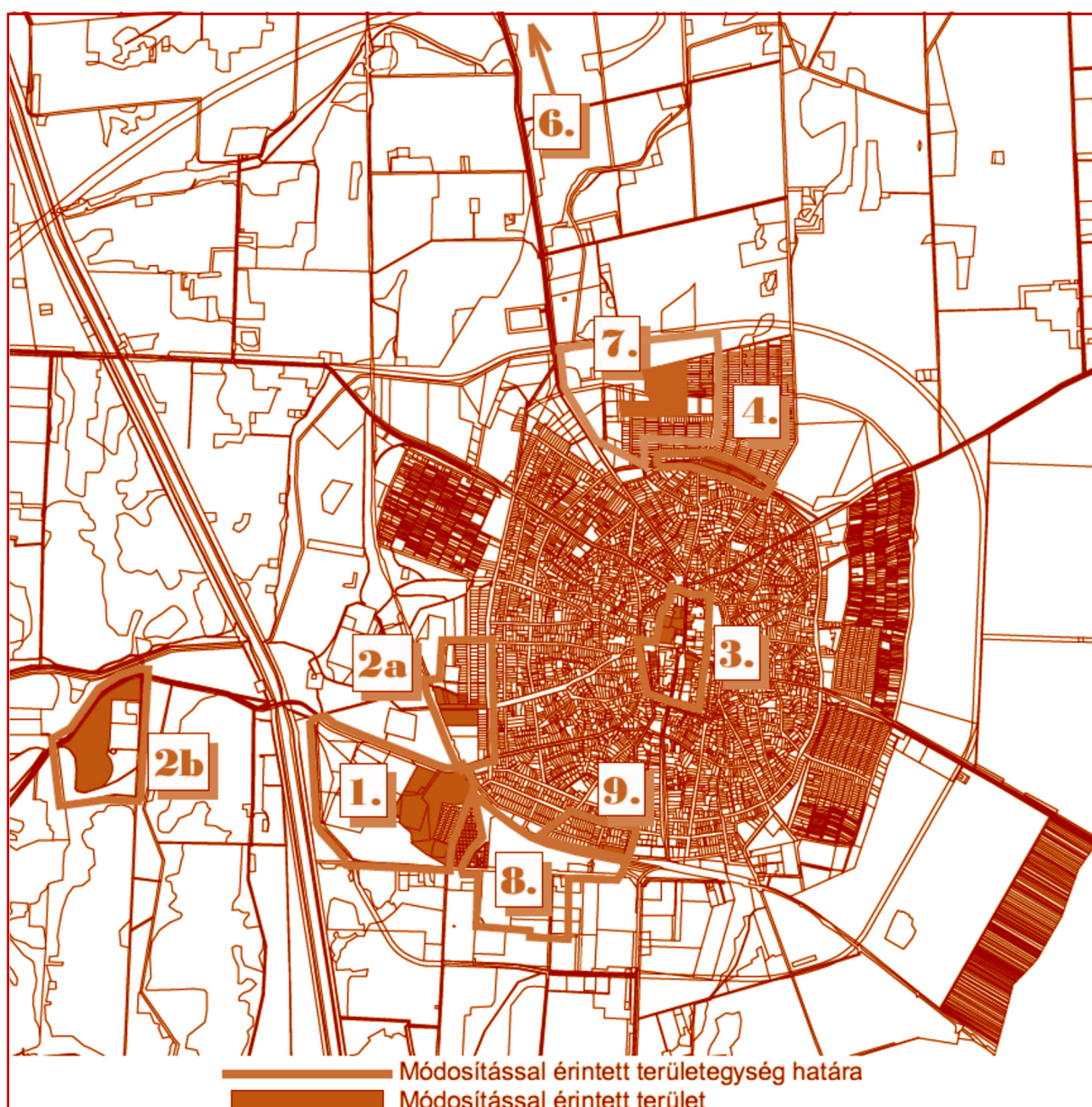
281/2013.(VI.28.) sz. képviselőtestületi határozattal elfogadva,  
296/2014.(X.03.), 24/2016.(II.18.) és .../2016.(....)  
határozattal módosítva.

Tervező:	<h1 style="text-align: center;">CIVIS TERV</h1> <h2 style="text-align: center;">VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.</h2> <p style="text-align: center;">Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8-6. Tel: (52) 311-512, (90) 9818-172</p>		
Munka:	<h3 style="text-align: center;">HAJDÚSZÁNAS VÁROS</h3> <h3 style="text-align: center;">TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEK</h3> <p style="text-align: center;">2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYBESZERESZTVE!</p>	Datum:	2016. 06. 10.
		Lépték:	M=1:5000
Munkarész:	<h3 style="text-align: center;">TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</h3> <h3 style="text-align: center;">II- BELTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE</h3>		
VEZ. TÖRTÉKÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/16-09-0016	<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583-06	<i>Zsembéri István</i>
KÖRNYEZETVÉDELMI	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06	<i>Zsila László</i>
KÖRNYEZETVÉDELMI	LÉVAL BÉLA	HBM MK 09-0036	<i>Léval Béla</i>
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	K16-16(10)09-0057	<i>Gulyás Imre</i>
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TR-13(13)09-0408	<i>Szabó Loránt</i>
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LORÁNT	TR-13(13)09-0408	<i>Szabó Loránt</i>
HÉRSZÖVEG			



## II. FEJEZET

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletével jóváhagyott  
Helyi építési szabályzat és rajzi mellékleteinek módosítása.

## II/1. FEJEZET

# II/1. A SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

A város igazgatási területének szabályozását a hatályos Településrendezési terv négy tervlapon tartalmazza. A 2016. évi módosítás 9 területegységet érint.

Ezek közül Tedej településrész és a városközpont szabályozási tervlapja a tervezett módosítással egybeszerkesztve képezi részét jelen tervdokumentációnak, míg a fennmaradó további 7 területegységre, az egyeztetés idejére, önálló tervlapok kerültek kidolgozásra. A tervmódosításról szóló rendeletnek még ezek a tervlapok a mellékletei, de ezt követően a változások átvezetésre, egybeszerkesztésre kerülnek a Hész mellékletét képező SZ-1/m3 jelű Igazgatási terület, valamint az SZ-2/m3 –jelű Belterület és közvetlen környezete szabályozási tervlapján.

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
<u>A módosítással érintett területegységek szabályozási tervlapjai:</u>		
SZ-1/2.1	1. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.2a	2a. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/1.2b	2b. jelű terület (módosított külterületi) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-3/m2	(3) Városközpont (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-1/2.4	4. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-2/Tm4	(6). Tedej településrész (módosított) szabályozási terv	M=1:7 500
SZ-1/2.7	7. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.8	8. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
SZ-1/2.9	9. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:5 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-1/m3	Igazgatási terület szabályozási terve *	M=1:20 000
SZ-2/m3	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000
SZ-2/Tm4	Tedej településrész szabályozási terv	M=1:7 500
SZ-3/m2	Városközpont szabályozási terv	M=1:2 000

\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!



Hajdúnánás város Szabályozási tervének 2016. évi módosítása során az alábbi (területegységekhez kapcsolódó) módosításokra kerül sor.

- 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése (önkormányzati kezdeményezés)
- 2.) Kukori Baromfi- Vágóhid Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás.
- 3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész. módosítás.
- 4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)
- 5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, (kisebb korrekciók, kiegészítések) építetői, kormányhivatali és egyéb önkormányzati kezdeményezés alapján (Önkormányzati kezdeményezés)
- 6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:
- 7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás
- 8.) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése, a településrendezési eszközökben való felvezetése.
- 9.) Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítás

A Szabályozási terv módosításainak bemutatása területegységenként történik. A szabályozás módosításának szöveges leírásán kívül a hatályos szabályozási terv és a szabályozási terv tervezett módosításának részlete is bemutatásra kerül, egymás mellett, a változás szemléltetése érdekében.

## 1.) A Volt téglagyár és környezetének rendezése: (Önkormányzati kezdeményezés)

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, a Téglaagyár és környezetének jövőbeni terület-felhasználás rendezésére, miután a Téglaagyár funkció véglegesen megszűnt. A településfejlesztési koncepció és a HÉSZ e terület távlati hasznosítását üzemi terület helyett, idegenforgalmi- rekreációs célban jelöli meg.

A szabályozási terv módosítása a Településszerkezeti tervmódosítással összhangban, az egykori téglagyár keleti szélén korábban tervezett gyűjtőutat, ami a Görbeházi utat és a fürdő-üdülő övezet belső szerkezeti jelentőségű útját a Fürdő utcát kötötte volna össze, elhagyja.

A tervmódosítás megtartja a volt téglagyári bejáró út és a strandfürdő nyugati oldalán elhelyezkedő hétvégi házas üdülőterület között, a Virág utcához csatlakozóan tervezett kiszolgáló utat, de az önkormányzat előzetes elhatározása alapján itt csak gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatot kívánnak majd lehetővé tenni, az üdülőterület zavartalanságának megőrzése érdekében.

Fontos itt megjegyezni, ezt a korlátozást a szabályozási tervtől függetlenül, helyi közlekedési korlátozással, például fizikai akadály elhelyezésével lehet majd érvényesíteni. E fizikai akadályt javasolt nyitható módon kialakítani, hogy rendkívüli alkalmak esetén járműforgalom is lehetővé váljon. (Tűzoltás, mentőautó behajtása, építkezés, stb.)

A hatályos szabályozási terv a volt téglagyár területét még olyan „Gip-T” –jelű építési övezetként szabályozza, ahol:

*„Az övezet távlati hasznosítását üzemi termelés helyett, idegenforgalmi- rekreációs célban jelöli meg a város hosszútávú fejlesztési koncepciója. A környezetében lévő nyersanyag készlet (anyag) kimerüléséig a tevékenység folytatható, a technológiai korszerűsítés, környezetvédelmi célú beruházások lehetségesek, de a környezeti terhelés növekedését eredményező bővítés nem engedélyezhető.”*

A szabályozási terv módosítása a területet „Kid-1” –jelű (Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges) építési övezetbe sorolja át, ahol az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el, a terület legfeljebb 30%-os legnagyobb beépítettségével.

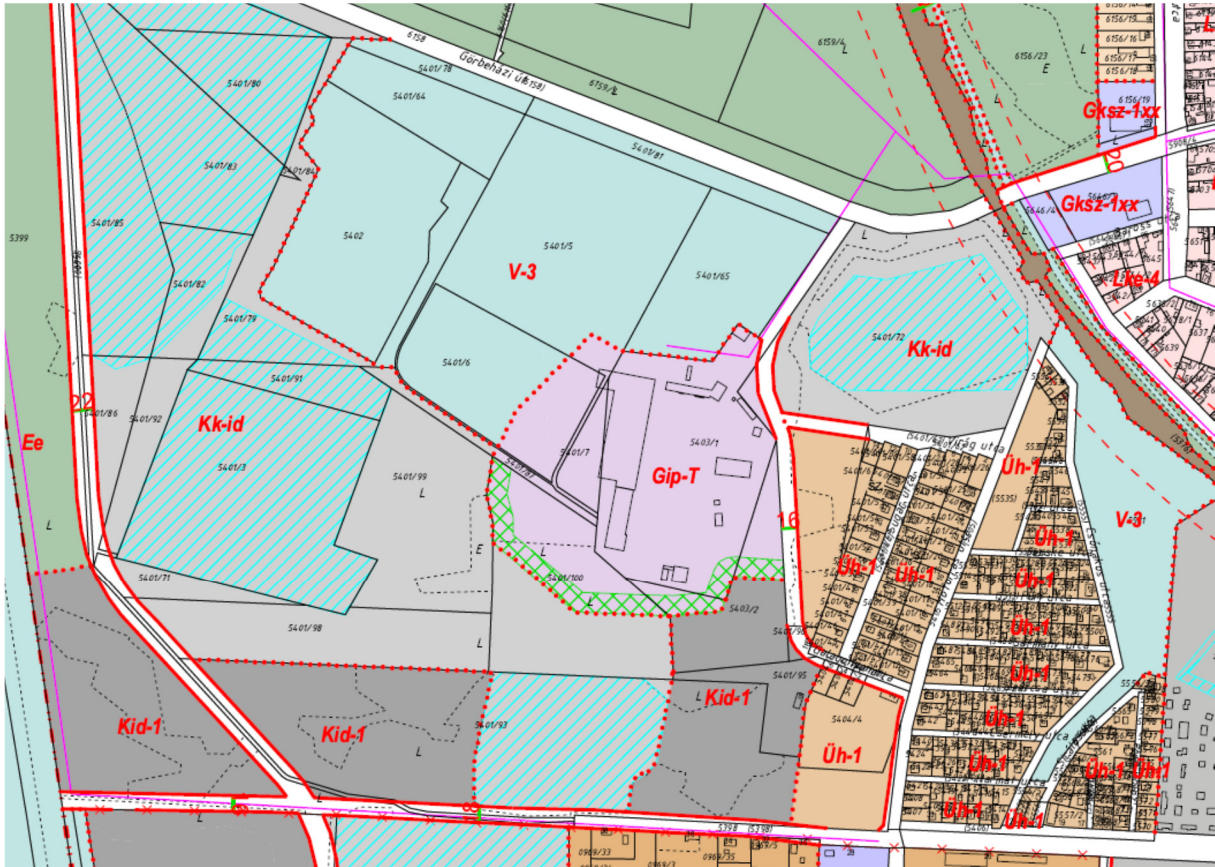
Az üdülő környezetre zavaró hatású üzemi tevékenység megszűnésével, a hatályos szabályozási terven a gazdasági terület üdülő övezet felőli szélén kijelölt védőzóna (területen belüli védőfásítás és korlátozott tevékenység) is feleslegessé válik.

### Megjegyzés:

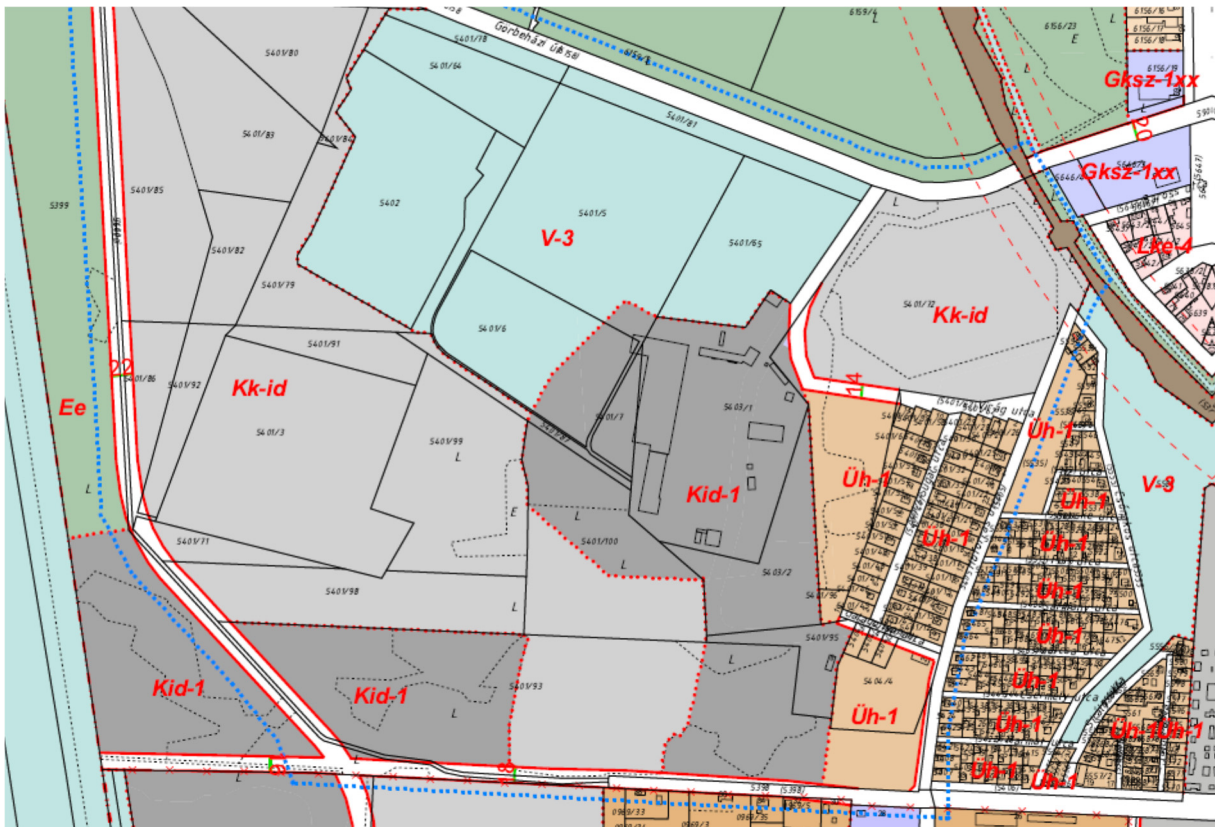
(A szabályozási terv fentiekben ismertetett módosításával kapcsolatosan ismételtelen el kell mondani, hogy a helyi vállalkozások által megvásárolt egykori téglagyári terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú hasznosítása is elképzelhető lett volna, részben vagy egészében. Erre vonatkozóan a tervmódosítást megelőzően elkészített tanulmányterv javaslatokat dolgozott ki, gondoskodva egyúttal a környező és csatlakozó rekreációs és idegenforgalmi célú területek védelméről is. E módosítási alternatívák kidolgoztatásától az érintett vállalkozások elálltak. Emiatt döntött az önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és településszerkezeti tervben is meghatározott célú- a környezet távlati fejlesztéseivel jobban összhangban álló idegenforgalmi célú hasznosítást lehetővé tevő szabályozás bevezetéséről.)



Hajdúnánás szabályozási terv 2016. évi módosítás  
1. számú változás bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítása

<b>2a.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás:</b>
--

A társaság kezdeményezte az érdekeltségi körének tulajdonában lévő hajdúnánási 6156/20 hrsz-ú és a 6156/21 hrsz-ú, hatályos településrendezési tervben erdő területfelhasználásba, illetve erdő övezetbe sorolt területből 2 ha nagyságú területrészt Gksz- jelű (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területbe történő átsorolását. A módosítás által lehetőség nyílna új vágóhíd létesítésére, a meglévő mellett.

E módosítást megelőzően, készült már egy a területegységet érintő Településrendezési tervmódosítás, ami az itt működő vágóhíd működésének és kisebb fejlesztésének lehetőségét volt hivatott megteremteni. Jelen módosítás egy nagyobb fejlesztés előkészítését, építési lehetőségeinek biztosítását is jelenti.

A vágóhíd északi oldalát határoló Hunyadi utca folytatásában lévő (kisállomáshoz vezető) út és az azt kísérő vízelvezető árok a szabályozási terv tervezett módosításának megfelelő nyomvonalon található jelenleg. Egy évtizedekkel ezelőtti tervezett lakóterület fejlesztés előkészítésekor szabályozták az itt lévő utcát a meglévő nyomvonalról délebbre, illetve ekkor alakítottak új lakótelkeket is, de ez a tervezett- telekalakítás és szabályozás szintjén előkészített fejlesztés nem valósult meg. A még be nem épített (csak térképen létező) üres ingatlanok az önkormányzat tulajdonában vannak.

A szabályozási terv módosítása a vágóhíd északi oldalán lévő utat a hatályos szabályozási tervtől eltérően nem helyezi át a valóságostól eltérő új nyomvonalra, hanem a valódi állapot szerinti nyomvonalon szabályozza ki. A 18 méteres közterületi szabályozási szélességen belül, a vasúti megállóhoz vezető út déli- délnyugati szélén lévő csapadékvíz elvezető csatorna is megtervezhető.

Az út északi oldalán elhelyezkedő területek a hatályos szabályozási terv szerinti falusias lakóövezetben, és kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben maradnak.

A vasúti megállóhoz vezető út déli oldalán hatályos szabályozási tervben meghatározott területfelhasználás megváltozik. Az úttól délre lévő területek a Béke utca 43 sz. alatti ingatlan déli telekhatárának vonaláig, kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe kerülnek átsorolásra, a hatályos szabályozási tervben kijelölt falusias lakó terület, közlekedési terület és gazdasági erdő terület helyett. (A változás alól természetesen kivétek jelent az a területrész, melyet már a hatályos szabályozási terv jelenleg is kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorol. Itt nem történik övezetváltás.)

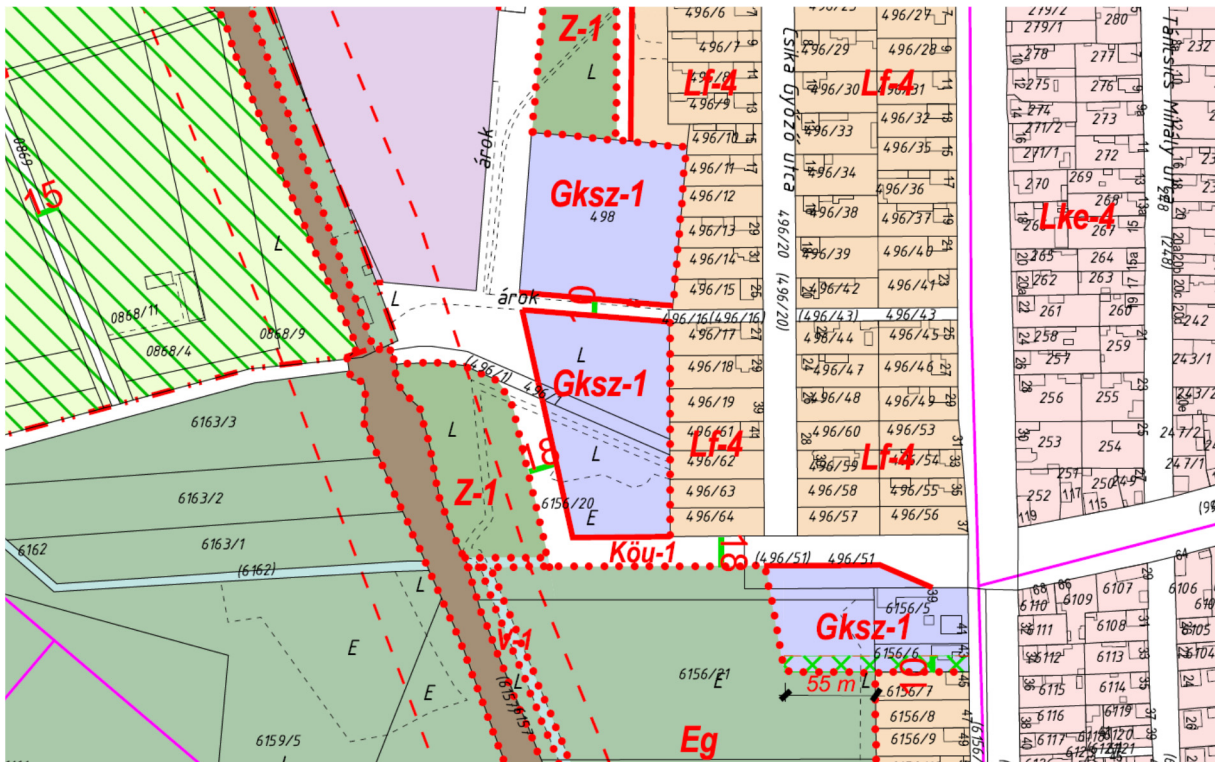
A szabályozási terv módosítása önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat is érint. A 496/64 és 496/63 Hrsz-ú ingatlanok „Gksz1-„-jelű építési övezetbe lesznek átsorolva. A 496/62 és 496/57 Hrsz-ú hatályos szabályozási tervben falusias lakóövezetbe sorolt ingatlanok nagyobbik része közterület (gyűjtőút területe) lesz. E telkek falusias lakóövezetben maradó részei az út szabályozásával kismértékben ugyancsak érintett két magán tulajdonú (jelenleg még üres) lakóingatlanhoz csatolható, cserébe az út által érintett területrészt.

**Megjegyzés:**

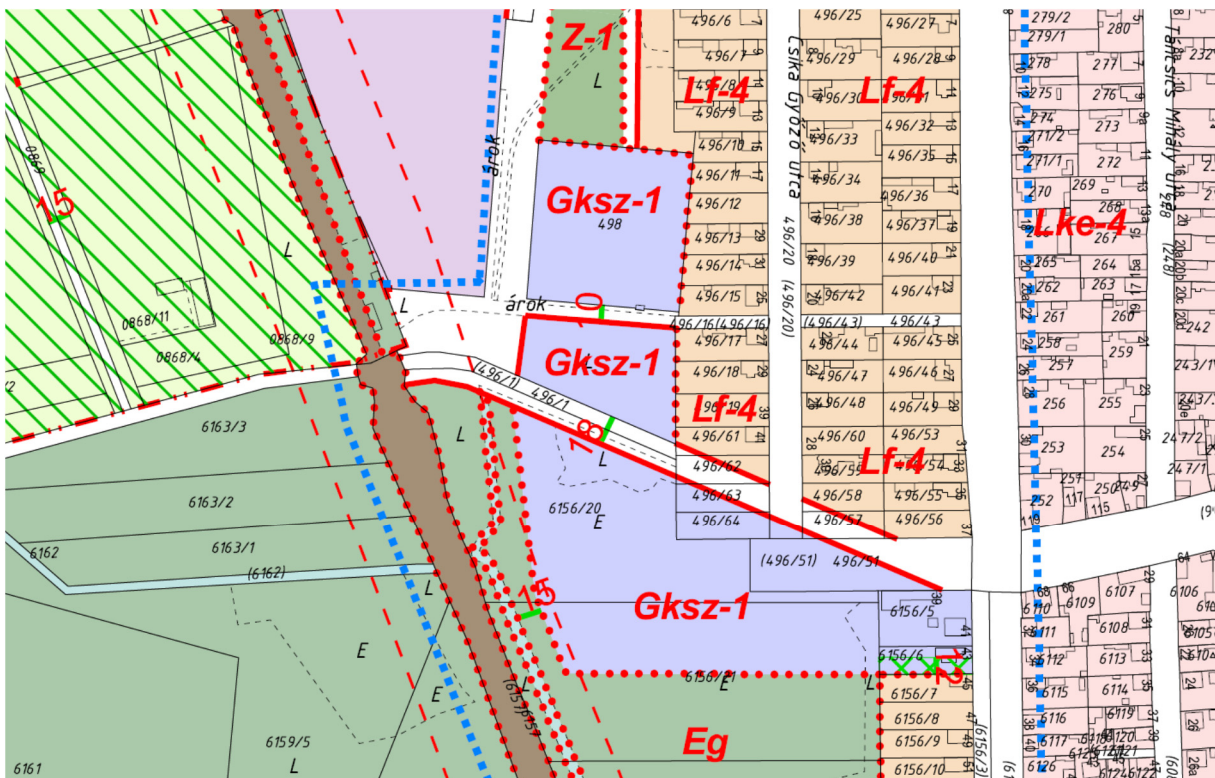
(A módosításból adódó biológiai aktivitásérték csökkenés elkerülése (kompenzálása) érdekében, a 2b- jelű változó (külterületi) területrészen a hatályos településrendezési tervben meghatározott mezőgazdasági felhasználás helyett, gazdasági erdő területfelhasználás (övezet) kerül kijelölésre, mely szabályozási tervi változás külön kerül ismertetésre.)



## Hajdúnánás szabályozási terv 2016. évi módosítás 2a számú változás bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

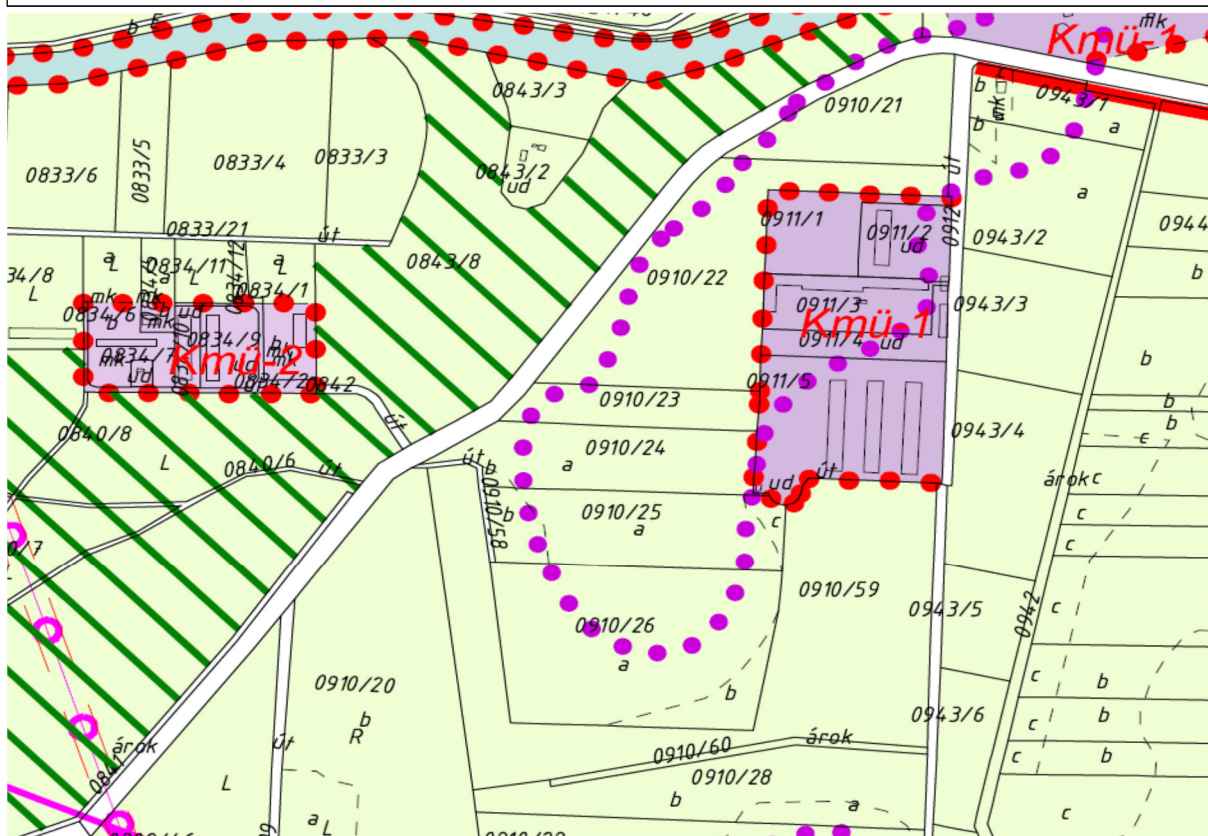
<b>2b.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. belterületi fejlesztéséhez kapcsolódó, Biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosító 0910/21 és 0910/22 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás:</b>
---

A 2a.) - jelű A módosításból adódó biológiai aktivitásérték csökkenés elkerülése (kompenzálása) érdekében, a 2b- jelű változó (külterületi) területrészen a hatályos településrendezési tervben meghatározott mezőgazdasági felhasználás helyett, gazdasági erdő területfelhasználás (övezet) kerül kijelölésre.

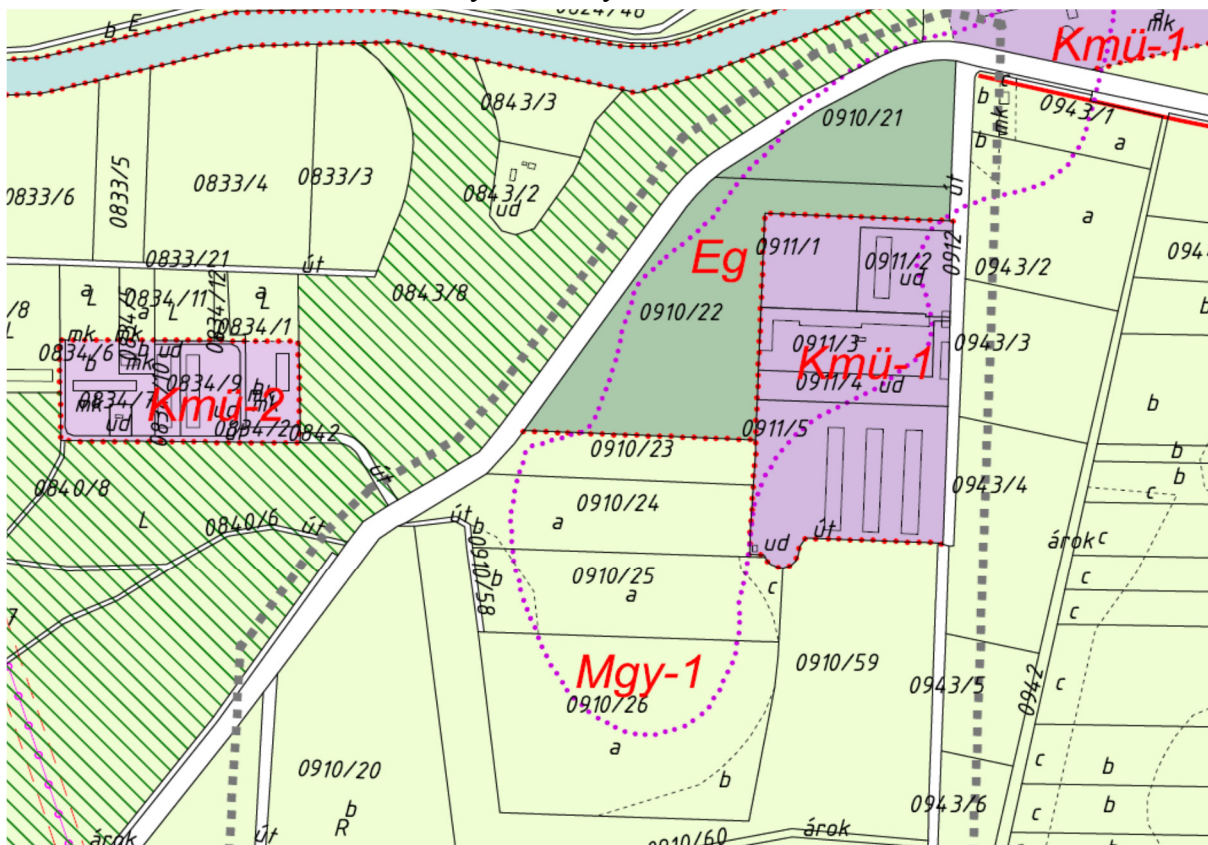
A szabályozási terv módosítása a Görbeházi út délkeleti oldalán egy működő mezőgazdasági üzem és az országos mellékút között elhelyezkedő 0910/22 és 0910/21 Hrsz-ú hatályos szabályozási terven”Mgy-1” jelű (Mezőgazdasági- többségében gyepes) övezetbe sorolt területeket „Eg”-jelű (gazdasági erdő) övezetbe sorolja át.



Hajdúnánás szabályozási terv 2016. évi módosítás  
2/b. számú változás bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete



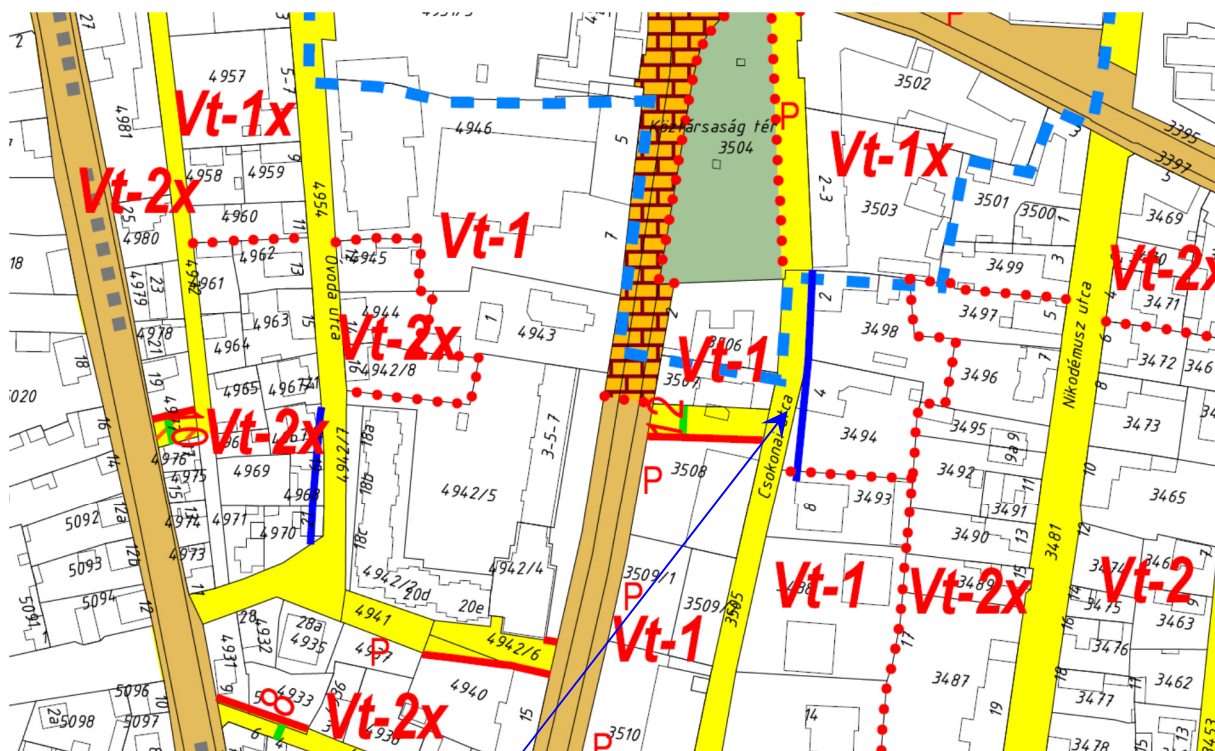
A tervezett szabályozás részlete

### 3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész. módosítás.

Hajdúnánás városközpontjában, a Csokonai utca 2. sz. alatt, társasház építését tervezi a társaság. A társasház a jelenlegi építési előírások alapján megépíthető, de a folytatásában, a 3494 hrsz-ú (Csokonai utca 4. sz. alatti) ingatlanon tervezett 2. ütem, a településképileg indokolt - az első ütemben megvalósuló épület és a Csokonai utca 8. sz. alatt meglévő társasház által alkotott - építési vonalon csak a szabályozási terv módosítása esetén lenne elhelyezhető. A szabályozási terv módosításának e területegység (városközpont) vonatkozásában ez volt a célja. (A módosítást kezdeményező társaság, több olyan általános szabályozási kérdést / megoldandó problémát vetett fel, melyek a szabályozási terv módosítását és a Helyi építési szabályzat módosítását szükségessé tették.

A szabályozási terv módosítása e témakörben, a Köztársaság teret keleti oldalon határoló Csokonai utca 4. sz. alatti ingatlant érintő kötelező építési vonal bevezetését jelenti. Ez a kötelező építési vonal a Csokonai utca 2. sz. alatti ingatlan délnyugati töréspontját köti össze a Csokonai utca 8. sz. alatti meglévő társasház épületének vonalával.

Az utcavonalnál hátrább kijelölt építési vonal nélkül, az általános övezeti előírás miatt, az épületet az utcai telekhatárra kellene kihelyezni, ami településképileg nem lenne megfelelő megoldás, hiszen ez megtörné az épületek kialakult rendezett vonalát.



A szabályozási terv módosítása során kijelölt kötelező építési vonal



<b>4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)</b>
--

Egyedi kérelem érkezett az önkormányzathoz (Juhász Béla), miszerint a 1638 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanon egy magántulajdonban lévő tápbolt működik. A kérelmező az ingatlant meg kívánja vásárolni, amelynek jelenlegi terület-felhasználása az érvényes településrendezési eszközök értelmében zöldterület (közpark). Az ingatlan értékesítését megelőzően szükséges annak terület-felhasználás módosítása.

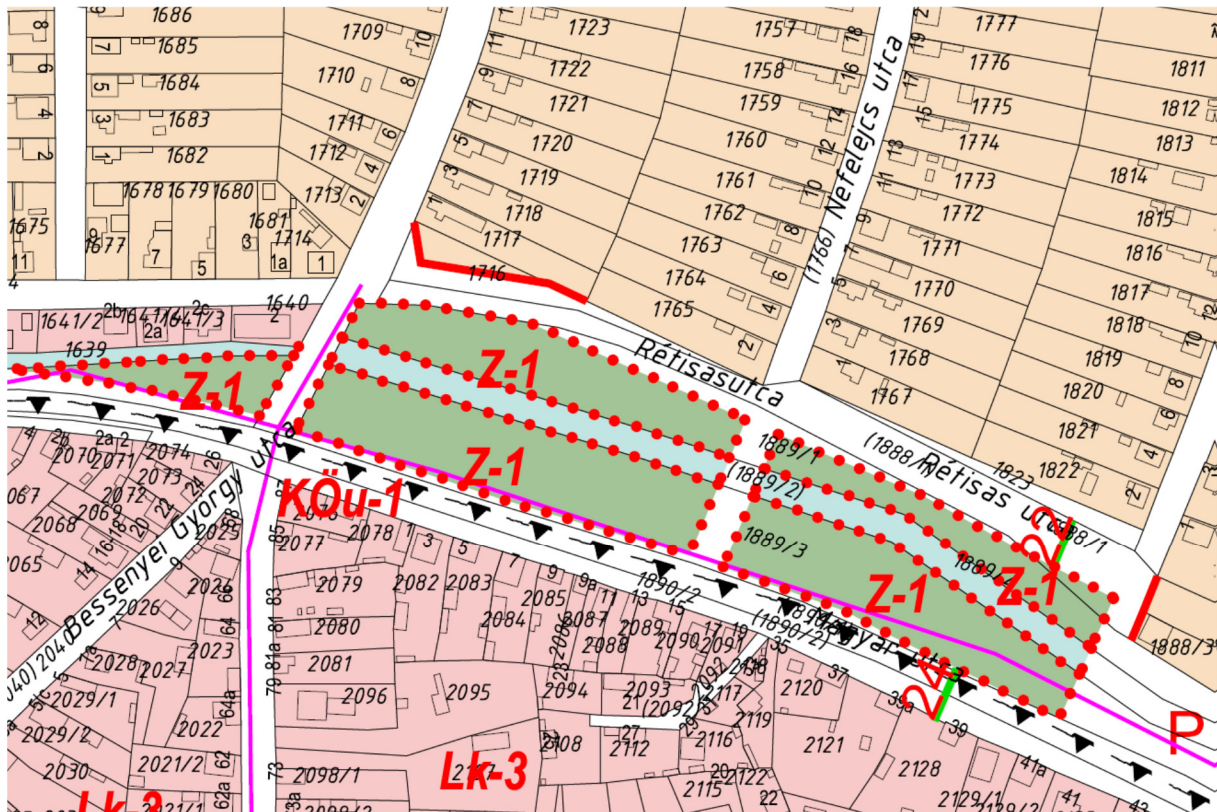
Az önkormányzat szükségesnek tartotta továbbá, az ezen ingatlan mellett tervezett további zöldterület (közpark) egy részének más célra történő hasznosítását is.

A szabályozási terv módosítása a Bessenyei György utca- Magyar utca csomópont észak-nyugati sarkán az 1638 Hrsz-ú, hatályos szabályozási terven közpark hasznosításra kijelölt terület keleti felét a környezetében szabályozott „Lk-3” –jelű (kisvárosias) lakóövezetbe sorolja át. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan nyugati fele, továbbra is „Z-1” –jelű közpark övezetben marad.

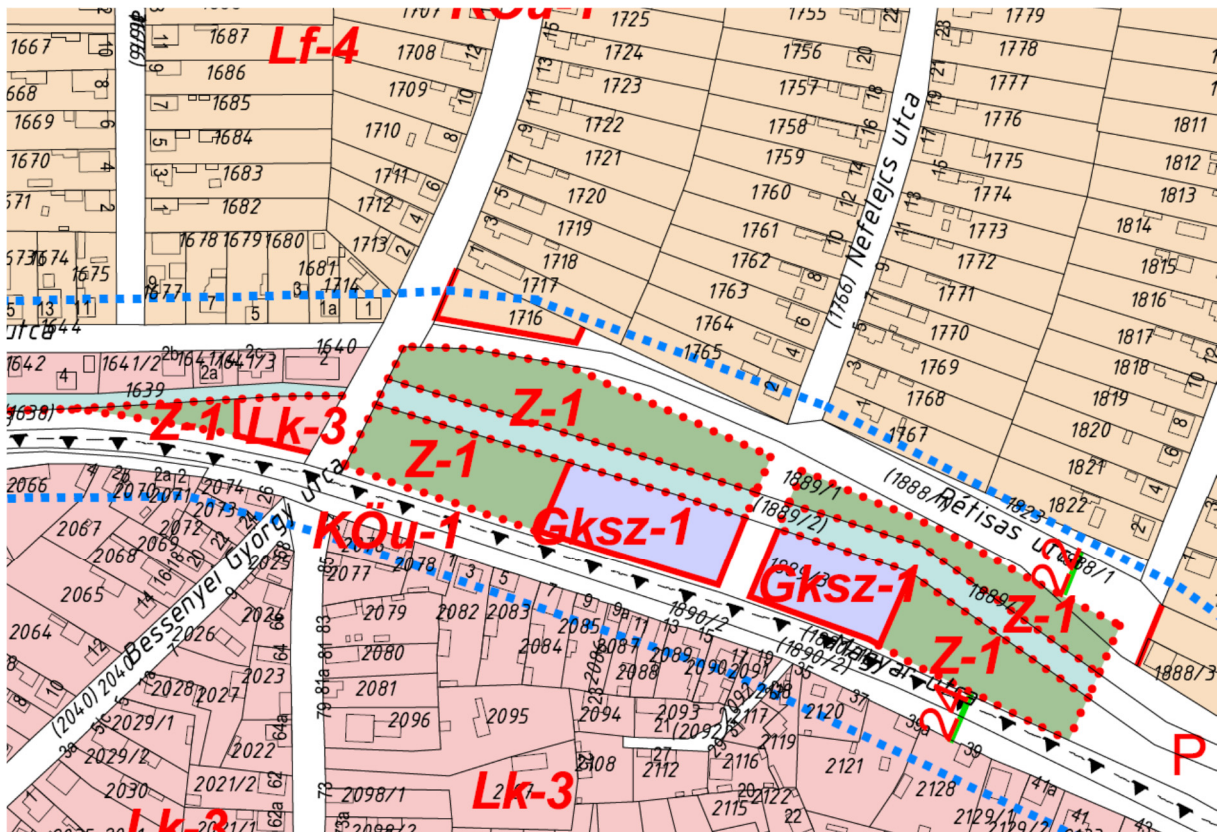
További módosítását jelenti a szabályozási tervnek, a Magyar utca északi szélén elhelyezkedő 1889/3 Hrsz-ú, hatályos szabályozási tervben ugyancsak közpark kialakítására szánt (szabályozott) földterület középső, (a Nefelejcs utca déli folytatásaként szabályozott utca két oldalán elhelyezkedő) részének „Gksz-1” (kereskedelmi- szolgáltató gazdasági) övezetbe történő átsorolása.

A szabályozási terv a csatlakozó területek tervezett felhasználását megtartja a hatályos szabályozási tervben meghatározott felhasználás szerint.

Hajdúnánás szabályozási terv 2016. évi módosítás  
4 számú változás bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete



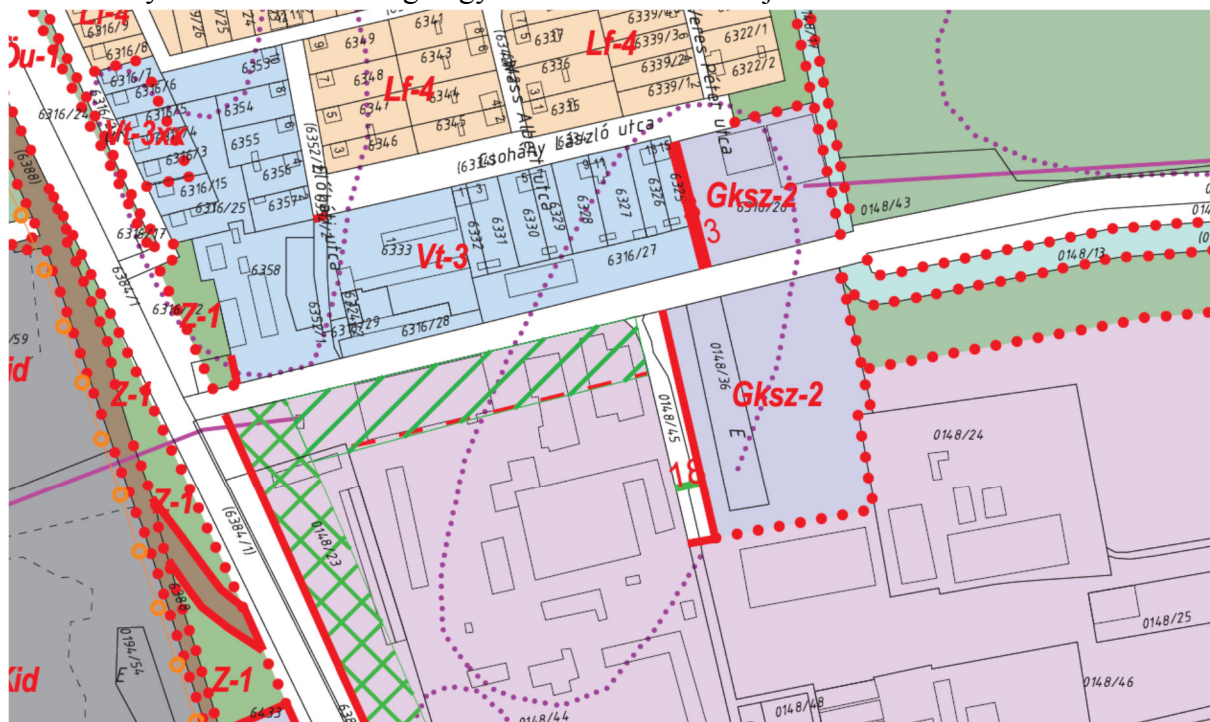
A tervezett szabályozás részlete



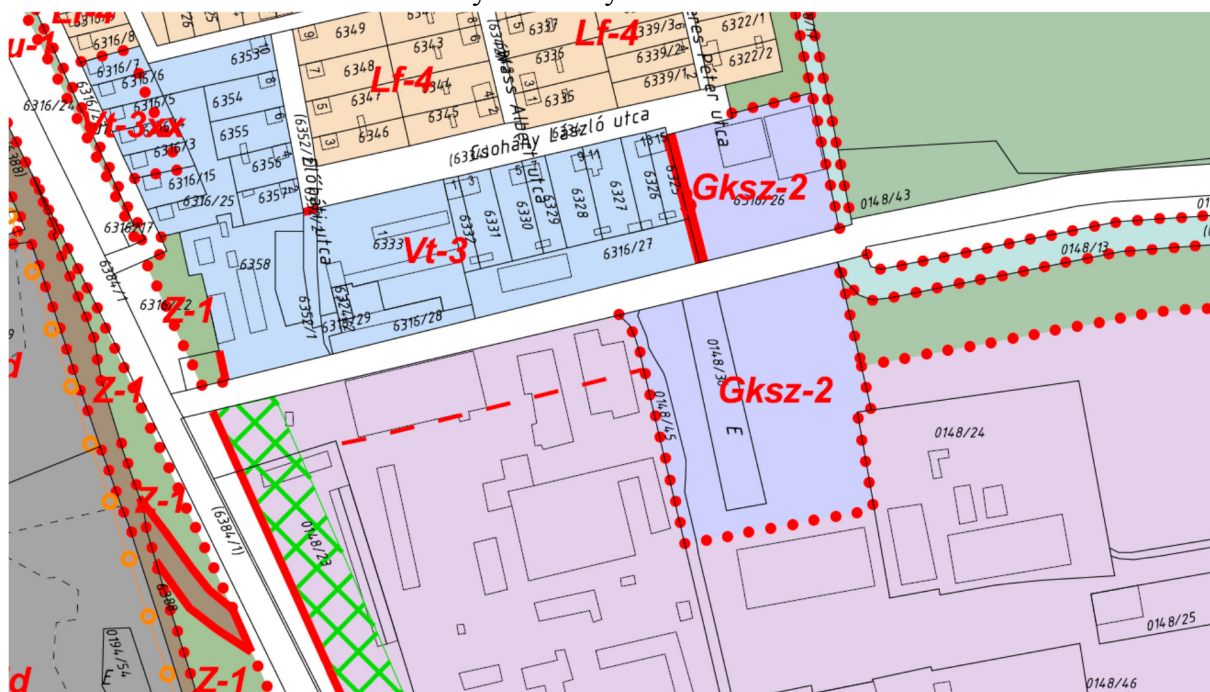
## 6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozási terven 18 m szabályozási szélességgel szabályozott, 0148/36 Hrsz-ú gazdasági területen belüli bekötő út, jelenlegi, ennél lényegesen kisebb szélessége ne kerüljön növelésre, tekintettel a meglévő építményekre.

A szabályozási terv módosítása a rövid bekötőút szabályozási tervből való elhagyását javasolja, ami a közterületi út jelleget is megszüntetné. Az út, így ipari területen belüli magánúttá válna, ami szabályozási tervi kötöttséget így a továbbiakban nem jelentene.



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv javasolt módosítása

<b>7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás (Önkormányzati kezdeményezés)</b>
---

Településrendezési tervmódosítási igény, hogy a belterület északi részén található kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület a településszerkezeti lehetőségeket és környezet kapcsolatokat figyelembe véve tovább bővüljön, melyhez leginkább a még hasznosítatlan, lakóövezetbe sorolt (beépítetlen) területek jelentenek.

A szabályozási terv tervezett módosítása a belterület északi szélén a hatályos szabályozási terven kijelölt (még fel nem használt) lakóterület fejlesztéseknek azon részeit, melyek a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területekhez szervesen csatlakozhatnak hozzá, gazdasági övezetbe sorolja át.

„Lf-4” falusias lakóövezetből „Gksz-1” kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetté válik:

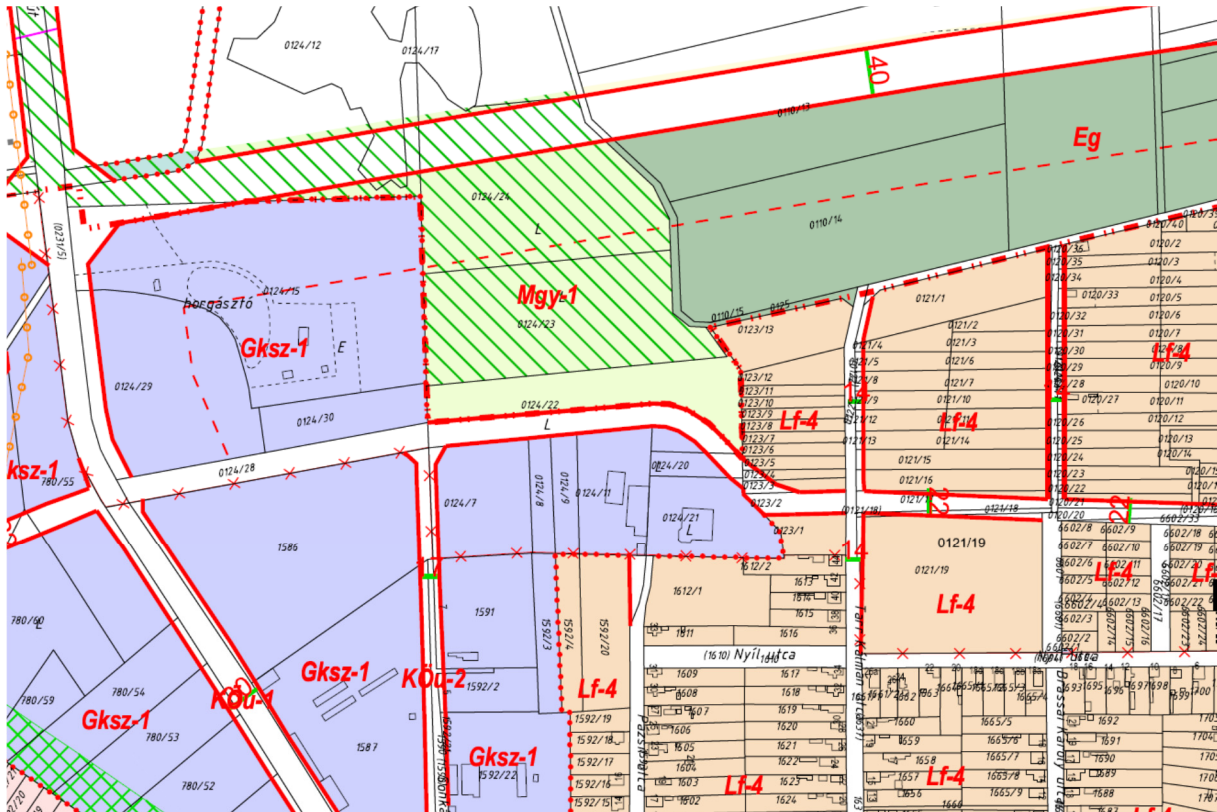
- A Brassai Károly utca északi végének nyugati oldalához csatlakozó két tömb (Egyúttal elhagyásra kerül a két tömböt elválasztó kiszolgáló utca.)
- Az önkormányzat tulajdonában lévő, Nyúl utca- Tarr Kálmán utca- Brassai utca- Róka utca által határolt területet.
- A környezetbe illesztés miatt a Tarr Kálmán utca 36-44 sz. közötti 4 db beépített és 2 db beépítetlen lakóingatlan.
- A Nyíl utcától északra elhelyezkedő ingatlanok, illetve ingatlan részek.

A lakóterületek helyett tervezett gazdasági területek lakásokkal szemközti oldalán a szabályozási terv olyan gazdasági területen belüli védőzóna kialakítására ad javaslatot, mely védősávban legalább 60 % fásítást szükséges biztosítani, és ahol csak a közeli lakókörnyezetet nem zavaró, raktározás, szociális és adminisztrációs épületek, fásított parkolóhelyek helyezhetők el. Szerelő- gyártó tevékenység célját szolgáló építmény ebben a területsávban nem lenne elhelyezhető.

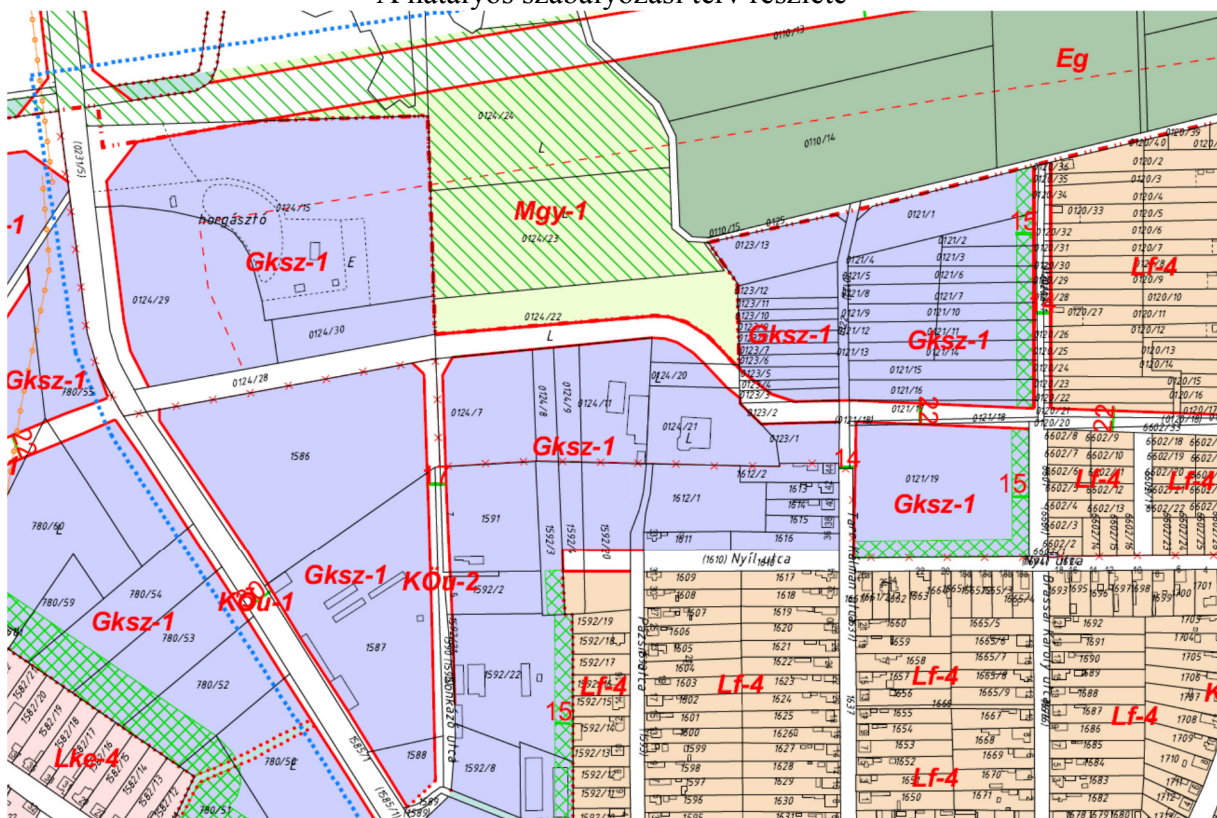
Ahol ez a védősáv az utca felőli telekrészen lett kijelölve, ott az övezetben előírt előkertet megtartva, a fenti szabályok betartásával épületet is el lehet helyezni.



Hajdúnánás szabályozási terv 2016. évi módosítás  
7 számú változás bemutatása



A hatályos szabályozási terv részlete

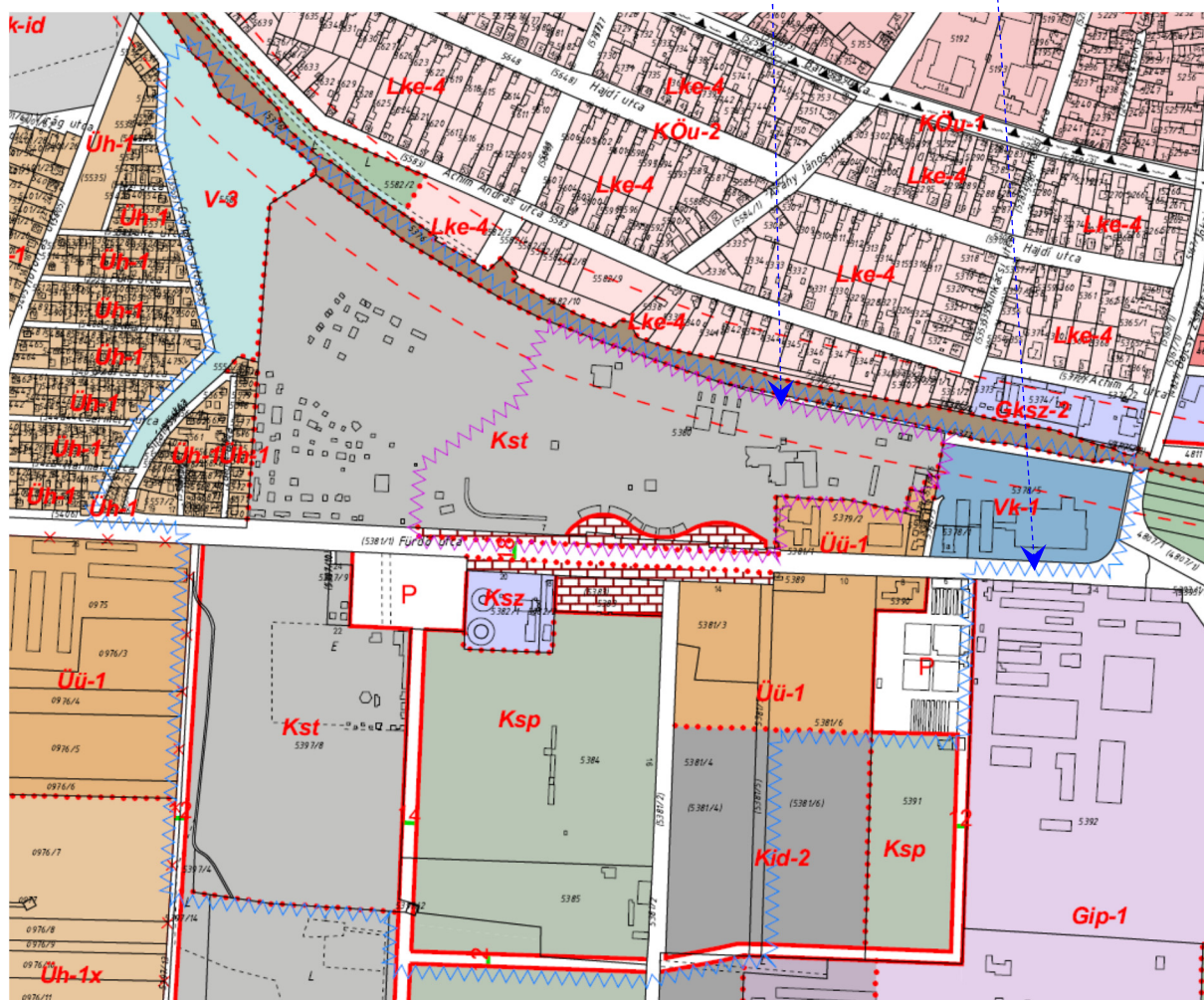


A szabályozási terv tervezett módosítása

**8.) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településrendezési eszközökben való felvezetése: (Önkormányzati kezdeményezés)**

A 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 7.§. alapján A gyógyhely határát és védőterületét a terület- és településrendezési terven fel kell tüntetni.

A szabályozási terv módosításával ábrázolásra került a gyógyhely és védőterületének határa is.



JELMAGYARÁZAT

**VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

Belterületi határ és változása

--- Megmaradó

--- Megszűnő

--- Új

--- Övezethatár

--- Szabályozási vonal tervezett

--- Védőtávolság

--- Kötelező építési vonal

--- Birtokközpont alakítási tilalom határa

**EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

--- Tervlap érvényességének határa

--- Gyógyhely határa - tervezett

--- Gyógyhely védőterületének határa

/A szabályozási terv tervezett módosítása/



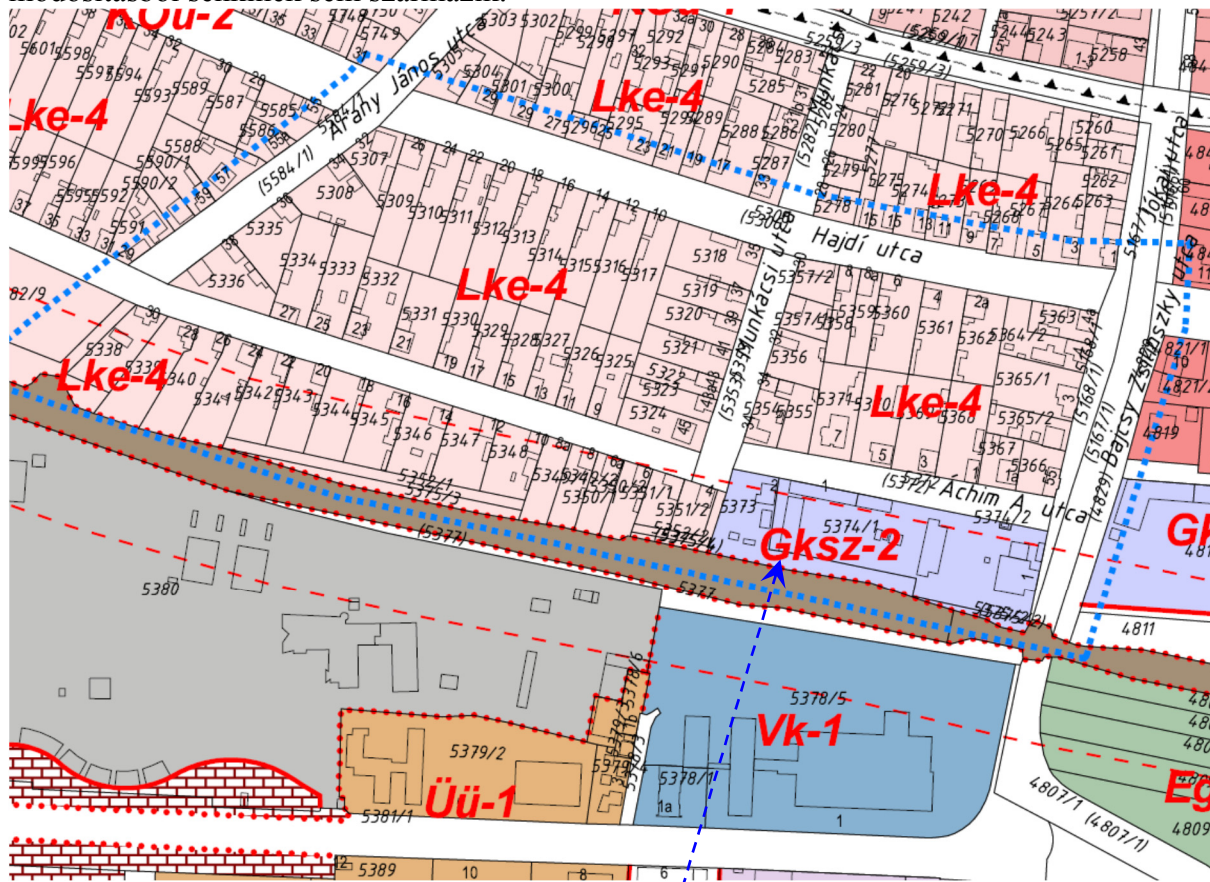
## 9.) A Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítás

A társaság kezdeményezte a Bajcsy Zs.- Áchim A. utcák- vasúti pályatest- 5352/2 hrsz-ú csatorna által határolt, hatályos szabályozási tervben „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt terület „Gksz-2” építési övezetbe történő átsorolását, továbbá az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterület méretének csökkentését, annak érdekében, hogy az 5374/1 hrsz-ú ingatlan az ott működő társaságok száma szerint megosztható legyen. (E telekméret 2000 m<sup>2</sup>-ről legalább 1800 m<sup>2</sup>-re való csökkentése volt indokolt.

A szabályozási terv módosításával az érintett (lakóterületek közvetlen szomszédságában elhelyezkedő tömb a jelenleg szabályozott „Gksz-1” –jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) övezetből „Gksz-2” (Kereskedelmi szolgáltató) gazdasági övezetbe kerül átsorolásra.

A hatályos Helyi építési szabályzat a lakóterületek közelében kijelölt „Gksz-2” –jelű gazdasági övezetben, az átlagos gazdasági övezethez képest nagyobb, 60%-os legnagyobb beépíthetőséget enged meg, többek között abból a célból, hogy a tevékenység (tárolás, árusítás) a rendezettebb településkép érdekében épületen belül történhessen. Ugyancsak településképi indokkal, a Gksz-1 (általános gazdasági) övezetben szabályozott 9,0 m helyett, 7,5 m legnagyobb építménymagasság lett előírva.

A Hész.-ben tervezett módosítás, mely az alakítható legkisebb telekterület méretének 2000 m<sup>2</sup>-ről 1800 m<sup>2</sup>-re történő csökkenésére irányul, az övezetbe tartozó valamennyi ingatlant érinti majd, de ez megengedőbb szabályozás, ami csak előnyt jelent. Hátránya a tervezett módosításból senkinek sem származik.



A szabályozási javasolt tervezett módosítása. Övezeti átsorolás Gksz-1 övezetből Gksz-2 övezetbe.



## II/2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

**Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
../2016.(.....) sz. rendelete a 22/2013.(VI.30.) sz. rendeletével jóváhagyott**

### **Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (állami főépítész)
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

- A településrendezési terv 2016. évi módosításaival összefüggő Hész módosítások
- A HBM-i Kormányhivatal Hész Jogszabály harmonizációra/ javításaira vonatkozó módosítási javaslatai

## 1.§.

### A Hész 1.§ (2) bekezdése helyére az alábbi lép:

- (2) E rendelet
- |    |               |  |             |
|----|---------------|--|-------------|
| a) | 1. melléklete | Sz-1/m3 Igazgatási terület szabályozási terv                   | M= 1:20 000 |
| b) | 2. melléklete | Sz-2/m3 Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv   | M=1: 5 000  |
| c) | 3. melléklete | Sz-2/Tm4 Tedej településrész szabályozási terv                 | M=1:5 000   |
| d) | 4. melléklete | Sz-3/m2 Városház központ szabályozási terv                     | M= 1: 2 000 |
| e) | 5. melléklete | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat                      |             |
| f) | 6. melléklete | Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése/ Ábra     |             |
| g) | 7. melléklete | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap                    |             |
| h) | 8. melléklete | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap |             |

## 2.§.

### A Hész 8.§ (1) bekezdése helyébe („Az építési telkek beépítésének általános előírásai” témakörben), fogalom pontosítás miatt, az alábbi lép:

- (1) Az előkertek szabályozását e rendelet 7. melléklet „Előkertek szabályozása” tartalmazza. Az előkert méretét (3,0 m, vagy 5,0 m, vagy 0,0 m) az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) Előkert nélküli beépítés – utcavonalon álló épület elhelyezéssel
  - b) ba) Előkert nélküli beépítés - választható (utcavonalon álló, vagy attól 3,0 m távolságra álló épület elhelyezéssel)
  - bb) Előkert nélküli beépítés - választható (de ajánlottan javasoltan utcavonalon álló) épület elhelyezéssel
  - c) Előkertes beépítés.  
Az előkertek mérete:
    - ca) Lakóövezetekben a nagykörúton belül és azon kívül csak ott, ahol jelenleg is kisebb 5,0 m-nél 3, 0, egyéb esetekben Újostású-utca esetében 5, 0 méter,
    - cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, (kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
    - cc) Új oktatási létesítmények esetében: 10,0 m.
    - cd) Egyéb övezetek esetében az övezeti előírás határozza meg
    - ce) Lakóövezetben az építési hely utca felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.



### 3.§.

#### **A Hész 12.§ (1), (2), (5) bekezdései helyébe („Zárt sorú épületelhelyezés alkalmazása” témakörben) az alábbiak lépnek.**

- (1) A Zárt sorú épület-elhelyezés esetén az épületek zárt sora ~~helyenként, a megengedett építménymagasság 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel~~ megszakítható. ~~Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30 %-ának, és 4,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.~~
- (2) Ha az építéssel érintett telekkel közvetlen szomszédos ~~valamelyik~~ telken álló épület oldalhatáron áll, ~~és a zárt sorú csatlakozás tűzfalas kialakítás hiányában nem biztosított~~ - az épület rendeltetésszerű használhatóságának megtartása érdekében - a tervezett épületet úgy kell elhelyezni, ~~hogy az a szomszédos épület felé eső telekhatártól legalább 4,0 m-re álljon.~~ A ~~hagyományosan kialakult építési oldallal~~ szemben lévő telekhatár melletti homlokzatot ebben az esetben nem kell tűzfalasan kialakítani, de csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséghez tartozó nyílások helyezhetők el, ezen a homlokzaton.
- (5) Az építési hely meghatározását tekintve a beépítés előkert nélküli, az utca felőli kötelező építési vonal az utcai telekhatár, kivéve ahol a szabályozási terv (kötelező építési vonallal) vagy e rendelet 7. „Előkertek szabályozása” melléklete ettől eltérően intézkedik. Ugyancsak az építési hely meghatározását tekintve, hátsó kert a „Vt”- jelű (településközpont vegyes) övezetekben nincs és az épületet a hátsó telekhatárra tűzfallal csatlakozva lehet elhelyezni, vagy a hátsó telekhatártól legalább 6,0 távolságra helyezhető el. Az utcafronti épületrész tetőgerince az utcavonallal párhuzamos. A szomszédos telkeken, utcavonalon elhelyezett épületeket a homlokzattal szervesen összeépített kapuépítménnyel, és homlokzatszerű kerítéssel kell összekötni. A hátsó udvar megközelítését egy legalább ~~3,5- 3,0~~ méter szélességű és ~~űrszelvényű~~ **belmagasságú** átjáróval biztosítani kell. Ha az épület elhelyezés előkertes, kapuépítmény építése szükséges.

### 4.§.

#### **A Hész 20.§ (3) bekezdései helyébe („A város közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások” témakörben), a Kormányhivatal törvényességi észrevételével összhangban, az alábbi lép:**

- (3) ~~Vendéglátó épületek fogyasztótérként használt vendéglátóipari teraszai szezonális jelleggel, április 15-től október 15-ig terjedő időszakon belül közterületen is elhelyezhetők.~~ Ezen köztéri terasz fölé – ideiglenes jelleggel – terasztető is létesíthető, az épület színezésével összhangban lévő vászonárnyékolókkal, ernyőkkel lefedhetők. Az ideiglenes terasztetőt csak oszlopokkal vagy konzolokkal szabad alátámasztani, s az ilyen fedett teraszokat oldalról nyitottan, oldalfalak (üvegezés, ponyva, fólia, nádrolo stb... takarások, lehatárolások) nélkül kell kialakítani. Vendéglátóipari terasz zárt kialakítással közterületen nem létesíthető.

## 5.§.

**A Hész 22.§ (1) bekezdései helyébe („A lakóterületek tagozódása” témakörben, a Hész és a szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében, az alábbi lép:**

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Ln-1 Nagyvárosias lakóterület, (meglévő, kialakult, többszintes, telepszerű beépítés)
  - b) Lk-1 Kisvárosias lakóterület (emeletes zárt sorú általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel)
  - c) Lk-2 Kisvárosias (földszintes, ~~zárt sorú~~ **oldalhatáron álló** általános beépítési móddal, változó épület-elhelyezéssel),
  - d) Lk-2x Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal oldalhatáron álló épület-elhelyezéssel),
  - e) Lk-2xx Kisvárosias (emeletes, oldalhatáron álló beépítési móddal és változó oldalhatáron vagy szabadonálló épület-elhelyezéssel),
  - f) Lk-3 Kisvárosias (kertvárosias jellegű, földszintes, oldalhatáron, álló beépítési móddal és épület-elhelyezéssel.)
  - g) Lke-3 Kertvárosias (meglévő lakótömbök)
  - h) Lke-4 Kertvárosias (újjonnan kialakított, lakótömbök)
  - i) Lf-4 Falusias (meglévő lakótömbök),
  - j) Lf-4x Falusias (újjonnan kialakított, lakótömbök)

## 6.§.

**A Hész 24.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe („Lk-1 építési övezet” előírásaiban), a hibás hivatkozás törlésre kerül, így az érintett pont helyébe az alábbi lép:**

- (2)
- a) Az övezetben elhelyezhető: ~~a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével:~~
    - aa) lakóépület,
    - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
    - ac) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
    - ad) az aa)-ac) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

## 7.§.

**A Hész 25.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe („Lk-2, Lk-2x, és Lk-2xx építési övezetek” előírásaiban), az alkalmazott fogalom jogszerű értelmezése érdekében, valamint d) pontja helyébe a hibás hivatkozás törlése miatt, az alábbiak lépnek:**

- (2) a) Az övezet telkeinek beépítési módja oldalhatáron álló, **előkert nélküli**, választható utcavonali vagy **az utcavonaltól 3,0 méter távolságra kijelölt építési vonalon történő előkertes** épület elhelyezéssel. **a kialakult állapothoz igazodva.**
- d) Az övezetben elhelyezhető ~~(a 10. § (5) bek. figyelembe vételével):~~  
da) lakóépület,

- db) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és rendeltetési egység,
- dc) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és rendeltetési egység,
- dd) igazgatási épület,
- de) a da)-dd) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, melléképületek. (Garázs, tároló épület.)

## 8.§.

**A Hész 27.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe („Lke-3 és Lke-4 építési övezet” előírásaiban), a hibás hivatkozás törlésre kerül, így az érintett pont helyébe az alábbi lép, továbbá a (7) bekezdés a Kormányhivatal észrevétele alapján törlésre kerül.**

- (3) a) Az övezetben elhelyezhető:
  - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
  - ac) az aa - ad) alpontban felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények, építmények. (Garázs, tároló épület.)
  - ad) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ~~(A 10. § (5) bekezdés figyelembevételével)~~
  - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- ~~(7) Az övezetben kivételesen a (3) b) pontban felsoroltak közül azok helyezhetők el, melyeknek használata igazoltan nem lépi túl az övezetben előírt zaj és levegőszennyezést valamint a felszíni vizeket sem szennyezi annál nagyobb mértékben.~~

## 9.§.

**A Hész 28.§ (3) bekezdés helyébe („Lf-4, Lf-4x építési övezet” előírásaiban), a hibás hivatkozás törlésre kerül, és a (8) bekezdésből a Kormányhivatal által kifogásolt, nem értelmezhető fogalom alkalmazása törlésre kerül, így az érintett bekezdések helyébe az alábbiak lépnek:**

- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
  - aa) legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - ab) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - ac) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - ad) szálláshely szolgáltató épület, legfeljebb 10 fő elhelyezése részére,
  - ae) kézműipari építmény,
  - af) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, ~~(a 10. § (5) bekezdés figyelembe vételével)~~
  - ag) sportépítmény,
  - ah) üzemanyagtöltő.
- (8) Az állattartó építmények és melléképítmények csak a lakózóna mögötti kertben, (az utcavonaltól mért 20 méternél távolabb) és a lakóépület mögött helyezhetők el, a hátsó telekhatártól legalább 3,0 m távolságra ~~az főépülettől takartan~~, 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb vagy övezeti előírás szerinti, meglévő legkisebb méretű telekterületen.



## 10.§.

**A Hész 30.§ (5) bekezdés helyébe („Vt-1, Vt-1x, és Vt-1xx építési övezet” előírása), helyébe a Hész belső összhangjának megteremtése érdekében, alábbi lép:**

- (5) A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – **sarok ingatlan** esetében, ahol a megengedett **legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként** kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

## 11.§.

**A Hész 31.§ (5) bekezdés helyébe („Vt-2, Vt-2x építési övezet” előírása), helyébe a Hész belső összhangjának megteremtése érdekében, alábbi lép:**

- (5) A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – **sarok ingatlan** esetében, ahol a megengedett **legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként** kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

## 12.§.

**A Hész 32.§ (6) bekezdés helyébe („Vt-3, Vt-3xx építési övezet” előírása), helyébe a Hész belső összhangjának megteremtése érdekében, alábbi lép:**

- (6) A telek területének ~~részének~~ 50 %-át – **sarok ingatlan** esetében, ahol a megengedett **legnagyobb beépítettség 75%, ott a telek területének 15%-át- zöldfelületként** kell kialakítani. Ebbe a fásított parkolómezők területének 20 %-a beszámítható.

## 13.§.

**A Hész 35.§ (2) bekezdés f) pontjában, a Kormányhivatal jogszerűségi észrevétele alapján törlésre kerül az „és szabadonálló telepszerű” beépítési mód meghatározás. Így a bekezdés helyébe az alábbi lép:**

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- a) a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
  - b) a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
  - c) a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
  - d) melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
  - e) az (1) bekezdés a) ~ d) övezetben (a Gmg-1 övezet kivételével) állattartó épületek és melléképítményei, (kivéve a kereskedelmi, szolgáltató jellegű lótarás épületeit) valamint növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
  - f) A telkek beépítési módja szabadonálló, ~~és szabadonálló telepszerű.~~
  - g) —

## 14.§.

**A Hész 39.§ A „Gip-T építési övezet” megszűnésével, a vonatkozó előírások törlésre kerülnek.**

*Gip-T építési övezet*

*39.§*

~~(1) A terület az üzemen kívüli téglaágyar területe.~~

~~(2) Az övezet távlati hasznosítását üzemi termelés helyett, idegenforgalmi rekreációs célban jelöli meg a város hosszútávú fejlesztési koncepciója. A környezetében lévő nyersanyag készlet (anyag) kimerüléséig a tevékenység folytatható, a technológiai korszerűsítés, környezetvédelmi célú beruházások lehetségesek, de a környezeti terhelés növekedését eredményező bővítés nem engedélyezhető.~~

## 15.§.

**A 33. címsor megnevezése a Kormányhivatal Hész és szabályozási terv összhangjának megteremtése érdekében tett véleménye alapján módosul, továbbá A Hész 40.§ (3) pontja helyébe az alábbi lép.**

*„33. Gmg-1 építési övezet.*

*Mezőgazdasági ~~üzemi~~ ipari terület (Tedej)”*

(3) A szakhatósági előírások alapján – amennyiben szükséges – védőterületet kell kialakítani. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül a szolgálati lakás kivételével ~~a védőterület legfeljebb 15%-nak igénybevétele~~ lakó és szállás épület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

## 16.§.

**A Hész 47.§ (6) bekezdése helyére, („Kid-mű jelű övezet” témakörben) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján az alábbi javított bekezdés lép.**

~~(6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés estén lehet elhelyezni. A szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótló alkalmazása megengedett. A keletkező trágya és trágyalé csak szigetelt, fedett tároló helyeken gyűjthető, a terület déli részén – és legalább 2 havonként elszállításáról gondoskodni kell.~~

## 17.§.

**A Hész 51.§ (5) bekezdése helyére, („Temetők, kegyeleti parkok különleges terület” témakörben) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján az alábbi javított bekezdés lép.**

(5) A ~~temető~~ szabályozási terven bejelölt védőterületén belül új sírhelyek nem jelölhetők ki. ~~csak a rátemetés engedélyezhető.~~

## 18.§.

**A Hész 57.§ (5) bekezdése („Közparkok területe” témakörben) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján törlésre kerül.**

~~(5) Az övezetben építési telket kialakítani nem lehet.~~

19.§.

**A Hész 58.§ (2) bekezdése („Közparkok területe” témakörben) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján törlésre kerül.**

~~(2) A területen építési telkek nem alakíthatók ki.~~

20.§.

**A Hész 60.§ (3) bekezdése („Közparkok területe” témakörben) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján törlésre kerül.**

~~(3) A területen építési telkek nem alakíthatók ki.~~

21.§.

**A Hész 61.§ (3) bekezdése helyére, („Gazdasági erdők” előírásaiban) a Kormányhivatal jogszerűsége hivatkozó véleménye alapján az alábbi javított bekezdés lép.**

- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 3,5 m. Az épületeket a telekhatártól legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság ½ részének megfelelő távolságra szabadon állóan kell elhelyezni.

22.§.

**A Hész 62.§ (2) bekezdése helyére, („Mezőgazdasági területek/ általános előírásai”) a Kormányhivatal szabályozási terv és Hész összhangjának megteremtését célzó véleménye alapján az alábbi kiegészített bekezdés lép.**

- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- a) Msz-1 Többségében szántó művelésű terület
  - b) Mgy-1 Többségében gyeperő, legelő művelésű terület
  - c) Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület is.
  - d) M-ik Intenzív kertészet területe.
  - e) M-id Mezőgazdasági- idegenforgalmi jelentőségű övezet

23.§.

**A Hész 6. melléklete címe helyére, az az alábbi kiegészített szövegezés lép.**

„A legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése, telekvég leválasztásával (a szabályozási terven tervezett feltáró úthoz kapcsolódóan) alakítható új építési telek lehetősége esetén.”

24.§.

**A Hész 5. melléklete 2. táblázata (Vegyes övezetek beépítésének előírásai) 5. sorában szereplő „Vt-1x” építési övezet Legnagyobb megengedett beépíthetősége 35%-ról 50/75\* %-ra változik, így a táblázat helyére e rendelet 5/a mellékletét képező, javított táblázat lép.**



## 25.§.

**A Hész 5. melléklete 3. táblázata (Gazdasági övezetek beépítésének előírásai) 7. sorában szereplő „Gksz-2” építési övezetben alakítható telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup>-ről 1800 m<sup>2</sup>-re változik, így a táblázat helyére e rendelet 5/b mellékletét képező, javított táblázat lép.**

## 26.§.

**A Hész 7. melléklete (Előkertek szabályozása) helyére e rendelet 6. mellékletét képező, módosított rajzi melléklet lép.**

## 27.§.

**A Hész 23.§ (2) bekezdése („Ln-1 építési övezet” előírásai) kiegészítésre kerül, így helyébe az alábbi módosított szövegezés lép.**

- (2) Az övezet kialakult, korábban egységesen megtervezett és megépített fsz + 4 emeletes épületekkel megvalósult lakótelep. Az övezetben a kialakult telekrendszert megváltoztatni nem lehet, a zöldfelület nem csökkenthető új építési hely nem jelölhető ki, a meglévő épületek, csupán hőszigetelés miatt az épületek 10 cm-el és a lépcsőházak személyfelvonó építése céljából bővíthetők. Az épületekre magastető építhető, de az építménymagasság csupán 1,0 m-rel növelhető. A tetőtér beépíthető. A magastető csak több épület, és épületegyüttes figyelembevételével létesíthető, településképileg illeszkedő módon.

A garázsok egyéb célra újonnan nem alakíthatók át. **Ez alól kivételt képez, ha meglévő kereskedelmi- szolgáltató- vendéglátó rendeltetési egység bővítéseként kívánják hasznosítani.** Közkertben közhasználatú kertészeti jellegű berendezések létesíthetők.

## 28.§.

### **Záró rendelkezések**

- (1) E rendelet 2016. .... napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban, és a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2016. ....

**Szólláth Tibor**  
polgármester

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

**2. táblázat:**  
**Vegyes övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont vegyes építési övezetek						
4	Vt-1	Zárt sorú általános /Z/	K	K	K	K	K
5	Vt-1x	Zárt sorú általános /Z/	800***	20	40	35- 50 / 75*	9,0 6,0 -15,0
6	Vt-1xx	Szabadon álló /SZ/	K	K	K	K	K (templom)
7	Vt-2x	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	6,0 -7,5
8	Vt-2	Zárt sorú általános /Z/	300	10	25	50 / 75*	4,5-6,0
9	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	4,5-7,5
9/b	Vt-3xx	Oldalhatáron álló /O/	350	14	25	40 / 60*	< 4,5
10	Vt-3x	Szabadon álló /O/	500	14	35	60	7,5-10,0
11	Vt-4	Zárt sorú általános /Z/	K**	K	K	40 / 75*	4,5 - 7,5
12	Központi vegyes építési övezetek						
13	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	K	- K	- K	35	4,5-7,5

A \*-al jelölt csak mindkét oldalon zárt sorú beépítésű és elhelyezésű saroktelken alkalmazható.

\*\* A meglévő telket tovább osztani nem lehet (kialakultnak tekintendő), de az övezeten belül telekösszevonás lehetséges.

\*\*\*Telekmegosztás nem, csak telekhatár-módosítás, vagy összevonás lehetséges, de telekhatár-módosítás során a megadott területnél kisebb nem alakulhat ki.

Az épületek utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értékét, és nem lehet kisebb az övezetben előírt minimális építménymagassági értéknél!

**3. táblázat:**  
**Gazdasági övezetek beépítésének előírásai**

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
5	<b>Gksz-1x</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
6	<b>Gksz-1xx</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
7	<b>Gksz-2</b>	Szabadon álló	<del>2000</del> 1800	25	50	60	7,5
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	<b>Gip-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*
11	<b>Gip-T</b>	Szabadon álló /SZ/	„K”	„K”	„K”	„K”	12,5*
12	<b>Gmg-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*

- A „Gksz-1x”- jelű övezet, idegenforgalmi jelentőségű területeken került kijelölésre. (A Keleti-Főcsatornán keresztül vezető hídfőnél). A területek jelentősége miatt ezeken a helyeken csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.

- Amennyiben a Gksz-1xx”-jelű övezetben egyébként megengedett „nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenység” nyer elhelyezést, a területtel szemközti területek szélétől számított 50 m védőtávolságba beleeső ingatlanrészen, korlátozott használatú védőzónát kell kialakítani. E védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani. Ebben a zónában csak gépkocsi parkolók, és nem termelő tevékenység számára helyet adó épületek (irodák, szociális helyiségek, tároló épületek) helyezhetők el.

\* A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

- GMg-1 övezet „védőzóna”, vagy a beépítést korlátozó zóna a közút és a magánút mellett.



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

22/2013. (VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott  
24/2014.(X.3.) /2016.(II.19.) és .../2016.(...) sz. Önk. rendelettel módosított  
HÉS.Z. 8. melléklete



Belterületi határ

Megmaradó

Megszűnő

Új

Épületek

Területhasználat szabályozás 2016

Előkert nélküli beépítés, utcavonalon álló épület elhelyezéssel

Előkert nélküli beépítés- választható /de ajánlottan utcavonalon álló/ épületelhelyezéssel

Előkert nélküli beépítés- választható épületelhelyezéssel

Előkertes beépítés

Egyéb

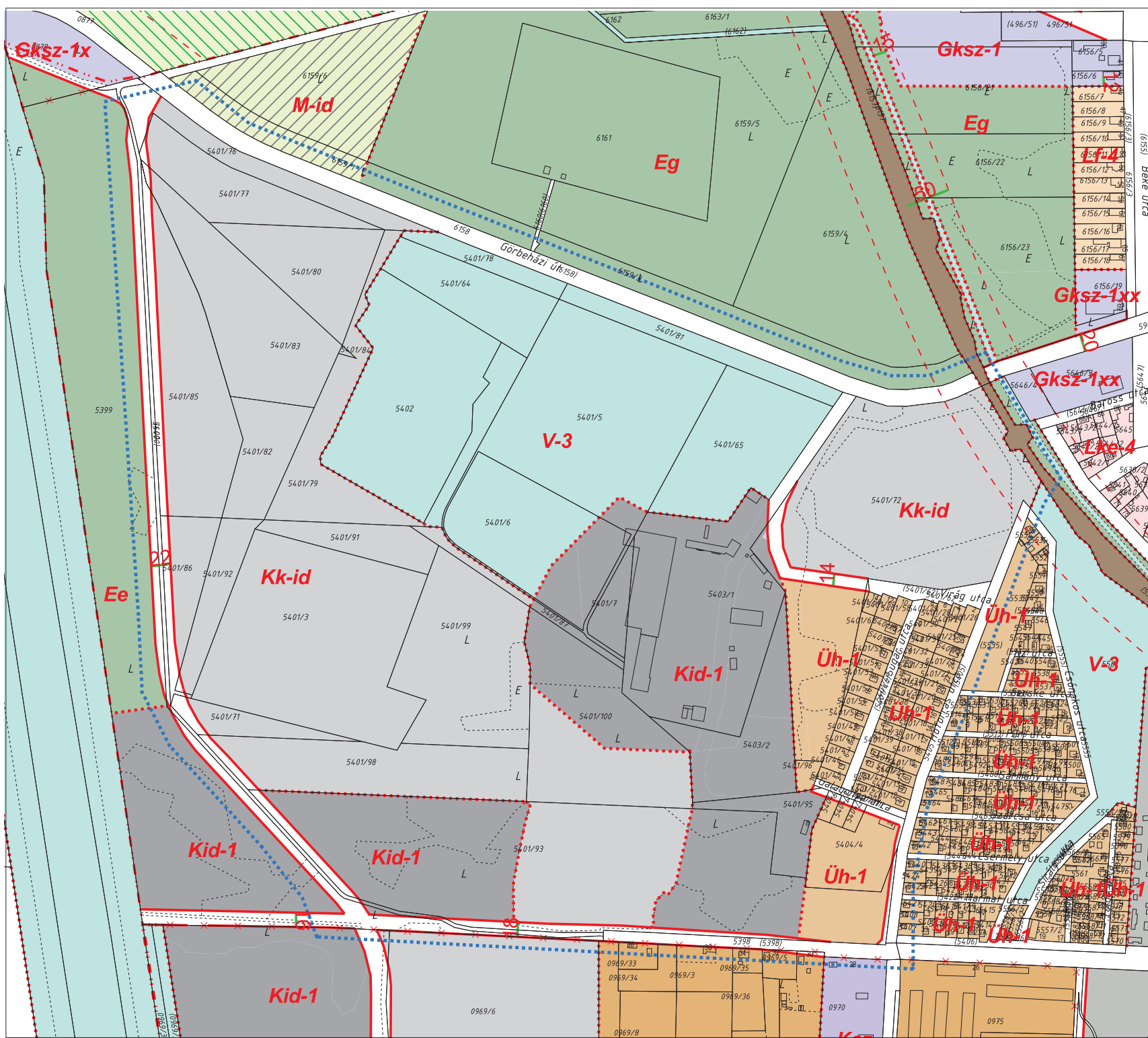
CÍVISTERV BT - 2016.



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:4000

1. JELŰ TERÜLET



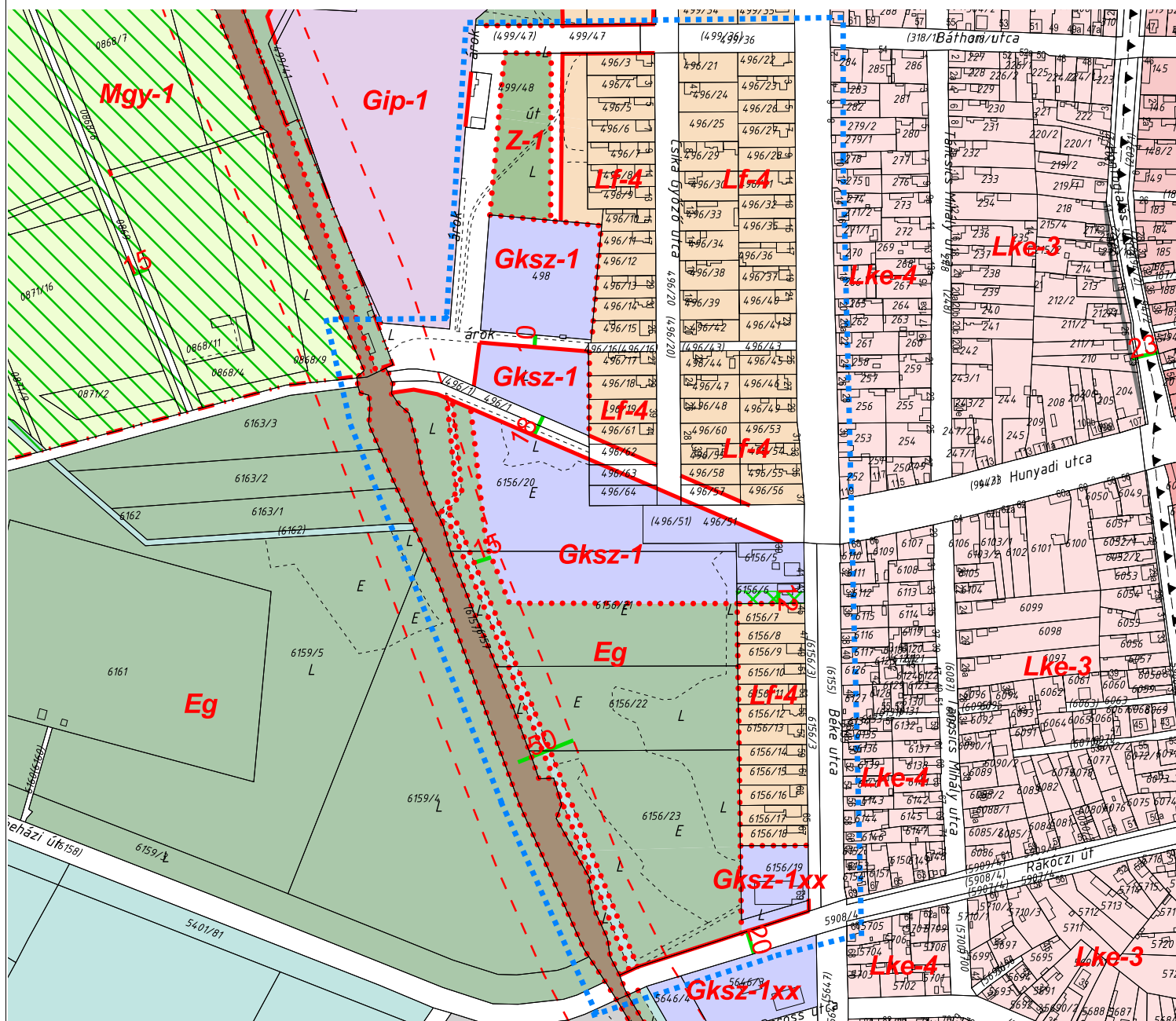
JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSAVAL!

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. Sz. 1. Tel: (52) 531-732, (50) 9818-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2016.10. Lépték:
Munkakész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 1. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	SZ-1/2.1
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/É-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVEDELEM	LÉVÁI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk09-0057
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:5000

↑  
N  
2A. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

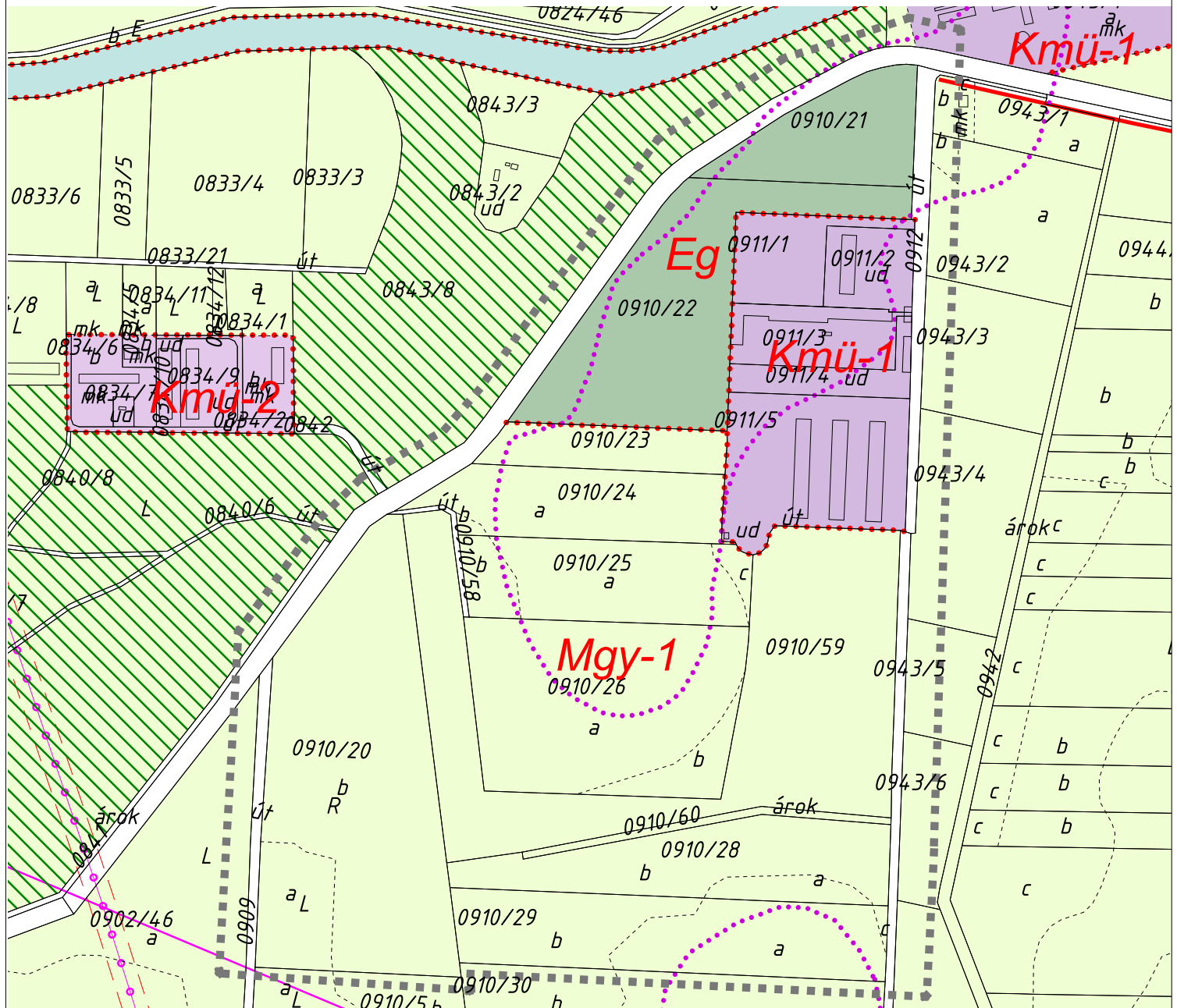
Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2016.10. Lépték:
Munkarész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 2a. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	<b>SZ-1/2.2a</b>
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	SZILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk-09-0057
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:6000

↑  
N  
2B. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:		<div>CIVIS TERV</div> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		<div>CIVIS TERV</div>
Munka:		HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA		
Munkarész:		KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 2b. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA		SZ-1/1.2b
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN			<i>Zsemberi István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1E-09-0016	<i>Zsemberi István</i>	
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	<i>Zsila László</i>	
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036	<i>Lévai Béla</i>	
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TK-09-0057	<i>Gulyás Imre</i>	
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408	<i>Szabó Lóránt</i>	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408	<i>Szabó Lóránt</i>	

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE

VÁROSKÖZPONT

M = 1:2 000



Módosítás helye

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK  
- Övezethatár  
- Szabályozási vonal tervezett  
- Védőtávolság  
- Kötelező építési vonal

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK  
- Tervlap érvényességének határa  
- Műemlék  
- Műemléki környezet határa  
- Tervezett szabályozási szegélyesség 2014

TÉRKÉPI ÉS TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK

**P** Jelentős kapacitású Parkolóterület  
Tervezett új közterületlakás (utancíntás)  
Közkertként hasznosított terület (övezeten belül)  
Gyalogos átjárás

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

**KÖK** Közlekedési terület - ködtőpályás (vasúti)  
**KÖU-1** Közlekedési terület - közúti (szervezeti jelentőségű)  
**KÖU-2** Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)  
**KÖU-3** Közlekedési terület - gyalogos és vegyes zóna  
**Z-1** Zöldterület (közpark)

Ln-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-1x	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-2x	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Vt-4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Területfoglalás módja

Max. építmény magasság-m

Beépítési mód

Beépítési %

Telekterület-m<sup>2</sup>

Alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

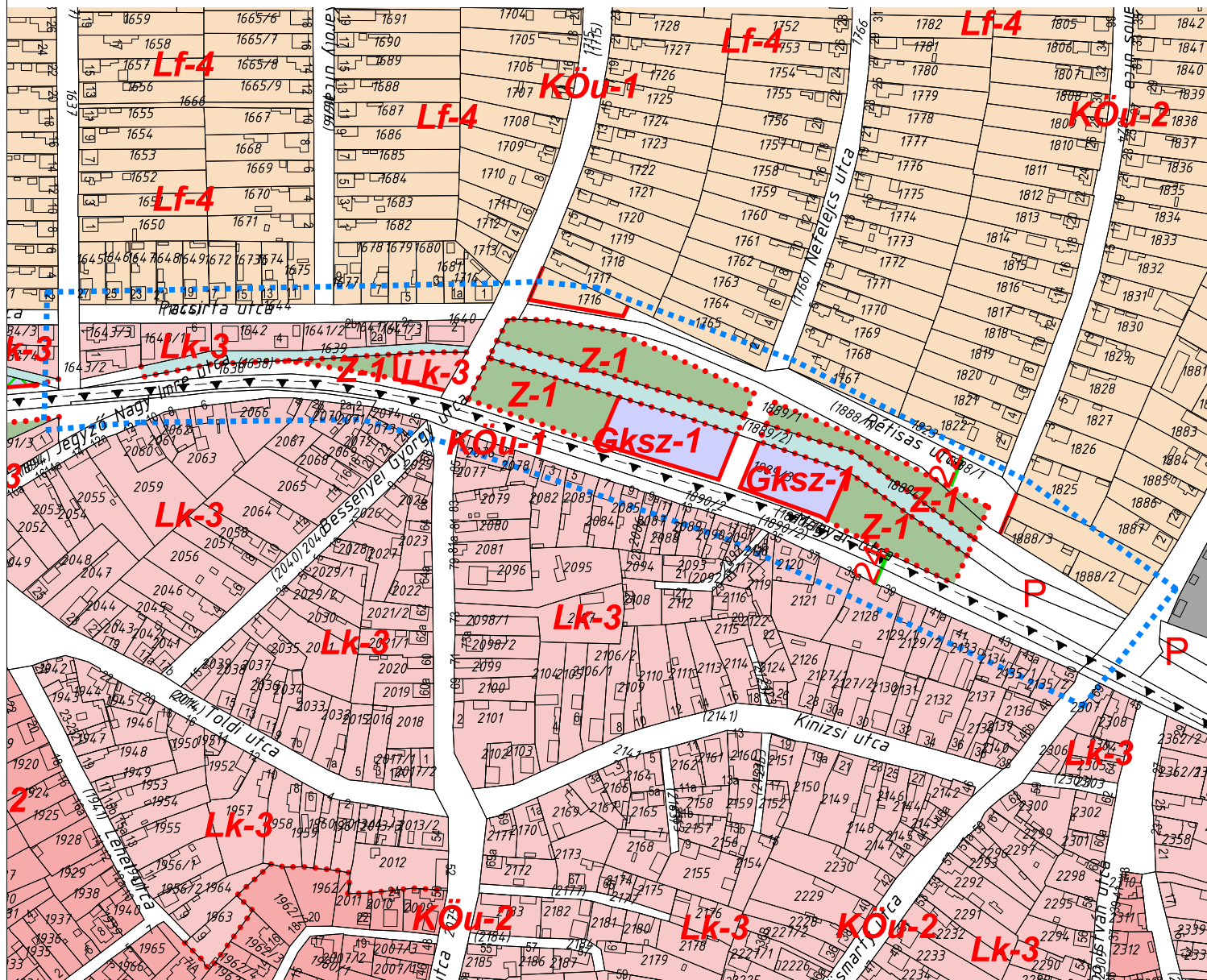
Tervező:	<b>CIVISTERV</b>	
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT.		
Max. építmény magasság-m	4.000	Lépcső: M=1:4000
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁS	
Munkatárs:	VÁROSKÖZPONT SZABÁLYOZÁSI TERV	<b>SZ-3m</b>
GYVÉRTŐ	ZSÓBODI RÓZSA	4.000
VIZ. TERVEZŐ	ZSÓBODI RÓZSA	4.000
KÖRNYEZETTERVEZŐ	ZSÓBODI RÓZSA	4.000
KÖRNYEZETTERVEZŐ	ZSÓBODI RÓZSA	4.000
KÖRNYEZETTERVEZŐ	ZSÓBODI RÓZSA	4.000
VIZKÖZM.	SOMI RÓZSA	4.000
ENERGIA KÖZM.	REZŐ LÓRÁNT	4.000
TERVEZŐ	LAKATOS RÓZSA	4.000



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:4000

▲  
N  
4. JELŰ TERÜLET



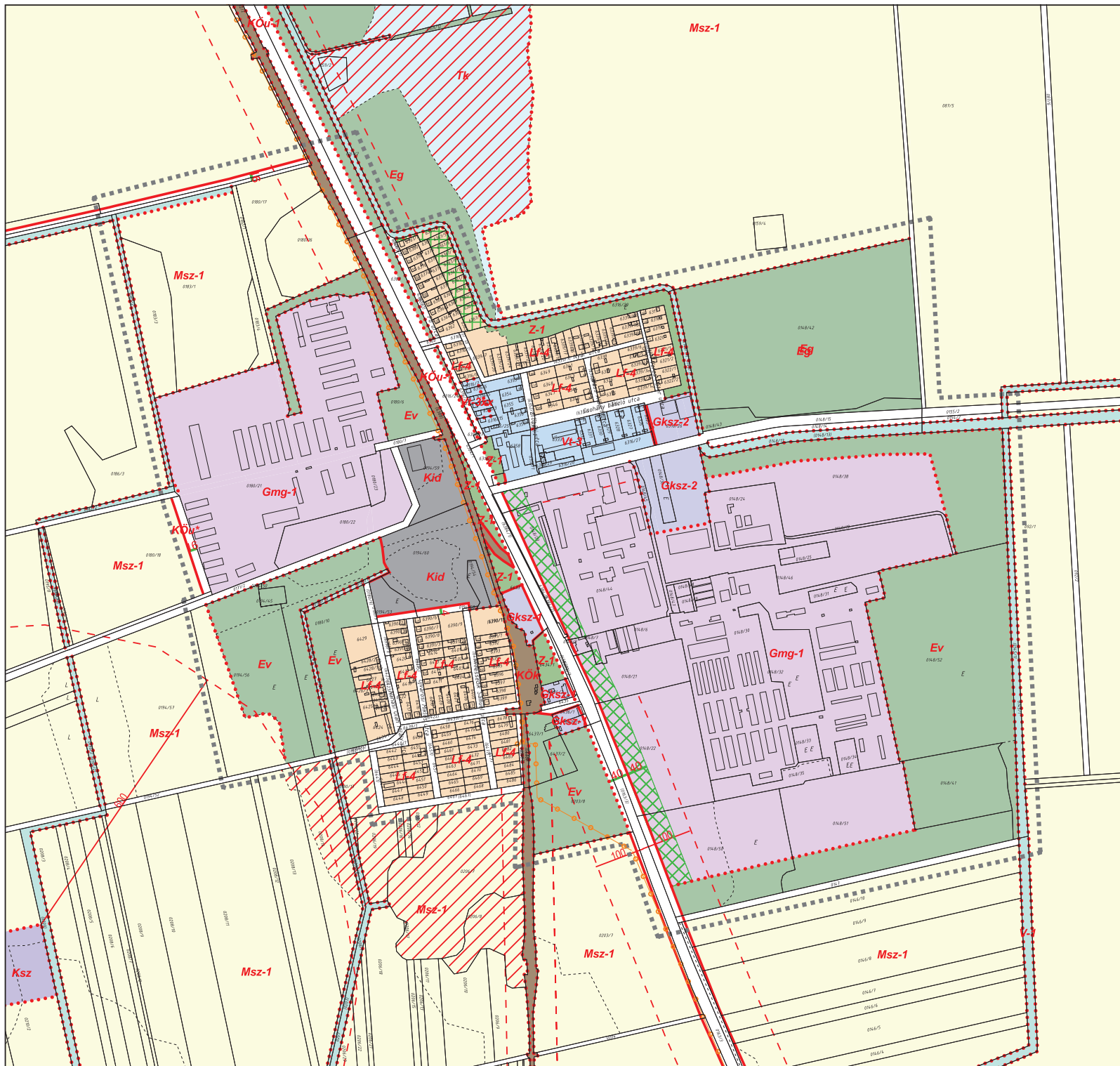
JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:		<div>CIVIS TERV</div> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		<div></div>
Munka:		HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA		
Munkarész:		BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 4. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA		SZ-1/2.4
ÜGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1É-09-0016
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	TK-09-0583/06
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	VÍZIKÖZMŰ	SBABÓ LÓRÁNT	TK-09-0057
ENERGIA KÖZMŰ	SBABÓ LÓRÁNT	HIKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TV-T/09-0408
				TE-T/09-0408
				TH-T-15-0342



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE M = 1:7500



- Módosítás helye**  
JELMAGYARÁZAT
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**  
Ovezethatár  
Szabályozási vonal tervezett  
Védőtávolság
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**  
Tervlap érvényességének határa (belterület)  
TÉRKÉPI ÉS TAJÉKOZTATÓ JELELŐK  
Gázvezeték - nagyközp nyomású - 2012  
22kv elektromos légvezeték  
132kv elektromos légvezeték  
Régészeti lelőhely határvonala  
Régészeti lelőhely határa (hatástanulmány 2013. évi kiegészítése)  
Exliege védett terület  
Natura 2000 különleges természetmegőrző terület (ktt)  
Ovezeten belüli ökológiai zöld  
Telken belüli védőzóna  
Telken belüli védőzöld-beültetési kötelezettséggel
- Területhasználat szabályozás**
- |        |   |
|--------|---|
| Ev     | Erdő terület - védelmi                              |
| Gmg-1  | Gazdasági terület - mezőgazdasági ipari             |
| Gksz-1 | Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)  |
| Gksz-2 | Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (intezív)    |
| Kid-1  | Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás     |
| Kmü-1  | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi            |
| Kmü-2  | Különleges terület - mezőgazdasági üzemi            |
| Ksz    | Különleges terület - szennyvízkezelés               |
| KÖK    | Közeledési terület - közúti (szerkezeti jelentőség) |
| KÖU-1  | Közeledési terület - közúti (szerkezeti jelentőség) |
| Vt-3   | Vegyes terület - településközpont                   |
| Vt-3xx | Vegyes terület - településközpont                   |
| Lf-4   | Lakóterület - falusias (általános)                  |
| Msz-1  | Mezőgazdasági terület - többségében szántó          |
| V-1    | Vízgyűjtőterület - csatornák                        |
| Z-1    | Zöldterület (közpark)                               |

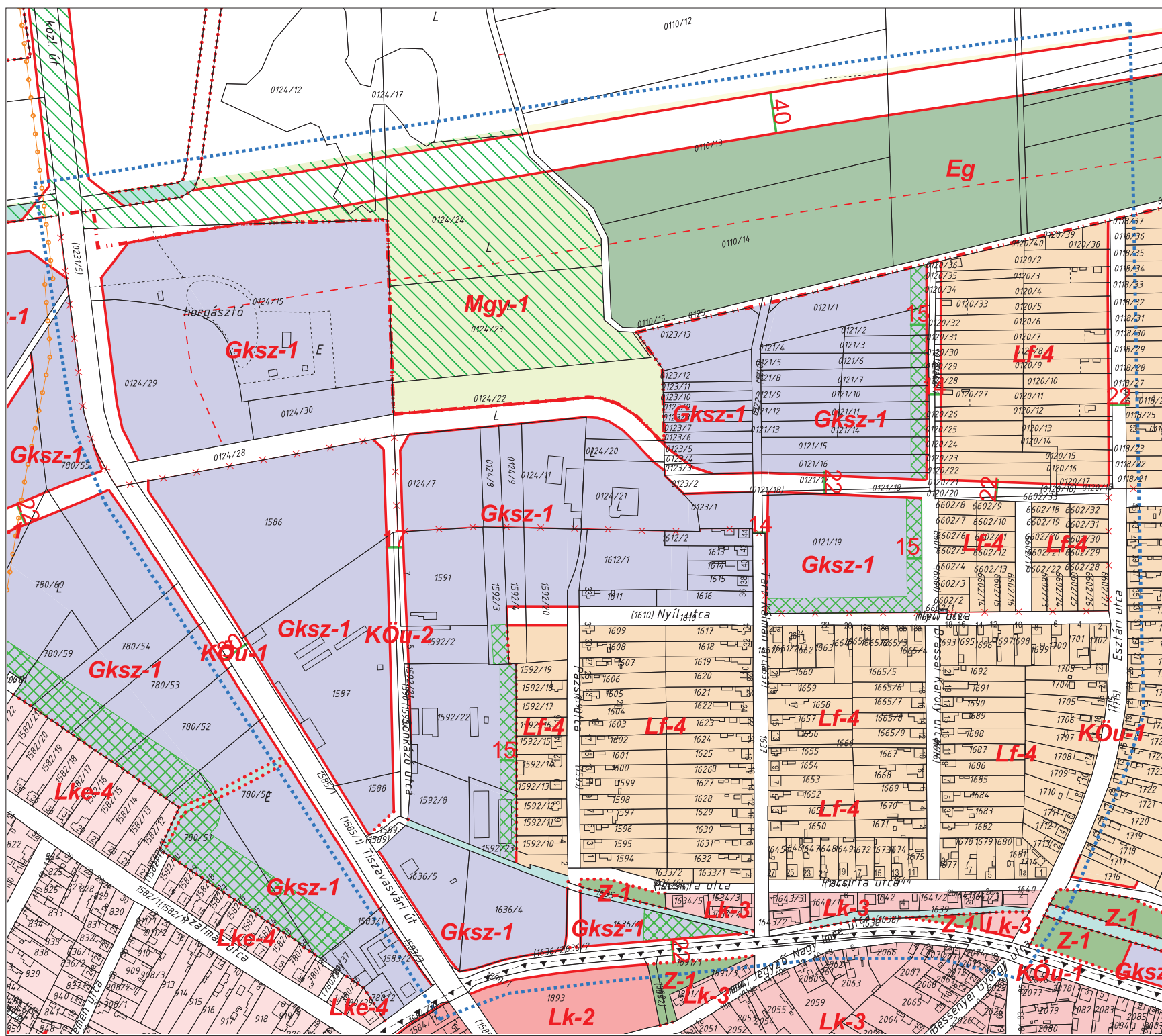
Alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

Tervező:	<b>CIVISTERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSI IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 88. Tel: (52) 531-732, (30) 9818-172	
Név:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁS	Dátum: 2016.10. Lépték: M=1:75 00
Név:	TEDEJ TELEPÜLÉSRESZ SZABÁLYOZÁSI TERVE	SZ-2/Tm2
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/E-09-0016
KÖRNYEZETALKATÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-058306
KÖRNYEZETVÉDELIM	LEVAI BELA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GÜLYÁS IMRE	Kld-11(09)09-0057
VÍZKÖZMŰ	SOMI BOLYA	Trs-T(13)09-0079
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	Trs-T(13)09-0048
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

SZABÁLYOZÁSI TERV  
2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA  
M = 1:3500

7. JELŰ TERÜLET "A" VÁLTOZAT



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	<b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 52. Tel: (52) 531-732, (50) 9818-172		
Munka:	<b>HAJDÚNÁNÁS VÁROS</b> TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA		Dátum: 2016.10. Lépték:
Munkakész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 7. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA		SZ-1/2.7
ÖGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/16-09-0016	
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583-06	
KÖRNYEZETVEDELME	LÉVÁI BÉLA	HBM MK-09-0036	
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk-09-0057	
VÍZKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-09-0408	
HIRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342	

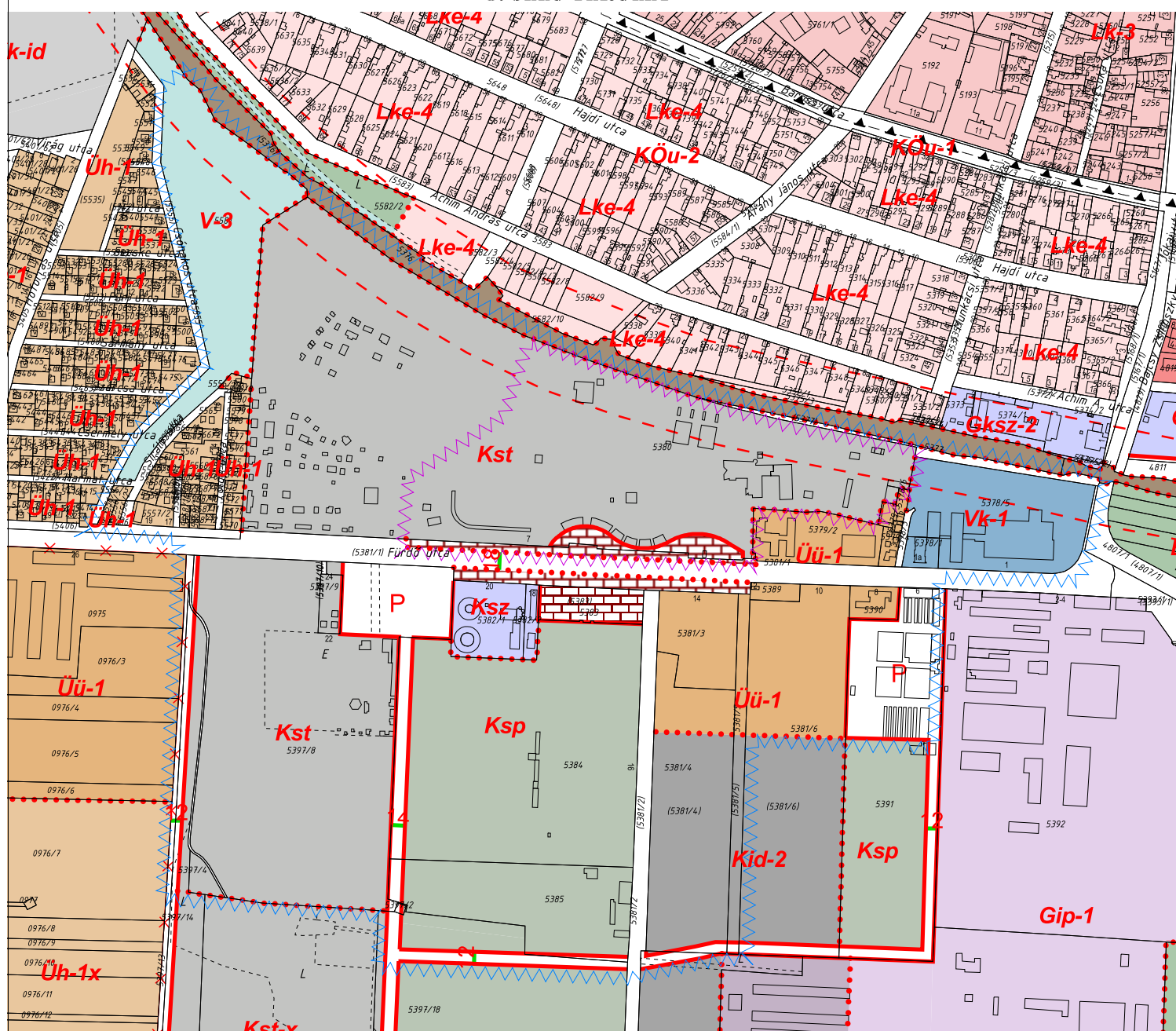


# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:3500



### 8. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

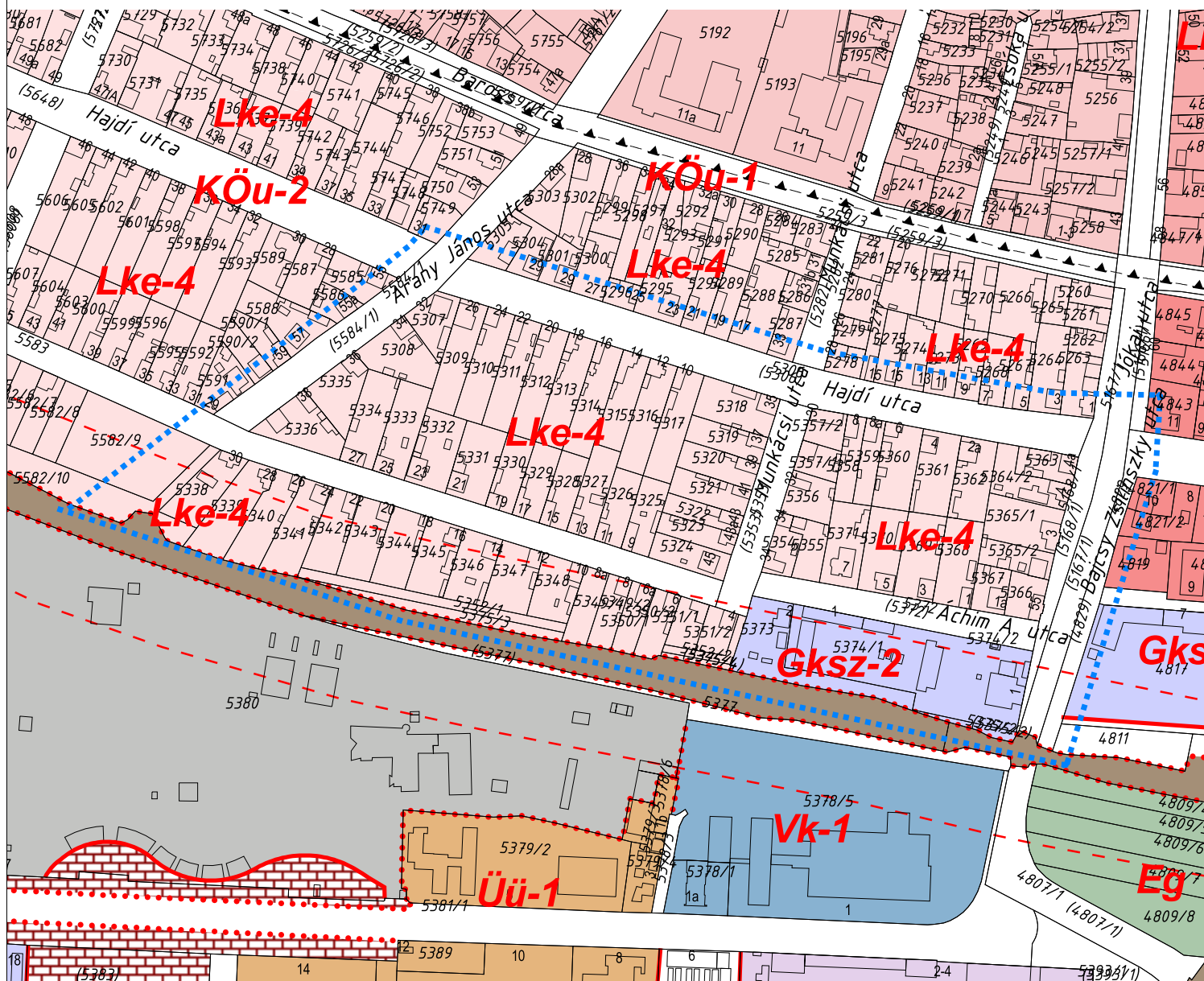
Tervező:	<div>CIVISTERV</div> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. <div>Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172</div>	<div></div>	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2016.10.  Lépték:	
Munkarész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 8. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	SZ-1/2.8	
ÜGYVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	<div></div>	
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		TT/1É-09-0016
KÖRNYEZETALKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ		TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELEM	LÉVAI BÉLA		HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE		Tk6/09-0057
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT		TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT		TE-T/09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN		TH-T-15-0342



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA M = 1:3500

↑  
N  
9. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	<div>CIVISTERV</div> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. <div>Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz.    Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172</div>	<div>CIVIS TERV</div>
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVÉNEK 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA	Dátum: 2016.10.  Lépték:
Munkarész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV 9. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	SZ-1/2.9
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	<i>Zsemberi István</i>
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	<i>Zsemberi István</i>
KÖRNYEZETALKALÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETVÉDELME	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk6/09-0057
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342

**SZ-1/2.9**

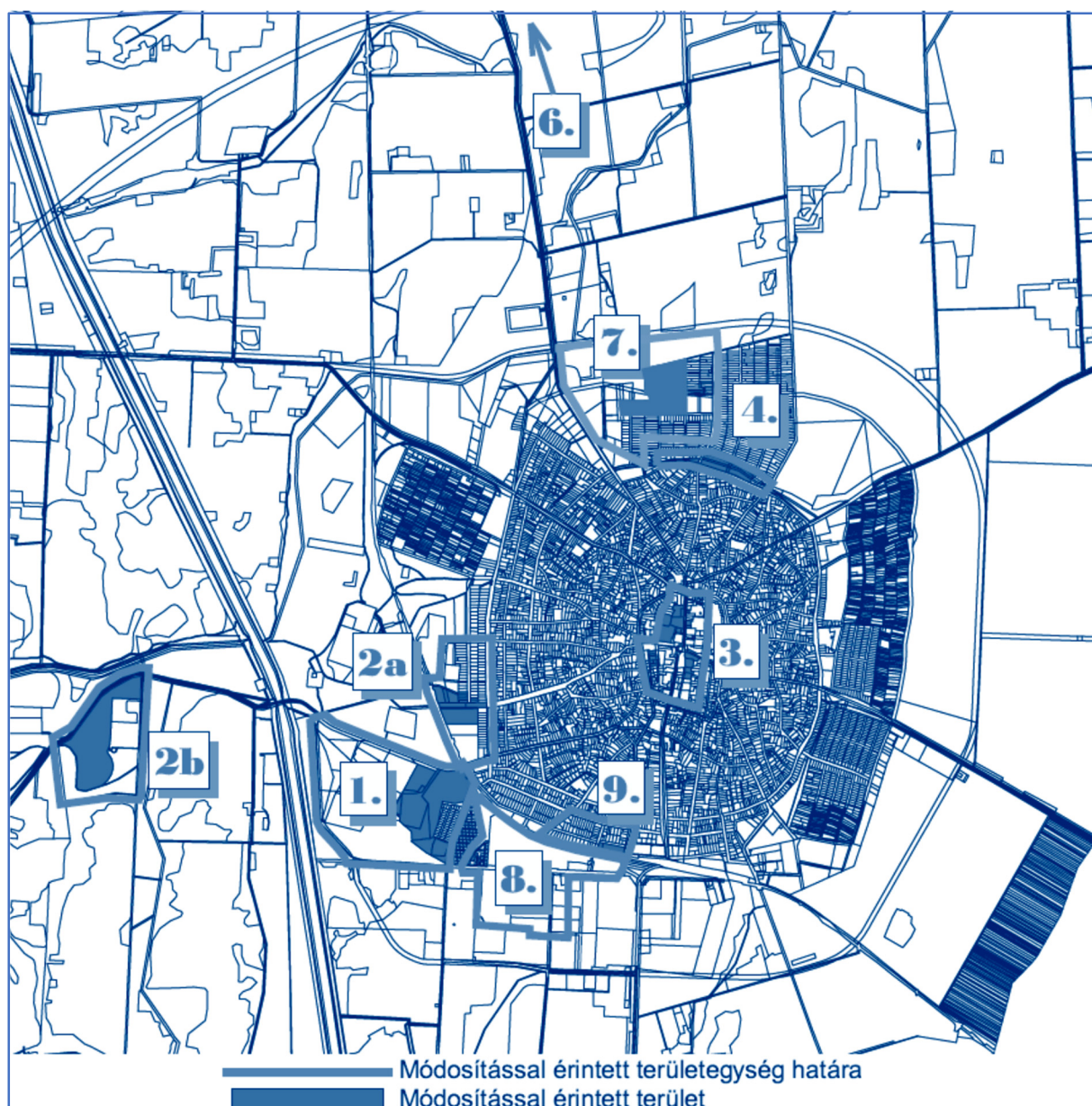
### III. FEJEZET

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

### ALÁTÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK





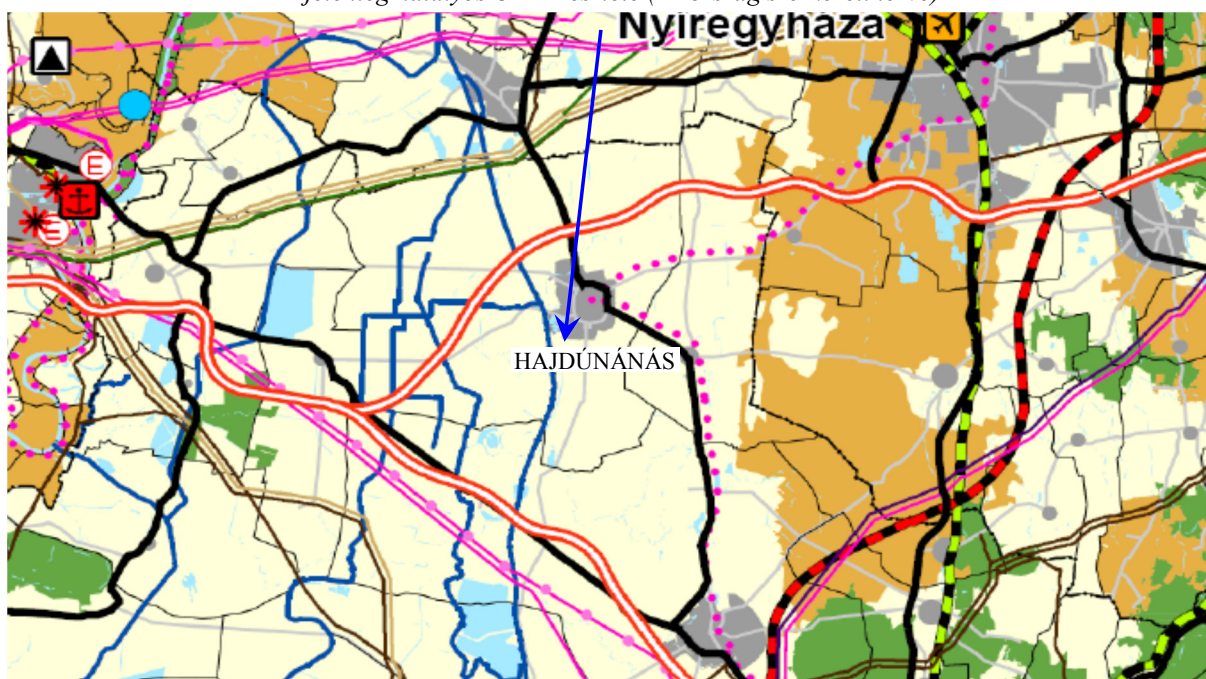
# III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. A felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolása

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2013. évben jóváhagyott felülvizsgálata részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel (Országos területrendezési tervvel –OTrT- és megyei területrendezési tervvel –MTrT- való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési tervmódosítás során a 2016. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját, Hajdúnánás 2016. évi módosításának településszerkezetet is érintő 1, 2a, 2b, 4, 7, 8- jelű változások által érintett területek vonatkozásában szükséges megvizsgálni.

### a) A 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás hatása a településre:

*A jelenleg hatályos OTrT részlete (Az ország szerkezeti terve)*



A településrendezési tervmódosítással érintett terület vonatkozásában az OTrT szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elhatározásokat, melyeket a tervezett módosítások során figyelembe kellett volna venni.

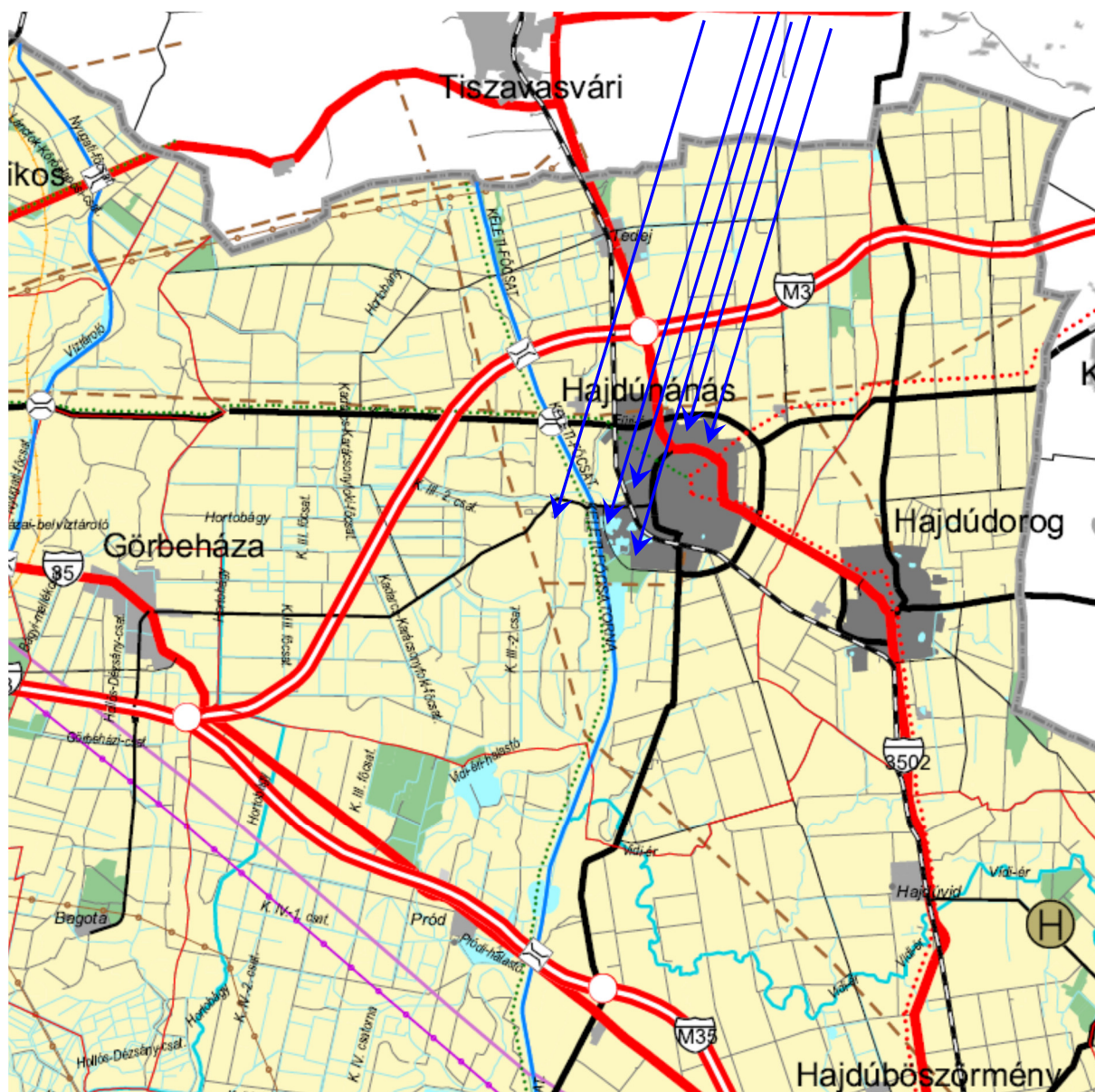
### b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

A Megyei Területrendezési Terv Térségi szerkezeti terve Hajdúnánás város igazgatási területének jelentős részét mezőgazdasági térségbe sorolja. Belterületét és a hozzá kapcsolódó beépített illetve beépítésre szánt területeket kisvárosias települési térségbe sorolja. A belterülettel délnyugaton, határos részen, az igazgatási terület észak-keleti, északi és északnyugati sarkán kisebb területrészek erdőgazdálkodási térségbe lettek besorolva. Vízgazdálkodási térségbe tartozik a Keleti-főcsatorna és a strandfürdő sósvíz tároló tava, a belterülettől délnyugati irányban.

Az országos és térségi infrastruktúra hálózat meglévő és tervezett elemei az a 2015. évi 2. sz. településrendezési tervmódosítás célterületét nem érintik! A módosítással érintett terület (belterület délnyugati része) hagyományosan vidéki települési térségbe tartozik, ahol a tervezett területfelhasználás megengedett.



a 2016. évi településrendezési termódosítás Településszerkezeti tervet érintő célterületei



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv „c. tervlapjából:

#### TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

#### ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG

##### KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagysebességű vasútvonal
- A transeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonat
- Keskeny nyomtávú vasútvonal
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme

#### ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- Erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átvitelt bontóval rendelkező 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYE
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- Szükségtározó
- 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb tározási lehetőség
- Folyami nagyműtárgy
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
- Térségi hulladéklerakó hely

**c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:**

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza. Az aláhúzással megjelölt övezetek érintik Hajdúnánás igazgatási területét, míg a keretezett övezetek a 2016. évi módosítás célterületeit is érintik. Pl: **(2b)**

**Országos övezetekkel való érintettség:**

- országos ökológiai hálózat (2b)
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület \*
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- világörökség és világörökség várományos terület
- országos vízminőségvédelmi terület (1, 2a, 2b, 4, 7, 8)
- nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár – elhárítási célú szükségtározó területe
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület

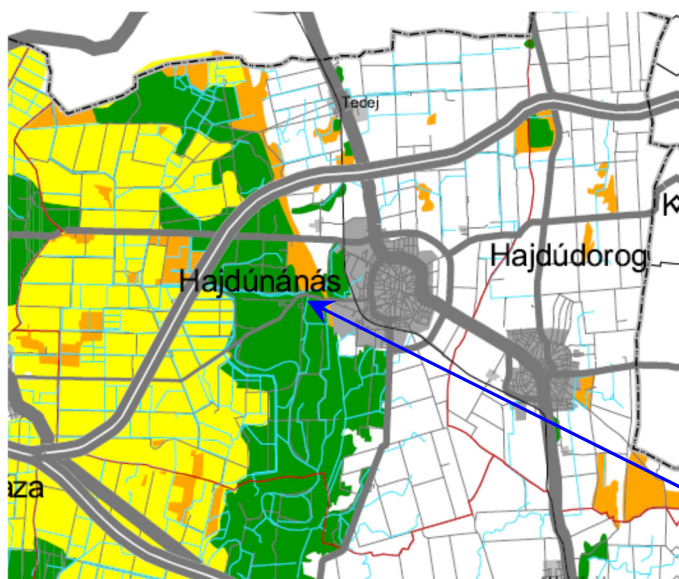
**Megyei övezetekkel való érintettség:**

- Magterület (2b)
- ökológiai folyosó
- pufferterület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- ásványi nyersanyagvagyon terület
- rendszeresen belvízjárta terület
- földtani veszélyforrás területe
- honvédelmi terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (2b)

**Ajánlott megyei övezetekkel való érintettség:**

- tájrrehabilitációt igénylő terület övezete

Az övezetek közül Hajdúnánás várost érintő övezetek az aláhúzással megjelöltek, míg a bekeretezett elnevezésűek azok, melyekkel kapcsolatosan a 2015. évi. 2. számú módosítás érintettsége miatt, a megfelelőséget vizsgálni szükséges.



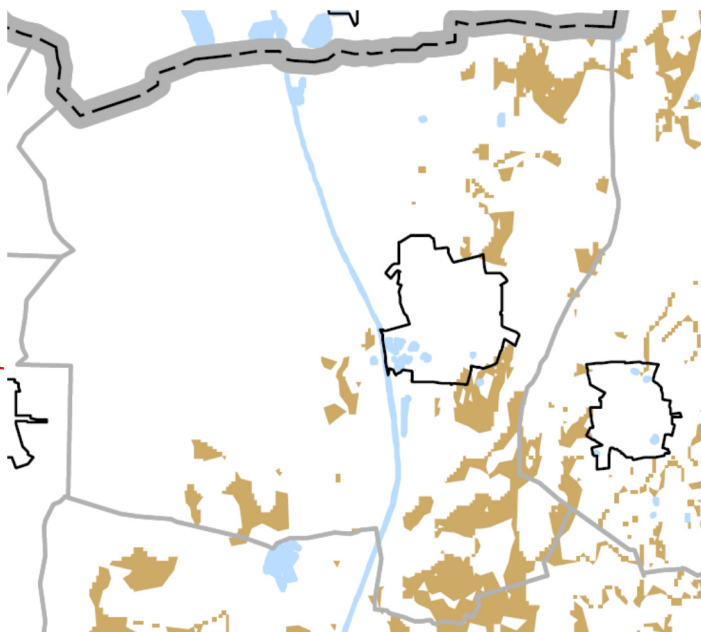
**Országos ökológiai hálózat:**

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.” (OTTrT)

<-Megyei TrT övezeti tervlapjának részlete.

Az övezet a 2016. évi módosítás által érintett 8.-jelű terület.





### ***Jó termőhelyi adottságú szántóterület:***

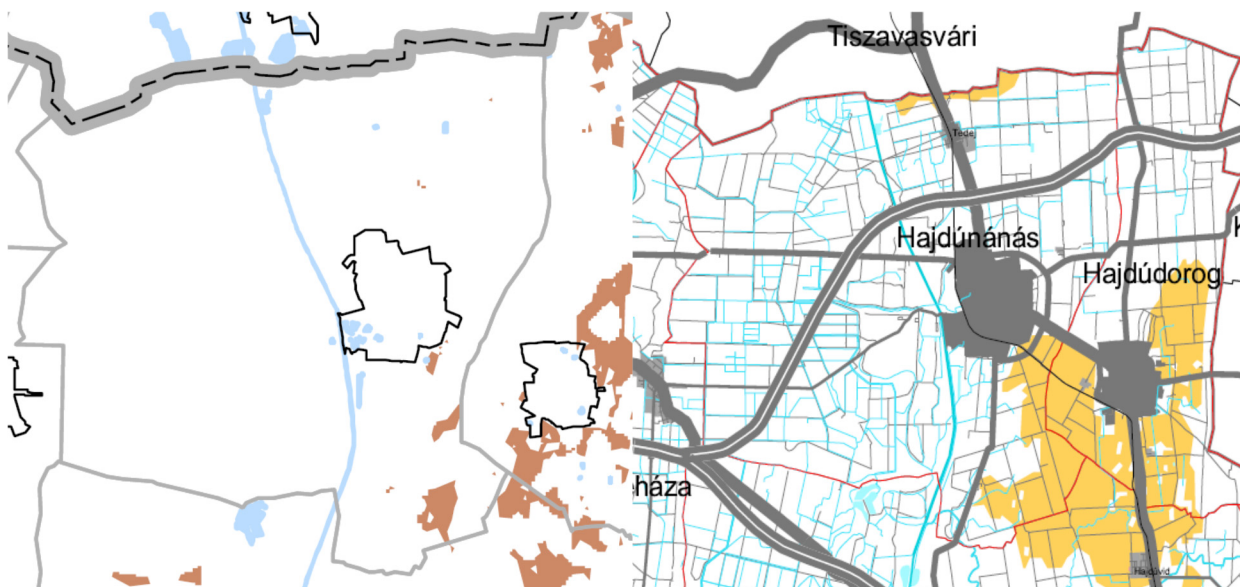
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az övezet a 2016. évi módosítás területeit nem érinti! A Hész. mellékletét képező „Országos- és térségi övezetek lehatárolása” c. tervlap új övezettel való kiegészítését jelen módosítás során nem volt lehetséges elkészíteni, tekintettel arra,

hogy az övezet kijelölésére (pontosítására) kijelölt államigazgatási szerv egyelőre nem tudott előzetesen adatot szolgáltatni. Az övezet kijelölése (pontosítása) kihatással lehet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére, mely az OTrT övezeti lapja értelmében csökkentésre kerül.

### ***Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete***

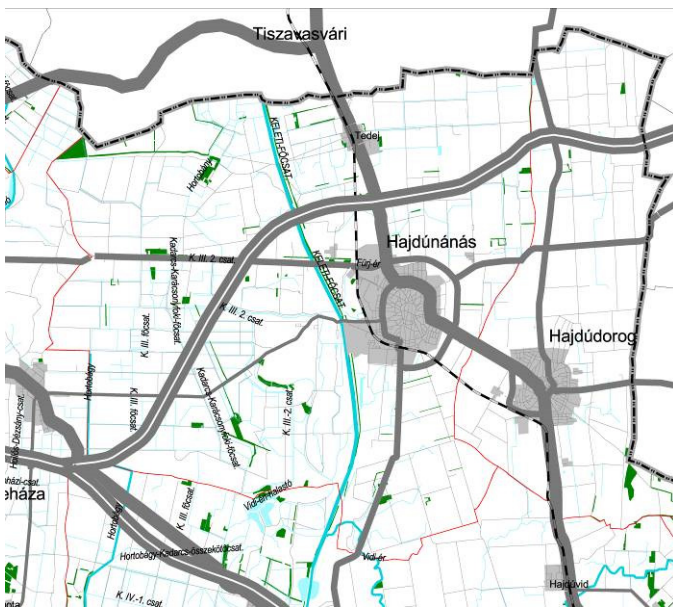
a 2016. évi 2. sz. módosítás célterületeit nem érinti!



OTrT módosítás szerinti övezeti érintettség      A megyei TrT szerinti övezeti érintettség.

A fenti ábrákat összevetve látható, hogy a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezetébe tartozó szántók egy jelentős része kerülne átsorolásra, a jó termőhelyi adottságú szántó területek övezetébe. Az övezet a 2015. évi 2. sz. módosítás célterületeit nem érinti!

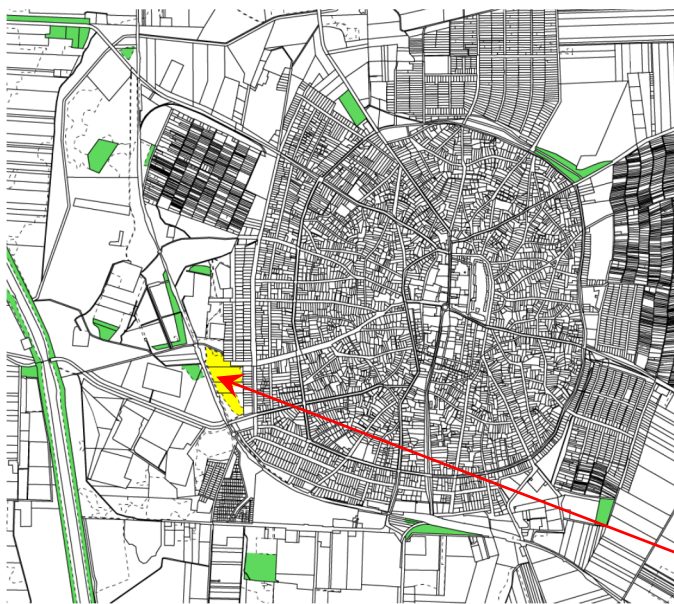




### **Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület:**

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármaskörű funkcióját - környezetvédelmi, gazdasági, társadalmi - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak”

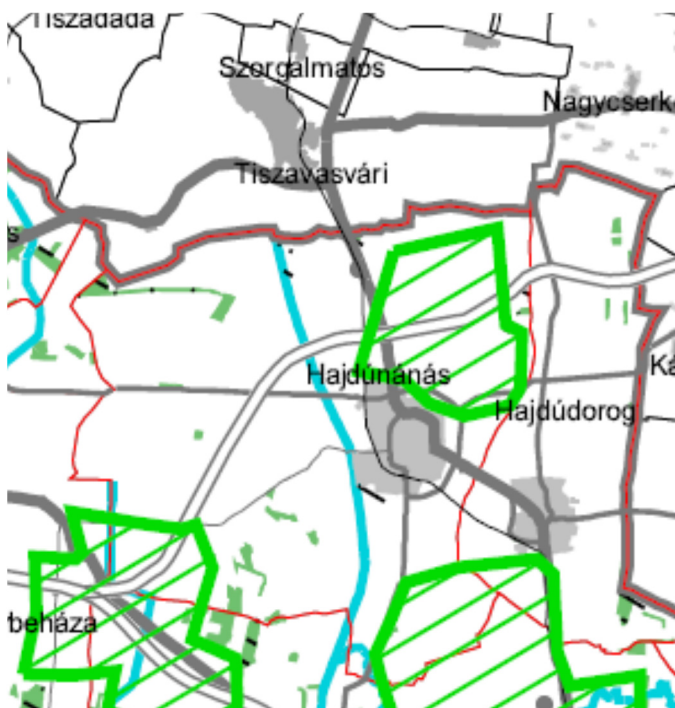
A 2016. évi módosítás területeit az övezet nem érinti!



Fenti megállapítás, miszerint „a 2016. évi településrendezési tervmódosítás által érintett területeket a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete nem érinti”, a megyei területrendezési terv hivatalos, térségi övezeti lapját tekintve megállja a helyét. Az új adatszolgáltatás, melyet az adatszolgáltatásra kijelölt szerv a megyei területére megadott, illetve a 2014. évben elkészített országos és térségi övezeteket lehatároló Hész. melléklet Hajdúnánás város belterületén is jelölt ki az övezetbe tartozó erdőterületet. A 2015. évi módosítás során a sárga színnel jelölt erdőterület volt érintett, mellyel kapcsolatosan az

Erdészeti Felügyelőség előzetes tárgyalás alkalmával a tulajdonos megkeresésére, a terület egy részének beépítésre szánt terület számára történő kivonását (feltételekhez kötve) nem kifogásolta.

Az országos és térségi övezetre vonatkozó szabályok lehetőséget adtak, a közigazgatási területen meghatározott övezet kiterjedéséhez képest 5%-os eltérésre. Hajdúnánás közigazgatási területén (a Hész országos és térségi övezeteket lehatárolását tartalmazó melléklet alapján számolva) 394 ha terület tartozik ezen övezetbe. A 2015. évi módosítás során, az ábrán sárga színnel megjelölt erdőterület (kiterjedése 5 ha, ami a teljes övezet területének 1,27 %-a) kikerült a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéből, így a 2a-jelű településrendezési tervmódosítás (új beépítésre szánt terület kijelölése) nem ellentétes a magasabb szintű tervvel.



### ***Térségi komplex tájrehabilitációs igénylő terület:***

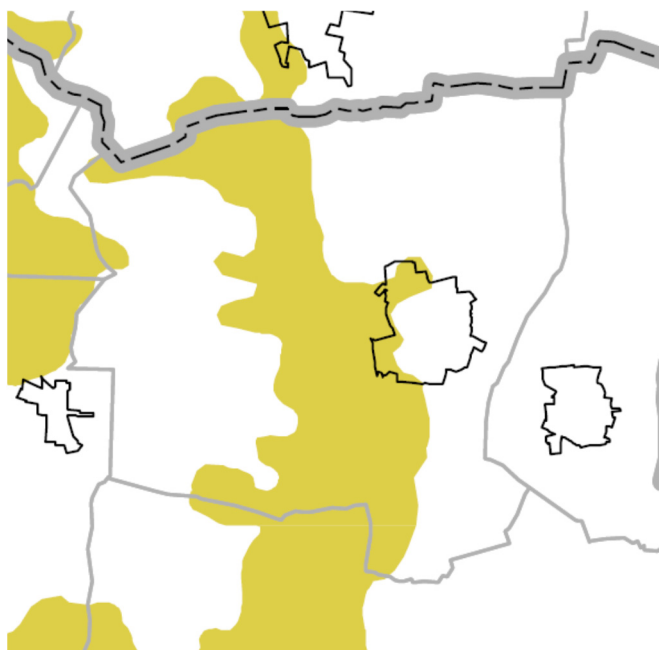
A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

### ***MTrT ajánlása (részlet)***

A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a 100 ha-t meghaladó, egybefüggő, tájökológiailag kedvezőtlen mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávval tagolni kell. A fasorok, erdősávok tervezésekor figyelembe kell venni a védett területek, a Natura2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeit.

Az övezetbe tartozik az igazgatási terület belterülettől észak-keleti irányban elhelyezkedő része, külterület délnyugati- és délkeleti része.

A 2016. évi módosítás területeit az övezet nem érinti.



### ***Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:***

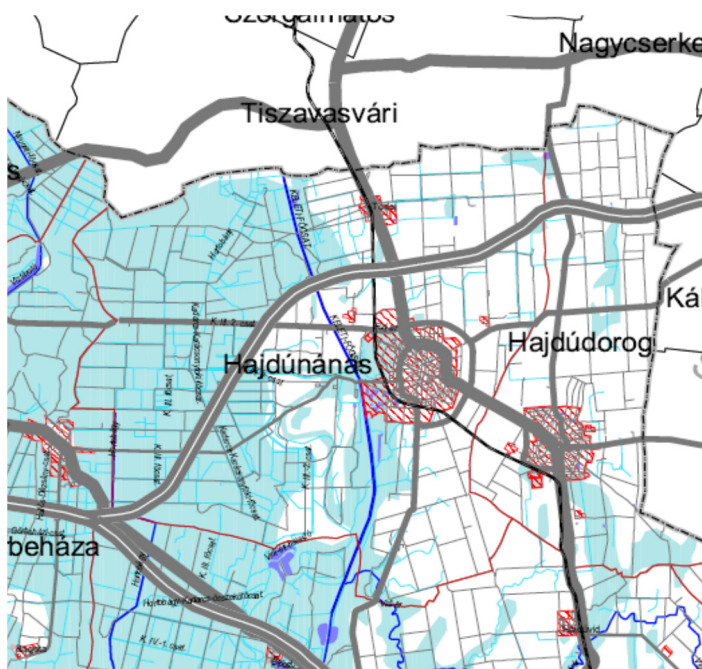
„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

Az övezetbe Hajdúnánás igazgatási területén az ökológiai hálózat területeinek egy része tartozik. Az övezet 2015. január 1.-től lépett hatályba, felváltva a korábbi országos- és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét.

A 2016. évi módosítás célterületei közül

az övezet a 2b-jelű területet érinti, de az itt tervezett gazdasági erdőterület kijelölés az övezeti előírásokkal és ajánlásokkal nem ellentétes.





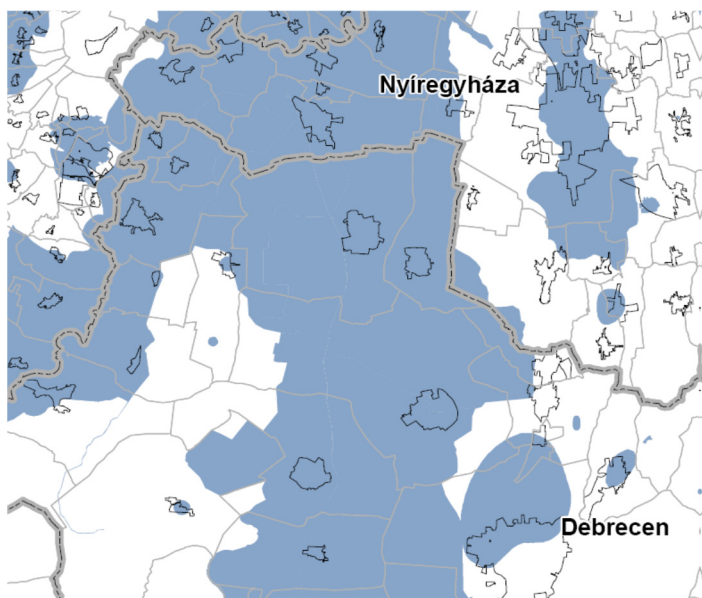
### **Rendszeres belvízjárta terület térségi övezete:**

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki sík vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb, lefolyástalan részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.”

A 2016. évi módosítás területeit az övezet nem érinti!

### **Az OTTrT övezetre vonatkozó kötelező előírásai:**

„A rendszeresen belvíz járta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészen meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhet ki. „



### **Országos vízminőségvédelmi terület” övezete:**

Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településszerkezeti terven ez nem került külön rajzi ábrázolásra.

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

### **Az övezetre vonatkozó, OTTrT 15.§. előírásai:**

- (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.
- (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

A Hész. az OTTrT szabályozásának megfelelően, az övezetre vonatkozó külön előírásokat tartalmaz.



## 2. Környezeti hatások és feltételek

### HAJDÚNÁNÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 2016. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁHOZ ELŐZMÉNYEK

Hajdúnánás város Településrendezési Terve 2004-ben került elfogadásra. A Képviselő Testület a Településszerkezeti Tervet a 236/2007. (XI.18.) Kt. számú határozattal, míg a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet az 51/2004. (XI.22.) ÖR.-el fogadta el.

Hajdúnánás város önkormányzata, vállalkozók, valamint gazdasági társaságok és az önkormányzat által meghatározott területeire vonatkozóan kezdeményezték a Településrendezési terv módosítását. A kezdeményezett módosítások 8 területegységet érintenek.

A terv célja:

Jelen módosítás az eltelt időszakban felvetődött vállalkozói és gazdasági társaságok által jelzett, a város meghatározott területeit érintő módosítási igények tervi szintű megfogalmazása és rögzítése

A kezdeményezett módosítások 8 területegységet érintenek.

Ezek részletezve az alábbiak:

#### 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése (önkormányzati kezdeményezés)

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, a Téglagyár és környezetének jövőbeni terület-felhasználás rendezésére, miután egyértelművé vált, hogy a Téglagyár funkció véglegesen megszűnt. A településfejlesztési koncepció és a HÉSZ e terület távlati hasznosítását üzemi terület helyett, idegenforgalmi- rekreációs célban jelöli meg. A településrendezési eszközökben meghatározottak szerint a GIP-T övezet ingatlanjai beépítésre szánt Kid övezeti besorolásra kerüljön kijelölésre, ezzel egyidejűleg a téglagyár keleti oldalán tervezett gyűjtőút elhagyását tartalmazó „B” változatot kell figyelembe venni. A volt téglagyár Görbeházi útról az üdülő terület felé a gyalogos- kerékpáros közlekedési kapcsolat létesítése elegendő.

Tervezési feladat a településszerkezeti terv és a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása. A településrendezési tervmódosítás a településszerkezetet meghatározó infrastruktúra hálózat (gyűjtőút) részét érinti.

#### 2.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz.-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás. (vállalkozói kezdeményezés)

A társaság kezdeményezte a jelenleg Vass Mihály tulajdonában lévő hajdúnánási 6156/20 hrsz.-ú és a 6156/21 hrsz.-ú, hatályos településrendezési tervben erdő terület-felhasználásba, illetve erdő övezetbe sorolt területből 2 ha nagyságú területrészt Gksz- jelű (kereskedelmi-szolgáltató) gazdasági területbe történő átsorolását. A módosítás által lehetőség nyílna új vágóhíd létesítésére, a meglévő mellett, illetve az erdőterület pótlására a külterület más részén.

#### 3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz.-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész módosítás. (vállalkozói kezdeményezés)

a) Hajdúnánás városközpontjában, a Csokonai utca 2. sz. alatt (a városházához csatlakozóan) társasház építését tervezi a társaság. A társasház a jelenlegi építési előírások alapján megépíthető, de a folytatásában, a 3494 hrsz.-ú (Csokonai utca 4. sz. alatti) ingatlanon tervezett 2. ütem, a településképileg indokolt - az első ütemben megvalósuló épület és a

Csokonai utca 8. sz. alatt meglévő társasház által alkotott - építési vonalon csak a szabályozási terv módosítása esetén lenne elhelyezhető. Tervezési feladat a városközpont szabályozási tervének ezt biztosító módosítása.

b) Ugyancsak a tervezett társasházépítéssel kapcsolatosan felvetődött Hész módosítási igénye (amely egyúttal az övezet teljes területére általánosan megfogalmazható kérés), hogy a megengedett legnagyobb beépíthetőség növelése és az előírt legkisebb zöldfelület arányának csökkentése, az Oték (országos keretszabályok) adta lehetőségeket kihasználva, a helyi környezeti adottságokat és elvárásokat figyelembe véve.

4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638,1889/3, 1889/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően): (önkormányzati kezdeményezés)

a) Egyedi kérelem érkezett az önkormányzathoz a 1638 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlannal kapcsolatban. Az ingatlanon egy magántulajdonban lévő tápbolt működik. Kérelmező az ingatlant meg kívánja vásárolni, amelynek jelenlegi terület-felhasználása az érvényes településrendezési eszközök értelmében zöldterület (közpark). Az ingatlan értékesítését megelőzően szükséges annak terület-felhasználás módosítása.

b) Az önkormányzat szükségesnek tartja továbbá, az ezen ingatlan mellett tervezett további zöldterület (közpark) hasznosíthatóságának vizsgálatát is, miszerint az 1889/2 hrsz.-ú árok lefedésével esetleg parkolók kialakításával lehetne hasznosítani a 1889/3 hrsz.-ú ingatlant. (A 1889/1 hrsz.- ingatlan megmaradna zöldterületnek.)

5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, (kisebb korrekciók, kiegészítések) építetői, kormányhivatali és egyéb önkormányzati kezdeményezés alapján (önkormányzati kezdeményezés)

a) A Hész. „Előkertek szabályozása” c. 7. mellékletének módosítása. A Jegyző Nagy Imre utcai 1891/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa lakóházának bővítését kívánja megvalósítani, mely során előkert nélküli beépítés alakulna ki. A jelenleg érvényes előkert szabályozás szerint a telek "előkertes" (zöld) zónába esik. A módosítás során "előkert nélküli - választható épület-elhelyezés" (sárga) zónába való átsorolást kéri, ami és a mellette lévő 1891/3 hrsz.-ú ingatlan esetében is indokolt. A módosítással válna lehetővé az épületek utcafront felé történő bővítése. Ezzel párhuzamosan indokoltnak mutatkozik, az utca déli oldalán lévő ingatlanok esetében is hasonló változás átvezetése, továbbá a környező lakótömbök előkertre vonatkozó besorolásának a felülvizsgálata is

b) Az építhetőség Helyi Építési Előírások alkalmazása során keletkezett korrekciós igényeinek, a kormányhivatal írásos észrevételeinek, illetve az önkormányzat egyéb kezdeményezéseinek megfelelő javítások, kiegészítések elkészítés

6.) Tedej ZRt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:

A kezdeményezett Településrendezési tervmódosítás célja, hogy a hatályos szabályozási terven 18 m szabályozási szélességgel szabályozott, 0148/36 hrsz.-ú gazdasági területen belüli bekötő út, jelenlegi, ennél lényegesen kisebb szélessége ne kerüljön növelésre, tekintettel a meglévő építményekre. Tekintettel a bekötőút adottságaira, a rövid bekötőút szabályozási tervből való elhagyása a módosítási javaslat. Így megszűnne az út közterület jellege, az út ipari területen belüli magánúttá válna, ami szabályozási tervi kötöttséget így a továbbiakban nem jelentene.

7) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztés-bővítését célzó módosítás

Hajdúnánás város önkormányzata gazdasági terület fejlesztését- előkészítését kívánja megvalósítani, a működő vállalkozások bővülését és új gazdasági társaságok betelepülését elősegítve, illetve ösztönözve.

Olyan gazdasági terület fejlesztés valósulhat meg, amely útépítés, közműfejlesztés, terület előkészítés esetén jelentős bővítési fejlesztési lehetőséget teremt a hatályos településrendezési tervben kijelölt két területrészen.

a) A belterület délkeleti szélén kijelölt ipari terület gyakorlatilag még hasznosítatlan. A gazdasági terület meghatározó közlekedési kapcsolatát a Balmazújvárosi út és az ezen keresztül rövid úton elérhető M35 autópálya, valamint a Debrecen –Tiszaújlök vasútvonal szomszédsága jelenti. E terület gyakorlatilag teljes egészében magán tulajdonban van. Az ingatlanok aránytalanul magas ára hozzájárult a területen tervezett hasznosítás elmaradásához. Az M35 autópálya Románia felé történő tovább építése hosszabb távon élenkítőleg hathat e terület fejlődésére.

b) A belterület északi szélén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet részben hasznosított, de jelentős kiterjedésű fejlesztési területek állnak még itt rendelkezésre, illetve további területek vonhatók be a gazdasági területek közé. E területek közlekedési kapcsolatát a Tiszavasvári út, és az rövid úton elérhető M3 autópálya jelenti. A fejlesztésre kijelölt, még beépítetlen területek gazdasági célú hasznosítását nagyban elősegítené, ha az itt tervezett, területek megközelítését és az országos úthálózat elérését is szolgáló gyűjtőút, az ellátást szolgáló közműhálózat kiépülne.

Utóbbi területen jelentős önkormányzati tulajdonú, még beépítetlen terület is található, ami növeli a területrészt fejlesztésének jelentőségét.

Településrendezési tervmódosítási igény, hogy a belterület északi részén található kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület a településszerkezeti lehetőségeket és környezeti kapcsolatokat figyelembe véve tovább bővüljön, melyhez leginkább a még hasznosítatlan, lakóövezetbe sorolt (beépítetlen) területek jelentenek lehetőséget.

8) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településrendezési eszközökben való felvezetése: (önkormányzati kezdeményezés)

A 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 7.§. alapján A gyógyhely határát és védőterületét a terület és településrendezési terven fel kell tüntetni. A gyógyhelyet érintő rendezési terv elfogadása vagy módosítása előtt az OTH véleményét ki kell kérni.

Tervezési feladat a gyógyhely és védőterületének feltüntetése a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon és a településrendezési terv feldolgozását tartalmazó térinformatikai adatbázisban. További feladat igény esetén megvizsgálni a gyógyhely lehatárolás távlati bővítésének lehetőségét és meghatározni az annak feltételeként szükséges településrendezési tervmódosítás, szabályozás- korlátozás körét.

9) Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítása (vállalkozói kezdeményezés)

A társaság kezdeményezte a Bajcsy Zs.- Áchim A. utcák- vasúti pályatest- 5352/2 hrsz-ú csatorna által határolt, hatályos szabályozási tervben „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt terület „Gksz-2” építési övezetbe történő átsorolását, továbbá az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterület méretének csökkentését, annak érdekében, hogy az 5374/1 hrsz-ú ingatlan az ott működő társaságok száma szerint megosztható legyen. (E telekméret 2000 m<sup>2</sup>-ről legalább 1800 m<sup>2</sup>-re való csökkentése a feladat.

Tervezési feladat a fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.



## KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGÍTÉLÉSE

### 1. Települési környezet

A módosítások települési környezetre gyakorolt hatásai:

#### 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése

A tervmódosítás céljaként megjelölt távlati hasznosítás (üzemi terület helyett, Kid idegenforgalmi- rekreációs cél) egységes és egyértelmű terület-felhasználást tesz lehetővé, amelyet nem tagol, nem bont meg beékelődő gazdasági övezet, vagy indokolatlan gyűjtőút nyomvonal. Környezet- és településvédelmi szempontból ebben az esetben várható a legkisebb (a környezetre feltétlen kedvező hatású) környezetterhelés kialakulása. *A hatás pozitív.*

2.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. által kezdeményezett módosítás a 6156/20 és 6156/21 hrsz.-ú, Eg erdőövezetbe sorolt területből 2 ha nagyságú területrészt kivon Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú terület-felhasználásba új vágóhíd létesítéséhez. Az erdőterület csökkenése azért nem jelentős veszteség, mert a földhivatali nyilvántartás és a hatályos terv szerinti területhasználat eltér a valóságtól. Ugyanis egyrészt a Hunyadi utca folytatásában lévő út északi oldalán nyilvántartott és kiosztott lakóingatlanok a valóságban nem épültek be, az erdő sem alkot zárt állományt itt. A kialakuló gazdasági övezethez rendelhető közúti nyomvonal is a meglévő út nyomvonalat kapja vissza. Az erdőterület pótlása (ezzel a BAÉ településszintű egyensúlya) a területtől nyugatra, a Keleti főcsatornán túl, a Fürjhalmi II.-dűlőben lévő mezőgazdasági övezetben biztosítható.

A lakóövezet csökkenése városi szinten kisebb értékű, mint a módosítással kialakuló területhasználat által képviselt gazdasági érték. Azonban a vágóhídi tevékenység engedélyezése során figyelembe kell venni a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a hatásvizsgálatokról) küszöbértékeit és levegővédelmi hatásterület igényét. *A hatás településvédelmi szempontból nem jelentős.*

3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4.-8. sz. közötti társasház építési beruházás miatt a szabályozási tervben megállapított építési vonal módosulna. Ez a Vt (településközpont vegyes) övezeti besorolás változatlanul hagyása mellett településképileg indokolt, megvalósulása a jelenlegi kialakult állapot alapján csak távlati lehet.

Ezzel párhuzamosan javasolt a Hész módosítása az övezet teljes területére vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépíthetőség 35 %-ról 50 %-ra növelése, valamint a legkisebb zöldfelület arányának 50 %-ról 30 %-ra csökkentése kérdésében.

A belvárosban, illetve a városközpontban általánosságban is elfogadható az a tendencia, hogy a beépítési intenzitás növekszik. Ez urbanizációs jelenség és igény. Azonban a zöldfelületi adottságok, a zöldfelületektől elvárt környezetminőség-javító funkció és komfortosság mértékének csökkenése nem kívánatos tendencia. Ezért a zöldfelületi arány pótlására a felületi minőségi eszközöket (mint intenzív biológiai értékű hátsókert, kerítés, zöld fal, vagy akár zöld tető) kell alkalmazni. E tekintetben a lapos tető előnyösebb lehetne! *A hatás településképi szempontból javító, településminőség szempontjából csak célirányos intézkedések révén lehet szintentartó!*

4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása a városi területek hatékonyabb és célszerűbb hasznosításának lehetőségét segíti. A 1638 hrsz.-ú, gyakorlatilag utcákkal körbezárt szigetszerű terület a rajta lévő tápbolttal nem képviseli a zöldterületi, közparki értékeket. A Z-1 övezetből Lk-3 kisvárosias övezetbe sorolása gyakorlatilag semmilyen változást nem eredményez.

A 1889/3 hrsz.-ú közpark terület keleti végében parkoló kialakítása (amennyiben a belvárosi, de különösen az érintett városrész parkoló ellátottságban javulást eredményez) elfogadható. A megvalósítást az 1889/2 hrsz.-ú árok lefedésének költsége is befolyásolhatja. A parkoló fásítása révén a zöldfelületi veszteség nem jelentős. *A hatás nem jelentős, parkolási kérdés tekintetében pozitív.*

5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása a Jegyző Nagy Imre utcai és annak környezetében lévő lakóingatlanok, lakótömbök előkertjeinek megszüntetésével a beépítés utcafrontig való kiterjesztése hasonló kérdéseket vet fel és generál, mint azt a 3. pontú területnél megfogalmaztuk. Településképi szempontból előnyös lehet egy utcafronti homlokzatú beépítés, különösen ha az egy összehangolt építészeti értéket fog képviselni. Az előkertel megszűnése nem nagy veszteség, hiszen általában kis mélységű, vagy nem is létező, de igénytelen előkertek vannak a környezetben. *A hatás javító!*

6.) Tedej ZRt. területén a tervezett bekötő út elhagyása a jelenlegi használatot nem érinti. *A környezeti hatás közömbös!*

7) A város északi és DK-i részein elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek fejlesztése a működő vállalkozások bővülését és új gazdasági társaságok betelepülését kívánja elősegíteni, illetve ösztönözni.

a) A belterület délkeleti szélén kijelölt, magántulajdonban lévő ipari terület gyakorlatilag még hasznosítatlan, a magas árfekvés miatt nem keresett. Ugyanakkor a jó közlekedési kapcsolatok (a rövid úton elérhető M35 autópálya, a Debrecen –Tiszalök vasútvonal közelsége) eredményeként várható az előmozdulás.

b) A belterület északi szélén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet részben hasznosított, de jelentős kiterjedésű fejlesztési területek állnak még itt rendelkezésre, illetve további területek vonhatók be a gazdasági területek közé. A jó közlekedési kapcsolatok révén (a Tiszavasvári úton elérhető M3 autópálya) ha a terület egy gyűjtőút révén bekapcsolható az országos úthálózatba, illetve az ellátást szolgáló közműhálózat kiépül, jó potenciállal rendelkezne. A terület jelentős önkormányzati tulajdonú, még beépítetlen területekkel, továbbá a lakóövezetnek jelölt, még beépítetlen területekkel bővíthet.

Fontos, hogy a gazdasági övezet lakóövezetekkel határos sávjában a megfelelő védettséget, takarást biztosító, övezeten belüli zöldsávot ki kell alakítani.

8) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településrendezési eszközökben való felvezetése: (önkormányzati kezdeményezés)

A 74/1999. (XII.25.) EüM rendelet 7.§. alapján A gyógyhely határát és védőterületét a terület és településrendezési terven fel kell tüntetni. A gyógyhelyet érintő rendezési terv elfogadása vagy módosítása előtt az OTH véleményét ki kell kérni.

Tervezési feladat a gyógyhely és védőterületének feltüntetése a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon és a településrendezési terv feldolgozását tartalmazó térinformatikai adatbázisban. További feladat igény esetén megvizsgálni a gyógyhely lehatárolás távlati bővítésének lehetőségét és meghatározni az annak feltételeként szükséges településrendezési tervmódosítás, szabályozás- korlátozás körét.

A vonatkozó rendelet 8. § (1) alapján gyógyhelyen és annak környékén a betegek gyógykezelését hátráltató, tiltott tevékenység mindaz, ami az éghajlati viszonyokat és a tájjelleget tartósan hátrányosan befolyásolja, vagy a betegek nyugalma zavarja, gyógyulását hátráltatja (különösen a víz-, por-, füst- és gázszennyezéssel, a levegő kémiai vagy biológiai szennyezésével, bűz keletkezésével, zajjal, valamint a növényállomány és a domborzat megváltoztatásával járó tevékenységek) végzése tilos.

9) Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítása (vállalkozói kezdeményezés)

A társaság kezdeményezte a Bajcsy Zs.- Áchim A. utcák- vasúti pályatest- 5352/2 hrsz-ú csatorna által határolt „Gksz-1”-jelű (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe sorolt terület „Gksz-2” építési övezetbe történő átsorolását, továbbá a legkisebb alakítható telekterület 2000 m<sup>2</sup>-ről 1800 m<sup>2</sup>-re csökkentését az ingatlan jobb oszthatósága érdekében. *A települési környezetben megjelenő hatás semleges.*

## **2. Levegőminőség-védelem**

A város és a tervezési terület levegőkörnyezete a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM<sub>10</sub> Arzén (As), PM<sub>10</sub> Kadmium (Cd) PM<sub>10</sub> Nikkel (Ni) PM<sub>10</sub> Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM<sub>10</sub>) vonatkozásában „E”, PM<sub>10</sub>benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik.

### ***A módosítással érintett területek levegőkörnyezeti állapotának a jelenlegi és a módosítást követő területhasználat alapján bekövetkező változásai:***

1.) Volt téglagyár és környezetének üzemi terület helyett, Kid idegenforgalmi- rekreációs célú kijelölése és használata, valamint a gyűjtőút nyomvonal elhagyása jelentős mértékben segíti a jobb levegőkörnyezeti állapot kialakulását. Ez összhangban van a területhasználat ilyen jellegű igényével. *A hatás pozitív.*

2.) Kukori Kft. által kezdeményezett módosítás után kialakuló Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú övezetben az új vágóhíd létesítésekor figyelembe kell venni a vágóhídi tevékenység szag-, és bűz hatásterületének alakulását. Ezért célszerű a vágóhidat a lakóövezettől a lehető legtávolabb megépíteni és a várható szaghatások kezelési igényét korszerű technológiával biztosítani. *A hatás levegővédelmi szempontból csak így lehet nem jelentős.*

3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4.-8. sz. közötti társasház építési beruházás miatt a szabályozási tervben módosított építési vonalnak csak közvetett hatása van a levegőkörnyezetre. Ez a zöldfelület arányának 50 %-ról 30 %-ra csökkentése miatt nem kedvező. Ezért a zöldfelületi arány pótlására a felületi minőségi eszközöket (mint intenzív biológiai értékű hátsókert, kerítés, zöld fal, vagy akár zöld tető) kell alkalmazni. *A hatás levegőminőségi szempontjából elfogadható!*

4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása gyakorlatilag semmilyen változást nem eredményez a levegőkörnyezetben.

A 1889/3 hrsz-ú közpark terület keleti végében javasolt parkoló fásítása révén a zöldfelületi veszteség nem jelentős. *A hatás semleges.*

5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása a Jegyző Nagy Imre utcai és annak környezetében lévő lakóingatlanok, lakótömbök előkertjeinek megszüntetésével a levegőkörnyezeti hatás nem változik

6.) Tedej ZRt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása, illetve a kijelölés elhagyása semmilyen levegővédelmi kérdésben nem jelent hátrányt. A jelenlegi használat folytatódik. *A hatás közömbös!*



7) A város északi és DK-i részein elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek fejlesztése, illetve a területhasználat és beépítési intenzitás növekedése a jelenlegi alapterheltség növekedését eredményezi a tüzeléstechnikai és közlekedési emissziók vonatkozásában.

A tüzeléstechnikai emissziók megengedett határértéken tartása érdekében a Gksz övezetben lehetőség szerint 140 kW alatti gázüzemű tüzelőberendezés, vagy elektromos üzemű berendezések alkalmazása javasolt, melyet alternatív (napelem, föld/levegő hőszivattyú) egészíthet ki.

A kialakuló övezeten belüli és az országos közlekedési rendszerhez kapcsolódó utak használata, valamint az alkalmazott EU minősítésű járművek révén a közlekedési légszennyezettség növekszik, de határértéket nem meghaladó szintet fog elérni.

A gazdasági övezetekben a 292/2010. (XII. 23.) Korm. r. szerint levegővédelmi övezet kijelölését igénylő, bűz kibocsátással járó tevékenység nem helyezhető el.

A lakóövezet felől a gazdasági övezeten belül védő zöldsáv telepítése szükséges.

*A hatás elviselhető!*

8) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges gyógyhely határa és védőterület kijelölése a területhasználatban eredményezhet kisebb szabályozási módosítást. Ezek elsősorban a védőterületen belüli levegőminőségi állapotok jó minőségben való megőrzését biztosítják.

Ezek körében:

- az állattartás, trágyakezelés (sertés, kecske, szarvasmarha tartás, trágyatárolás kizárása),
- tüzelőanyag felhasználás (gáz, fa, szén tüzelőanyagok használata),
- égetés (avar, vagy hulladék, lom égetés tiltása),
- bűzhatású tevékenység (szennyvízkezelés, intenzív vegyipari, bőripari, faipari, vagy élelmiszeripari tevékenység)

racionalis korlátozása jöhet számításba. *A gyógyhely minősítés által elvárt levegőminőség ilyen feltételekkel biztosítható távlatban.*

9) Family-Invest Kft. területének gazdasági övezeten belüli átsorolása, illetve a telephelyek számának növekedése nem érinti a levegőminőség alakulását. Ennek feltétele, hogy a telephelyeken a hőenergia előállításához elektromos, gáz, vagy alternatív energiaforrást használjanak és a hőtermelő berendezések egyenkénti teljesítményei ne haladják meg a 140 kWh-t.

*A levegőkörnyezetben megjelenő hatás nem jelentős.*

***A módosítással érintett területeken a levegőkörnyezeti és a levegőminőség-védelmi feltételek a rendeltetésszerű területhasználat betartásával biztosítottak, a hatások nem jelentősek.***

### **3. Zaj-, és rezgésvédelem**

Zajvédelmi vonatkozásban a tervmódosítással érintett területek zajvédelmi besorolását a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó.

***A módosítással érintett területek zajkörnyezeti állapota a módosítást követően a módosítás jellegének megfelelően esetenként változik, a legtöbb módosítási elem esetében azonban közömbös.***

***A módosítással érintett területek zajkörnyezeti állapotának a jelenlegi és a módosítást követő területhasználat alapján bekövetkező változásai:***

1.) Volt téglagyár és környezetének üzemi terület helyett, Kid idegenforgalmi- rekreációs célú kijelölése és használata, valamint a gyűjtőút nyomvonal elhagyása jelentős mértékben segíti a zajkörnyezeti állapot javulását. Ez összhangban van a területhasználat ilyen jellegű igényével.

*A hatás pozitív.*

2.) Kukori Kft. által kezdeményezett módosítás után kialakuló Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú övezetben az új vágóhíd létesítésekor figyelembe kell venni a vágóhídi tevékenység zajvédelmi hatásterületének alakulását. Ezért célszerű a vágóhidat a lakóövezettől a lehető legtávolabb megépíteni és a zajforrás jellegű berendezéseket épületen belül, vagy külső zajforrás esetében megfelelő akusztikai védelemmel kialakítani. A határértékek betartását az engedélyre tervekben kell bemutatni. *A hatás zajvédelmi szempontból így nem jelentős.*

3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4.-8. sz. közötti társasház építési beruházás miatt módosított építési vonalnak, illetve a zöldterületi arány csökkenésének közvetlen hatása nincs a zajkörnyezetre.

Az utcafronti épülethomlokzatok esetében azonban (az utcai közlekedési zaj kisebb terjedési távolsága miatt) szükséges a falszerkezetek és nyílászárók akusztikailag méretezett megválasztása.

*A hatás zajminőségi szempontjából elviselhető!*

4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása gyakorlatilag semmilyen változást nem eredményez a zajkörnyezetben.

A 1889/3 hrsz.-ú közpark terület keleti végében javasolt parkoló használata az utca közlekedési zajterhelésében elhanyagolható hatást eredményez. *A hatás nem jelentős.*

5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása a Jegyző Nagy Imre utcai és annak környezetében lévő lakóingatlanok, lakótömbök előkertjeinek megszüntetésével a zajkörnyezeti hatás nem változik. Itt is érvényes azonban az utcafronti épülethomlokzatok esetében (az utcai közlekedési zaj csökkenő terjedési távolsága miatt) a falszerkezetek és nyílászárók akusztikailag méretezett megválasztása.

6.) Tedej ZRt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása, illetve a kijelölés elhagyása zajvédelmi szempontból nem jelent hátrányt. A jelenlegi használat folytatódik. *A hatás közömbös!*

7) A város északi és DK-i részein elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek fejlesztése, illetve a területhasználat és beépítési intenzitás növekedése a jelenlegi alapterheltség növekedését eredményezi zajemissziók vonatkozásában.

A zajkibocsátások megengedett határértéken tartása (lakóövezet felé nappal 50 dB, éjjel 40 dB) érdekében a Gksz övezetekben a tevékenységek a zajkibocsátási határértékek betartása mellett kaphatnak engedélyt.

A megvalósuló telephelyeken az üzemi jellegű zajforrás helyeket (üzemépület, külső, belső zajforrások, parkolók) úgy kell elhelyezni, kialakítani, hogy azok a legkisebb zajterhelést okozzák a lakóövezetek felé. *A hatás elviselhető!*

8) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges gyógyhely határa és védőterület kijelölése a területhasználatban eredményezhet kisebb szabályozási módosítást. Ezek

elsősorban a védőterületen belüli zajminőségi állapotok romlásának elkerülése érdekében szükségesek.

Ezek körében:

- A védőterületen nem helyezhető el olyan zajos üzem, amely zajkibocsátási határérték megállapítására kötelezett.
- Felül kell vizsgálni az övezeten belüli úthasználat, sebesség és súlykorlátozás helyzetét. Ennek célja a lassúbb haladási sebesség, valamint a nehéz gépjármű forgalom korlátozásával a közlekedési zajterhelés mérséklése.

*A gyógyhely minősítés által elvárt zajminőség biztosítása érdekében nem szükséges un. csendes övezet kijelölése, de a fenti feltételekkel biztosítható távlatban az alapzaj szint csökkenése.*

9) Family-Invest Kft. területének gazdasági övezeten belüli átsorolása, illetve a telephelyek számának növekedése nem érinti a zajminőség alakulását. A gazdasági övezet üzemi zajkibocsátása nem veszélyeztetheti a szomszédos lakóövezeteket. Ennek feltétele, hogy a telephelyeken az engedélyezések során biztosítani kell a zajkibocsátási határértékek teljesülését.

*A zajkörnyezetben megjelenő hatás nem jelentős.*

***A módosítással érintett területeken a zajkörnyezeti és a zajvédelmi feltételek a rendeltetésszerű területhasználat betartásával biztosítottak, a hatások nem jelentősek.***

#### **4. Talaj-, és vízvédelem**

A talaj- és vízvédelem alapvető követelménye, hogy a környezethasználat és a közlekedési létesítmény a lehető legkisebb szennyezési kockázatot jelentse a talajra, a felszíni és felszín alatti vizekre és földtani közegre.

A terület felszín alatti vízminőség vonatkozásában a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM r. értelmében érzékeny kategóriába tartozik.

A talaj-, a földtani közeg, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét a módosított 123/1997. (VII.18.) Korm. r., a módosított 219/2004. (VII.21.) Korm. r. és a 220/2004. (VII.21.) Korm. r., a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet, valamint a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletekben megadott minőségi és eljárási követelmények szerint kell biztosítani.

A módosítások talaj-, és vízvédelmi hatásai:

A javasolt módosítások alapján az 1.), 3.), 5.) és 6.) jelű területeknél talaj-, és vízvédelmi hatások módosulásával nem kell számolni. *A hatások semlegesek.*

2.) Kukori Kft. által kezdeményezett módosítás után kialakuló Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági célú övezetben az új vágóhíd létesítése komoly talaj-, és vízvédelmi kérdéseket vet fel. Tekintettel arra, hogy az övezetben teljes infrastruktúra kiépítésével kell számolni, a környezeti kockázatok kizárhatók.

A vízigények biztosítását, a szennyvízelhelyezést és a szükséges felszín alatti vizek monitoringját az engedélyezés során kell kidolgozni és biztosítani.

A beépítéssel érintett területeken a szükséges mértékű humuszmentést el kell végezni.

Az építéshez csak legális anyagnyerő helyről nyert ásványi anyag használható fel

*A hatás így nem jelentős.*

4.) Magyar utca mentén tervezett parkoló használatából eredően talajszennyezés kockázata minimális. *A hatás nem semleges.*



7) A város északi és DK-i részein elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek fejlesztése, illetve a területhasználat és beépítési intenzitás növekedése fokozza a talaj-igénybevétel mértékét és a felszíni és felszín alatti vizek szennyezési kockázatát. Ez a teljes infrastruktúra (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz elvezetés) kiépítésével minimumra csökkenthető.

A gazdasági övezet nagyobb burkolt felületeiről, illetve a parkolófelületekről elfolyó csapadékvizek csak előkezelés után táplálhatók a közüzemi hálózatba.

A beépítéssel érintett területeken a szükséges mértékű humuszmentést el kell végezni.

Az építéshez csak legális anyagnyerő helyről nyert ásványi anyag használható fel

*A hatás elviselhető!*

8) Hajdúnánás város gyógyhelyé minősítéséhez szükséges gyógyhely határa és védőterület kijelölése a területhasználatban eredményezhet kisebb szabályozási módosítást. Ezek elsősorban a védőterületen belüli talajminőségi állapotok romlásának elkerülése érdekében szükségesek.

Ezek körében:

- A védőterületen talajban nem helyezhető el hulladék, szennyvíz, talajidegen anyag.
- A területen a teljes közművesítettség a követelmény.

*A gyógyhely minősítés által elvárt talajminőség biztosítása fenti feltételekkel biztosítható.*

9) Family-Invest Kft. területének gazdasági övezeten belüli átsorolása, illetve a telephelyek számának növekedése nem érinti a talajminőség alakulását.

*A talajra, földtani közegre, felszíni és felszín alatti vizekre a hatás nem jelentős.*

***A módosítással érintett területeken a talaj-, földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek szempontból a hatás közömbös, nem jelentős.***

## **5. Hulladékgazdálkodás**

A területen felmerülő, illetve a területhasználatból eredő hulladékgazdálkodási feladatokat a 2012. évi CLXXXV. tv. a hulladékról, valamint a törvény végrehajtási rendeletei előírásai szerint kell megvalósítani.

A módosítások által érintett területek közül az 1.), 3.), 4.), 5.), 6.) és 9.) jelű területek esetében nincs hulladékgazdálkodási vonatkozása. A területek továbbra is a városi hulladékgyűjtő rendszer részei maradnak.

A 2.), 7.), 8.) jelű területek mindamellett, hogy bekapcsolhatók a városi rendszerbe, önálló hulladékgazdálkodást folytatnak a törvényben előírt feltételek betartásával.

***A módosítással érintett területeken hulladékgazdálkodási szempontból a hatás közömbös, esetenként pozitív.***

## **6. Környezetvédelmi követelmények**

A módosítás által bekövetkező környezet-igénybevétel környezetvédelmet érintő elemei a szabályozási előírásokban kerülhet megfogalmazásra.

A tervmódosítás és a kialakuló szabályozás biztosítja az eltérő területhasználatok közötti legoptimálisabb kapcsolatot, a táj-, és térszerkezeti elemekben konfliktust nem okoz.

A levegő-, zaj-, talaj-, és vízvédelem kérdésében a kibocsátási határértékek betarthatók, különleges környezetvédelmi intézkedésre nincs szükség.

A tevékenységek engedélyezése, illetve a beépítéssel érintett, 3 ha-nál nagyobb területek esetében figyelembe kell venni a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r. hatályát.

### 3. Tájrendezés, zöldterületek alakítása

#### HADÚNÁNÁS TERÜLETÉT ÉRINTŐ 2016. ÉVI TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

##### TÁJRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2016. évi tervezett módosítása során különböző terület használat- ill. szabályozási paraméter változtatási igények miatt válik szükségessé.

A változtatási igények belterületet érintenek.

##### Belterületek

1. beavatkozási terület „A volt téglagyár területének üdülőterületté minősítése”

A megszűnt téglagyár területe különböző alternatív javaslatoknak az össze tulajdonos általi támogatatlansága után a korábbi rendezési tervek elhatározása alapján üdülőterületté válik.

Az üdülő terület megjelenése előnyös a közeli horgásztavak, valamint sport és idegenforgalmi területek közelében. A nagy porterhelésű, magas kéménnyel a tájat uraló megjelenésű ipartelep felszámolása kifejezetten előnyös a tájkép és a zöldfelületi rendszer szempontjából.

A konkrét tervezési terület fenti szempontok alapján település- és tájképi szempontból értékes területnek minősíthető.

2. beavatkozási terület „A Kukori Kft. telephelyének bővítési igényei miatt kereskedelmi-gazdasági szolgáltató terület kijelölése, a környező területhasználati kijelölések optimalizálásával”

A korábbi közlekedési terület módosítási javaslat visszavonásával az ingatlan területek – így a meglévő út is – a meglévő állapotok szerint alakulnak, lehetőséget adva a Kukori Kft. jelenlegi telephelyének egységes bővítésére. A meglévő erdő terület csökkenése miatti biológiai aktivitás érték pótlását a tervmódosítás során konkrétan meg kell határozni (a tulajdonos a Keleti főcsatorna Ny-i oldalán lévő mg üzem melletti, karéj formájú mezőgazdasági ingatlan erdősítésével kívánja megoldani), de a telephelyen belüli intenzív növénytelepítéssel is szükséges kompenzálni.

3. beavatkozási terület „építési szabályozási vonal módosítása a Csokonai utcában”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

4. beavatkozási terület „A Magyar utca mentén tervezett zöldfelületek egy részének lakó-, il. kereskedelmi-gazdasági szolgáltató területté minősítése”

Részben az önkormányzat, részben magán befektetők igényei miatt a terület hasznosításának növelése érdekében terület felhasználási változtatási igények léptek fel. A zöldfelület csökkenése nem előnyös a zöldfelületi rendszer szempontjából.

5. beavatkozási terület „Helyi építési szabályzat módosítása”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

6. beavatkozási terület „A Tedej Zrt. tervezett bekötő útja szabályozásának módosítása”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

7. beavatkozási terület „Új feltáró út szabályozása a város É-i részén lévő gazdasági terület számára”

A változás lényege, hogy a gazdasági terület megközelíthetősége megfelelő szélességű és minőségű utakon több irányból biztosítva legyen. Ezért részben a meglévő gazdasági területek, részben lakóterületek kárára új utak szabályozása kerül be a tervbe, il. meglévő utak szabályozási méretei növekednek meg. Alternatív változatként fennáll a lehetősége két kisebb lakóterületi tömb csatolása a gazdasági területhez.

8. beavatkozási terület „A fürdő környékének gyógyhellyé minősítése”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

9. beavatkozási terület „A város D-i részén egy kisebb tömb Gks1-ből Gks2-vé történő átminősítése”

A változás lehetővé teszi kisebb telekméretek mellett 60%-os beépítettség elérését. A változás nyilvánvalóan csökkenti az ingatlanokon belüli zöldfelület mértékét, így hatással van a zöldfelületi rendszerre is. A csökkenés részben kompenzálható többszintes növényállományok, esetleg tetőterek kialakításával is.

Megfelelő kísérő intézkedésekkel a kedvezőtlen hatások javíthatók, a növényállomány célszerű gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagy mértékben növelhetők. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.



## TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### Belterületek

1. beavatkozási terület „A volt téglagyár területének üdülőterületté minősítése”

Javasolt a tervezési területen mielőbb a szokásostól nagyobb szélességű közlekedési területek kialakítása, melyek a kialakítandó üdülőterület vázát képezik, mégpedig széles, 3 szintes zöldsávok kíséretével. Fontos ezen széles zöldfelületi sávoknak megfelelő helyet hagyni ahhoz, hogy modern, vonzó üdülőterület alakulhasson ki.

Javasolt a zöldsávok gerincét alkotó fasorok mielőbbi telepítése.

Az üdülő terület megjelenése előnyös a közeli horgásztavak, valamint sport és idegenforgalmi területek közelében.

2. beavatkozási terület „A Kukori Kft. telephelyének bővítési igényei miatt kereskedelmi-gazdasági szolgáltató terület kijelölése, a környező területhasználati kijelölések optimalizálásával”

Javasolt a Keleti főcsatorna Ny-i oldalán lévő mg üzem melletti, karéj formájú mezőgazdasági ingatlan erdő telepítését mielőbb megvalósítani, a Kukori Kft építési engedélyeztetési eljárásában az engedély megadását az erdő telepítéséhez kötni. Javasolt a telephelyen belül többszintes növénytelepítés előírását meghatározni a beépítések növelését célzó építési engedélyezési eljárások lefolytatásához.

3. beavatkozási terület „építési szabályozási vonal módosítása a Csokonai utcában”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

4. beavatkozási terület „A Magyar utca mentén tervezett zöldfelületek egy részének lakó-, il. kereskedelmi-gazdasági szolgáltató területté minősítése”

Javasolt az új beépítésre szánt területeken többszintes növényállományok telepítésével is kompenzálni a csökkenő zöldterületek biológiai potenciálját és aktivitását.

5. beavatkozási terület „Helyi építési szabályzat módosítása”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

6. beavatkozási terület „A Tedej Zrt. tervezett bekötő útja szabályozásának módosítása”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

7. beavatkozási terület      „Új feltáró út szabályozása a város É-i részén lévő gazdasági terület számára”

Javasolt az újonnan kialakítandó és szélesítendő utak mentén kétoldali fasorok telepítése, lehetőleg a fák alatti zöldsáv intenzív betelepítésével kombinálni.

Javasolt továbbá a telephelyek határai mentén minimálisan fasorok, lehetőség szerint faállományból álló védősávok telepítése.

A fasorok telepítésének végrehajthatósága érdekében az útépítés engedélyezési tervének részeként kell a fasorokat szaktervező általi fasor telepítési engedélyezési terv benyújtását megkövetelni.

8. beavatkozási terület      „A fürdő környékének gyógyhellyé minősítése”

A változás a zöldfelületi rendszerre nincs hatással.

9. beavatkozási terület      „A város D-i részén egy kisebb tömb Gksz1-ből Gksz2-vé történő átminősítése”

Javasolt a változás részeként az ingatlan számára előírt zöldfelületi fedettség számára többszintes növényállomány megtervezését és telepítését elvárni, mely előnyös lehet a zöldfelületi rendszerre is.

Javasolt esetlegesen tetőkertek kialakítása is, melyet telepítési szándék esetén jogosult szaktervező tervei alapján kell felül vizsgálni és elvégezni.

Megfelelő kísérő intézkedésekkel a kedvezőtlen hatások javíthatók, a növényállomány célszerű gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagy mértékben növelhetők. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

A fásítások tervezését arra jogosult erdész- ill. táj- és kertépítész mérnök engedélyezési terve alapján javasolt megkövetelni.

### **Javasolt tájrendezési szempontú intézkedések**

A javasolt fásítások-parkosítások nagyon fontosak, nem maradhatnak meg terv szinten, hanem a mielőbbi telepítések kivitelezése elvárás. Ezen növényállományok telepítésének a települési és a természeti klímára, valamint a létminőségre gyakorolt hatása felbecsülhetetlen értékű.

A kísérő növényállományok növekedése jelentősen emelheti a táj és a település biológiai potenciálját és a biodiverzitás emelkedésének lehetőségét.

## Összefoglalás

A tervmódosítás települési-táji környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzetek változásától) nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások általánosan szinten tartó, vagy kedvezőbb környezeti állapotokat eredményeznek, mint az eredeti területhasználat jelentett.

A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn.

A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A tájrendezési vizsgálat azzal, hogy feltárta a tervezett terület felhasználások, illetve beépítések által várható környezeti hatások mértékét, megalapozta a tervmódosítás megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét.

A terv és módosítása alapvetően nem eredményez az eredeti állapottól a megengedettnél kedvezőtlenebb környezeti hatásokat, így a hatásában távlatban elsősorban környezeti, tájképi, gazdasági, és társadalmi vonatkozásban minősül jelentősebbnek!

A tájrendezési vizsgálat a tájhasznosítási érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. A teljes részletességű leírást a Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító anyaga tartalmazza!

A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált.

A terv összességében biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastruktúrális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

***Összességében a tervmódosítás tájképre gyakorolt hatása a megengedett értékeken belüli változásokat eredményezi. Az elkészített tájrendezési vizsgálat, illetve tájrendezési értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv tájrendezési alátámasztó munkarészét megalapozó anyagként elfogadásra javasolt.***

***A tájrendezési értékelés alapján a területre vonatkozó szerkezeti és szabályozási terv módosítása elfogadásra javasolt.***

Megjegyzés!

A tájrendezési értékeléshez tartozó, szerkezeti és szabályozási tervlapot a településrendezési tervdokumentáció tartalmazza!

Debrecen, 2016. 10.

Zsila László

Okl. táj- és kertépítész mérnök

Tk-09-0583/21



**A biológiai aktivitásérték változása  
Hajdúnánás településrendezési tervének  
2016. évi módosításakor**

Változás jele	Terület Nagysága (Ha)	Területfelhasználás / vagy Változás jellege	Biológiai aktivitásérték a változás előtt	Biológiai aktivitásérték a változás után	Biológiai aktivitásérték változása
1	6,57	Gip->Kid	$6,57 \times 0,4 = 2,63$	$6,57 \times 1,5 = 9,86$	+7,23
2a	7,60	KÖu (1,76->1,62)	$1,76 \times 0,6 = 1,06$	$1,62 \times 0,6 = 0,97$	- 0,56
2a		Gksz (1,40->2,95)	$1,40 \times 0,4 = 0,56$	$2,95 \times 0,4 = 1,19$	+ 0,63
2a		Lf (2,03->1,70)	$2,03 \times 2,4 = 4,87$	$1,70 \times 2,4 = 4,08$	- 0,79
2a		E (2,41->1,33)	$2,41 \times 9 = 21,69$	$1,33 \times 9 = 11,97$	- 9,72
2b	5,88	M->E	$5,88 \times 3,7 = 21,76$	$5,88 \times 9 = 52,9$	+ 31,16
3	-	-	-	-	-
4 /1	0,08	Kp->Lk	$0,08 \times 6 = 0,48$	$0,08 \times 1,2 = 0,1$	- 0,38
4 /2	0,48	Kp->Gksz	$0,48 \times 6 = 2,88$	$0,48 \times 0,4 = 0,19$	- 2,69
5	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-
7	8,11	Lke->Gksz	$8,11 \times 2,7 = 21,90$	$8,11 \times 0,4 = 3,2$	- 18,70
8	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-
A biológiai aktivitásérték összesített változása					+6,18

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, biztosított!

## 4. Közműellátás

### Hajdúnánás Város Településrendezési tervének 2016. évi, Önkormányzat és gazdasági társaságok által kezdeményezett módosításához

#### 4.1 Vízi-közmű fejlesztési javaslatok.

##### 1) Volt téglagyár és környezetének rendezése:

▪ Meglévő állapot:

A Hőforrás és Fürdő utca által határolt területen létesített üdülőterület közüzemi ivóvízzel, és szennyvízcsatornával teljes mértékben ellátott.

Az ivóvíz gerincvezeték a Hőforrás – Fürdő – Jókai utcákon került kiépítésre, melyhez kapcsolódnak az egyes utcák ingatlanait ellátó elosztó vezetékeik

A szennyvízcsatorna gerincvezeték ugyancsak a Hőforrás és Fürdő utcákon került kiépítésre, melyhez kapcsolódnak az egyes utcák szennyvízcsatornái.

A felszíni vízelvezetés nem kerül kiépítésre.

▪ A volt téglagyár teljes területe idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre szánt különleges terület felhasználásba kerül átsorolásra.

A tervezett terület felhasználás eredményeként épülő létesítmények ivóvízellátása és szennyvízelvezetése a meglévő rendszerekről biztosítható.

A felszíni víz elvezetés megoldásánál javasoljuk a vízzel való gazdálkodás szempontjait figyelembe venni:

- A csapadékvizeket telken belül javasoljuk összegyűjteni és hasznosítani
- Az utak burkolatáról nyílt burkolt árokkaal javasoljuk a csapadékvizeket összegyűjteni, és homok-fogás valamint az olajszennyezés megszüntetését követően a meglévő tavakba vezetni.
- Mindkét előtisztítás egyszerű eszközökkel biztosítható – homokfogó akna, melyből ki kell lapátolni a homokot, árokba helyezhető szűrő, melyet időnként ki kell mosni.

2) **Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás**

▪ A meglévő állapot:

A jelenlegi Vágóhíd a város közüzemi ivóvízhálózatról ellátott, szennyvize a város szennyvízcsatorna hálózatára kötött.

A csapadékvizek telken belüli szikkasztó árokba kerülnek bevezetésre.

A tervezett bővítés vízigényének kielégítésére új vízcsatlakozás kiépítését javasoljuk a Béke utcán meglévő gerincvezetékéről.

Az új csatlakozás optimális helyének meghatározása, a beépítési helyszínrajz ismeretében lehetséges.

▪ Tervezett állapot:

Az új létesítményből is csak kommunális szennyvíz minőségű szennyvíz köthető a közüzemi szennyvízcsatornába.

Szükség esetén, az előtisztításról gondoskodni kell.

Új szennyvízcsatlakozás építését nem javasolunk, a meglévő belső szennyvíz csatornahálózat bővítésével javasoljuk a szennyvízelvezetés megoldását.

Csapadékvizek elhelyezését továbbra is belső szikkasztó - párologtató árok hálózattal javasoljuk megoldani.

3) **Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész módosítás.**

Ez a módosítás nem érinti a vízi-közműveket.

4) **Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően:**

A tervezett módosítás nem érinti az ivóvíz és szennyvíz hálózatot.

A tervezett parkoló terület kialakításánál javasoljuk a homok és olaj fogás megoldását, a környezet szennyezés elkerülése érdekében.

5) **Helyi Építési Szabályzat aktualizálása**

Nem érinti a vízi-közműveket

6) **Tedej RT. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:**

Az útsabályozásnak vízi-közmű vonzata nincs.



**7) A település északi részén kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet.**

A kijelölt övezet ivóvíz ellátása a Nyíl utcán és az Esztári utcán üzemelő ivóvízvezetékéről biztosítható.

Javasoljuk az övezeten belül tervezett utakon a vízvezeték kiépítését, lehetőség szerint körvezeték formájában, minél kevesebb ágvezeték kialakítással.

A kijelölt övezet kommunális szennyvize gravitációs csatornával összegyűjtve, átemeléssel köthető a Tiszavasvári úton kiépített szennyvízcsatornába.

A tervezett feltáró úton javasoljuk kiépíteni a vízi-közműveket. Az ipartelep elő-közművesítése jelentős anyagi segítséget jelentene a betelepülni szándékozók számára.

**8) Hajdúnánás város gyógyhellyé minősítéséhez szükséges tervezett határvonalak kijelölése a településrendezési eszközökben való felvezetése:**

Vízi-közmű vonzata nincs.

**9) Family-Invest Kft. 5373, 5374/1 és 5375/2 hrsz-ú földterületek szabályozását érintő módosítás**

Vízi-közmű vonzata nincs.

Debrecen, 2016. október

Som Ibolya

## 4.2 Energia közmű fejlesztési javaslatok.

### Előzmények:

2016. évben részben önkormányzati, részben magán kezdeményezésre a következő módosításokra van szükség:

- 1.) Volt téglagyár és környezetének rendezése (önkormányzati kezdeményezés)
- 2.) Kukori Baromfi- Vágóhid Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás.
- 3.) Nyak-Ép Kft. Csokonai utca 4. sz. (3494 hrsz-ú) ingatlant érintő, tervezett társasházi beruházást elősegítő, szabályozási tervi és Hész. módosítás.
- 4.) Magyar utca mentén tervezett közparkok terület-felhasználásának módosítása (1638, 1889/3, 1889/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően): (Önkormányzati kezdeményezés)
- 5.) A Helyi Építési Szabályzat aktualizálása, (kisebb korrekciók, kiegészítések) építetői, kormányhivatali és egyéb önkormányzati kezdeményezés alapján (Önkormányzati kezdeményezés)
- 6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása.
- 7.) Volt „GE” Ipartelep és környezetének rendezése: (Önkormányzati kezdeményezés)

A tervezett módosításoknak energia közmű módosítási következménye nincs.

### Földgázellátás

A városban a hőellátás túlnyomórészt földgáz energiahordozóval van megoldva. A földgázellátás a településtől É-ra haladó Testvériség 64 bar nyomású távvezetékől kiépített leágazással biztosított. A várost is ellátó átadóállomás Tiszavasvári közigazgatási területén üzemel, a MOL üzemelteti. Az átadóállomás kapacitása 20000 Nm<sup>3</sup>/h, innen van ellátva Tiszavasvári is. Az átadóállomástól 6 bar nyomású vezeték van kiépítve a Hajdúnánás ÉNy-i szélén üzemelő fogadóállomásig. A fogadóállomás 6/3 bar nyomású, kapacitása 15000 Nm<sup>3</sup>/h.

Ugyanebből a 6 bar nyomású vezetékől látják el a Tedeji Rt-t is, és Tedej lakosságát is. Tedejen 4 db 6/0,03 bar, KÖGÁZ 100 és KÖGÁZ 200 fogadó és nyomásszabályozó működik. A településrész kisnyomású földgázvezetékkel teljesen ellátott. Ugyancsak a külterületen haladó 6 bar nyomású vezetékről vannak ellátva a még működő állattartó telepek is.

Hajdúnánáson a Szabadság utcán található fogadótól középnyomású, körvezetékkel kialakított hálózat épült ki egyedi nyomásszabályozással. A hálózat kiépítése követte az igények megjelenését, csak olyan utcaszakaszokon nincs gázvezeték építve, ahol nem volt, vagy nincs igény fogyasztásra. A vezetékek 90 %-ban KPE csőből épültek meg.

A városközpontban kisnyomású, 30 mbar, rendszer üzemel mintegy 7,5 km hosszúságban a többszintes épületekben lévő lakások és az itt található intézmények részére. A kisnyomású

rendszer KÖGÁZ 1500 3/0,03 körzeti nyomásszabályozóról van megtáplálva, amely a városközpontban, a Dorogi u-Ady Endre u-Mártírok u. tömbbelsőben található. Mellette üzemel a távfűtést ellátó Mártírok u-i kazánház önálló nyomásszabályozója, amely szintén KÖGÁZ 1500 3/0,03 típusú.

A városban 4915 db fogyasztó van földgázzal ellátva, kismértékben, évente mintegy 80-100 db-bal nő a fogyasztók száma.

A város gázfogadó állomásának kapacitása 15000 m<sup>3</sup>/h, az órai csúcsfogyasztás 6000 m<sup>3</sup>/h, a meglévő rendszer kapacitása elegendő további fogyasztók ellátására is. A gázszolgáltató további gázigények jelentkezésének függvényében további elosztóvezeték épít a tervezett lakóterületek és ipari-gazdasági területek ellátására.

### **Távhőellátás**

A városközpontban a többszintes épületekben lévő lakások és az intézmények fűtése és használati melegvíz ellátása a Mártírok utcai kazánházból van biztosítva. A kazánház földgáztüzelésű, beépített teljesítménye 6 MW, 3 db SLT-3 típusú kazánokkal. A kazánház energiahordozóval történő ellátására a Mártírok utcai tömbbelsőben önálló KÖGÁZ 1500 3/0,03 bar nyomásszabályozó épült meg.

A távfűtési rendszer közvetlen kapcsolású, változó tömegáramú, időjárásfüggő szabályozással. A használati melegvíz készítése részben a kazánházzal egy épületben lévő hőközpontban, részben az épületekben lévő hőközpontokban történik. Az időjárásfüggő szabályozás is kétlépcsős: először a kazán-házban, második lépcsőben a hőközpontokban történik.

A távhőellátás hosszú távon is megmarad, a kis hőközpontok megépítésével javult a rendszer szabályozhatósága, és a mérhetőség feltételei is adottak. További feladat a kazánház korszerűsítése, mert a beépített kazánok már idősök, és üzemeltetésük nem a leggazdaságosabb életkoruk miatt sem, és a nagy egységteljesítmények miatt pl. nyáron, a kis hőigényű időszakban.

A távfűtő rendszer kihasználtsága kb. 1 MW intézmény rákötéssel javulni fog.

A közelmúltban létesült egy 560 kW villamos és 700 kW hőteljesítményű gázmotor, amellyel gazdaságosabban lehetett a hőenergiát termelni, és nyáron nem kellett a nagy teljesítményű gázkazánokat üzemeltetni (nyári igény 500 kW).

A villamos energia kiemelt állami támogatásának (KÁT) megszűnésével a gázmotor nem üzemel, mert nem gazdaságos.



## Geotermikus energia hasznosítás

A város fürdője 1962 óta üzemel a délnyugati részen, az 1990-es évektől gyógyfürdő. A fürdő termál- és hidegvízellátása saját kutakról van megoldva. A termálvíz hidrogénkarbonátos, jódos-brómos, alkálilikloridos jellegű, összes sótartalma 7100 mg/l. Kettő termálkút üzemel 1000 m körüli talpmélységgel, a víz hőmérséklete 56 Co, és 67 Co, a kitermelhető víz mennyisége 600-600 l/p.

A város pályázatot készít elő a termálvíz energiájának hasznosítására.

A tervek szerint a fürdő területén, a kutak közelében hőátadó állomást építenek, melyben a 62-65 Co-os termálvizet hőcserélőben 20-22 Co-ra lehűtik, így az oldott sótartalom kiválásával csak a primer rendszerben kell számolni.

A hőcserélők szekunder köréből távvezetéken keresztül juttatják a 60 Co-os fűtővizet a kazánházba, ahonnan hőszivattyú közbeiktatásával kb. 20 Co-ra hűtik. A kinyert hőenergia a jelenlegi távvezetéki rendszeren keresztül jut el a fogyasztókig.

Az előzetes számítások szerint kb. 1,5 MW teljesítményt lehet kivenni a termálvízből, ami az épületek fűtését kb. + 5 Co-ig tudja biztosítani, e külső hőmérséklet alatt kell csak bekapcsolni a gázkazánokat.

A hőszivattyú üzembe lépésével a gázmotor működtetése újra gazdaságossá válik, mert a termelt villamos energiát fel tudják használni, és belép 700 kW hőteljesítmény is.

A geotermikus energia hasznosítására részletes energetikai számítást kell készíteni, amelyben a kinyerhető energia mennyiségére, a lehűtött termálvíz elhelyezésére (sós víztároló vagy visszasajtolás), lehűlés miatti sótartalom kiválás kezelésére, megfelelő eredményt kell kimutatni.

A geotermikus energia hasznosítását komplexen kell kezelni, beleértve nemcsak a kutakból kivett termálvíz energiájának hasznosítását, hanem a termálvíz gáztartalmának és a töltő ürítő rendszerű medencék használt vizének energia hasznosítását is pl. használati melegvíz előállítására. A komplex hasznosítással több energiát lehet kinyerni a termálvízből, javul a rendszer hatásfoka.

A termálvíz energiájának primer kivételére a fürdő területén kell helyet biztosítani, innen távvezetékkel kell építeni a meglévő kazánházig, ahol a többi, szükséges berendezés elhelyezhető.

A geotermikus energia hasznosítása esetén a város energiafelhasználásának összetétele megváltozik, csökken a földgázfelhasználás, és ha a gázmotort újra gazdaságosan üzembe lehet venni, csökken a vásárolt villamos energia mennyisége is.

Lakossági szinten a napkollektorok és napelemek telepítése javasolt, hőszivattyú építése is szóba jöhet, csökkentve ezzel a földgáz és villamos energia felhasználást. A napkollektorok termelte hőenergia elsősorban használati melegvíz előállítására használható fel tárolós formában, a hőszivattyúk által termelt hőenergia fűtésre is használható bizonyos külső hőmérsékletig, ez alatt kell csak bekapcsolni a földgázzal működő kazánokat.

A lakóépületek hőszigetelésének elterjedésével és korszerű nyílászárók beépítésével is csökkenthető a földgáz energiahordozó felhasználása, csökkentve ezzel a széndioxid kibocsátást is.

## **Elektromos energia ellátás**

### **Táppont**

A város D-i részén üzemel a 132/22 kV-os táppont, melynek végkapacitása 2 x 25 MVA. A TR. állomás kezdetben 25 + 15 MVA teljesítménnyel üzemelt, de a várt ipari fejlődés elmaradása miatt az utóbbi időben ezt a teljesítménykapacitást is csökkenteni kellett. Az állomás táplálását a D-i irányból érkező „Debrecen – Tiszalök” 132 kV-os szabadvezeték biztosítja felfűzött rendszerben.

### Elosztó hálózat

Az elosztó hálózat feszültség szintje: 22 kV.

A város belterületének elektromos energia igényét két körgyűrűs elosztó hálózat elégíti ki, melyből a külső gyűrű szabadvezetékes kialakítású és oszlop TR. állomásokat táplál, míg a belső gyűrű földkábeles kiépítésű és épített vagy lemezházaz állomásokba csatlakozik felfűzött rendszerben. A szabadvezetékes hálózat zömmel 95 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű, a földkábeles rendszer 150 mm<sup>2</sup> keresztmetszettel lett kiépítve.

### Transzformátor állomások

Hajdúnánás belterületének kommunális fogyasztását mintegy 40 db TR. állomás elégíti ki, ebből 13 db épített vagy lemezházaz kivitelű. Van közöttük vegyes ellátást biztosító állomás is. Az oszlopállomások OTR 400, a házaz állomások EHTRT vagy VHTR 630 típusúak. Az állomások átépítésével a gépkapacitási lehetőség növekedett kb. 12 MVA-re, de a fogyasztási igényben inkább csökkenés tapasztalható és így a 4,5-5 MVA fogyasztási igényt a gépkapacitás bőven biztosítani tudja.

A tervezett gazdasági ipari területek villamos energia ellátására az igények függvényében a város ÉNy-i és DK-i részén új trafó állomásokat kell építeni, amelyeket a meglévő 22 kV-os légvezeték rendszerre való csatlakozással lehet üzemeltetni. A lakóterületek bővítésének megnövekedett villamos energia igényének kielégítése a meglévő OTR trafó állomások nagyobb teljesítményű gépcseréjével valósítható meg.

### Kisfeszültségű hálózat

A meglévő kf. hálózat nagyrészt szabadvezetékes kiépítésű, a városközpontban földkábeles hálózati rendszer található, zömmel 150 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű kábelvezetékkel. A tervezett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a kisfeszültségű hálózatot légkábeles megoldással javasoljuk, az oszlopokon a közvilágítási lámpatestek is elhelyezhetők.

## Közvilágítás

A közvilágítási hálózat többségében HGL izzós lámpatestekkel üzemel, szabadvezetéki tartóoszlopokra elhelyezve. A város központi részén található földkábeles kiépítésű közvilágítási hálózat, energiatakarékos TCL lámpákkal. A megvalósítandó közvilágítási rendszert mindenképpen korszerű, energiatakarékos lámpatestekkel célszerű megépíteni.



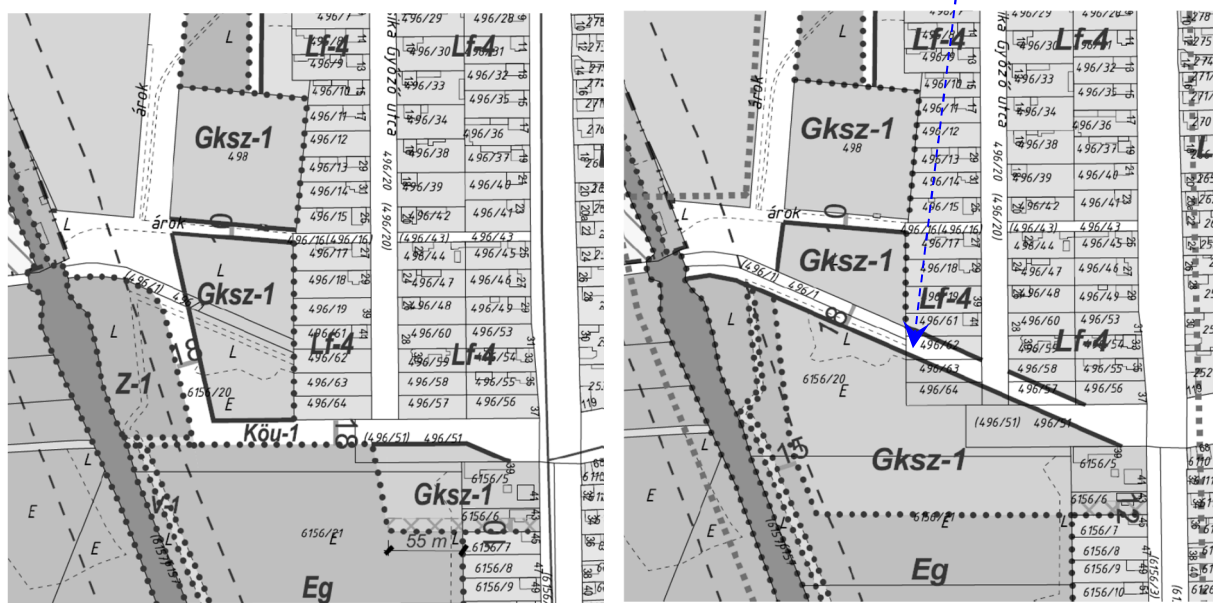


## 2.) Kukori Baromfi- Vágóhíd Húsipari és Kereskedelmi Kft. 6156/20 és 6156/21 hrsz-ú földterületek terület-felhasználását érintő módosítás.

A szabályozási terv módosítása a kisállomáshoz vezető utat és az azt kísérő vízelvezető árkot a hatályos Településrendezési tervtől eltérően, nem helyezi át új nyomvonalra, hanem a jelenlegi helyén tervezi kiépíteni.

Egy évtizedekkel ezelőtti tervezett lakóterület fejlesztés előkészítésekor szabályozták az itt lévő utcát a meglévő nyomvontól délebbre, illetve ekkor alakítottak új lakótelkeket is, de ez a tervezett- telekalakítás és szabályozás szintjén előkészített fejlesztés nem valósult meg.

A 18 méteres közterületi szabályozási szélességen belül, a vasúti megállóhoz vezető út déli-délnyugati szélén lévő csapadékvíz elvezető csatorna is megtertartható.



Hatályos szabályos részlete

A szabályozási terv tervezett módosítása

## 6.) Tedej Rt. Tervezett bekötő út szabályozásának módosítása:



A kezdeményezett Településrendezési termódosítás célja, hogy a hatályos szabályozási terven 18 m szabályozási szélességgel szabályozott, 0148/36 Hrsz-ú gazdasági területen belüli bekötő út, jelenlegi, ennél lényegesen kisebb szélessége ne kerüljön növelésre, tekintettel a meglévő építményekre.

A szabályozási terv módosítása a rövid bekötőút szabályozási tervből való elhagyását javasolja, ami a közterületi út jelleget is megszüntetné. Az út, így ipari területen belüli magánúttá válna, ami szabályozási tervi kötöttséget így a továbbiakban nem jelentene.

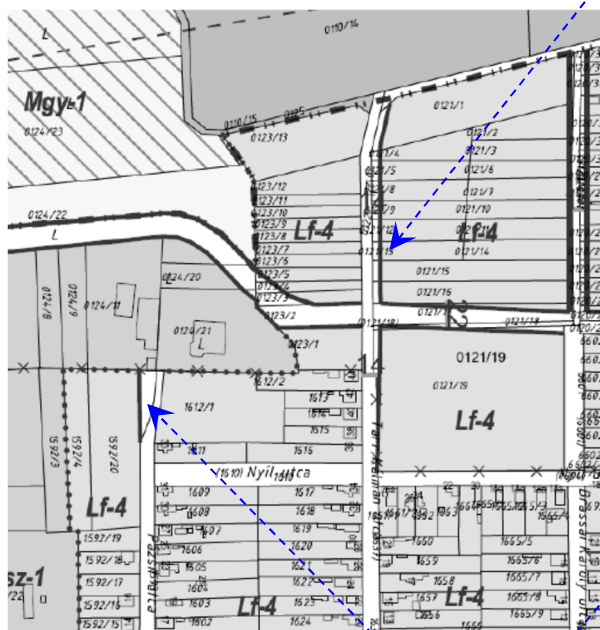
Magánúttá váló (jelenleg is a Tedej Rt tulajdonát képező) út.

## 7.) A város északi részén elhelyezkedő kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet fejlesztését- bővítését célzó módosítás.

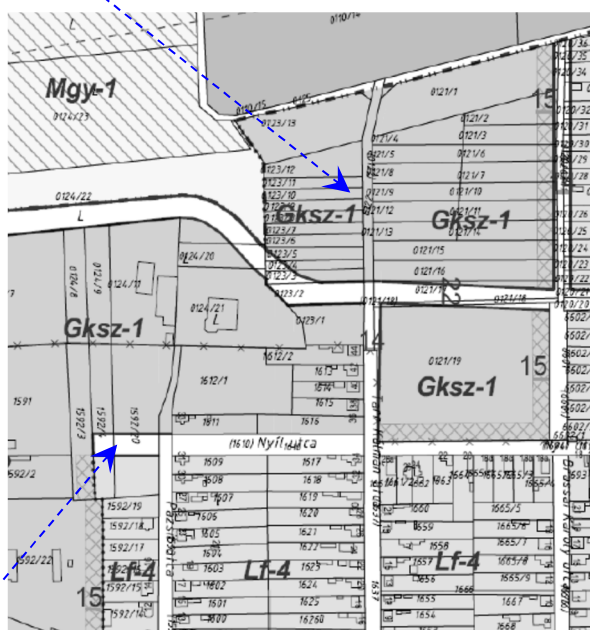
A szabályozási terv tervezett módosítása a belterület északi szélén a hatályos szabályozási terven kijelölt (még fel nem használt) lakóterület fejlesztéseknek azon részeit, melyek a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területekhez szervesen csatolhatók hozzá, gazdasági övezetbe sorolja át.

A szabályozási terv A közlekedési területeket csak kisebb mértékben érinti. Ezek a gazdasági területek egységesebb lehatárolását szolgálják.

- A terület északi oldalán gazdasági övezetté váló tömb belső feltáró útja elhagyásra kerül.



Hatályos szabályos részlete



A szabályozási terv tervezett módosítása

- Kiszolgáló út magánútként történő hasznosítása, illetve kiszolgáló út kijelölése, a gazdasági és lakóterület közötti közvetlen kapcsolat elkerülése érdekében.