

HAJDÚHADHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
12 területen történő módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Törzsszám: P3/2015

PALOTÁS

Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság

4026. Debrecen Bethlen u. 36-38

Telefon: (52) 427-329, Mobil: (30) 9833-022

E-mail: palotas.lajos@upcmail.hu

HAJDÚHADHÁZ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 12 területen történő módosítását megalapozó TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Törzsszám: P3/2015

Felelős tervező:



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök

vezető településtervező

a Magyar Építész Kamara tagja

TT/1 09-0127

Közreműködő településtervező:



Nagyhaju Attila

okl. településmérnök

településrendezési tervező

a Magyar Építész Kamara tagja

TT 09-0637

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. Az érintett terület településrendezési szempontú rövid bemutatása
2. A terület és környezetének vizsgálati bemutatása
3. A módosítás során elérendő célok összegzése
4. Javaslat a településszerkezeti terv módosítására
5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
6. A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése
7. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

Rajzi mellékletek:

- Tan.átn.-0 Átnézeti vázlat a módosítással érintett területekről 1:50000
Tan.tszm-1-2,-4 Településszerkezeti javaslat az 1.-2. és 4. számú módosításra 1:10000
Tan.tszm-3,-5 Településszerkezeti javaslat a 3. és 5. számú módosításra 1:8000
Tan.szj-1 Szabályozási javaslat az 1. számú módosításra 1:5000
Tan.szj-2,-7 Szabályozási javaslat a 2. és 7. számú módosításra 1:4500
Tan.szj-3,-5 Szabályozási javaslat a 3. és 5. számú módosításra 1:5500
Tan.szj-4 Szabályozási javaslat a 4. számú módosításra 1:5000
Tan.szj-6 Szabályozási javaslat a 6. számú módosításra 1:12000
Tan.szj-8 Szabályozási javaslat a 8. számú módosításra 1:5000
Tan.beép-1 Beépítési javaslat az 1. számú módosításra 1:5000
Tan.beép-2 Beépítési javaslat a 2. számú módosításra 1:2000
Tan.buszf-5 Buszforduló kialakítása az 5. számú módosításra 1:1000

2015. október

Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzata a 180/2015. (X.01.) HÖ. számú határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról.

A településrendezési eszközök részletesen a településszerkezeti terv 5 ponton történő, a szabályozási terv 9 ponton történő és a HÉSZ 12 ponton történő módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv Hajdúhadház Város Önkormányzatának - 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. - (képviseli: Csáfordi Dénes polgármester) megrendelése alapján készült.

A módosítás elhatározásának főbb indokai:

Az időközben bekövetkezett változások, lakossági kérelmek, megvalósult fejlesztések, és későbbi fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága indokoltá tették a hatályos településrendezési eszközök néhány ponton történő módosítását.

A módosítással érintett területek, ingatlanok:

1. a külterület észak-nyugati területrészen lévő mezőgazdasági telephely (volt Új Barázda Tsz. telephelye) a 0282/4, 0283/32, 0283/33 hrsz-ú major, a 3506 számú országos mellékút (Hajdúhadház - Hajdúvid) mentén,
2. a belterületől délre lévő 4-es számú főút menti területrészt – külterület,
3. a 49301. sz. országos mellékút vasútállomástól a 4-es számú főútig tartó szakasza (Arany J. utca Rákóczi utca),
4. Fényes teleptől délre lévő területrészt – jelenlegi zártkert terület (Rikli kert),
5. a belterületen belül a Rákóczi utca mentén a 11216/1 hrsz-ú ingatlanon gyűjtőút rögzítése – buszforduló kialakíthatósága érdekében,
6. a külterület déli területrészen a 354-es országos főút nyomvonalának, valamint a 4-es számú főúttal való csomópontjának rögzítése a szabályozási tervlapon,
7. a belterületen belül a Béke útja mentén lévő 10239 hrsz-ú telek – megvalósult bölcsőde ingatlana
8. Péterkert településrész,
9. a belterület településközpont vegyes területei (Vt-2),
10. a belterület –falusias lakóterületei,
11. a külterület – kialakult major területek,
12. csak HÉSZ módosítás – az igazgatási terület értékvédelemmel és a természeti környezet védelmével érintett része. A Hész 36. §. az épített környezet védelme, 37. §. A természeti környezet védelme, 2. számú melléklet.

A város településszerkezeti terve a 2003-ban történt jóváhagyás óta egy alkalommal 2011-ben módosult. Ezen módosítások a jelenlegi tervezési területeket is érintették, így a 2011-ben elfogadott településszerkezeti határozat, míg a helyi építési szabályzat és szabályozási terv szintjén a 2005-ös jóváhagyás óta 3 alkalommal módosult, így a legutóbbi 2011-es jóváhagyáskor elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv elhatározásai érvényesek a jelenlegi módosítással érintett területrészekre. A telepítési tanulmányterv célja a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó javaslat elkészítése.

Az Étv. 30/A. §-a alapján az Önkormányzat egyes, a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett ingatlanon beruházni szándékozóval, melynek keretében a szerződés tárgya lehet különösen:

- a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,
- azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának:
 - előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy
 - következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések - és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A hivatkozott jogszabály értelmében az önkormányzat településrendezési szerződést köthet az ingatlanon beruházni szándékozóval, azaz a cél megvalósítójával. A településrendezési eszközök: a településszerkezeti terv valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv. A telepítési tanulmányterv szerint a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a HÉSZ előírásait kell módosítani.

A módosítással érintett területek

A módosítás				
sor száma	helyszíne	tervezési területe	által érintett településrendezési eszköz	lényegi eleme
1.	külterület észak-nyugati területrésze mg.-i telephely – 0282/4, és a 0283/32, 0282/33 korábbi 0283/30 hrsz-ú major	a 3506. számú országos mellékút, 0280/22,0280/46-49, 0281 0283/26,19, 0283/29, 0286/28 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrész	településszerkezet i terv valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv	a fejlesztési elképzelések megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi Ma-E övezeti kód helyett (Kmg) mezőgazdasági üzemi terület – állattartó major kerül rögzítésre
2.	a belterülettől délre lévő 4.sz főút menti területrész - külterület	4. számú főút, (11908/25,/26,/27,/28 és a 13331 hrsz-ú ingatlanokon) tervezett kiszolgáló út, 10329/19 hrsz-ú út, 0169/2 hrsz-ú út és a 0173/11 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt területrész	településszerkezet i terv valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv	a 4.sz főút menti területek esetében kereskedelmi,- gazdasági szolgáltató terület (Gksz) rögzítése a falusias lakóterület (Lf) helyett
3.	49301.sz. országos mellékút vasútállomástól a 4. számú főútig tartó szakasza (Arany J. u. Rákóczi u.)	Dorogi u., Tompa m. u., Galambos u., Dr. Földi J. u., Vásártér u., 11222 hrsz-ú közterület, Budapest-Záhony vasútvonal, 11217 hrsz-ú út, 11216/2 hrsz-ú közterület, Attila u., Deák F. u., Dobó u., Klapka u., Mester u., 10903 hrsz-ú út, Dr. Földi J. u., Csokonai u., Tompa M. u., Vörösmarty u., Dr. É. Kiss S. u., Kertalja u., 12282 hrsz-ú közterület, Kossuth u., 11908/7 hrsz-ú út és belterületi határ által határolt területrész	településszerkezet i terv és leírása valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv	Az Arany János utca, Rákóczi utca az Önkormányzat kezelésébe került a Köu-2 országos mellékút besorolásból Köu-3 helyi települési gyűjtőút kategóriába kell sorolni.
4.	Fényes teleptől délre lévő területrész – zártkert terület (Rikli kert)	16879 hrsz-ú út, 061/2 hrsz-ú út, 065 hrsz-ú út és a 073 hrsz-ú út által határolt területrész	településszerkezet i terv valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv	állattartási igény jelentkezett a területen, a jelenlegi mezőgazdasági kertes (Mk) terület 3%-os beépíthetősége ezt nem teszi lehetővé, ezért mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) kerül rögzítésre
5.	a belterületen belül a Rákóczi utca mentén a 11216/1 hrsz-ú ingatlan	Rákóczi utca, Budapest-Záhony vasútvonal és az Attila utca által határolt területrész	településszerkezet i terv valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv	a 11216/1 hrsz-ú zöldterület besorolását ingatlanon gyűjtőút rögzítése buszforduló miatt, közpark Z-2 övezeti besorolás módosítása Köu-3 közlekedési területre
6.	a külterület déli területén a 354-es országos főút nyomvonalának és a 4. számú főúttal való csomópontjának rögzítése a szabályozási tervlapon	igazgatási határ, 0179/18, 0179/19, 0179/29 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek, 0178 hrsz-ú út, 4. számú főút, tervezett 16 m széles út, 4. számú főút által határolt területrész	helyi építési szabályzat és szabályozási terv	a 354-es országos főút megvalósult, nyomvonalának és a 4.sz főúttal való csomópontjának kisajátítási tervek alapján történő rögzítése indokoltta vált

7.	a belterületen belül a Béke útja mentén lévő 10239 hrsz-ú telek	Szabó G. u., Móricz Zs. u. és a Béke útja által határolt területrészt	helyi építési szabályzat és szabályozási terv	a szociális intézmény mellett a korábbi 10239 és a 10240 hrsz-ú ingatlanokon megvalósult a bölcsőde, a telkét érintő Z-2 övezeti besorolás korrigálása falusias Lf-1 lakó övezetre
8.	Péterkert településrész	4902. számú országos főút, 024/7, 024/5 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek, 026 hrsz-ú út és a 029 hrsz-ú út által határolt területrészt	helyi építési szabályzat és szabályozási terv	Péterkert településrész középvezetési rögzített Köu-4 közlekedési terület felülvizsgálata, valamint a településrész nyugati oldalán lévő közterület közlekedési területként történő rögzítése
9.	belterület településközpont vegyes területek	Dr. Földi J. u., Patika köz, Hajdú u., Bem u., Széchenyi u., Mester u., Béke u., Sirály u., Kiság u., Nagygát u., Kazinczy F. u., Kossuth u. és Csokonai u. által határolt területrészt	helyi építési szabályzat és szabályozási terv és annak jelmagyarázata	a beépítési % növelése 45%-ról 50%-ra, valamint az építménymagassági érték csökkentése 7,5 m-ről 4,5 m-re.
10.	belterület – falusias lakóterületei	Lf-1 és Lf-2 övezeti besorolású telektömbök	helyi építési szabályzat	az oldalkert méretének csökkentése a kialakult telkek esetében 4,0 méterre
11.	külterület – kialakult major területek	Kmg gazdasági major területek- övezeti besorolású területek	helyi építési szabályzat	telekosztás lehetőségének biztosítása
12.	igazgatási terület	értékvédelemmel érintett területrészek (műemlék, területi védelem, karakter és településképp védelem, helyi védelem, természeti környezet védelme)	helyi építési szabályzat	az értékvédelemről szóló 2. számú melléklet törlése és külön rendeletbe történő rögzítése

A jelen terv területe Hajdúhadház Város bel- és külterületének tervezési terület sorszámmal ellátott és lehatárolt területrésze. (A módosítás sorszáma az átnézetű vázlat tartalmazza)

1. Az érintett területek településrendezési szempontú rövid bemutatása

Hajdúhadház Város településszerkezeti tervét Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 264/2003 (XI.03.) határozatot módosító 170/2011.(VIII.17.) határozatával állapította meg, míg a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 23/2005 (X. 27.) rendeletet módosító 21/2011.(VIII.18.) rendelettel fogadta el.

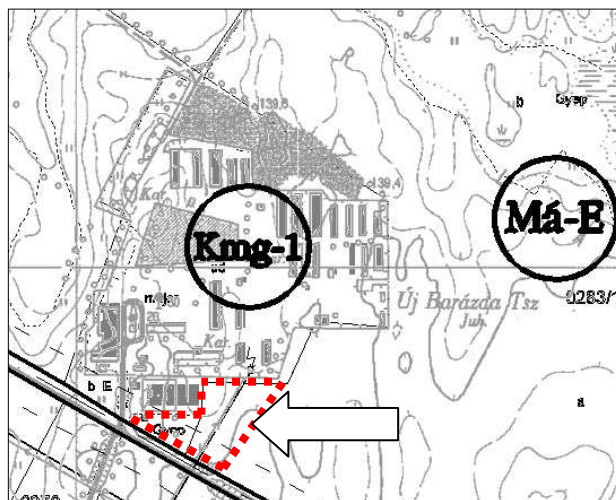
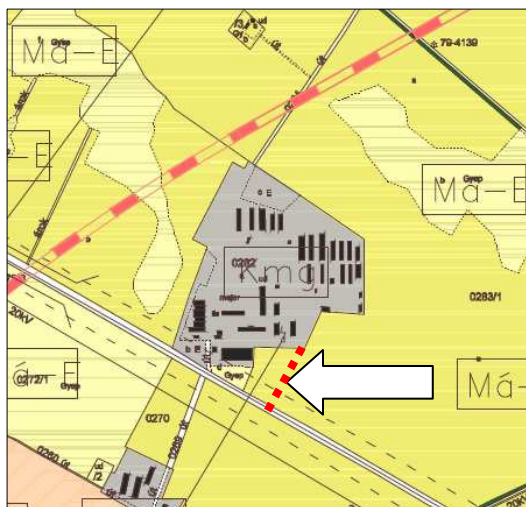
A módosítással érintett területek hatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználása, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolása a tervezési területek esetében:

1. számú módosítás: új beépítésre szánt terület rögzítése a 0282/4, 0283/32, 0283/33 hrsz-ú ingatlanokon (meglévő major terület – volt Új Barázda Tsz. telep bővítése)

Tervezési terület: a 3506. számú országos mellékút, a 0280/22, a 0280/46-49, a 0281, a 0283/26,19, a 0283/29 hrsz-ú és a 0286/28 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek által határolt területrészt.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett 0282/4 hrsz-ú ingatlan extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági terület besorolású (rét, legelő) Ma-E, a 0283/32, /33 hrsz-ú (korábban 0283/30 hrsz) ingatlanok jelenleg extenzív hasznosítású általános mezőgazdasági terület (szántó) Ma-E területfelhasználásúak.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolása összhangban a településszerkezeti tervvel Ma-E extenzív használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe tartozik.



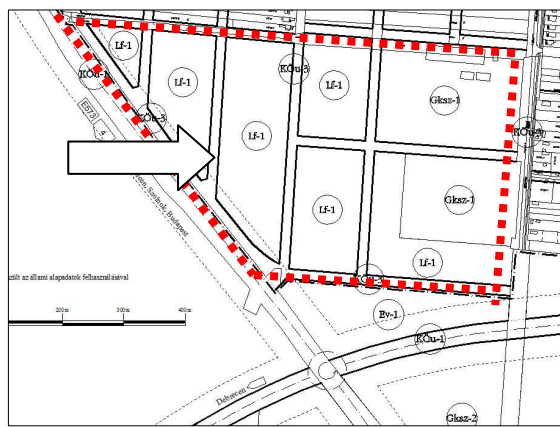
A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

2. számú módosítás: 4. számú főút mentén lévő terület rész módosítása

Tervezési terület: 4. számú főút, (11908/25, /26, /27, /28 és a 13331 hrsz-ú ingatlanon) tervezett kiszolgáló út, 10329/19 hrsz-ú út, 0169/2 hrsz-ú út és a 0173/11 hrsz-ú beépítésre nem szánt terület által határolt terület rész.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett terület rész falusias lakóterület (Lf) területfelhasználású.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolása, összhangban a településszerkezeti tervvel Lf-1 falusias lakóterület övezetébe tartozik.

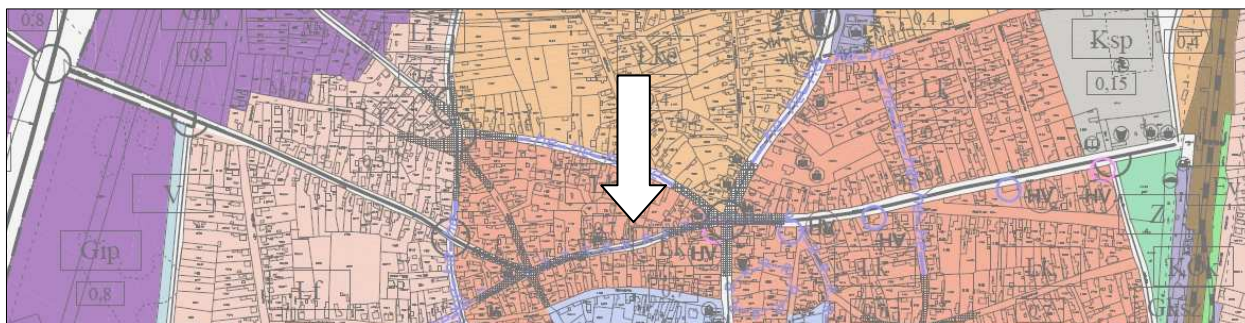


A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

3. számú módosítás: a 49301. számú országos mellékút 4. számú főút és a vasútállomás közötti szakasza (az Arany János utca és a Rákóczi utca besorolásának módosítása)

Tervezési terület: Dorogi u., Tompa m. u., Galambos u., Dr. Földi J. u., Vásártér u., 11222 hrsz-ú közterület, Budapest-Záhony vasútvonal, 11217 hrsz-ú út, 11216/2 hrsz-ú közterület, Attila u., Deák F. u., Dobó u., Klapka u., Mester u., 10903 hrsz-ú út, Dr. Földi J. u., Csokonai u., Tompa M. u., Vörösmarty u., Dr. É. Kiss S. u., Kertalja u., 12282 hrsz-ú közterület, Kossuth u., 11908/7 hrsz-ú út és belterületi határ által határolt terület rész.

A hatályos településszerkezeti terv szerint az Arany János utca és a Rákóczi utca országos mellékútként került rögzítésre. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint a két utca országos mellékútként, Köu-2 övezeti besorolásként szabályozott.



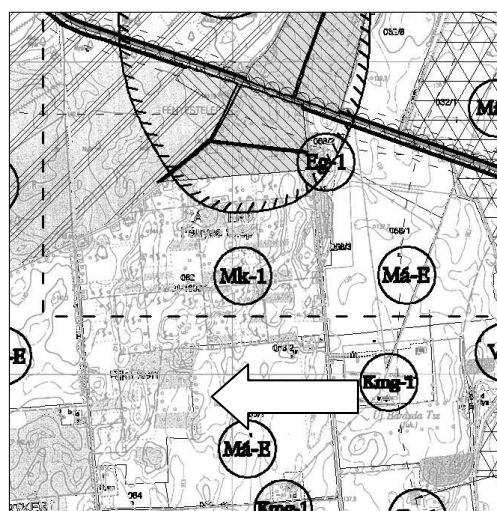
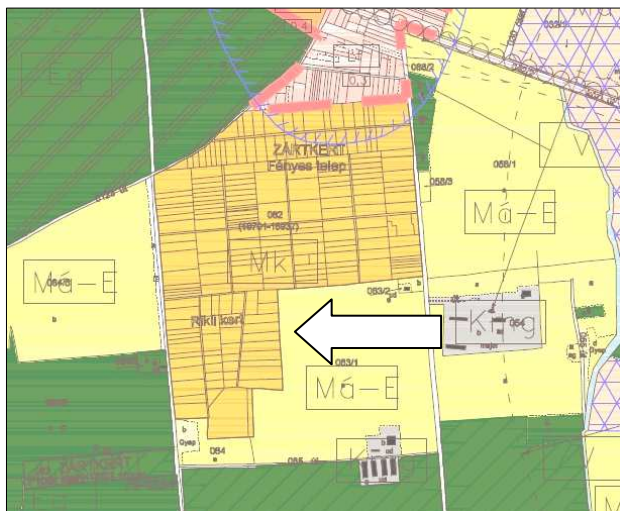
A hatályos településszerkezeti terv kivonata és a hatályos szabályozási terv kivonata

4. számú módosítás: Fényes teleptől délre lévő területrészt – zártkert terület

Tervezési terület: a 16879 hrsz-ú út, a 061/2 hrsz-ú út, a 065 hrsz-ú út és a 073 hrsz-ú út által határolt területrészt.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területrészt kertes mezőgazdasági terület (zártkert) Mk területfelhasználású.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti övezeti besorolása összhangban a településszerkezeti tervvel kertes mezőgazdasági terület (Mk-1) övezetébe tartozik.



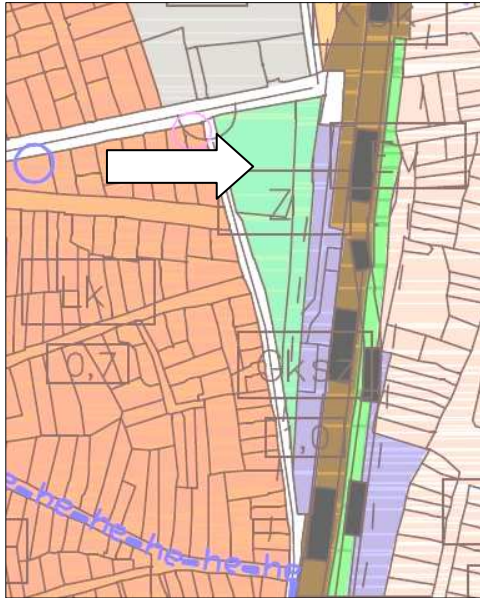
A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

5. számú módosítás: a belterületen belül a Rákóczi utca mentén a 11216/1 hrsz-ú ingatlan

Tervezési terület: a Rákóczi utca, a Budapest-Záhony vasúti fővonal és az Attila utca által határolt területrészt.

A településszerkezeti terv módosítását is igényli a buszforduló kialakítása - gyűjtőútként történő rögzítése indokolt. A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett területrészt zöldterület.

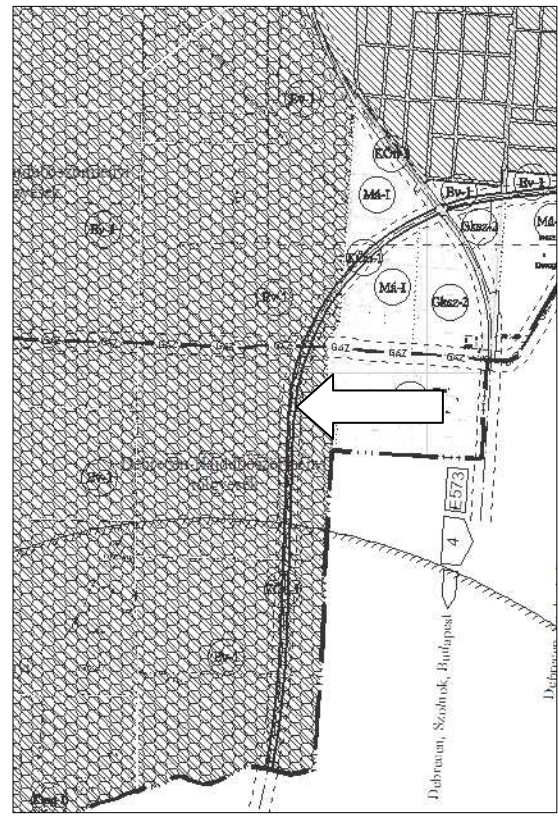
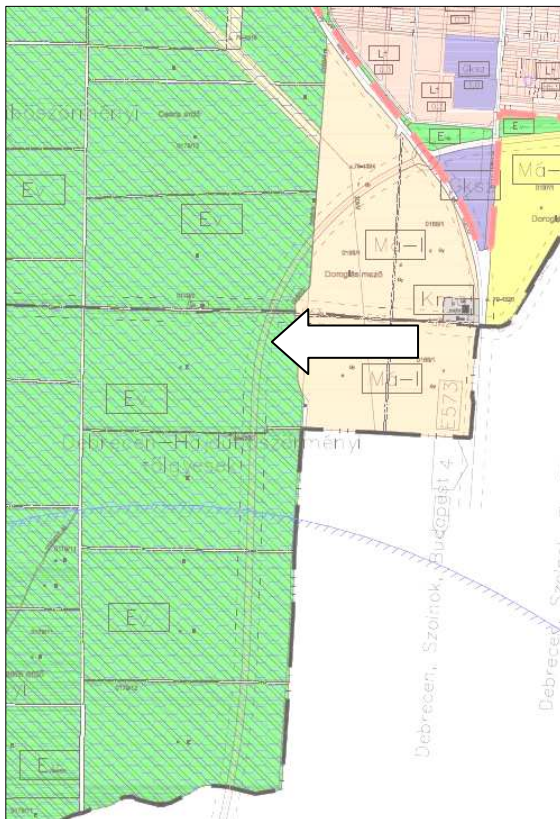
A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint az érintett terület Z-2 övezetű közpark.



A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

6. számú módosítás: a 354. számú országos főút nyomvonalának és a 4. számú főúttal való csomópontjának rögzítése

Tervezési terület: igazgatási határ, 0179/18, 0179/19, 0179/29 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek, 0178 hrsz-ú út, 4. számú főút, tervezett 16 m széles út, 4. számú főút által határolt területrész.



A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

A hatályos településszerkezeti terv szerint a nyomvonal intenzív hasznosítású mezőgazdasági terület (Ma-I) és védelmi célú erdőterület.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint az országos főút nyomvonala jelenleg védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev-1) és intenzív használatú általános mezőgazdasági övezet (Ma-I).

354. számú főút és a jobboldalon csatlakozó 4. számú főút csomópontja



A 4. számú főút csatlakozása a 354. számú főúthoz

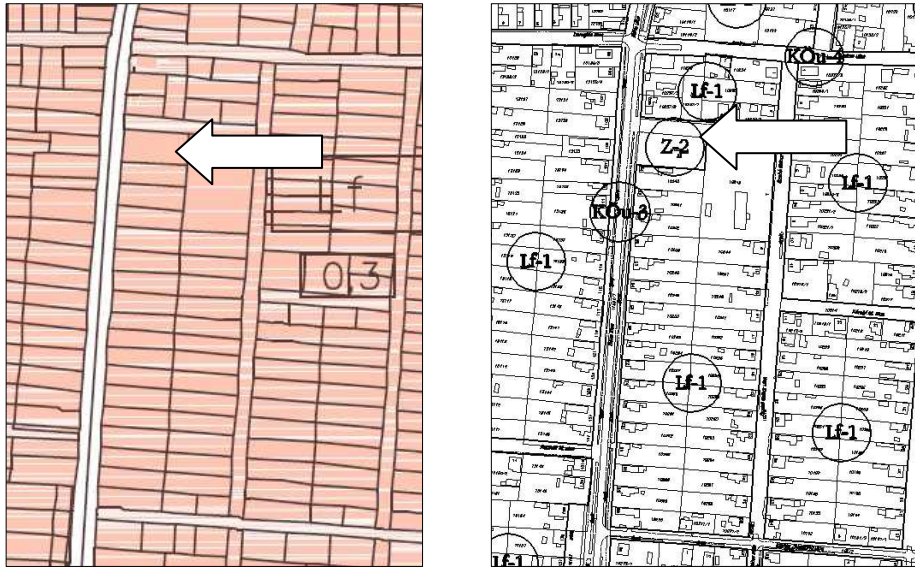


2. számú tervezési terület a 4. számú főútról fotózva



7. számú módosítás: a belterületen belül a Béke útja mentén lévő megvalósult bölcsőde 10239 hrsz-ú telke

Tervezési terület: Szabó G. utca, Móricz Zs. utca és a Béke útja által határolt

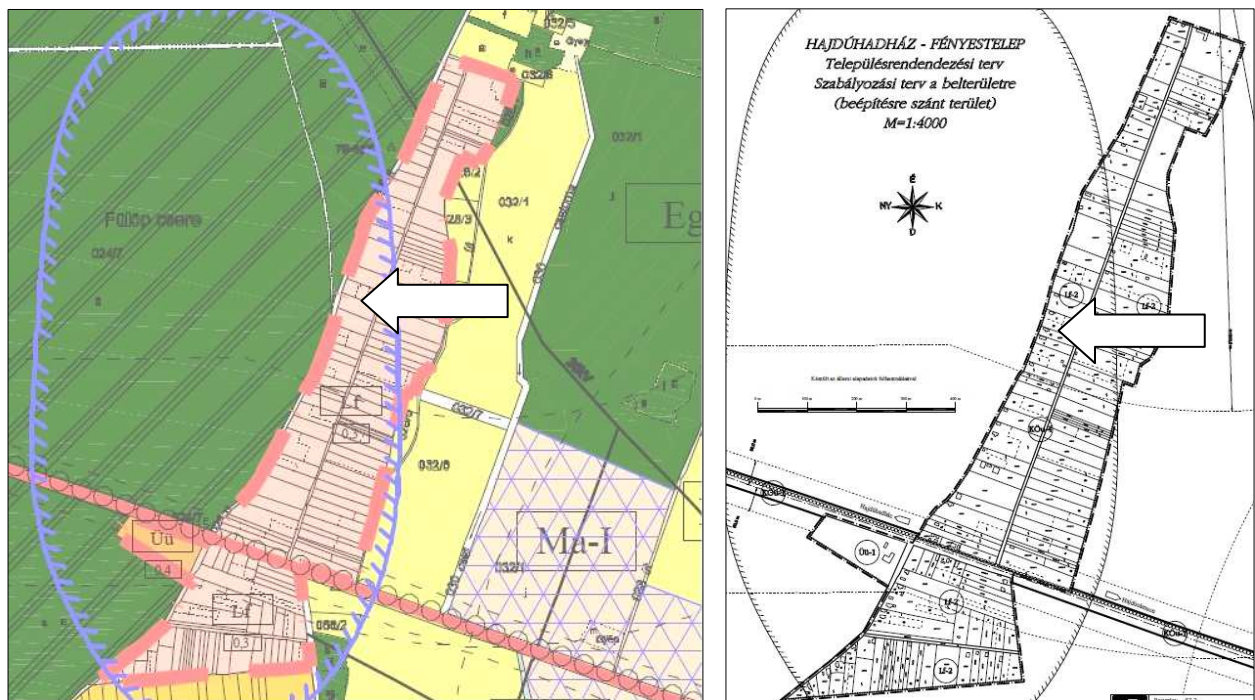


A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

A településrendezési eszközök közül csak a szabályozási terv módosítására van szükség. A hatályos szabályozási terv szerint az érintett terület - 10239 hrsz-ú ingatlan - zöldterületként (Z-2) szerepel, ahol a szomszédos 10243 hrsz-ú falusias lakótelekekkel történő összevonással kialakuló telken az elmúlt években egy bölcsőde valósult meg.

8. számú módosítás: Péterkert településrész kiszolgáló utak szabályozása

Tervezési terület: 4902. számú országos főút, 024/7, 024/5 hrsz-ú beépítésre nem szánt területek, 026 hrsz-ú út és a 029 hrsz-ú út által határolt területrész.



A hatályos településszerkezeti terv és a szabályozási terv kivonata a módosítással érintett terület jelölésével

A módosítás csak a szabályozási tervet érinti, ahol a hatályos terv Péterkert településrész középvonalán a meglévő Köu-4 övezetű közlekedési területet szabályozza, ugyanakkor a településrész nyugati oldalán a meglévő közlekedési területként használt közterületet a szabályozási terv nem tartalmazza.

9. számú módosítás: a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) és a belterület településközpont vegyes övezeteket érintő módosítás

Módosítással érintett övezet: Vt-2, mely a Dr. Földi J. u., Patika köz, Hajdú u., Bem u., Széchenyi u., Mester u., Béke u., Sirály u., Kiság u., Nagygáz u., Kazinczy F. u., Kossuth u. és Csokonai u. által határolt területre.

A hatályos HÉSZ szerinti beépítési paraméterek: 600 m² legkisebb alakítható telekterület mellett, zárt sorú építési hely szerinti beépítési módban 45%-os, illetve saroktelek esetén 75%-os beépítettséggel 7,5-12,5 méter építménymagassággal és 20%-os zöldfelület biztosításával helyezhető el épület.

10. számú módosítás: a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) érintő – belterület falusias lakóövezeteit érintő - módosítás

Módosítással érintett övezet: Lf-1, Lf-2

A hatályos HÉSZ szerinti beépítési paraméterek: Lf-1: 800 m² legkisebb alakítható telekterület mellett, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban 30% -os beépítettséggel, lakóépület esetén 4,5-méter építménymagassággal, 40%-os zöldfelület biztosításával helyezhető el épület. A min. telekszélesség 15m.

Lf-2: 1200 m² legkisebb alakítható telekterület mellett, oldalhatáron álló építési hely szerinti beépítési módban 30%-os beépítettséggel, lakóépület esetén 4,5-méter építménymagassággal, 40%-os zöldfelület biztosításával helyezhető el épület. A min. telekszélesség 14m.

11. számú módosítás: a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) érintő - külterület kialakult major területeket érintő - módosítás

Módosítással érintett övezet: Kmg mezőgazdasági major területek

A hatályos HÉSZ a meglévő kialakult majorok esetében nem ad lehetőséget telekosztásra, mely kööttséget törölni kell.

12. számú módosítás: a helyi építési szabályzatot (HÉSZ-t) érintő módosítás

A helyi építési szabályzat 2. számú mellékletbe kerültek meghatározásra a település értékvédelemre vonatkozó előírásai az épített és a természeti környezet értékei címmel.

2. Települési karakter jellemzői (a területek és környezetük bemutatása)

Morfológia:

A 9. számú módosítás - mely a településközpont vegyes övezet (Vt-2) érinti - a legintenzívebb mind építménymagasság mind beépítés tekintetében. A 3. számú és az 5. számú módosítás helyszínei mentén kisvárosias lakózóna (Lk-2) van meghatározva max. 8,0 építménymagasságú épületekkel min. 500 m² telekterülettel. A 2. számú, a 6.-8. számú és a 10. számú módosítás helyszínei falusias lakóterületeket érintenek. 800, 1200 m² telekterülettel, legfeljebb 30%-os beépítettséggel. Az 1. számú és a 11. számú módosítás külterületet - mezőgazdasági üzemi területet - érint. A 4. számú módosítás zártkerti területet érint, ahol a jelenlegi beépítettség alacsony, a megengedett építménymagasság 3,0 méter.

Funkció és területhasználat: a belterületen a 2.-3. számú, az 5.-8. számú módosítás a tervezési területek esetében az adott övezetre jellemző. A településközponti vegyes terület esetében lakó, igazgatási, oktatási, művelődési, üzlet és iroda funkció. A lakóterületek esetében lakó és oktatási, szociális funkció.

A külterület esetében állattartó funkció az 1. számú módosítás esetén. A területet mezőgazdasági hasznosítású területek veszik körül. A 4. számú módosítás - Fényes-telep - területén mezőgazdasági és kert-művelésű zártkert terület, ahol egy-két helyen jelenik meg 3,0 méter építménymagasságú épület.

Közlekedés és közmű ellátás: közlekedési szempontból vizsgálva az igazgatási területet teljesnek mondható a hálózati rendszer. Fontos eleme a hálózatnak az elmúlt években megvalósult 354. számú országos főút. Fontos vasúti közlekedési elem a Budapest-Záhony vasúti fővonal. Kiemelt szereppel bír a Hajdúböszörmény-Hajdúsámson 3507. számú országos mellékút és a Hajdúvid –Hajdúhadház 3506. számú országos mellékút.

Az országos mellékutak belterületi szakaszai: 4902. számú Hajdúhadház–Hajdúsámson országos mellékút a Kossuth utca - Béke útja – Széchényi utca nyomvonalon és a 49301. számú országos mellékút az Arany János utca – Rákóczi utca nyomvonalon. Az utóbbi belterületi szakasz gyűjtőúti besorolást kap jelen módosítás révén.

A közműellátás: a belterület esetében teljes, a külterületen részleges.

Természetvédelem:

A módosítások természetvédelmi érdeket nem sértenek.

Rendezési terv módosítását befolyásolható tényezők:

- Országos erdészeti adattári érintettség



1. sz. módosítás major terület - nincs érintettség



- Az OTrT szerint a tervezési területek vegyes, mezőgazdasági, erdő terület-felhasználású és települési térség. Az OTrT szerinti övezetei érintettségek: a 6. számú módosítást a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, az 1., 4., 6. és 8. számú módosítást az országos vízminőség-védelmi terület.
- Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT) ökológiai hálózat tervlapja szerint a 6. számú tervezési területet érinti a magterület.
- A régészeti lelőhelyek poligonjait az Önkormányzat a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól megrendelte.
- Biológiai aktivitás érték szinten tartása
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b.) pontja rögzíti, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Tekintettel arra, hogy beépítésre nem szánt területről beépítésre szánt területre történő módosításról - az 1. számú és a 4. számú módosításnál - is szó van, ezért a biológiai aktivitás érték számításával igazolni kell az előzőekben rögzítetteket.

3. A módosítás során elérendő célok összegzése

A módosítás célja az érintett területen olyan terület-felhasználás és szabályozás rögzítése, mely lehetővé teszi az Önkormányzat és a lakosság fejlesztési, használati elképzeléseinek megvalósíthatóságát, megteremtse az összhangot a településszerkezeti terv és a szabályozási terv között, valamint az időközben bekövetkezett változások átvezetése megtörténjen.

4. Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

1. számú módosítás: új beépítésre szánt terület kijelölése a 0282/4, 0283/32, 0283/33 hrsz-ú ingatlanokon (meglévő major terület – volt Új Barázda Tsz. telep - bővítése)

A településszerkezeti terv módosítása szerint a területbővítés területének felhasználása mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) állattartó major terület-felhasználásra módosul.

2. számú módosítás: A településszerkezeti terv módosítása szerint a jelenlegi falusias lakóterület felhasználása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) terület-felhasználásra módosul.

3. számú módosítás: A településszerkezeti terv módosítása szerint a 49301 számú országos mellékút belterületi szakaszának besorolása helyi települési gyűjtőútra módosul.

4. számú módosítás: A településszerkezeti terv módosítása szerint a kertes mezőgazdasági terület Mk felhasználása mezőgazdasági üzemi terület (Kmg) állattartó major terület-felhasználásra módosul.

5. számú módosítás: A településszerkezeti terv módosítása szerint a zöldterület felhasználás a 11216/1 hrsz-ú ingatlan déli és keleti területrésznének egy területsávján közlekedési területre módosul.

5. Javaslat a szabályozás módosítására

1. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településszerkezeti terv módosításának megfelelően az extenzív használatú általános mezőgazdasági terület övezetei (Má-E) beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetre (Kmg-1) módosul.

2. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településszerkezeti terv módosításának megfelelően a falusias lakóterület övezete (Lf-1) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetre (Gksz-1) módosul.

3. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településszerkezeti terv módosításának megfelelően a 49301 számú országos mellékút Arany János utcai és Rákóczi utcai szakaszának Köu-2 övezeti besorolása Köu-3 övezetre módosul.

4. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településszerkezeti terv módosításának megfelelően az Mk-1 besorolás Kmg-1 övezetre módosul.

5. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településszerkezeti terv módosításának megfelelően a 11216/1 hrsz-ú közpark Z-2 övezet kisebb területrésze - a megvalósuló buszforduló miatt - Köu-3 közlekedési övezetre módosul.

6. számú - a 354. számú főút nyomvonalát érintő - módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint az Ev-1 és az Ma-I övezet Köu-1 közlekedési övezetre módosul.

7. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a Z-2 zöldterületi övezet Lf-1 falusias lakóövezetre módosul.

8. számú módosítás: A szabályozási terv módosítása szerint a településrész nyugati oldalán lévő közterület - meglévő jogi vonalon - kiszolgáló (Köu-4) útként kerül szabályozásra, továbbá a terület súlyvonalában lévő kiszolgáló út szabályozása módosul.

9. számú - a helyi építési szabályzat településközpont vegyes övezeteket érintő – módosítás:
A helyi építési szabályzat módosításával a Vt-2 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %-ra, a megengedett minimális építménymagasság 4,5 méterre módosul.

10. számú - a helyi építési szabályzat belterületi falusias lakóövezeteit érintő – módosítás:
A helyi építési szabályzat módosításával az oldalkert legkisebb mérete 4,0 méterre csökken.

11. számú - külterület kialakult major területeket érintő módosítás: a módosítás szerint a „A kialakult major – területek önálló építési telkekre nem oszthatók fel” – törlésre kerül.

12. számú - a helyi építési szabályzatot érintő – módosítás: a módosítási javaslat szerint a rendelet 36. §. *Az épített környezet védelme*, valamint a 37. §. *A természeti környezet védelme*, és a 2. számú mellékletének 1-8 pontja törlésre kerül és külön értékvédelmi rendeletként jelenik meg.

6. A javasolt változás (módosítás) infrastrukturális igénye, fejlesztése

A módosítási igények révén a 3. számú és a 6.-7. számú módosítások esetén nem jelenik meg infrastruktúra-fejlesztési igény, míg az 1.-2. számú, a 4.-5. számú és a 8. számú módosítás esetén infrastruktúra-fejlesztési igény jelenik meg. Mindezek az igények egyszerű csatlakozással megoldhatók.

7. A javasolt változás (módosítás) környezeti hatásai

A módosítás intenzívebb használatot a 2. módosítás (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület) és a 4. számú módosítás (mezőgazdasági üzemi terület kijelölése Fényes telep déli terület részén) esetén jelent, de ennek következtében negatív irányú környezeti hatás nem várható.