

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

- 1. Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal
által határolt terület, valamint a*
 - 2. 056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út
által határolt terület*
- 2019. /II. módosítás*

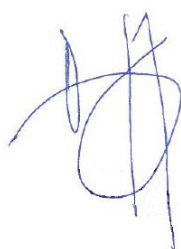


TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2019. március hó

1. ALÁÍRÓLAP

Felelős tervező:



Végh József
okl. építésmérnök
településtervező
építész vezető tervező
TT-15-0023



Településtervezési és építész munkatárs
Kótai Csaba
okl. építésmérnök
okl. településmérnök
építész vezető tervező
E1-09-0543

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK	5
3.1. Megbízás tárgya(2 db módosítási pont), tervezési területek	5
3.2. Adatszolgáltatások	6
3.3. Helyszíni szemlézés	6
3.4. Hatályos településfejlesztési eszközök:	6
3.5. Hatályos településrendezési eszközök:	6
3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:	6
4. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	7
4.1. Előzmények	7
4.2. Településfejlesztési döntések	8
4.2.1. Településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról szóló döntés	8
4.2.2. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló döntés	9
5. TERVEZÉST MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	10
5.1. Az 1. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok	10
5.1.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása	10
5.1.2. A módosítás célja	15
5.1.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása	16
5.1.4. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása	20
5.1.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata	21
5.1.6. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség	21
5.1.7. A módosítások településképi-védelemmel való összhang vizsgálata	21
5.2. A 2. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok	23
5.2.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása	23
5.2.2. A módosítás célja	25

5.2.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása	26
5.2.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata	29
5.2.5. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség	29
5.2.6 A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata	29
6. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA (BEAVATKOZÁSOK)	30
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	32
8. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	36
8.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	36
8.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	36
8.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	36
8.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	36
8.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	36
9. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	37
9.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	37
9.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	40
10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA	47
11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	49
12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	49
13. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT	52
13.1. A javasolt változások (módosítások) környezeti elemekre gyakorolt hatások vizsgálata	52
13.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás	54
14. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	55
15. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	66
16. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA	67
17. MELLÉKLETEK	68

3. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

3.1. Megbízás tárgya(2 db módosítási pont), tervezési területek

1. Tungsram Group (4220 Hajdúböszörmény, Kinizsi út 1. sz) Hajdúböszörményben meglévő gyáregységük fejlesztésére, kapacitásának bővítést határozta el annak érdekében, hogy a világítástechnikán kívül más ipari tevékenységbe is becsatlakozhasson cégcsoport. 2109. év januárjában a Tungsram Zrt. és a Magyra Kormány stratégiai partnerségi megállapodást kötött.

Az egyeztetések alapján a meglévő lovas pálya (hrsz.:7827) területe lenne a területbővítési elképzelési irány, mely közvetlenül kapcsolódik a meglévő gyáregység ingatlanához. A 7824 hrsz. alatti területhez közvetlenül csatlakozik - a szabályozási terven szintén zöldterületként jelölt – 7854 hrsz alatti terület is, így keleti és északi irányban kb. 2.1-2,3 ha beépítésre alkalmas gazdasági-ipari célú terület áll rendelkezésre. A fejlesztési terület az Önkormányzat tulajdonában áll.

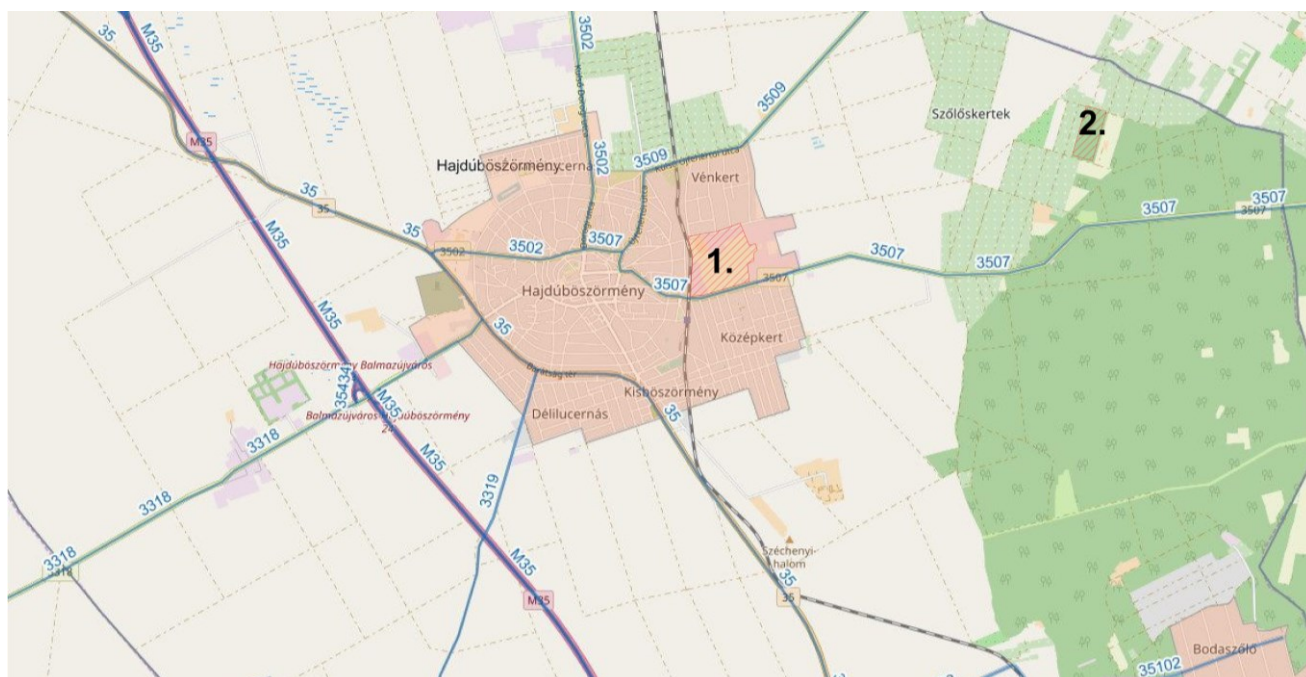
A fentiek alapján előzetes megosztási vázrajz került elkészítésre.

A bővítés pontos műszaki tartalma nem ismert, mert a tényleges fejlesztési szándékok a befeketedő részéről még kidolgozás alatt vannak.

A Képviselő-testület a vázrajz alapján a terület értékesítése mellett döntött úgy hogy a településrendezési eszköz is az elképzelések szerint módosításra kerüljön.

A módosításhoz kapcsolódóan a szomszédos temető terület egy része is kijelölésre kerül távlati gazdasági fejlesztési területként. A kijelölés csak szerkezeti terven történik meg.

2. A gazdasági fejlesztési terület növelés kapcsán biológiai aktivitási érték pótlás vált szükségessé, mely pótlásra a 056/10 hrsz-ú és 056/9 hrsz-ú területeken kerül sor.



3.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- megosztási vázrajzot, valamint az
- meglévő közműveket tartalmazó tervet.

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. a helyszíni szemle megállapítási módosítási pontoknál rögzítésre kerültek.

3.4. Hatályos településfejlesztési eszközök:

Hajdúböszörmény város a 332/1997 (XI.18.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, valamint 2015. évben elfogadott integrált településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

3.5. Hatályos településrendezési eszközök:

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
 - 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.
- A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

4. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

4.1. Előzmények

Hajdúböszörmény város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a meglévő vállalkozások telephelyi fejlesztésének támogatása és az ipari parkok fejlesztése is. Ezekkel egyben a munkahelyek létrehozását is biztosítani tudja. E tevékenységét segíti az a tény is, hogy az M35 autópálya a befektetők számára is egyre vonzóbbá teszi a megye második legnépesebb városát.

Hajdúböszörmény város a 268/2005. (VI.30.) határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik. Ebben a magas feldolgozó szintű élelmiszer vertikum jelenlét erősségnek, fejlesztését lehetőségnek, jó alapnak tekinti a rájuk épülő kis- és középvállalkozói bedolgozó ipar fejlődésére.

A dokumentációban a településszerkezet fejlesztésének céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabakat vonzzon a településre. A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása (kijelölése) a város közigazgatási területén. A vállalkozások telephelyválasztásakor nagymértékben a következő igények játszanak szerepet:

- (teljes) infrastruktúra,
- (jó közúti) elérhetőség,
- (képzett) helyi munkaerő,
- anyagi támogatás az önkormányzattól,
- (kedvező) telekárak stb.

Ezen kedvező feltételek döntően jellemzőek a fejlesztésre szánt területekre.

Hajdúböszörmény város a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

4.2. Településfejlesztési döntések

4.2.1. Településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról szóló döntés

1

KIVONAT

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2018. október hó 25-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének
jegyzőkönyvéből.

226/2018. (X.25.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „**A Hajdúböszörmény 7827/2 hrsz-ú ingatlan nyílt pályázat útján történő értékesítése**” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése és 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **7827/2 hrsz-ú 25929 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú** ingatlan értékesíthetővé tétele céljából kéri a HÉSZ módosítását, amelyre 5.000.000,-Ft keretösszeget biztosít a 2018. évi Költségvetés Szabályozási tervek módosításai terhére.

Határidő:

azonnal

Felelős:

Tóth Sándor főépítész

4.2.2. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló döntés

Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a Képviselő-testület a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) c) előírás figyelembevételével konkrét beruházás megvalósítása érdekében a jelen módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

1

KIVONAT

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. november hó 29-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

251/2018. (XI.29.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 4a. és 32. § (6) c) pontja alapján megtárgyalta a „Két területi egység - a Keleti Ipari Park teljes területének, valamint a Polgári utca-Muraköz tér között levő 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú egybefüggő területnek - kiemelt fejlesztési célú területté történő minősítése” című előterjesztést, és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Polgári utca- Muraköz tér közötti (Vízmu telephez déli irányban csatlakozó) területi egységet, melyet a 2540., 2541. és 2542. hrsz.-ú egybefüggő terület alkot, valamint a Keleti Ipari Park teljes területét a hatékony infrastruktúrafejlesztési, területbővítési, gazdaságfejlesztési célok megvalósíthatósága érdekében.

Határidő: 2018.11.29.

Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás
döntés alkalmazása településfejlesztési-
és településrendezési feladatok ellátása során

Hajdúböszörmény, 2019. január 11.

A kivonat hitelül:


Borsi Éva
ügykezelő

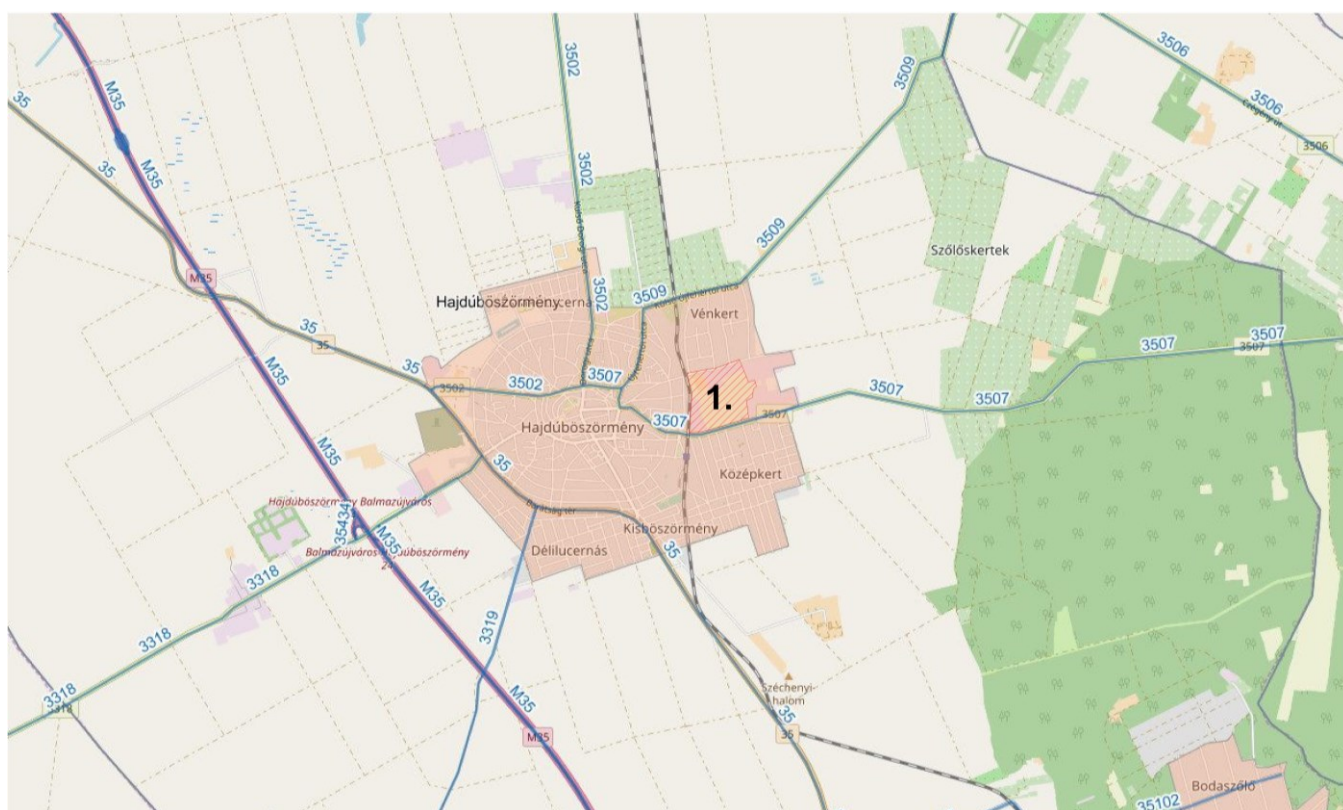


5. TERVEZÉST MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

5.1. Az 1. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok

1. módosítás	<i>Hajdúböszörmény K-i részén, a Külső-hadbázi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal. által határolt (a 7827. hrsz., 7828 hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület, Tungsram Group telephelye.</i>
--------------	---

5.1.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása



1. módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: Internet



1. módosítási terület. Forrás: Google Earth

A gazdaságfejlesztési szándékkal érintett terület a Vénkerti és Középkerti lakóterületek közötti gazdasági területsávban helyezkedik el (Keleti ipari park). Azonos településrendezési helyzetben lévő, illetve annak tekinthető a temető és a tervezett külső körút közötti gazdasági terület.

A temető, illetve az azon túli gazdasági terület, valamint az északi irányú Vénkert és a déli fekvésű Középkert már a tágabbnak nevezhető környezet. A város gyűrűs-sugaras településszerkezetének két sugárútja mint települési főút, illetve gyűjtőút válassza el, illetve szolgálja ki a gazdasági területet a két lakóterülettől.

A telephelytől délre használaton kívüli, de nem felszámolt temető található. Az önkormányzat távlati céljai között szerepel a temető nem sírkövel fedett északi részének exhumálása annak gazdasági területtetté történő átminősítése. A mostani módosítás során a szerkezeti terven kijelölésre kerül a gazdasági terület, de a szabályozási tervbe csak a temető felszámolása után kerül majd az új gazdasági terület.



1. módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép kivonat. Forrás: Önkormányzat

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 7827. hrsz.: területe: 30472 m², jelenleg művelési ág szerint: kivett közterület (tulajdonos: önkormányzat);
- 7822. hrsz. területe: 16444m², jelenleg művelési ág szerint: kivett üzem közforgalmú vasút (tulajdonos: MÁV Zrt.);
- 7828. hrsz.: területe: 52075 m², jelenleg művelési ág szerint: kivett iparterület (tulajdonos: berzházó);
- 7831/1. hrsz.: területe: 277452 m², jelenleg művelési ág szerint: kivett temető (tulajdonos: önkormányzat);
- 7825/2 hrsz.: területe: 3929m², jelenleg művelési ág szerint: kivett közterület (tulajdonos: önkormányzat);

A 7829. hrsz. sportpálya ingatlan és a 7828. hrsz. ipartelep ingatlan összevonása földhivatali bejegyzés alatt áll.



Módosításhoz kapcsolódó telekalakítási vázrajz. Forrás: Önkormányzat

A tervezett telekalakítás során a 7827 hrsz. ingatlan megosztásra kerül 7827/1 hrsz. 5445 m² területű kivett közterületre és 7827/2 hrsz. 25027 m² területű kivett beépítetlen területre.

A tervezett szabályozás a megosztási vázrajz szerint kerül kialakításra.

A telephely és környezete közművesítés szempontjából jól ellátott. a bővítés miatt megnövekedett kapacitás igényeket a meglévő rendszer vélhetőleg kis módosításokkal ki tudja szolgálni.



Kinizsi Pál utca-109 sz vasútvonal által határolt közterület (7827 hrsz.) (Fotó:saját)



A telephely déli határán található 7825/2. hrsz.-ú út. (Fotó:saját)



Tungram Zrt. telephelyének bejárata (Fotó:saját)

5.1.2. A módosítás célja

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a 7825/2 hrsz.. és 7825/1 hrsz.-ú részben szilád burkolattal ellátott közlekedési területek nem töltenek be településszerkezetileg meghatározó közlekedési funkciót, 7823 hrsz. területen lévő telephely megközelítésre szolgál. Az út Kinizsi Pál utcára kikötő tervezett szakasza nem valósult meg.

Korábbi telekalakítással a különleges sportterület a szomszédos Tungram Zrt. területéhez került, a sport funkciót felszámolták.

A 7827 hrsz. ingatlanon lévő zöldterületen lovas pálya szintén felszámolásra kerül.

A vasúttal párhuzamos területrészt elhanyagolt fás-bokros terület, mely rontja a településképet.

A 7831/1 hrsz. temető területe felhagyott. Sírkövek csak a Külső-Hadházi út felőli területrészen találhatóak, de a terület exhumálása még nem történt meg.

A gazdaságfejlesztő szándék tehát beépítésre szánt területté nyilvánítást kíván meg, mely a 7828, 7827/2 és 7831/1 hrsz.-ú ingatlanok igénybevételével a Tungram Group fejlesztési területévé tud válni.

A fejlesztési szándékkal érintett telek előtt lévő Kinizsi Pál utcáról a telephely közútról megközelíthető, a gépjárművek elhelyezése, rakodása a telephelyen belül kialakítható.

Ezen vállalkozásfejlesztés kapcsán a helyi- és térségi gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés valósulhat meg.

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMKE		
Tervezett szabályozási vonal		
Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonalai (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)		
Építési övezetek határa (telken belül)		
Magánútként is megvalósítható közlekedési terület határa		
Tervezett telekhatár		
Tervezett belterületi határ		
Kötelező körépítési vonal		
Műemléki környezet határa		
Helyi települészerkezeti védelem határa		
Műemléki jelentőségű terület határa		
Helyi településképi védelem területe (a telkek utcai homlokvonalának mentén jelölve)		
Helyi településkörnyezetvédelmi területe (a telep utcai homlokvonalának mentén jelölve)		
Helyi természetvédelmi terület határa, ha az országos természetvédelmi területen kívül helyezkedik el		
Régiészter terület határa és sorszáma		
Készítendő szabályozási terv (változtatás tilalom) határa		
Sajátos előirások területének határa		
Elővásárlási joggal terhelt terület határa		
Összevonott védőterületek határa		
Green Line határa		
TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMKE		
HNP terület		
HNP bővítesi terület		
Természet terület határa		
Madárvédelmi terület (Natura 2000)		
Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)		
Országos ökológiai hálózati övezete		
Szilkes tavak (ex-ante területek)		
Érzékeny természeti terület övezete		
Helyi természetvédelmi terület		
I. rendű közlekedési célú községi út		
II. rendű közlekedési célú községi út (belterületen és külterületen beépítésre szánt területen belül)		
I. rendű nem közlekedési célú községi út (csak belterületen és külterületen beépítésre szánt területen belül)		
II. rendű nem közlekedési célú községi út (csak belterületen és külterületen beépítésre szánt területen belül)		
Vízgazdálkodási terület		
Építési hely		
Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert (a telek valamilyen okból nem beépíthető része)		
Lakóterületi közker, ki beírás esetén intézménykert		
Telken belül fasítták (beültetés) községi zöldterület		
Műemlék épület		
Helyileg védett épület		
Gyalogos utca / térszaburkolat		
Gazdasági rendelkezésre álló és erőforrásra kijelölt mezőgazdasági terület		
Vasútterület		
Különleges intézményi zóna		
Közforgalom elől e nem zárható magánút jele		
Egyéb szabályozási elemek		
Országos / helyi jelentőségű védett természeti érték		
Helyi védett utcai fásor		
Előkert határa, ha az általános előírásoktól eltér		
Szabályozási községi		
Jelentős szőlőtermő gépjárműparkoló		
Jelentős szőlő termelői gépjárműparkoló		
Gépjármű út területe		
Vegyes használatú gépjármű út területe		
Órádió vagy rádió kerekaport területe		
Natív gyomok területe		
Tervezett hid		
Tervezett aluljáró		
Kösterületi kapu áthaladó gépjármű és gyalogos számára		
Tervezett árktól		
Jelentős védőterület igénylő elektronikus távközlési		
Védőterület igénylő vízvezeték		
Biztonsági övezet határa		
Megszüntetési jel		
Alaptérképi elemek		
Települési közigazgatási határa		
Eredeti belterületi határ		
Telekhatár		
Építési körlet		
Termékkút, vízműkút		
Vonalas elemek ábrázolási hierarchiája (fedettségi sorrendje)		
1. Települési közigazgatási határ		
2. Belterületi határ		
3. Községi határ		
4. Építési Döntéshozatal, Övezeteket elválasztó határvonal		
5. Magánútként is megvalósítható közlekedési terület határa		
6. Tervezett telekhatár		
7. Tervezett belterületi határ		
8. Kötelező körépítési vonal		
9. Műemléki környezet határa		
10. Helyi települészerkezeti védelem határa		
11. Műemléki jelentőségű terület határa		
12. Helyi településképi védelem területe		
13. Helyi természetvédelmi terület határa		
14. Régiészter terület határa és sorszáma		
15. Készítendő szabályozási terv (változtatás tilalom) határa		
16. Sajátos előírások területének határa		
17. Elővásárlási joggal terhelt terület határa		
18. Összevonott védőterületek határa		
19. Green Line határa		
20. HNP terület		
21. HNP bővítesi terület		
22. Természet terület határa		
23. Madárvédelmi terület (Natura 2000)		
24. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)		
25. Országos ökológiai hálózati övezete		
26. Szilkes tavak (ex-ante területek)		
27. Érzékeny természeti terület övezete		
28. Helyi természetvédelmi terület		
29. I. rendű közlekedési célú községi út		
30. II. rendű nem közlekedési célú községi út (csak belterületen és külterületen beépítésre szánt területen belül)		
31. I. rendű nem közlekedési célú községi út (csak belterületen és külterületen beépítésre szánt területen belül)		
32. Vízgazdálkodási terület		
33. Építési hely		
34. Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hátsókert		
35. Lakóterületi közker, ki beírás esetén intézménykert	</	

A szabályozási terv a tárgyi területre vonatkozó „Ge” építési övezetre vonatkozóan az alábbi építési jogokat határozza meg.

Építési övezetek jele:

„Ge 702055”, ahol a kód jelentése az alábbi:

Ge	Egyéb (ipari) gazdasági zóna
7	egyéb városépítészeti karakter
0	kialakult szabályozási kategória
2	szabadonálló általános beépítési mód
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű
5	40% megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 35% zöldfelületi fedettség legkisebb mértéke
5	8,5 - 12,5 m építménymagasság megengedett legkisebb-legnagyobb értéke

A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KIVONAT

Ge: Egyéb (ipari) gazdasági zóna

HÉSZ kapcsolódó előírása:

„8. §

(3) ¹ Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:

ba) az övezetben bármilyen vízkivételi mű létesítése tilos,

bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,

bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,

bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.”

Z: Közpark zóna

HÉSZ kapcsolódó előírása:

12. §

Közpark zóna

(1) A zóna pihenő park (városi park) elhelyezésére szolgál (Zp)

(2) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) és vízfelületek (felszíni víztározók, dísztavak) építményei helyezhetők el.

¹ Módosította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

- (3) A zóna területén épület nem, csak terepszint alatti építmény helyezhető el. Közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- (4) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (5) ²

Ki-t: Temető

12. §

(7) Beépítésre nem szánt területek:

b. Különleges beépítésre nem szánt területek

A zóna a különleges célokat szolgáló, olyan különleges közhasználatú és nem közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál (temető, kegyeleti parkok, nagy kiterjedésű sportolási célú terület, burkolt köztér, fásított köztér és sétány, stb.), ahol a beépítettség burkolt köztér, fásított köztér és sétány legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:

a) burkolt köztér esetében a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

b) fásított köztér, sétány esetében

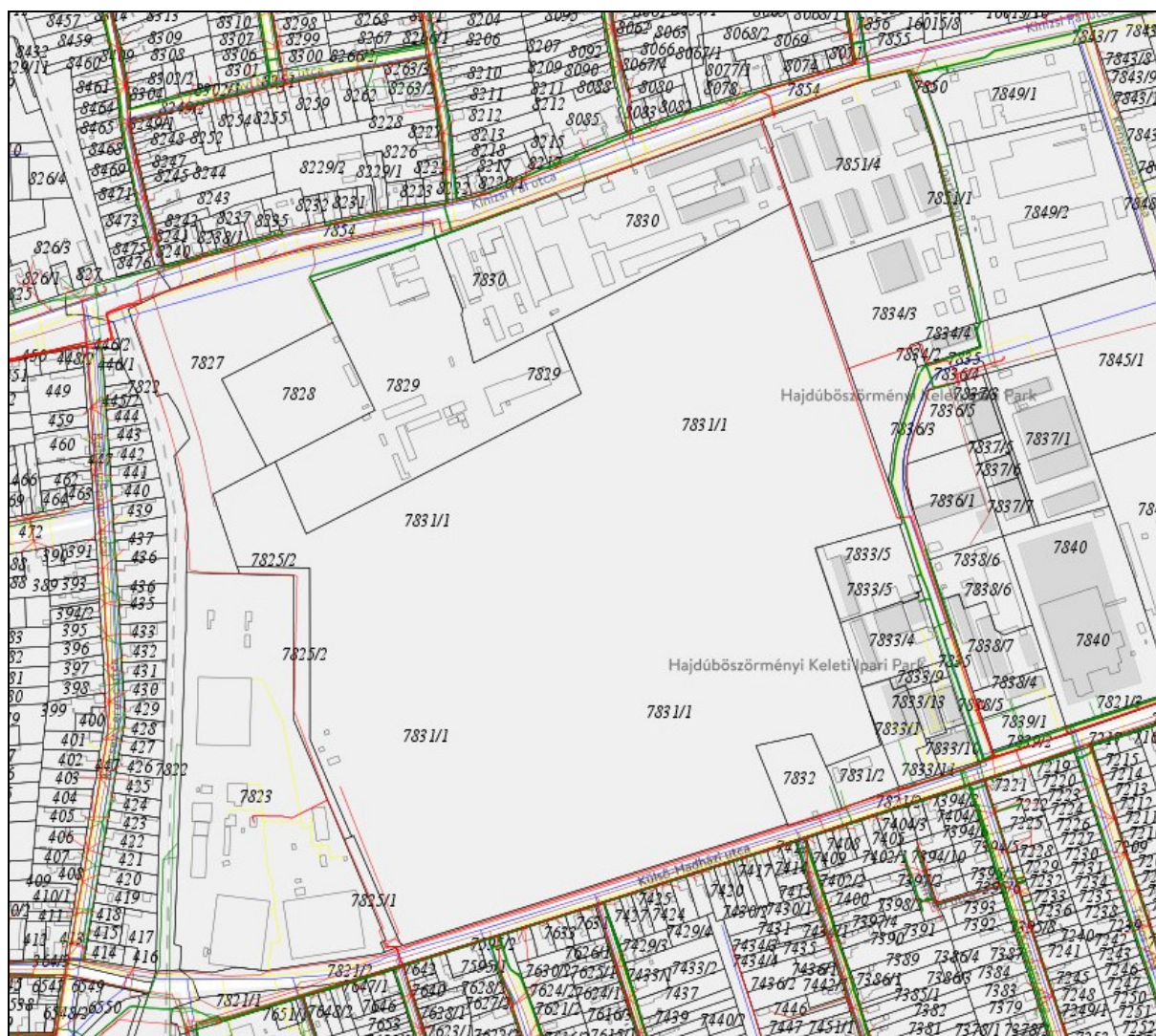
ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%,

bb) a legkisebb zöldfelület: 20%.³

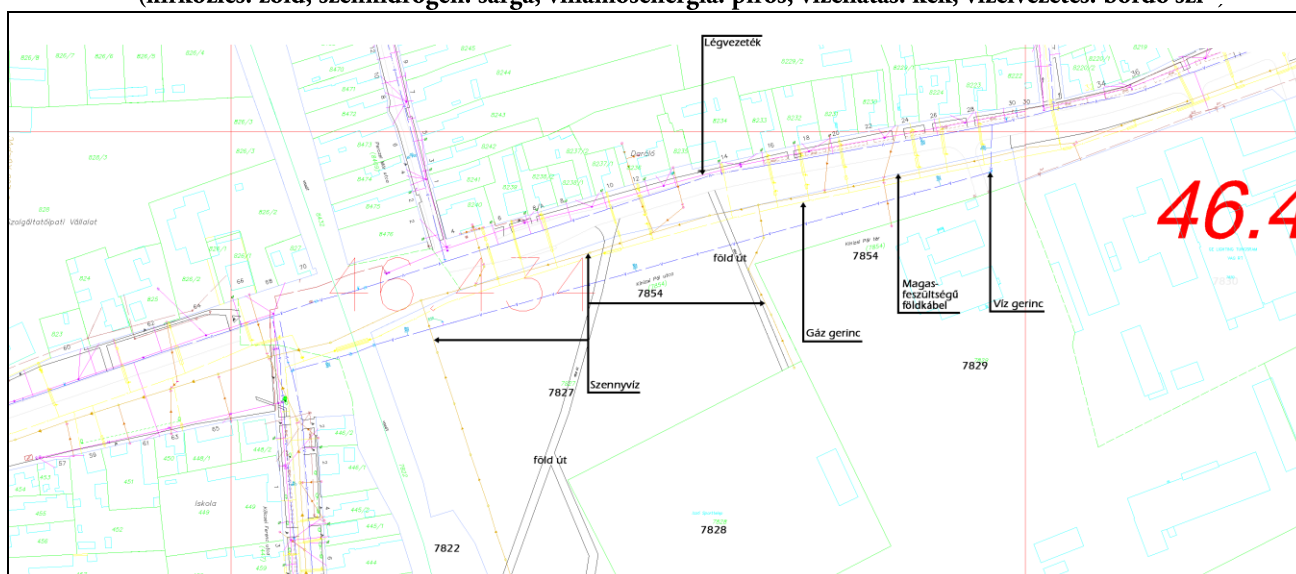
² Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

³ Módosította a 30/2014.(IX.26.) Önk. rendelet. Hatályos: 2014. október 01-jétől

5.1.4. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása

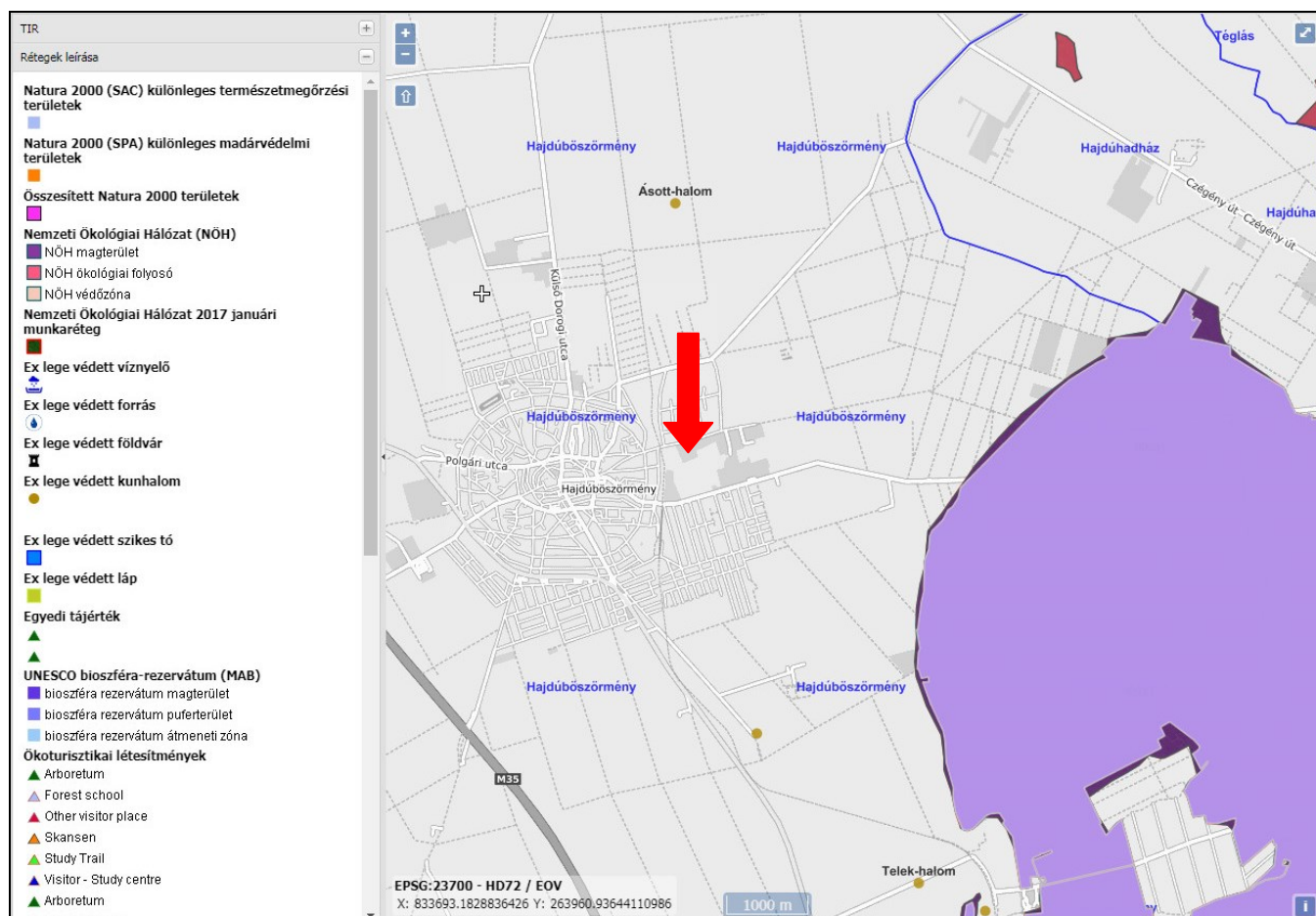


Tervezési terület közművesztettségét ábrázoló összközműves térkép. Forrás: E-közmű
(hírközlés: zöld, szénhidrogén: sárga, villamosenergia: piros, vízellátás: kék, vízvezetés: bordó szí)



A rendezés alá vont területek közművekkel történő ellátása biztosított.

5.1.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata



Forrás: Internet

A tervezési területen belül NATURA 2000 különleges természetmegőrzési területek, NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek, Nemzeti Ökológiai Hálózat, Ex lege védett területek nem találhatók.

5.1.6. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség

A Tungsram. telephelyen már meglévő üzemi épületek találhatók, kiépített korszerűen működő technológia épületekkel. Ezen a területen régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján - nem található.

5.1.7. A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK a Köröstej Kft. telephelyet a Középkert városrészbe sorolta. A Nyugati Iparterület nem került önálló besorolásba. A TAK az ipari gazdasági területekre vonatkozó sajátos előírásokat nem tett.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a Középkert városrészt településképi szempontból meghatározó területbe sorolta. A TKR a településképi szempontból meghatározó területek településképi követelményeit a 16-17. §, reklámokkal, reklámhordozókkal, reklámhordozót tartó berendezésekkel kapcsolatos előírások 18-19. §, míg az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírásokat a 20. § tartalmaz.

A 21. § rendelkezik arról, hogy - többek között - a belterületen az ipari parkok területei elsősorban alkalmasak a felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak területi elhelyezésére.

A város településképi véleményezési eljárást folytat, melynek körét a TKR 23.§ (1) bek. határozza meg. A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében hozott településképi véleménye a TKR 4. melléklet I. pontjában meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész, a KR 4. melléklet II. pontjában meghatározott esetekben a Tervtanács szakmai véleményén alapul.

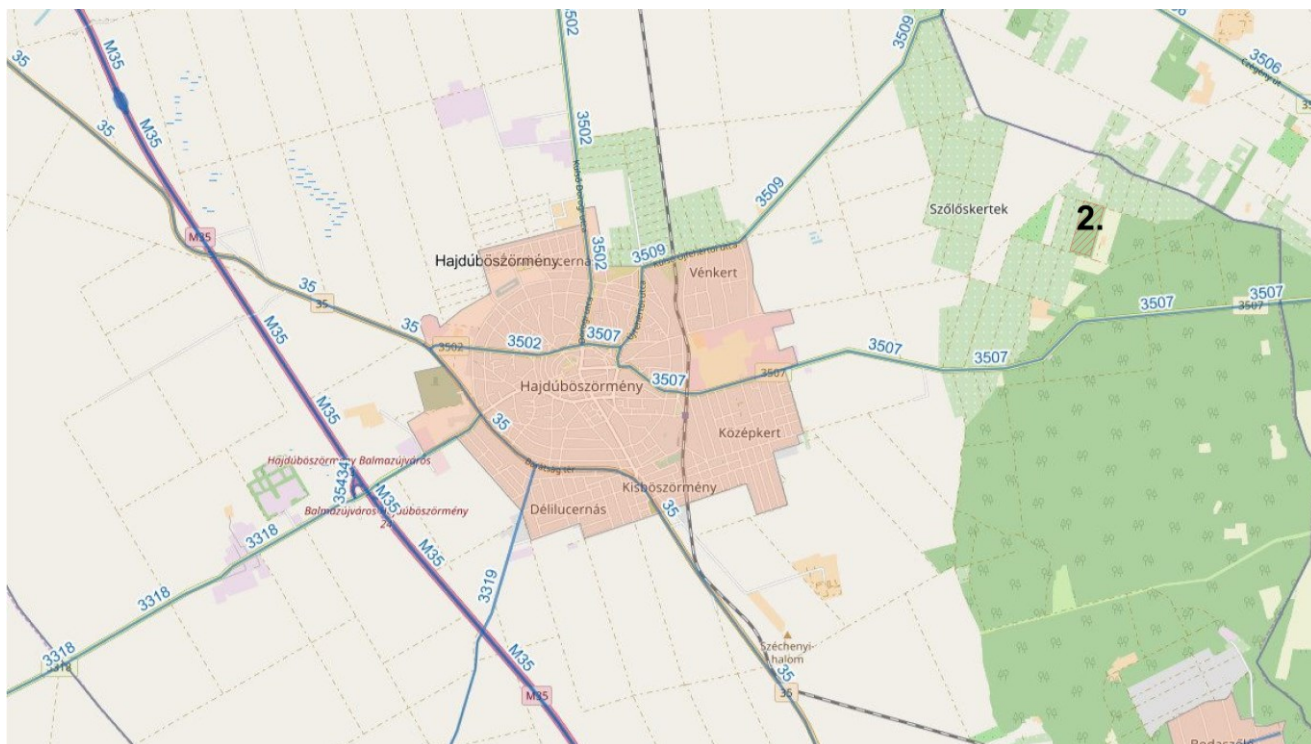
A településképi követelményekről szakmai konzultáció lehetősége biztosított, melyet kérelem alapján lehet kezdeményezni a polgármesternél.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

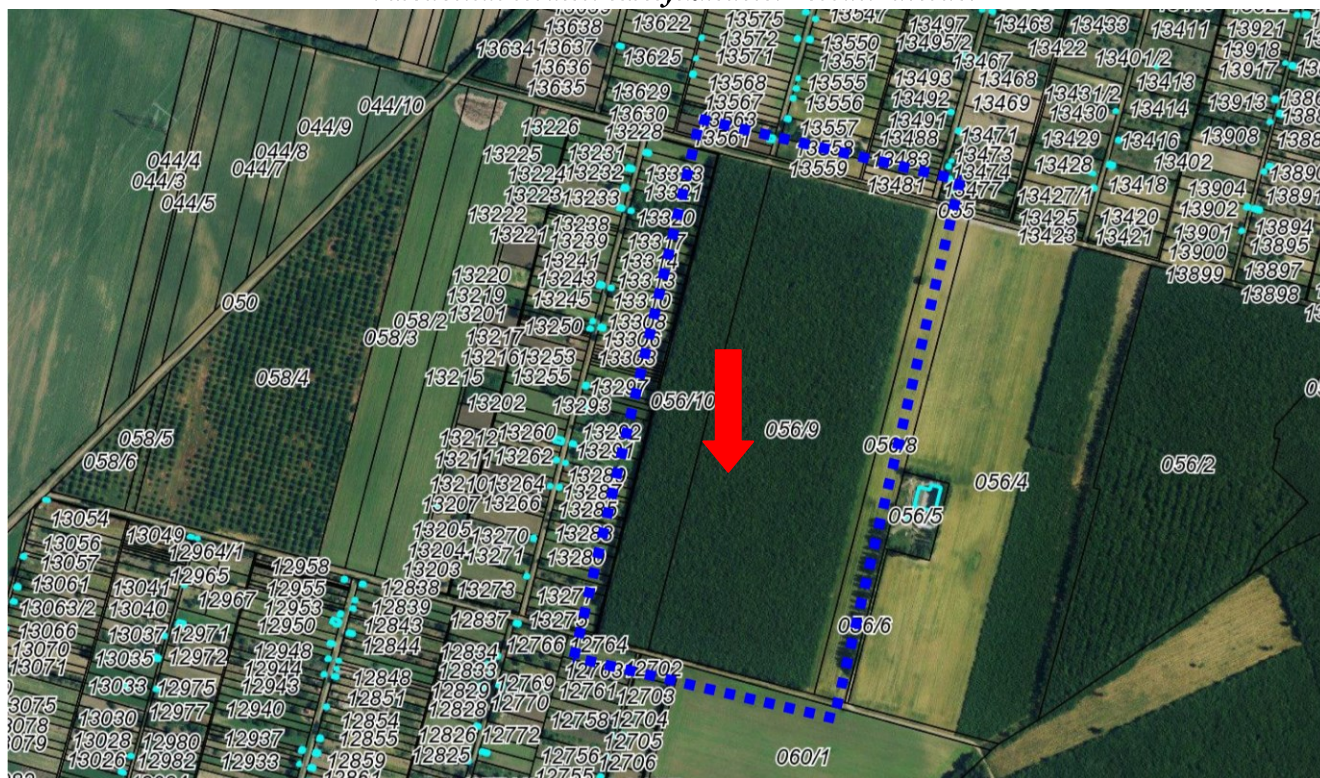
5.2. A 2. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok

2. módosítás	Hajdúböszörmény K-i külterületi részén, a Külső-hadházi u. – Iparte056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt terület.
--------------	--

5.2.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása



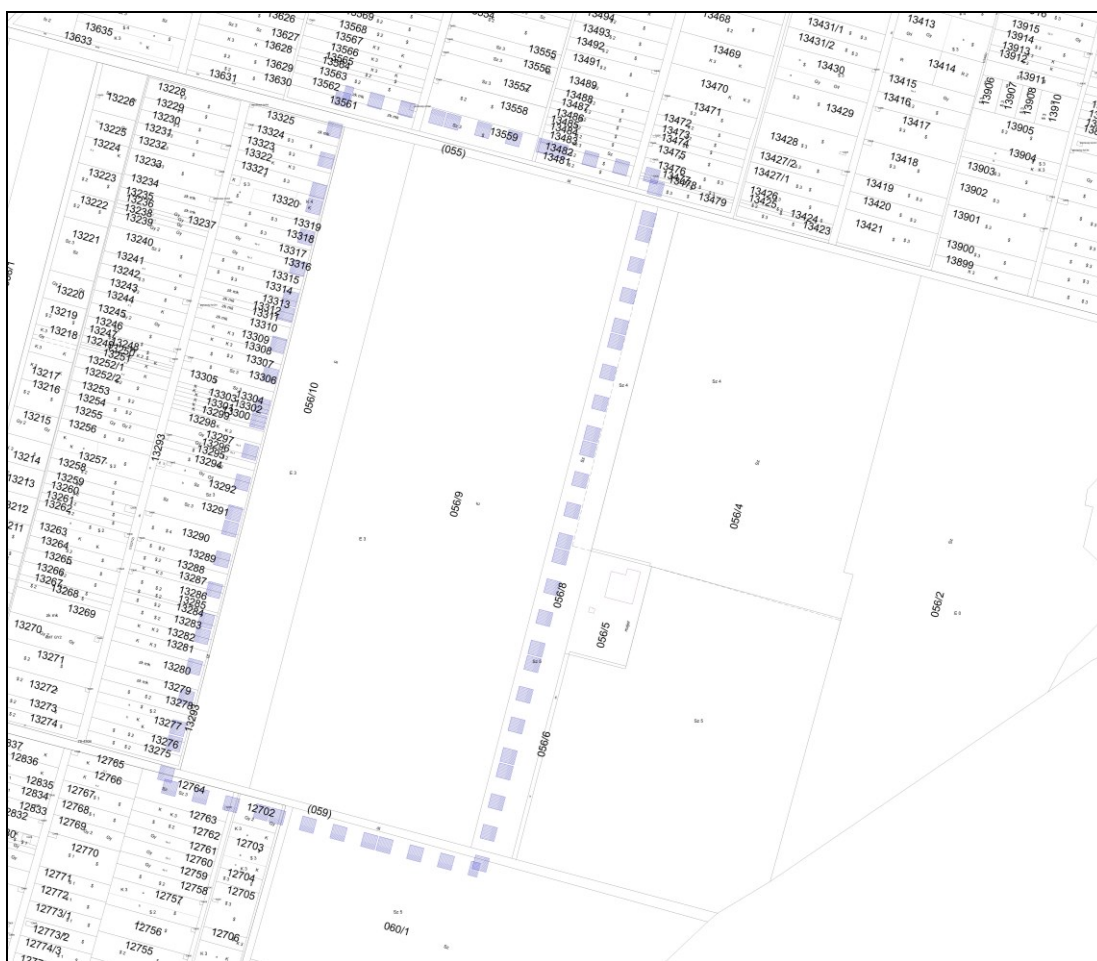
2. módosítás területi elhelyezkedése. Forrás: Internet



2. módosítási terület. Forrás: Google Earth

A 1. fejlesztési teleülten biológiai aktivitási érték csökkenés következik be, ennek pótlására 2. területen gazdasági erdő terület kerül kijelölésre. Az érintett területen a 056/9 és 056/10 hrsz-ú ingatlan található.

Az érintett helyrajzi számok a településrendezési terv készítésének idején szántó művelési ággal rendelkezett és mezőgazdasági általános területként kerültek rögzítésre. Az elmúlt időszak során a terület erdősítésre került és a földhivatalban erdő művelési ág került bejegyzésre. Az erdőtérkép szerint a területen gazdasági célú magántulajdonú erdő található. A biológia aktivitási érték pótlása miatt a területfelhasználás a valós használatnak megfelelően gazdasági erdőként kerül besorolásra.



2.módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. Forrás: Önkormányzat

A vizsgált telkek főbb adatai:

- 056/9. hrsz.: területe: 127628 m², jelenleg művelési ág szerint: erdő (tulajdonos: magántulajdon);
- 056/10. hrsz.: területe: 39796 m², jelenleg művelési ág szerint: erdő (tulajdonos: magántulajdon);



2. módosítás: Erdészeti Adattár szerinti nyilvántartott erdők.

A jelen módosítás Erdészeti Adattárban lévő erdőterületet érint.

5.2.2. A módosítás célja

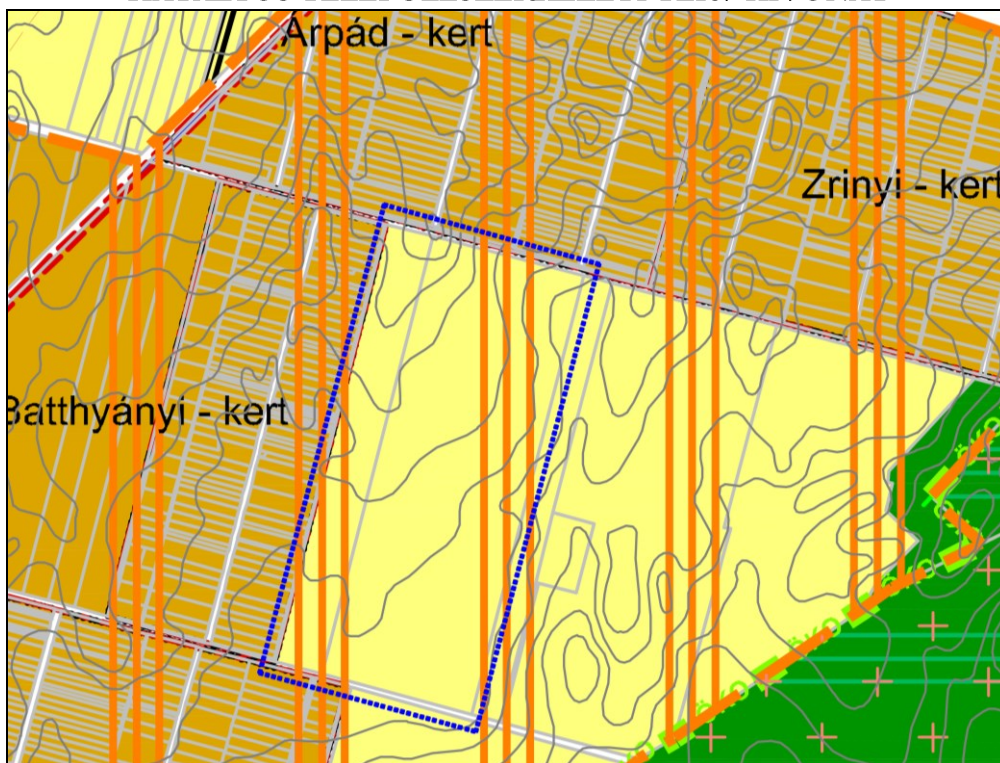
A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések *(beavatkozások)* szükségesek:

1 számú módosítás kapcsán csökkenő biológiai aktivitási érték pótlására szolgáló terület.

A 056/9 és 056/10 hrsz-ú ingatlanok a településrendezési terv készítésének idején szántó művelési ággal rendelkeztek és mezőgazdasági általános területként kerültek rögzítésre. Az elmúlt időszak során a terület erdősítésre került és a földhivatalban erdő művelési ág került bejegyzésre. Az erdőtérkép szerint a területen gazdasági célú magántulajdonú erdő található. A biológia aktivitási érték pótlása miatt a területfelhasználás a valós használatnak megfelelően gazdasági erdőként kerül besorolásra.

5.2.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása

HATÁLYOS TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV KIVONAT



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

JELMAGYARÁZAT

Nagyvárosias lakóterület	1,5
Kisvárosias lakóterület	1,0
Kertvárosias lakóterület	0,6
Falusias lakóterület	0,3
Településközpont vegyes terület	1,5
Központi vegyes terület	2,0
Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület	1,0
Ipari gazdasági terület - zavaró hatású	1,0
Ipari gazdasági terület - egyéb	1,0
Üdülőtáras üdülőtér	0,2
Különleges intézményi terület	0,1
Különleges idegenforgalmi terület	0,1
Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület	0,1
Különleges bányászati terület	0,1
Általános közlekedési terület	
Vasúti közlekedési terület	
Zöldterület (közpark)	
Erőterület	
Mezőgazdasági - kertes terület	
Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület	
Mezőgazdasági - általános terület	
Vízgazdálkodási terület	
A keretkezés belpilléren (tartáék) területet jelöl	
Hídrágya öntözéses terület	
Védeltség határa	

Megengedett legnagyobb szilárdsági mutató

igazgatási központ
oktatási központ
művelődési központ
egészségügyi központ
sportközpont
szabadtéri központ
termálfürdő
kemping
temető
kisgyógyászati park
városház
intézményi alközpont

750 kV
220 kV
132 kV
22 kV
Gázvezeték
Biztonsági övezet
Ivóvíz gerincvezeték
szennyvíz vezeték

	meglévő	új nyomvonal	tervezett szarvaskő változás
gyorsforgalmi út			
országos főút			
országos mellékút			
települési főút			
gyűjtőút			
önálló kerékpárút			
autópálya csomópont			
különszintű keresztezés			
Jelentősebb szintbeni csomópont			
csillapított forgalmi zóna			
gyalogos zóna			

"A védelmi jellegű területlehatárolásokat és az OTRT térségi övezeteinek lehatárolásait tematikus tervek tartalmaznak."

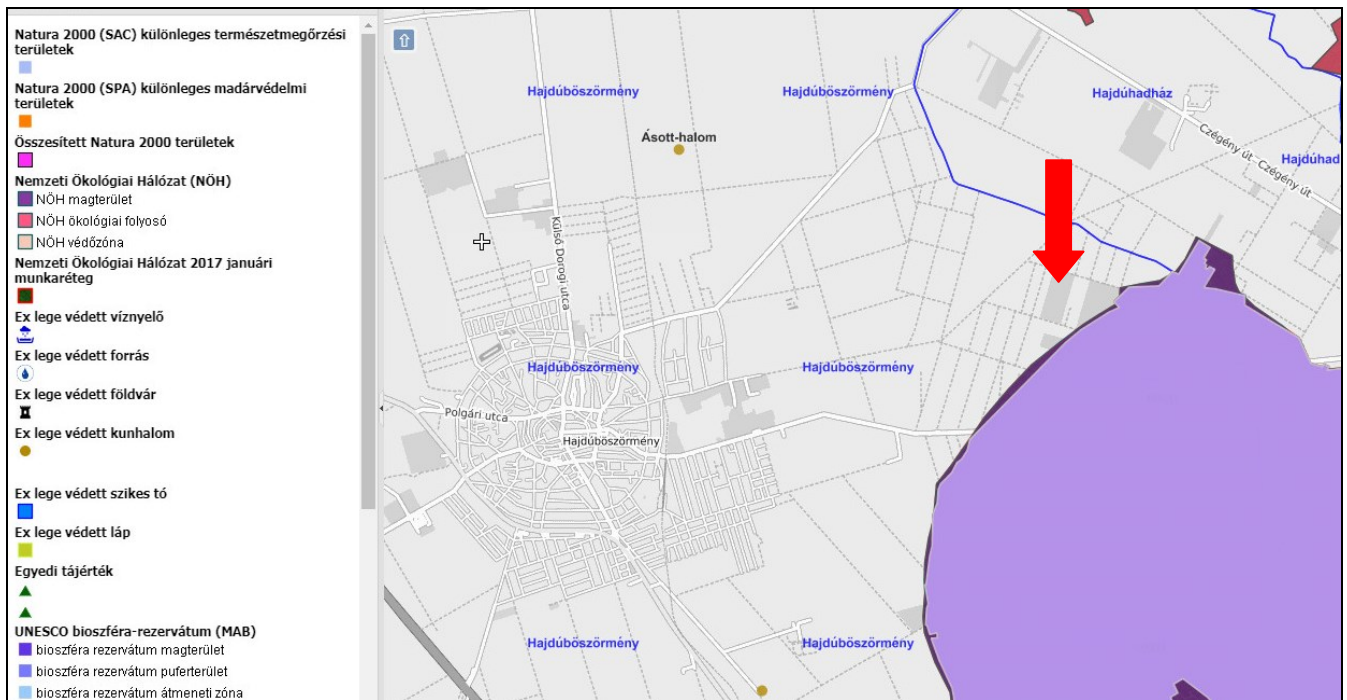
Hatályos helyi építési szabályzat kivonata:

14. § Mezőgazdasági zónák

(4) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a., *A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.*
- b., *A zónába eső és legalább 30 m szélességű telkeken a növénytermesztés az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:*
- 1., *Gazdasági épületek:*
- 1.1 *szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület leg- alább, 0,5 hektár*
- 1.2 *szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 1 hektár területen*
- 1.3 *rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.*
- 2., *Lakóépület:*
- 2.1 *szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: 1 hektár*
- 2.2 *szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: egybefüggő 2 hektár területen.*
- 2.3 *rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.*
- c., *A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 300 m² építhető be. Ebből legfeljebb 180 m² területen elhelyezhető kereskedelmi ill. vendéglátó létesítmény is, a helyben termelt áru értékesítése céljából.*
- d., *A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.*
- e., *Önálló lakóépületet és gazdasági épületet 35-45^o-os hajlású magas tetővel kell kialakítani, építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.*
- f., *A zóna területén a birtokközpont létesíthető.*
Birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak kivételesen lehet létesíteni az esetben, ha más lehetőség a területen nincs.
Tanyaudvaron (41 § (38). bek.) a rendeltetési előírások szerinti építés a kialakított telkeken engedélyezhető, a beépítettség 30 %-ra növelhető, tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett építhető, vagy a meglévő lakás bővíthető és korszerűsíthető, 30 % zöldterületi fedettség mellett.
- g., *A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyaggyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 1 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a bányászat befejezése után azonnal el kell bontani, és a területet rekultiválni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rekultiválása után engedélyezhető.*
- h., *A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait védő fasor telepítésére kötelezhetők.*

5.2.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata



Védett természeti értékek. Forrás TIR

A tervezési területen belül NATURA 2000 különleges természetmegőrzési területek, NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek, Nemzeti Ökológiai Hálózat, Ex lege védett területek nem találhatók.

5.2.5. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség

Mivel a terület nem beépítésre szánt területként kerül meghatározásra, az épített környezet megjelenését nem befolyásolja. A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – található, melyeket a jelen tervezés során fel kell vezetni a készülő településrendezési eszközökre.

5.2.6 A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

6. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA (BEAVATKOZÁSOK)

1. módosítás	<i>Hajdúböszörmény K-i részén, a Külső-hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal. által határolt (a 7827. hrsz., 7828 hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület, Tungsram Group telephelye.</i>
--------------	---

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVONATON A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



*A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében -
számozással jelöltek.*

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

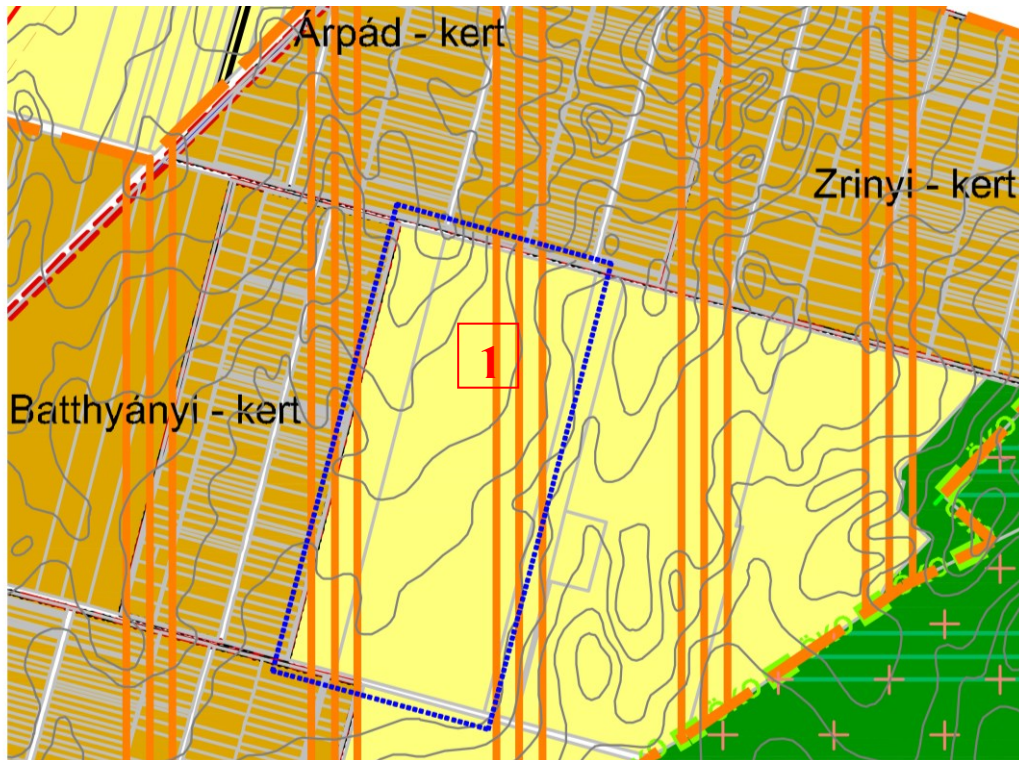
A terület rendezett fejlesztése érdekében a településszerkezeti terven az alábbi módosításokat szükséges elvégezni:

1. A tervezett Kinizsi Pál és Külső-Hadházi utat összekötő nem megvalósult I. rendű közlekedési terület megszüntetése.
2. A 7825/2 hrsz. és 0825/1 hrsz. meglévő közlekedési terület átsorolása.
3. Külső-Hadházi út tervezett jelentős szintbeli csomópontjának törlése.
4. Meglévő zöldterület részbeni törlése
5. Használaton kívüli sportterület Ge építési övezetté történő átminősítése,
6. Használaton kívüli temető terület exhumálatlan, de már felhagyott részének csak szerkezeti terven távlati gazdasági területként történő szerepeltetése.

2. módosítás

*Hajdúböszörmény K-i külterületi részén, a Külső-hadházi u. –
Iparte056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út -
059 hrsz-ú út által batárolt terület.*

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVONATON A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

1 számú módosítás kapcsán csökkenő biológiai aktivitási érték pótlására szolgáló terület.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

1. módosítás	<i>Hajdúböszörmény K-i részén, a Külső-hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal. által határolt (a 7827. hrsz., 7828 hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület, Tungsram Group telephelye.</i>
--------------	---

A szabályozás tegye lehetővé normatív jelleggel azt, hogy az egyéb – nem zavaró hatású – gazdasági tevékenységek a 7830 és 7828. hrsz.-ú telek jelenlegi építési tevékenységi lehetőségeivel megegyezően jelenjen meg a megszűnő 7827/2 és 7831/1 hrsz.-ú közlekedési és közpark terület helyén.

Az építési szabályozásban az építési övezet szabályozásának megtartásával, de a fejlesztéshez indokolt korrekciókkal kell biztosítsa az építés feltételeit. A hatályos tervekben szereplő tervezett I. rendű közlekedési terület nem valósult meg. A meglévő úthálózat csak telephely megközelítésre szolgál. Mivel a település közlekedési rendszere nélkül az út nélkül is működőképes és az út nyomvonal a gátat képez a gazdasági terület fejlesztésének, ezért törlése indokolt.

További indok, hogy a tömb nyugati oldalán található vasút terület gátat képez a gazdasági terület fejlesztésének ezért mivel a Tungsram vállalkozás helyhez kötöttöt a fejlesztés csak az út megszüntetésével kialakuló területen lehetséges.

Összefoglalva: a 7827/2, 7828., és 7831/1. hrsz.-ú területek összevonás lehetőségét kell megteremteni gazdasági célú felhasználásra.

Javasolt területfelhasználás

G_e egyéb ipari gazdasági területfelhasználás

Javasolt építési övezeti kód:

A kapcsolódó telekhez igazodóan:

G_e702055

„G_e” egyéb (ipari) gazdasági zóna

első számjegy:	7	egyéb városépítészeti karakter
második számjegy:	0	kialakult építési övezet
harmadik számjegy:	2	szabadon álló - általános beépítési mód
negyedik számjegy:	0	adottságtól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű
ötödik számjegy:	5	40% max. beépítési mérték
hatodik számjegy:	5	8,5 – 12,5 m. max. építménymagasság

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)

Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

Lk	kisvárosias lakózóna
Lke	kertvárosias lakózóna
Ge	egyéb ipari gazdasági zóna
Gk	kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
Ki	különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

1. belvárosi
2. polgári
3. kisvárosias
4. kisbörzsményi
5. hagyományos kistérségi
6. külsőségi
7. egyéb

Ln .2.... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

0. kialakult
1. nem kialakult

Ln .3... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

1. szabadonálló-teleszerű
2. szabadonálló-általános
3. oldalhatáron álló
4. ikres
5. zárt sorú-általános
6. zárt sorú-kertes
0. adottságoktól függő

Ln ...4.. a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

1	200 m2
2	300 m2
3	450 m2
4	600 m2
5	750 m2
6	900 m2
7	1100 m2
8	2500 m2
9	4000 m2
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű

Ln5. az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előírt legkisebb zöldfelületi fedettsége

beépítettség:	zöldfelületi fedettség:
1 5 %	70 %
2 15 %	60 %
3 20 %	55 %
4 30 %	45 %
5 40 %	35 %
6 50 %	25 %
7 60 %	20 %
8 80 %	10 %
9 100 %	-
0 adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető	

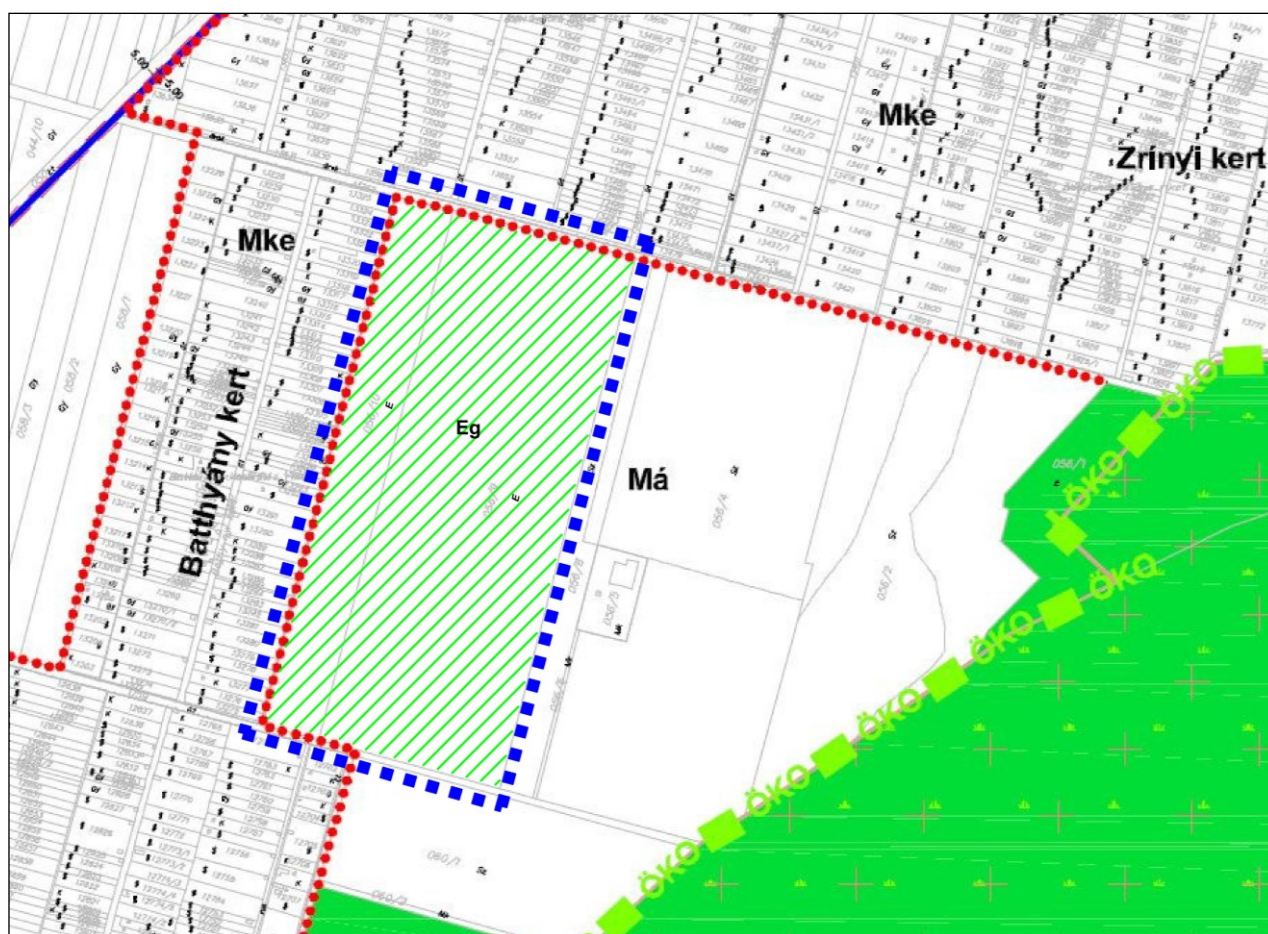
Ln6 a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság

1	<4.5 m
2	<6.0 m
3	4.5-7.5 m
4	7.0-10.0 m
5	8.5-12.5 m
6	12.0-15.0 m
7	a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +/- 1,5 m
0	legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

2. módosítás

Hajdúböszörmény K-i külterületi részén, a Külső-badházi u. – Iparte056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt terület.

A 056/9 és 056/10 hrsz-ú ingatlanok a településrendezési terv készítésének idején szántó művelési ággal rendelkeztek és mezőgazdasági általános területként kerültek rögzítésre. Az elmúlt időszak során a terület erdősítésre került és a földhivatalban erdő művelési ág került bejegyzésre. Az erdőtérkép szerint a területen gazdasági célú magántulajdonú erdő található. A biológia aktivitási érték pótlása miatt a területfelhasználás a valós használatnak megfelelően gazdasági erdőként kerül besorolásra.



Tervezett szabályozási terv Forrás: Saját szerkesztés

Jelmagyarázat

- ■ ■ Terv érvényességének határa
- Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)
- /// Eg gazdasági erdő

8. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

8.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Mivel a 2008 évben jóváhagyott településrendezési eszközben már szerepelt a I. rendű közlekedési terület kialakítása és az elmúlt időszakban nem volt szükséges a település részéről ezen út kiépítése, a település valós közlekedési hálózata nem számol az út megvalósulásával ezért a tervezett út nem telephely megközelítésére szolgáló része megszüntethető.

A településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

Mivel a hatályos településrendezési eszközök számoltak a terület ipari felhasználásával is, ezért a településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása így nem vált szükségessé.

9. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MoTrT) és
- a 13/2010. (IX. 17.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A település teljes közigazgatási területe: 37076 hektár

A módosítási cél elérése területfelhasználás változással jár együtt, ez a következő:

1. mód esetén: Z (közpark) és Ki (különleges sport és temető) területek átsorolása→Ge (gazdasági egyéb ipari) területbe.
2. mód esetén: Má (mezőgazdasági általános) terület átsorolása—Eg(gazdasági erdő) területbe.

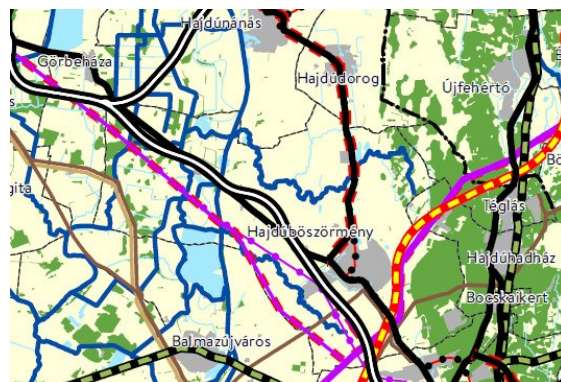
9.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

Az ország szerkezeti tervének részlete:

A települési térség mellett a teljes igazgatási terület mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térségbe tartozik.

Érinti:

- | | |
|---|--|
|  | Gyorsforgalmi út (meglévő) |
|  | Főút (meglévő) |
|  | Főút (tervezett) |
|  | Nagysebességű vasútvonal (tervezett) |
|  | Országos kerékpárút |
|  | 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) |
|  | 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) |
|  | 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) |
|  | Földgázszállító vezeték (meglévő) |
|  | Országos jelentőségű csatorna (meglévő) |



Az 1 mód tervezési területe települési térségbe tartozik.

Az 2 mód tervezési területe erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: Törvény), melynek a területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályba léptek.

A Törvény 91. § átmeneti szabályokat állapított meg azon átmeneti időszakra, amikor a megyei önkormányzatok még nem fogadták el a felülvizsgált OTTrT-vel összhangba hozott megyei területrendezési terveiket.

A tárgyi módosítás során ezen átmeneti előírásokhoz kell alkalmazkodni.

"91. § (1) A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1–4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,"

„15. § (3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

A tervezett módosítás nem irányul országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározására, kijelölésére!

„17. § (1) A 4/4–4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(2) A 4/1–4/3. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 10 km-es körzetét – érintve, az országos, a kiemelt térségi és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(3) A 4/5. és 4/7–4/9. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét – érintve, az országos, a kiemelt térségi és megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

(4) A 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTI-tározókat az ott felsorolt települések közigazgatási területét – térség esetén a megjelölt települések közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét – érintve, az országos és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.”

A tervezett módosítás nincs hatással és nem is irányul a 4/1-9. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei és egyedi építményei, valamint a 4/10. melléklet 1. pontjában szereplő VTT-tározók meghatározására, kijelölésére!

9.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:

Hajdú-Bihar Megye Térségi szerkezeti tervének Egyek Nagyközség közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítás → piktogrammal jelölve):

A megye szerkezeti tervének részlete:

A városias települési térségen kívül, hagyományos vidéki települési terület, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és vegyes területfelhasználású térségbe tartoznak.

A település érintett:

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút.
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Nagysebességű vasútvonal
- Vasúti mellékvonal
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme.
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átvitelt befolyásoló 120kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi hulladéklerakóhely

A módosítás ezeket az infrastruktúra hálózatokat nem érinti.



a) Az országos, valamint a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

Az országos infrastruktúra hálózat elemeinek településrendezési eszközökben történő kijelölésénél az OTv tv. 4/1-9. és 4/11. mellékletek szerint meghatározott térbeli rend (érintett települések, illetve azok térsége) alkalmazása elegendő. Ez az Ország szerkezeti tervénél bemutatásra került.

b) Térségi övezetekkel való érintettség vizsgálata

"91. § (1) b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,"

"11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

....

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

A fejlesztéssel érintett terület a 0383/1 hrsz-ú ingatlan „a” alrészlete már a rendszerváltás előtt Tsz telephelyként szolgált, tehát ténylegesen nem mezőgazdasági művelésbe vont terület, hanem beépítésre szánt területként történt annak kezelése. A földhivatali bejegyzés és az Alaptérkép alapján is kivett udvar és mezőgazdasági telephely, tehát nem új szerkezeti elem feltüntetését jelenti. A rendezés alá vont terület mezőgazdasági térségbe helyezkedik el, azon nem történik negatív változás, ezért a tervezett módosítás az OTv előírással nem ellentétes.

"91. § (1) c) azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

A módosítás kapcsán intézkedést nem igényel.

"91. § (1) d) azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,

A módosítás az előírással összhangban van.

"91. § (1) e) azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

A módosítás kapcsán intézkedést nem igényel.

"91. § (1) f) azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,

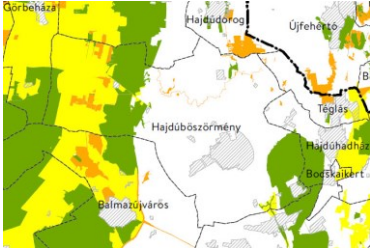
A módosítás az előírással összhangban van.

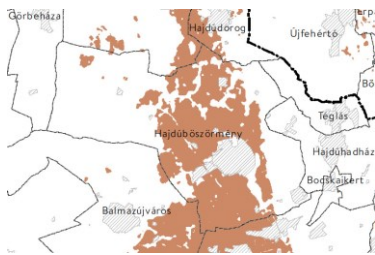
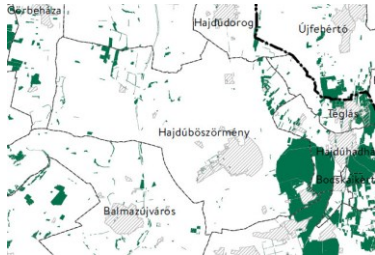
"91. § (1) g) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. § (2) bekezdésében és 24. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni."

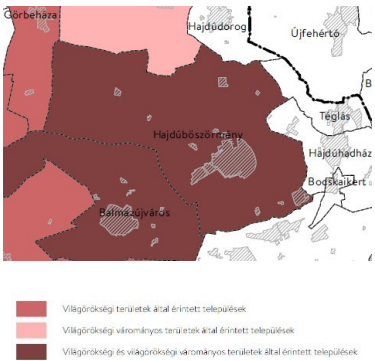
A Miniszteri rendelet még nem jelent meg, de megállapítható, hogy a módosítás kapcsán ilyen övezeti érintettség egyébként sincs!

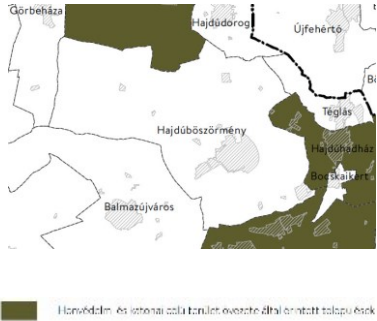
Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

(településrendezési eszköz készítése a 2018. évi CXXXIX. tv összhangban nem álló megyei területrendezési terv esetén)

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
ökológiai hálózat magterület övezete	ökol. hálózat magterület övezete.	 <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete Ökológiai hálózat ökológiai folyosóinak övezete Ökológiai hálózat puffertérületének övezete</p> <p>Alaptérképi elemek: Országhatár Megyehatár Település közigazgatási határa Települési térség</p>	Nem érinti	nincs
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete.		Nem érinti	nincs
ökológiai hálózat puffertérületének övezete	ökol. hálózat puffertérület övezete.		Érinti	nincs
		OTRT 3/1 melléklet: érinti a település külterületét magterület, ökológiai folyosó, puffertérület		

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
Kiváló termőhelyi adottságú szántó terület övezete	kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	 <p>OTRT 3/2 melléklet: nem érinti</p>	Nem érinti	nincs
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete OTRT 88. § (2) Miniszteri rendelet szerinti térképi lehat. és övezeti szabályok		OTRT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs
Erdők övezete Új országos övezet!		 <p>OTRT 3/3 melléklet: érinti a település külterületét.</p>	Adattári erdő a mód. alá vont területet a 2. mód esetén érint.	A terület erdőként kerül besorolásra.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete OTRT 88. § (2) Miniszteri rendelet szerinti térképi lehat. és övezeti szabályok Új országos övezet!		OTRT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	Világörökség és világörökség várományos terület övezete	 <p>OTrT 3/4 melléklet: nem érinti a település területét</p>	Érinti. A tervezési területet a konkrétan lehatárolt világörökségi terület nem érinti.	nincs
Vízminőség-védelmi terület övezete OTRT 88. § (2) Miniszteri rendelet szerinti térképi lehat. és övezeti szabályok Új országos övezet!		OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Új országos övezet, a HB MTrT-ben ehhez közel álló övezet a Felszíni-vízminőségv. vgy. ter övezete, melynek előírásai a tervezett fejlesztés során betartásra került a HB MTrT 6. § foglaltaknak megfelelően, mivel a) vízfolyás a mód. alá vont területen nem található, b) a mód. alá vont ter-en szennyvíztisztító telep nem található, c) 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletnek megfelel, mivel szennyvíz nem keletkezik. A csapadékvíz a burkolatlan területen elszivárog.	nincs
Nagyvízi meder övezete OTRT 88. § (2) Miniszteri rendelet szerinti térképi lehat. és övezeti szabályok	Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete	OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
<p>VTT tározók övezete</p> <p>OTRT 88. § (2) Miniszteri rendelet szerinti térképi lehat. és övezeti szabályok</p> <p>Új országos övezet!</p>		OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	Honvédelmi területek övezetei	 <p>OTrT 3/5 melléklet: nem érinti a település területét</p>	Nem érinti.	nincs
-	<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>OTRT 19. § (3) 1.</p>	OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs
-	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>OTRT 19. § (3) 2.</p>	OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont terület érintettsége	Teendő
-	Tanyás területek övezete OTRT 19. § (3) 3.	OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti	nincs
-	Földtani veszélyforrás terület övezete	OTrT: 88. § (2) szerinti Miniszteri rendelet jelenleg még nem ismert.	Nem érinti, mivel a mód. alá vont terület földhivatalban kivett terület vagy erdőként nyilvántartott terület.	nincs
-	Egyedileg meghatározott megyei övezet	A 2018. évi CXXXIX. tv-el összhangba hozott HB MTRT hiányában jelenleg ilyen övezetek nincsenek.		

A HB MTrT térségi-felhasználási terve is a módosítással érintett területeket városias települési térségbe és erdőgazdálkodási térségbe sorolja.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv. 91. § átmeneti előírásainak, továbbá a HB Megyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánásaival.

10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A Város településrendezési eszközeinek

- Az 1. jelű módosítási területre vonatkozó módosítás kismértékű új beépítésre szánt terület kijelölésével is együtt jár. Az Étv. 7. § (3) b) értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
- A módosítás során csak a szerkezeti terven a 7831/1 hrsz. temető területe felhagyott, sírkövekkel nem borított, de nem exhumált része távlati gazdasági fejlesztési területként kijelölésre kerül a szerkezeti terven. ÖTM rendelet előírásai alapján ezen módosítás során is biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: ÖTM rendelet) 1/A. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.

A biológiai aktivitásérték számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához az ÖTM rendelet 3. § b) bekezdése szerint a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási egység besorolásai lettek alkalmazva.

A módosításhoz tartozó biológiai aktivitásérték számítás

KIMUTATÁS biológiai aktivitásérték számításához

Övezet	Maximális érték (%)	Maximális terület (ha)
Z (közpark)	Épület 0%	0
	Zöldfelület 75%	0,41
	Egyéb 25%	0,13
Ge (egyéb ipari gazdasági terület)	Épület 40%	17,04
	Zöldfelület 35%	14,91
	Egyéb 25%	10,65
Ki (különleges nem beépítésre szánt terület sport-temető)	Épület 2%	0,18
	Zöldfelület 73%	6,77
	Egyéb 25%	2,31
Közlekedési terület	Út 100%	0,86

Rövidítések:

BAÉ biológiai aktivitásérték

BAÉ M biológiai aktivitásérték mutató (pont/hektár)

Mód. ter	változtatás előtti BAÉ				változtatás utáni BAÉ				BAÉ különbség
	Ter.fel haszn.	BA É M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	Ter.fel haszn.	BA É M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	
1. módosítási terület	Z (közpark)	6	3,22	19,32	Épület által elfoglalt hely (40%-5%)	0	17,22	0	
	Ge (egyéb ipari gazdasági terület)	0,4	20,28	8,11	Út, parkoló, járda	0	13,95	0	
	Ki (különleges nem beépítésre szánt terület sport-temető)	6	28,45	170,4	Egyszintű növényzet (75%-70%-35%)	5	22,09	110,45	
	Közülekedési terület	0	1,31	0					
2. módosítási terület	Má (általános mezőgazdasági terület)	3,7	16,74	61,93	Eg (gazdasági erdő)	9	16,74	150,66	
	Mind össz.:		70	259,76			70	261,11	+1,35

A fenti számítás alapján a biológiai aktivitásérték pótlás településen belül megvalósítható.

11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – található, melyeket a jelen tervezés során fel kell vezetni a készülő településrendezési eszközökre.

12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz.	2. sz.
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	1	0
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	0
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	0
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	1	0
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	0
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	1	0
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	0

<i>h)</i>	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	0
<i>i)</i>	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	0
<i>j)</i>	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	0
<i>k)</i>	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	0
<i>l)</i>	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	0
<i>m)</i>	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	0
<i>n)</i>	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	0
<i>o)</i>	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	0
<i>p)</i>	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	0

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

<i>a)</i>	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	0
<i>b)</i>	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	1
<i>c)</i>	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	0
<i>d)</i>	a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ²⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	0
<i>e)</i>	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	0

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

1. módosítás:

A helyhez kötött beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a foglalkoztatottságra is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét,

2. módosítás:

- Meglévő erdőterület feltüntetése, település szempontjából nem jár semmilyen hatással.

13. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

13.1. A javasolt változások (módosítások) környezeti elemekre gyakorolt hatások vizsgálata

A környezet olyan élő és élettelen rendszereket foglal magában, melyekben emberi beavatkozások (így például: beruházások) történnek. A környezetünk részei az emberek, élővilág, talaj, víz, levegő, éghajlat, táj, kulturális örökség stb. A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a különböző rendeltetésű területek környezeti terhelése és egymásra zavaró hatása a lehető legkisebb mértékű legyen.



A fejlesztési terület igénybevételekor figyelemmel kell lenni a környezeti hatásokon keresztül érvényesülő következményekre, amelyek az érintetteket befolyásolják.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás	2.jelű módosítás
zaj, rezgés	-1	0
levegő	-1	0
víz	0	0
föld	0	0
élővilág	0	0
táj	0	0
ember, társadalom	+1	0
település	+1	0
településökológia	0	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
<p>1. sz. módosítás</p> <p>Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt terület)</p> 	<p>A hajdúböszörményi telephelyen olyan kiépített üzemi technológia található, mely Európai szinten is kiemelkedő. Ezen technológiához szükséges épületek már a telephelyen kiépítettek. A tervezett fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb utcaképet biztosító beépítést tesz lehetővé.</p> <p>A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló gazdasági beruházás valósulhat meg, foglalkoztatás növekedés mellett. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>
<p>2. sz. módosítás</p> <p>056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt terület</p> 	<p>Meglévő erdőterület feltüntetése, település szempontjából nem jár semmilyen hatással.</p>

Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések megvalósulása esetén pozitív változás következhet be mind a területet használók, mind az épített környezet szempontjából.

13.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Az Önkormányzat a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § szerinti eljárást lefolytatta. Kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a módosítások kapcsán várható környezeti hatás jelentőségéről. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a jogszabályi előírás alapján megkeresett szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés munkarész elkészíttetését. Ezzel kapcsolatos önkormányzati döntés megtörtént. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a környezet védelméért felelős szervek véleményével összhangban, mivel a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős - a 75/2019. (III.28.) Önk. határozatban úgy döntött, hogy a környezeti értékelés munkarész készítésétől eltekint (ezen döntés kivonatát jelen dokumentáció melléklete tartalmazza).

14. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

14.1. Településszerkezeti terv és leírás módosítás határozat tervezete
(Jóváhagyandó munkarész)

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2019. (... ..) sz. KT határozata

a

Hajdúböszörmény Város Településszerkezeti Terv és leírásról

szóló 222/2012. (VI.28.) sz. határozat módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. §(2) bekezdés a) pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. § (1) bek. értelmében Hajdúböszörmény Város 222/2012. (VI.28.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező *„Szerkezeti Terv a " Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt területre vonatkozó 2019/II. módosítás 1. jelű módosítási pont"* feliratú T-1. rajzszámú (dátum: 2019. 03. hó), és a 2. számú mellékletét képező *„Szerkezeti Terv a "056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt területre vonatkozó 2019/II. módosítás 2. jelű módosítási pont"* feliratú T-2. rajzszámú (dátum: 2019. 03 hó) tervlapok szerint módosítja.

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

polgármester

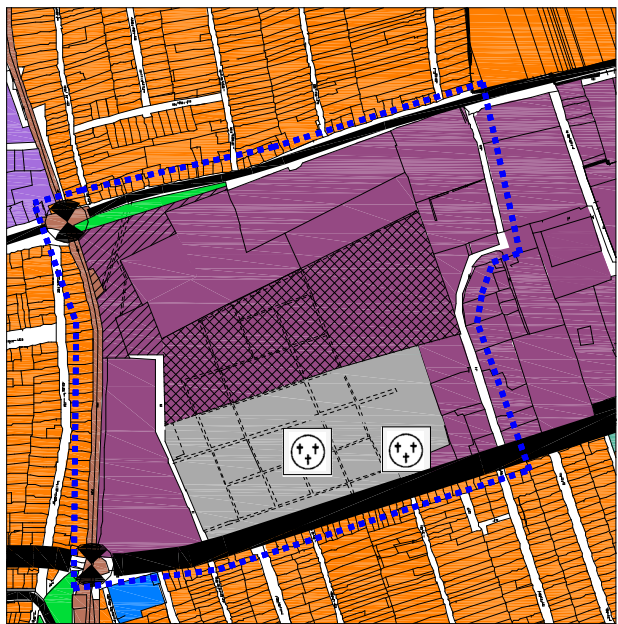
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2019. 03. hó)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

TERVEZÉSI TERÜLET SZERKEZETI TERVE M 1:4000
1. jelű módosítási pont



JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató

Ipart gazdasági terület - egyéb

1,0

Különleges Intézményi terület - beépítésre nem szánt

0,02

Zöldterület (közpark)

települési főút

gyűjtőút

Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

Beavatkozási terület

Funkciójában távlatilag megváltozó területfelhasználási egység

Jelentősebb színtbeni közúti-vasúti csomópont

1. számú melléklet a .../2019. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

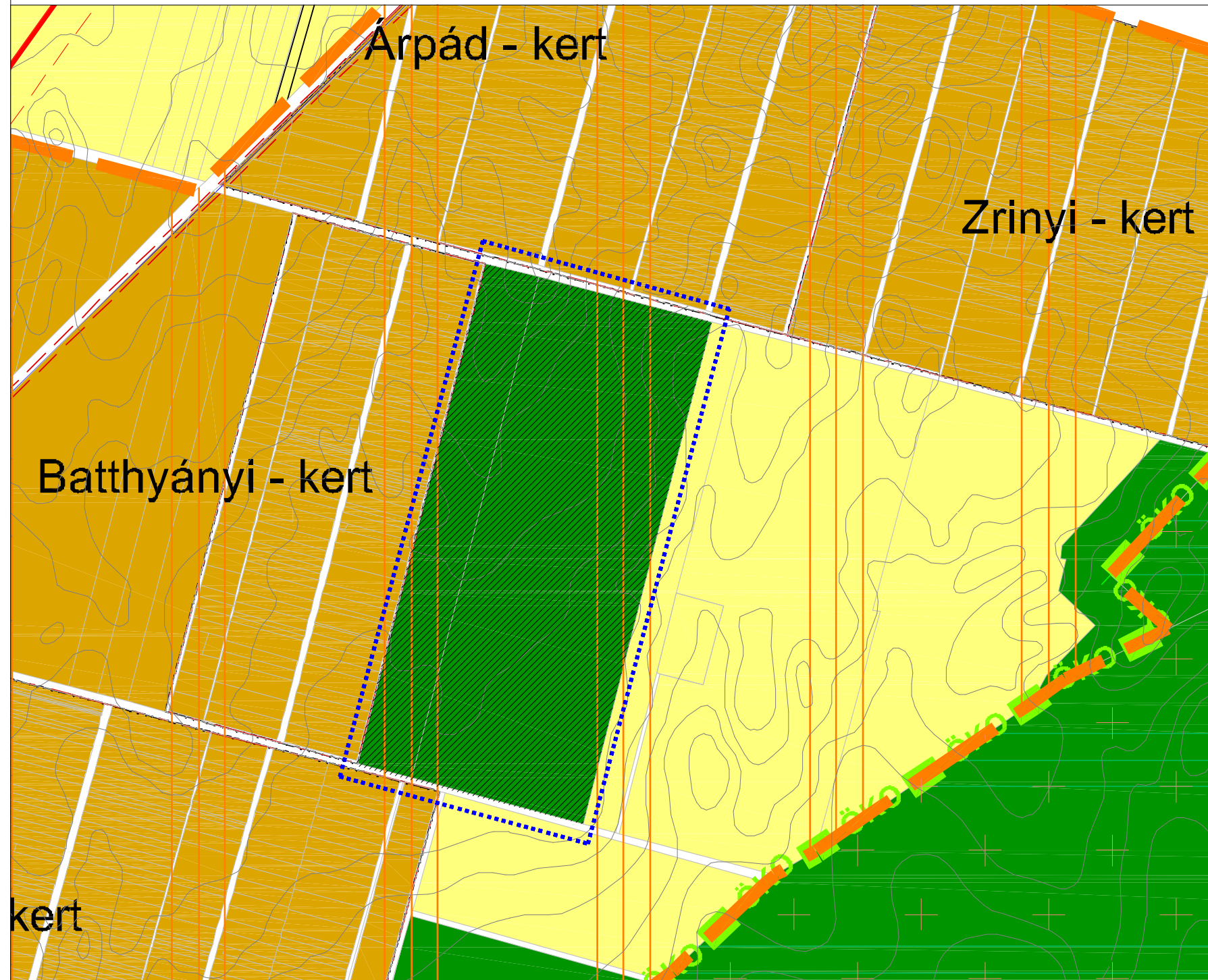
MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2019. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan		É 
MUNKARÉSZ SZERKEZETI TERV a "Külső-Hadházi u.-Ipartelepi út-Kinizsi Pál u.-109 sz vasútvonal által határolt terület " vonatkozó 2019/II. módosítás	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124	DÁTUM 2019.03.	
		T-1

2. sz. melléklet (dátum: 2019. 03 hó)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

TERVEZÉSI TERÜLET SZERKEZETI TERVE M 1:4000
2. jelű módosítási pont



Jelmagyarázat

- Erdőterület
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
- Beavatkozási terület
- Vegyes térség

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

2. számú melléklet a .../2019. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"

MUNKA MEGNEVEZÉSE

Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének
2019. / II. módosítása
2 db beavatkozási területére vonatkozóan

**MUNKARÉSZ
SZERKEZETI TERV**

a "Külső-Hadházi u.-Ipartelepi út-Kinizsi Pál u.-109 sz
vasútvonal által határolt terület " vonatkozó 2019./II.
módosítás 2. jelű módosítási pont

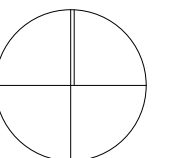
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

LÉPTÉK
M=1:4000

DÁTUM
2019.03.

É



T-2

14.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2019. Önk. rendelete

Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló

16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

valamint

a Korm. rendelet 42. § (4) b) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megye Önkormányzat Hivatala
- Debrecen MJV Önkormányzata
- Hajdúnánás Város Önkormányzata
- Hajdúdorog Város Önkormányzata
- Téglás Város Önkormányzata
- Hajdúhadház Város Önkormányzata
- Balmazújváros Város Önkormányzata,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(n) Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 sz. vasútvonal által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"

2. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(o) 056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"

3. §
Záró rendelkezések

A rendelet 2019. hó napján lép hatályba, és 2019. hó ... napján hatályát veszti.

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

polgármester

jegyző

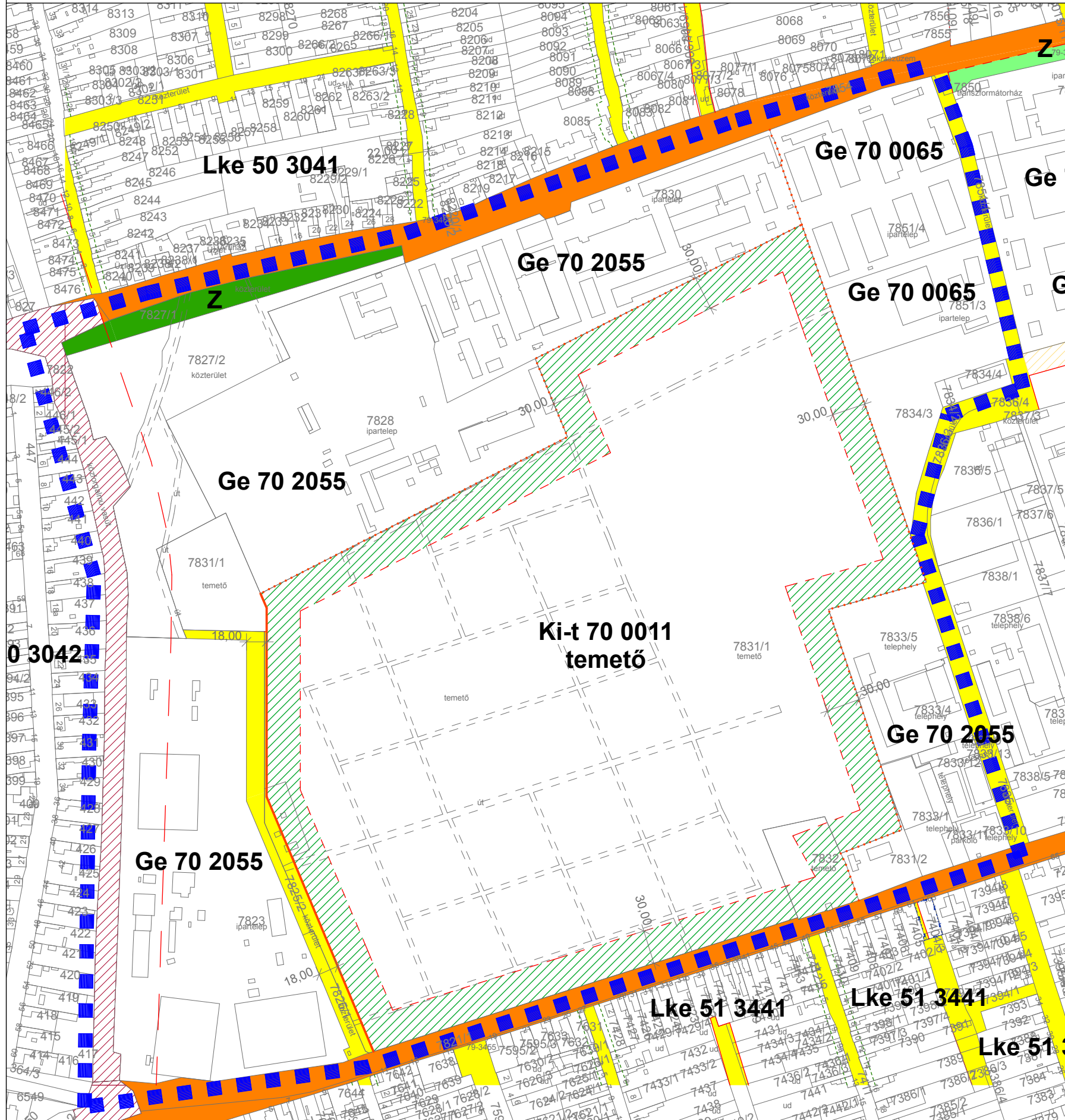
Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2019. (... ..) önk. rendeletet, mely Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet módosításáról szól 2019. hó napján kihirdetem.

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

jegyző

TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:4000
1. jelű módosítási pont

1. számú melléklet a/2019. (.....). számú önk. rendelethez
"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"



Jelmagyarázat

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)
- Szabályozási szélesség
- Összevont védőterületek határa
- Terv érvényességének határa
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül)
- I. rendű nem közlekedési célú közterület és nem vízgazdálkodási célú közterület (belterületi közpark és erdő ill. külterületi erdő)
- Vasúterület
- Teleken belüli fásítás (beültetési) kötelezettség

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (OTÉK jelöléssel)
Ln A betű azt jelenti, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelhasználási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

- Lk kisvárosias lakózóna
- Lke kertvárosias lakózóna
- Ge egyéb ipari gazdasági zóna
- Gk kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna
- Ki különleges intézményi zóna beépítésre nem szánt

Beépítésre nem szánt területen belül:

Z közpark zóna

Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

- 1. belvárosi
- 2. polgári
- 3. kisvárosias
- 4. kisbörzsörményi
- 5. hagyományos kistérségi
- 6. külörségi
- 7. egyéb

Ln 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

- 0. kialakult
- 1. nem kialakult

Ln 3..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

- 1. szabadonálló-telepszerű
- 2. szabadonálló-általános
- 3. oldalhatáron álló
- 4. ikres
- 5. zárt sorú-általános
- 6. zárt sorú-kertes
- 0. adottságoktól függő

Ln ...4... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legkisebb telek-terület nagysága

1	200 m2
2	300 m2
3	450 m2
4	600 m2
5	750 m2
6	900 m2
7	1100 m2
8	2500 m2
9	4000 m2
0	adottságoktól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű

Ln5... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke és mennyi a telek előírt legkisebb zöldfelületi fedettsége

beépítettség:		zöldfelületi fedettség:
1	5 %	70 %
2	15 %	60 %
3	20 %	55 %
4	30 %	45 %
5	40 %	35 %
6	50 %	25 %
7	60 %	20 %
8	80 %	10 %
9	100 %	-
0	adottságoktól függő, kialakult, a beépítettség mértéke nem növelhető	

Ln6... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mi az előírt építménymagasság

1	<4.5 m
2	<6.0 m
3	4.5-7.5 m
4	7.0-10.0 m
5	8.5-12.5 m
6	12.0-15.0 m
7	a szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1.5 m
0	legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE

Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének
2019. / II. módosítása
2 db beavatkozási területére vonatkozóan

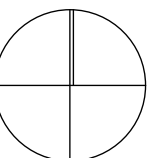
MUNKARÉSZ

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV
a "Külső-Hadházi u.-Ipartelepi út-Kinizsi Pál u.-109 sz
vasútvonal által határolt terület " vonatkozó 2019./II.
módosítás 1. jelű módosítási pont

TELEPÜLÉSTERVEZŐ

VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124

É



Sz-1

LÉPTÉK

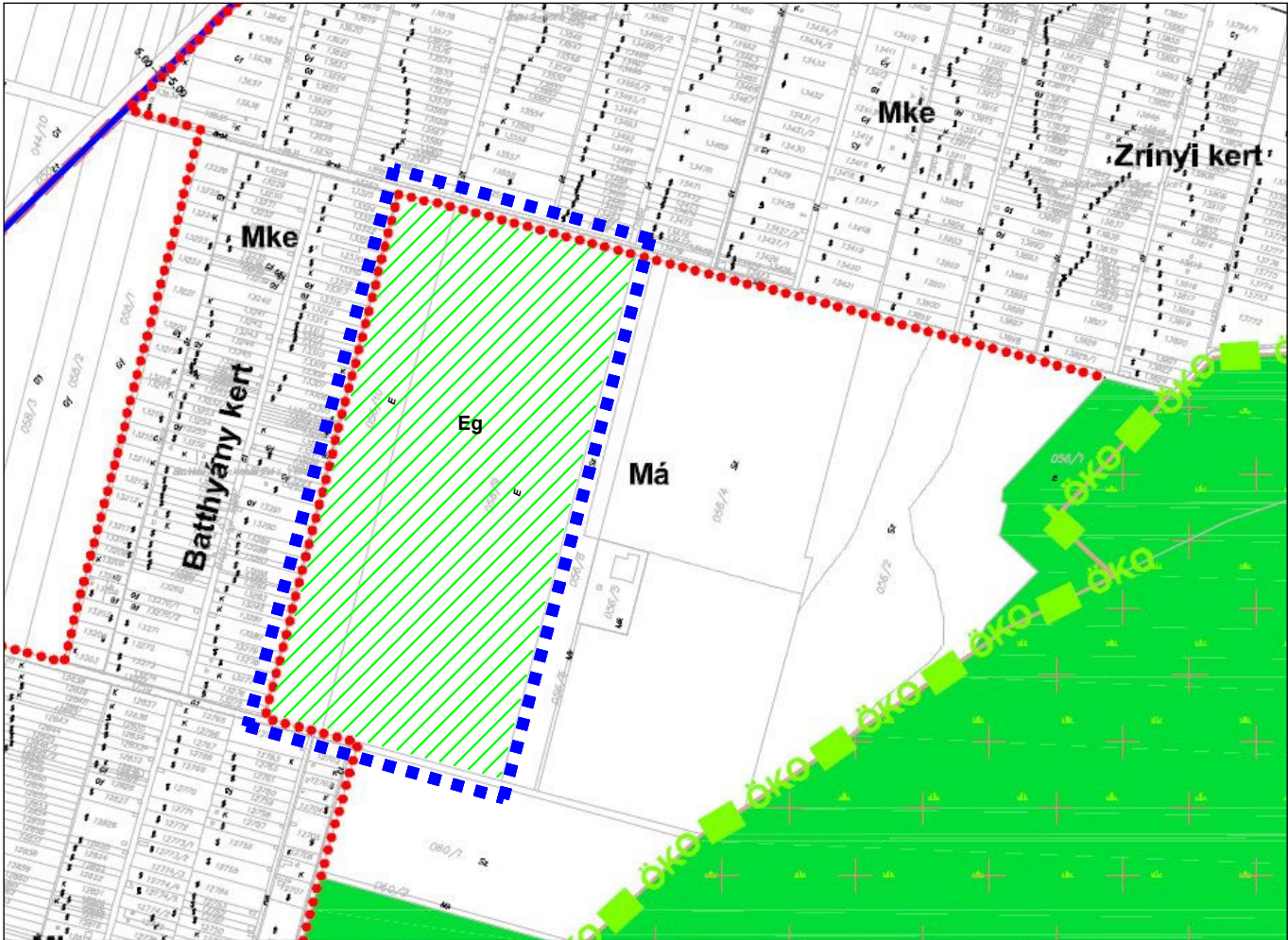
M=1:4000

DÁTUM

2019.03.

TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:4000
2. jelű módosítási pont

2. számú melléklet a/2019. (.....). számú önk. rendelethez
"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"



- ■ ■ Terv érvényességének határa
- Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal
(a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)
- /// Eg gazdasági erdő

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2019. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan		<div>É</div> <div></div> <div>Sz-2</div>
MUNKARÉSZ BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV a "056/8 hrsz-ú ingatlan - 055 hrsz-ú út - 13293 hrsz-ú út - 059 hrsz-ú út által határolt terület " vonatkozó 2019./II. módosítás 2. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
	DÁTUM 2019.03.	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124		

15. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás közepes mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán- és pályázati forrásból történik. Az Önkormányzat elsősorban EU pénzügyi forrásokból kíván fejleszteni.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás az ipari gazdasági területek részére rendezett környezetet biztosít. A rendelet módosításával lehetővé válik a Tungsram. telephelyfejlesztés kapcsán az ipari gazdasági területek megfelelő technológiához igazított kialakítása. Mindezek következményeként a szabályozás eszközének alkalmazása által egészségügyi kockázatok minimalizálódnak a település felé.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezett.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

16. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű építési engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a városban lévő vállalkozások helyben megmaradjanak, és munkahelyteremtő beruházások megvalósuljanak.

1. §: Az előírás új, a Tungsram telephelyfejlesztésre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvénytervet vezet be.

2. §: Az előírás új, a 056/9 és 056/10 hrsz-ú ingatlanok területére vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvénytervet vezet be.

17. MELLÉKLETEK

17.1. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről szóló 75/2019. (III.28.) Önk. sz. döntés

K I V O N A T

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. március hó 28-án a Hajdúböszörményi Torna Egylet Előadó-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

75/2019. (III.28.) Önk. számú

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta „**Hajdúböszörmény város településszerkezeti és szabályozási terv módosítása K Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 109 hrsz.-ú vasútvonal által határolt területre vonatkozóan és a 056/8 hrsz.-ú ingatlan – 055 hrsz.-ú ingatlan 13293 hrsz.-ú 059 hrsz.-ú út által határolt területre vonatkozóan - tárgyalásos eljárás, vélemény szakasz**” című előterjesztést, és Hajdúböszörmény város Helyi Építési Szabályza módosítására vonatkozó, a véleményezési és partnerségi eljárás során beérkező véleményeket elfogadja.

A környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, így környezeti vizsgálat lefolytatása, illetve elvégzése nem szükséges.

A Képviselő-testület a felkéri a városi főépítést, hogy a módosítási eljárást az elfogadott vélemények figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2019. április 10.

- az eljárás folytatására

Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

- az eljárás folytatásáért

Hajdúböszörmény, 2019. április 10.

A kivonat hitelül:



Kabóci Zsuzsanna
Szabóné Zavaczki Csilla
ügykezelő