

TANULMÁNYTERV
(Településrendezési szerződés megalapozásához)

**A Blanila Bt. által kezdeményezett, Hajdúnánás Város
 Hajdúnánás 01115/9 és 01115/10 hrsz-ú ingatlanokat érintő, naperőmű park kialakítását
 célzó, Településrendezési tervmódosításhoz**

1.) Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

A Blanila Bt. (Varga-Ágoston Veronika) levélben kereste meg Hajdúnánás város önkormányzatát, kérve a Településrendezési terv alábbiakban megfogalmazott céllal történő módosítását.

A településszerkezeti, és szabályozási tervmódosítás célja:

A szabályozási tervmódosítás célja, a hatályos szabályozási tervben Gip –jelű (Ipari gazdasági) építési övezet észak-keleti szélén, részben közlekedési és védőerdő övezetbe sorolt, fentiekben felsorolt hrsz-ú ingatlanrészek átsorolása „Gip”-jelű építési övezetbe, annak érdekében, hogy az ingatlan teljes területén Naperőmű parkot lehessen kialakítani.



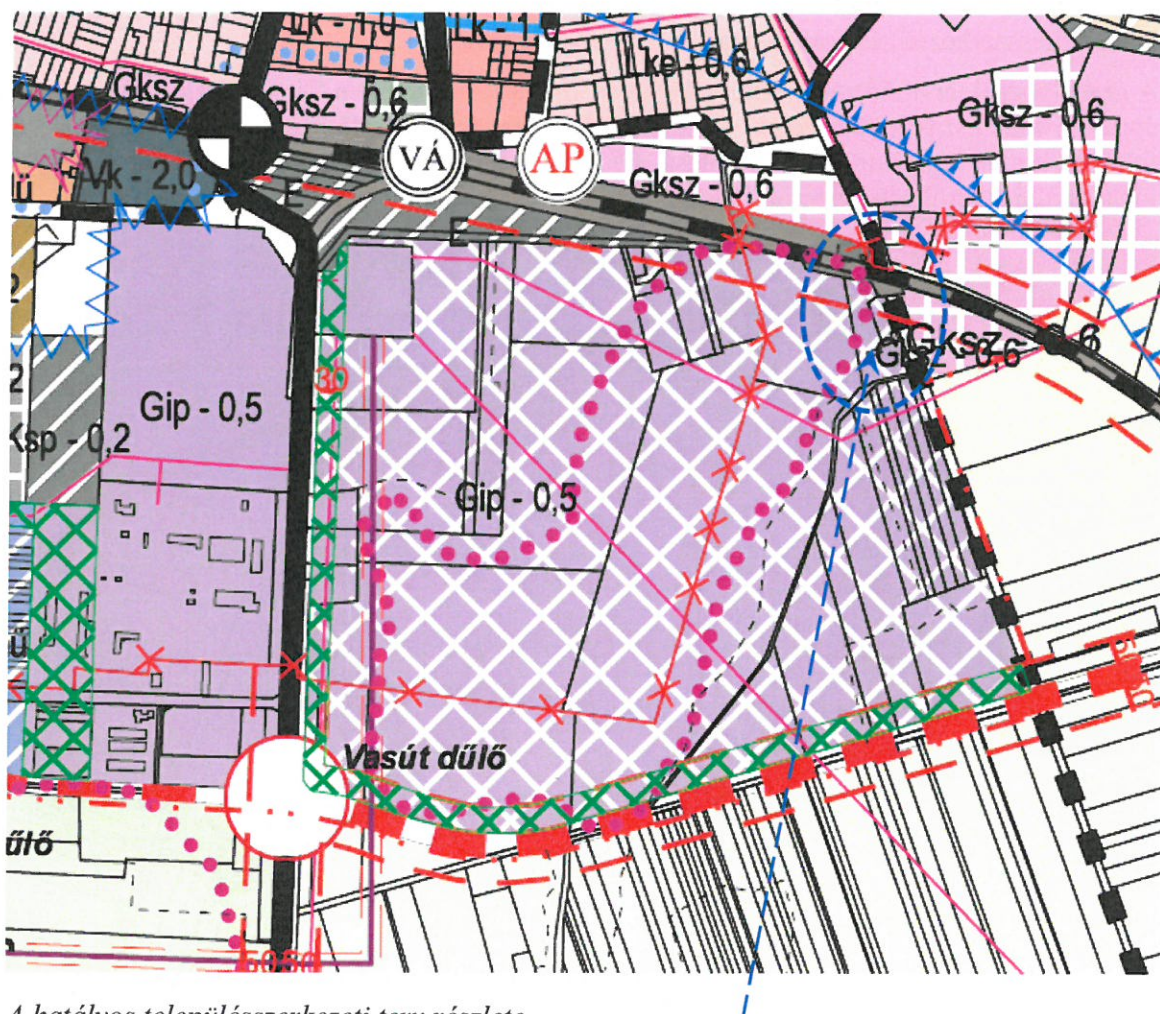
A hatályos szabályozási terv részlete, a kezdeményezett módosítással érintett terület lehatárolásával.

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

A településrendezési termódosítás a tervezett módosítás jellegét és a kezdeményező kérését figyelembe véve, amennyiben az önkormányzat képviselő-testülete a módosítással érintett területet beruházás megvalósítása érdekében, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§ szerinti, tárgyalásos eljárás keretében történhet. (E döntés elmaradása esetén, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül a módosítás során kijelölésre, egyszerűsített eljárást kell lefolytatni.)

A hatályos településszerkezeti terv a szabályozási terv jelen módosításával érintett ingatlanokat egységesen ipari gazdasági felhasználású területként jelöli ki. A szabályozási terven kijelölt, tervezett kiszolgáló út és a vasút felőli oldalon „kimaradó” területsáv erdőövezetbe történő besorolása a településszerkezeti terven nem szerepel.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervet alapul véve kell igazolni, amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A településszerkezeti terven új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



A hatályos településszerkezeti terv részlete.

2.) Az érintett területek rövid bemutatása:

A naperómű számára felhasználni tervezett 0115/9 és 0115/10 hrsz-ú ingatlanok, Hajdúnánás déli belterületi határa mellett helyezkedik el, közvetlenül a Debrecen- Tiszalök vasútvonal várossal ellentétes oldalához csatlakozva.



Légi fotó a módosítással érintett területegről.



A terület megközelítése jelenleg a Böszörményi úton keresztül történhet, a Debrecen- Tiszalök vasútvonalon, szintbeli kereszteződésen áthaladva. A hatályos szabályozási terv a vasúttal párhuzamos, Balmazújvárosi országos mellékutat, és a Böszörményi utat, mint kiemelt mezőgazdasági utat összekötő kiszolgáló, 20 méter szabályozási szélességű utat tervez itt kialakítani.



Ez a tervezett út a terület nyugati szomszédságában lévő néhány lakóingatlan megközelítését is szolgáló jelenlegi (zsákutca jellegű) kiszolgáló út szélesítésével és keleti irányú meghosszabbításával alakulna ki. Az út kialakítása az önkormányzat számára jelentős költséget jelentene, melyre ipari területet igénylő vállalkozások hiányában nincs reális esély, és a napelempark kialakítását is csak részlegesen tenné lehetővé.

A nagy kiterjedésű, a településrendezési tervben már régóta kijelölt ipari terület belső feltárására, a területegység belsejében, feltehetően gazdaságosabban lehet majd feltáró utat kialakítani, hiszen ott a megépülő út és közművek intenzívebben hasznosulhatnak. (Az út mindkét oldalán ipari hasznosítású ingatlanok alakíthatóak.

A módosítással érintett területet déli oldalán egy a Böszörményi úthoz csatlakozó mezőgazdasági dűlőút határolja, melyet a hatályos szabályozási terv az itt kijelölt ipari gazdasági övezethez sorol.

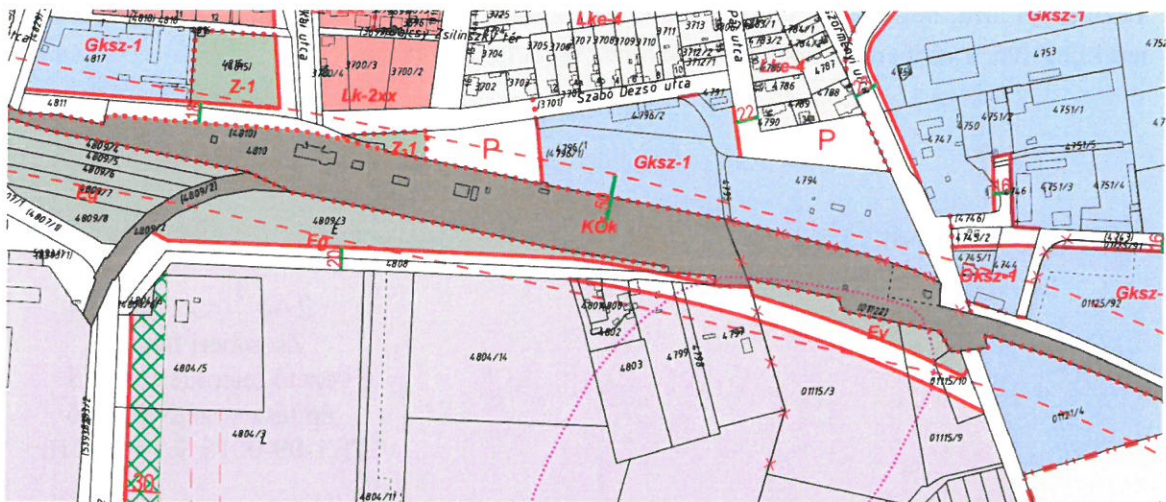
A két ingatlan jelenleg hasznosítatlan, gyepes terület. A terület keleti oldalán 20 kW-os elektromos légvezeték halad el, ami a hálózathoz való csatlakozást is lehetővé teszi.

3.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, Szabályozási koncepció:

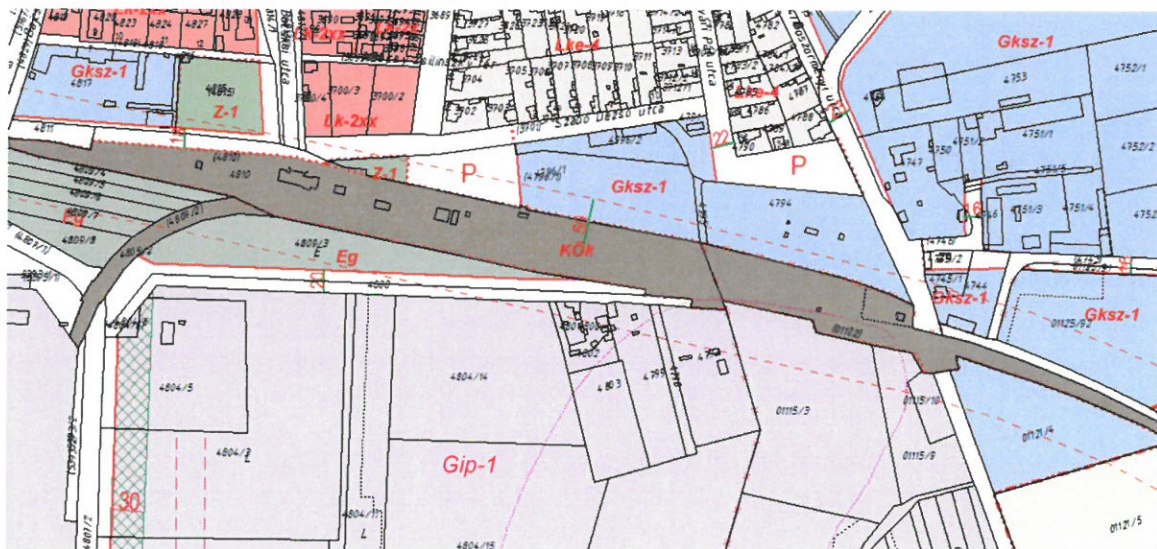
Napelem park „Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló létesítmény”a vonatkozó új jogszabályok értelmében már ipari gazdasági területen is létesíthető, azaz a hatályos szabályozási terv szerinti „Gip-1”- jelű (ipari gazdasági építési övezet) erre lehetőséget ad. A vasút mellett tervezett kiszolgáló út elhagyása és az út tervezett kialakítása miatt kialakuló területsáv védőerdő övezetbe történő átsorolásának elhagyása és tervezett napelempark területéhez történő hozzá csatlakozása azonban, a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

A javasolt szabályozási termódosítás során, a hatályos településrendezési tervben meghatározott, „Gip-1” (ipari gazdasági) építési övezeti besorolás nem változik.

A vasúttal párhuzamosan tervezett kiszolgáló út, valamint a tervezett út és vasútvonal közötti (út kialakítás miatt hasznosíthatatlanná váló területsáv) védő erdőövezetbe történő átsorolása elhagyásra kerül, területük a tervezett naperómű park szerves részét fogja képezni.



A hatályos szabályozási terv részlete.



A szabályozási terv tervezett módosítása

4.) A tervezett módosítás várható hatása:

A szabályozási terv tervezett módosítása során, a Balmazújvárosi út (országos mellékút), és a Böszörményi út (mezőgazdasági út- dűlőút) között tervezett átkötő út elhagyásra kerülne, de az ipari terület feltárását is szolgáló, vasút melletti keskeny zsákutca szélesítése, továbbra is része marad a szabályozásnak.

Tekintettel arra, hogy a jelentős kiterjedésű, ipari fejlesztési célokat szolgáló terület igénybe vételére, (más jó adottságú gazdasági terület birtokában) ezidáig még nem volt igény, az ipari övezet felosztása, úttal / utakkal történő feltárása jelenleg felesleges/ és bizonyos értelemben kockázatos is lenne.

A vasút mellett szabályozási terven szereplő védő erdősávnak valódi védelmi szerepe nincs. Csak a tervezett út nyomvonalára és a vasúti terület között kialakuló „töredék terület” más célú hasznosítása, illetve a vasúton túli területek részbeni takarása volt a cél, amikor a hatályos szabályozási terv erdőterületet jelölt ki itt.

Tekintettel arra, hogy a vasútállomás e külső szakaszának mindkét oldalán gazdasági terület lett kijelölve, a védőerdő kialakításának nincs igazi indokoltsága.

Debrecen, 2018. április 15.



Zsemberi István
vezető településtervező
építész vezető tervező
TT/1-09-0016, É1-09-0016