1 db határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Tárgy: Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése, telepítési tanulmányterv bemutatása a Nagyhegyesi Agrár Kft. kérelme alapján

Iktatószám: 528-..../2021.

Melléklet:

- Telepítési tanulmányterv a Nagyhegyesi Agrár Kft. telephelyének fejlesztésére

Feladatot jelent: Tóth Sándor települési főépítész

Véleményező bizottság,	**Bizottsági elnök:**
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság	Bertalan János
Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság	Leleszné Sveda Klára

Egyéb véleményező szerv: -

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2021.12.09.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Molnár Szabolcs János *jogi ügyintéző* 2021.12.09 .....

Látta: Koláné Dr. Markó Judit *jegyző* .....

Egyéb meghívottak: Sántha Imre ügyvezető-Nagyhegyesi Agrár Kft.

<u>NYILVÁNOS ÜLÉS</u> / ZÁRT ÜLÉS

POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-200 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyhegyesi Agrár Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi út hrsz.: 0358/13) nevében Sántha Imre ügyvezető a azzal a kérelemmel fordult Hajdúböszörmény Város Önkormányzatához, hogy a kft. a jelenlegi telephelyük melletti, kapcsolódó ingatlanaik is gazdasági ipari területté legyenek átminősítve a Helyi Építési Szabályzat módosításával. Kerüljön kiterjesztésre a Gip 701054 építési övezeti besorolás - mely jelenlegi gazdasági területükre vonatkozik – a 0331/6,7,8,9,10,16,17,18,19,20,21,24 és a 0333/1 hrsz. alatti ingatlanokra. A kérelem alapja sikeres pályázatuk, mellyel egy 1000 kocás tenyésztelep és malacnevelő épület létesítésére kb. 2 milliárd forint értékű beruházást valósítanának meg 30.000 m2 területen. Ehhez elengedhetetlenül szükséges telephelyük területi bővítése, fejlesztése. A fenti célok megvalósításához egyértelműen szükséges a Helyi Építési Szabályzat módosítása.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása érinti mind a szabályozási-, mind pedig a településszerkezeti tervet is. A kért módosítás végrehajtásának támogatása a fejlesztési célok elérése érdekében egyértelműen javasolható volt. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Polgármestere a 118/2021. (V.03.) számú polgármesteri határozatával a kérelmezett településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához hozzájárult az alábbiak szerint:
„Hajdúböszörmény város szabályozási-, és településszerkezeti terve módosításának folyamata megindítható oly módon, hogy kerüljön kiterjesztésre a Gip 701054 építési övezeti besorolás - mely jelenleg a kapcsolódó gazdasági területre vonatkozik - a 0331/6,7,8,9,10,16,17,18,19,20,21,24 és a 0333/1 hrsz. alatti ingatlanokra. A területre vonatkozó tervezési költségeket az önkormányzat nem biztosítja, az a módosítást kezdeményező - akinek érdekében áll a szabályozási terv módosításával elérendő cél megvalósítása -, illetve kérelmező kötelezettsége."

Fenti határozat értelmében tájékoztattuk a Nagyhegyesi Agrár Kft.- t, hogy készíttessen el - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 9. pontjában meghatározottak szerint - jogosultsággal rendelkező tervezővel a területre telepítési tanulmánytervet. A tanulmányterv elkészült, és megküldésre került a Hivatalunk (főépítész) részére, hogy Képviselő-testület által történő jóváhagyása érdekében előterjesztésre kerüljön.

A tárgyi ingatlant is tartalmazó területi egységre a módosított terv (HÉSZ) kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződést kell megkötni, mely szerint a megrendelő az

Önkormányzat, a cél megvalósítója a kérelmező - akinek érdekében áll a cél megvalósítása, és aki a HÉSZ módosítás költségeit viseli - a harmadik fél pedig a megbízott tervező.

A szerződés megkötésére - és továbbtervezésre azonban - csak telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészült, az előterjesztés mellékleteként kerül bemutatásra.

A terv tartalma megfelel az elvárásoknak, a kért módosítás végrehajtásának támogatása és a módosítási eljárás folytatása a fejlesztési célok elérése érdekében javasolható.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozat elfogadásáról szíveskedjen döntését meghozni. A határozat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Határozati javaslat

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.§ 9. pontja alapján megtárgyalta a *„Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése, telepítési tanulmányterv bemutatása a Nagyhegyesi Agrár Kft. kérelme alapján"* című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítésére, a Nagyhegyesi Agrár Kft. telephelyének területi egységére vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadásra került, megfelel a területet érintő településfejlesztési céloknak. A szabályozási terv módosítás kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződés megköthető.

A Polgármester felkéri a települési főépítészt, hogy a döntésről a Nagyhegyesi Agrár Kft.-t értesítse, a településtervezési szerződést készítse elő és a módosítási eljárást ennek figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2022.január 15. - kérelmező értesítése, és az eljárás folytatása
településtervezési szerződés előkészítése

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész - kérelmező értesítéséért, és az eljárás folytatásáért
településtervezési szerződés előkészítéséért

Hajdúböszörmény, 2021. december 09.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS POLGÁRMESTERE

Kiss Attila
polgármester

Megrendelő:

NAGYHEGYESI AGRÁR KFT.
Hajdúböszörmény Külső-Újvárosi út hrsz: 0358/13
4220

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

Településrendezési eszközeinek módosítása

NAGYHEGYESI AGRÁR KFT. TELEPHELY FEJLESZTÉSÉNEK MEGALAPOZÁSA ÉRDEKÉBEN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök,
településtervező TT 09-0637

2021. december

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

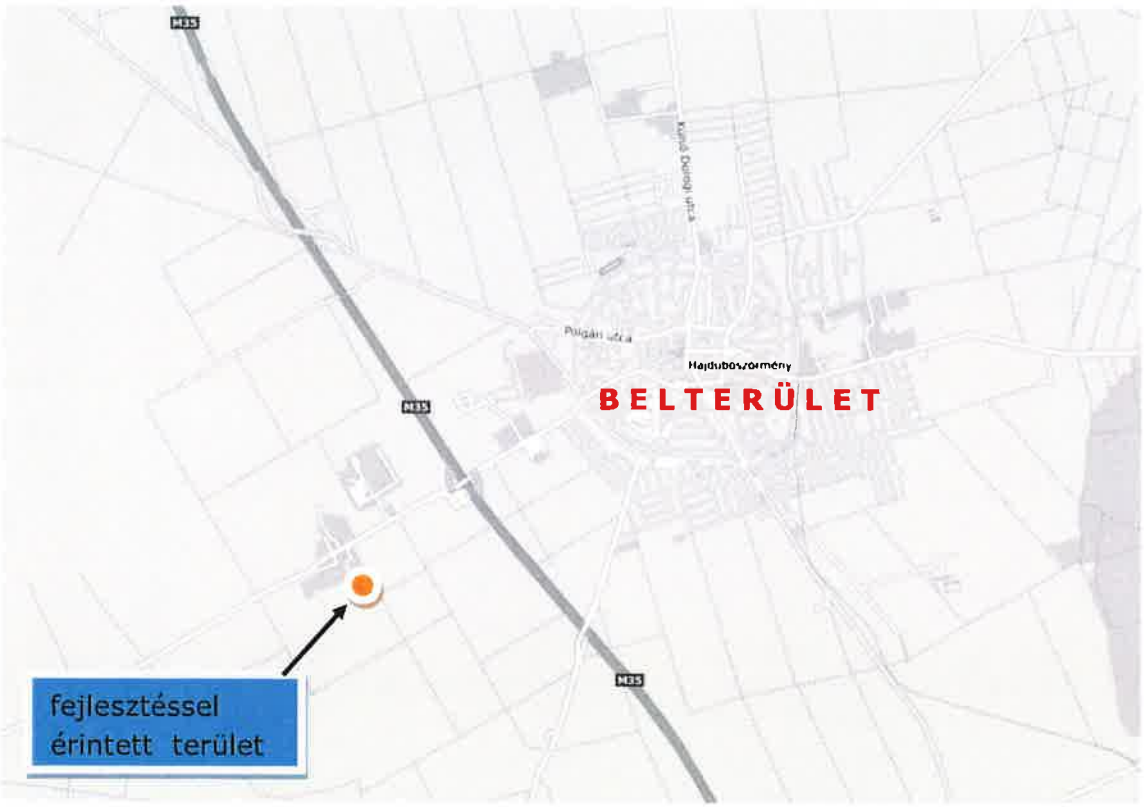
TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények
2. A módosítás célja, az eljárás típusa, a módosítással érintett terület
3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
4. A hatályos településrendezési eszközök és azok módosítási javaslata
5. A módosítás várható környezeti hatása és infrastrukturális igényei
6. Magasabb szintű tervekkel (területrendezési tervek) való összhang vizsgálata
7. A Településkép alakítása – településképi dokumentumokkal való összhang vizsgálata
8. Telepítési terv javaslat
9. Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK

Jelen tervmódosításról a 169/2021. (VI.14.) számú Polgármesteri határozattal (településfejlesztési döntés - *1. melléklet)* döntött a Képviselő-testület.
A Nagyhegyesi Agrár Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi út, hrsz: 0358/13) képviseletében Sántha Imre ügyvezető kérelemmel fordult Hajdúböszörmény Város Önkormányzatához, melyben Hajdúböszörmény város településrendezési eszközeinek módosítását kérte Hajdúböszörmény, külterület 0332/1 hrsz. alatti telephelyi területének környezetében lévő már meglévő telephelyi területei és azok déli irányú fejlesztési területére vonatkozóan. A cég a tulajdonában és üzemeltetésében lévő telephelyi területek és a déli több mint 7 ha -os fejlesztési terület egységes területfelhasználásának és építési övezeti szabályozásának a biztosíthatósága érdekében kéri az Önkormányzat Képviselő-testületének támogatását.

2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, AZ ELJÁRÁS TÍPUSA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



átnézeti ábra – a központi belterület és a tervezéssel érintett terület (forrás: saját szerkesztés)

2.a. A módosítás célja, az eljárás típusa

A módosítás célja: A Nagyhegyesi Agrár Kft (4220 Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi út 0358/13 hrsz) tulajdonában van a Hajdúböszörmény 0332/1 hrsz-ú ingatlan, melyen sertéstelepet üzemeltet. A 0331/25 hrsz-ú ingatlanon 3 egyenként csaknem 1650 m^2 alapterületű magtár található melyben a cég, mint résztulajdonos érdekelt. Ezen ingatlantól délre található a 0331/24 hrsz-ú ingatlan, mely szintén a cég tulajdonát képezi. A még délebbre lévő 0331/21 – 0331/16 hrsz-ú ingatlanok egy része már a cég tulajdonát képezi és a 0331/17 hrsz-ú ingatlan megvétele is folyamatban van. Ezen ingatlanok keleti 0330 hrsz-ú úttal határos területrészén a meglévő sertéstelep bővítését tervezi. A meglévő sertéstelep, a magtárakat magába foglaló ingatlanok és a 0331/24 és a tőle délre lévő előzőekben említett ingatlanok keleti területrészén egységes területfelhasználás és építési övezet kialakítása a tervezési feladat. A beépíthetőség 40%-os mértékének, és az építménymagasság 7-10 méteres értékének a megtartását kérték, azzal, hogy a takarmánytároló siló későbbi megépítésére figyelemmel egyedi szabályok kerüljenek bevezetésre. Mindezek mellett felül kell vizsgálni a 0330 hrsz-ú út szabályozását is, valamint a meglévő telephelyeken rögzített elő-, oldal és hátsókerti meghatározott méreteket és a beültetési kötelezettségű terület szabályozását is.

E módosítás esetében a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, új beépítésre szánt terület kijelölése történik, nem történik zöld, vízgazdálkodási terület és természetközeli terület megszüntetésére, de sor kerül erdőterület megszüntetésére.

Az eljárás típusa: A Képviselő-testület támogató döntése esetén a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területi döntését követően a 314/2012. Korm. rendelet 42.§ alapján a módosítás a tárgyalásos eljárás szabályai szerint lesz lefolytatható. Fentiekhez szükséges a településszerkezeti terv és annak leírása, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.

2. b. Módosítással érintett terület - A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének bemutatása

Sorszám	Terület lehatárolás	Módosítás tárgya
1.	A 3318. számú országos mellékút – 0330hrsz-ú út – 0334 hrsz-ú út – 0331/2 hrsz-ú csatorna által határolt területrész, mely a belterülettől dél-nyugatra helyezkedik el.	A Nagyhegyesi Agrár Kft. telephely fejlesztésének megalapozása a településrendezési eszközök szintjén, mely révén a jelenlegi telephelyi terület bővítésére kerülne sor attól déli irányban cca. 7,3 ha nagyságban.
2.	A 01061/2 hrsz-ú szántó – a 01063 hrsz-ú út – 01058, 01057,01056 01058/5 hrsz-ú szántó területek – 01059 hrsz-ú út által határol területen belül a01062/2 hrsz -ú ingatlan.	A kieső biológiai aktivitásérték pótlása.

a telephelyi terület – a meglévő sertésólak

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

A fejlesztéssel érintett területről készült fotók – meglévő telephelyi terület - *takarmánykeverő silók*

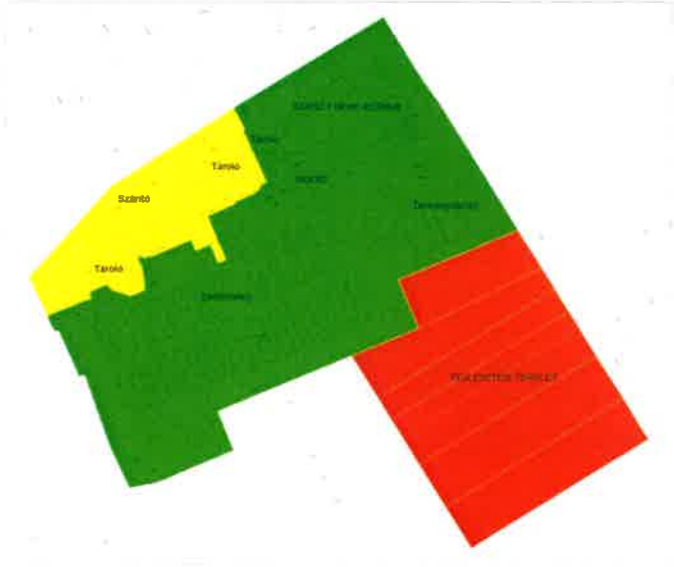
tárolók a telephelyen belül – alsó kép takarmánytárolók

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

meglévő sertéstelepi ólak – alsó képek a fejlesztési terület jelenlegi használata

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

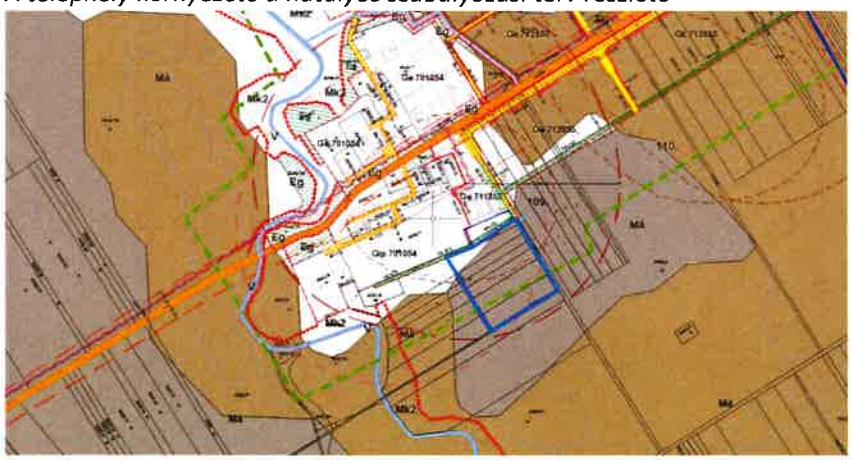
a 0330 hrsz-ú út mely a fejlesztési terület keleti határa



zöld színnel jelölve: a Nagyhegyesi Agrár Kft. tulajdonában üzemeltetésében lévő meglévő telephelyi területek,
sárga színnel jelölve: idegen telephelyi tulajdon,
piros színnel jelölve: a Nagyhegyesi Agrár Kft. tulajdonában lévő fejlesztésre szánt terület

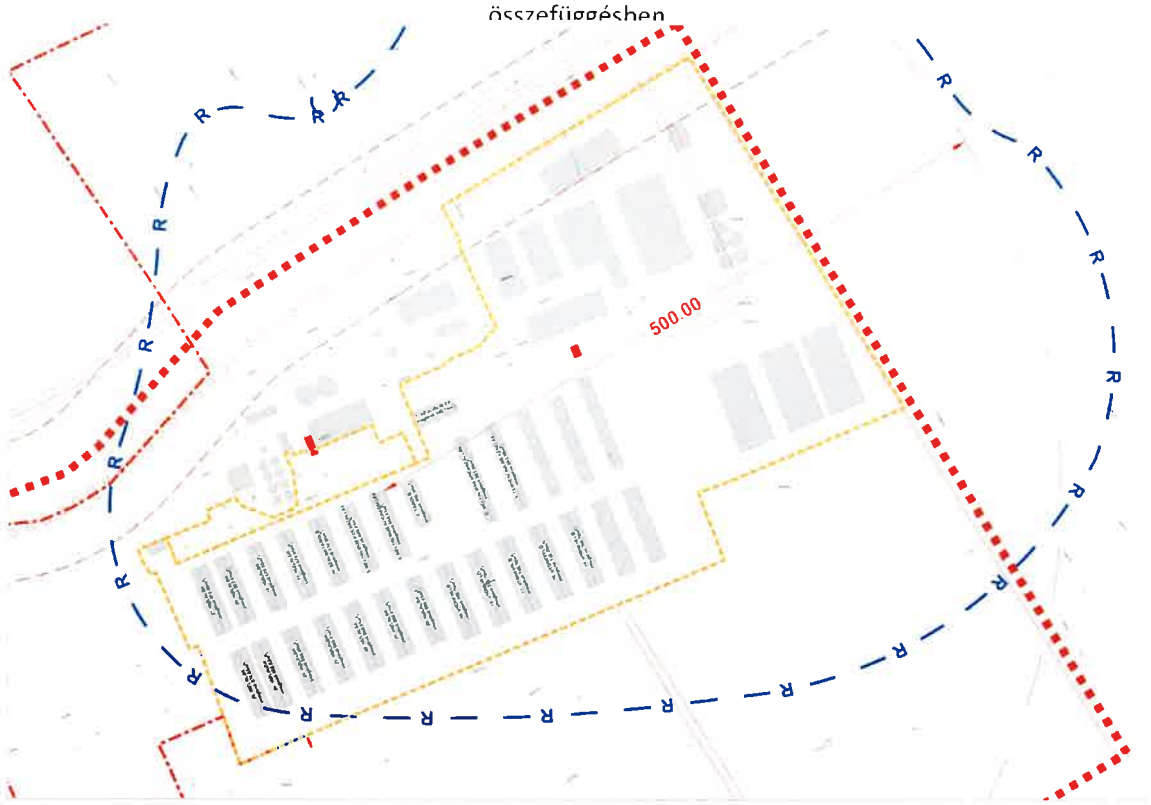
forrás: saját szerkesztés

A telephely környezete a hatályos szabályozási terv részlete



A telephely környezetének területe a korábbi adatszolgáltatás során kapott kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével ábrázolva. Szürkésbarna színnel a jó termőhelyi szántó, világosabb barna színnel a kiváló termőhelyi szántó.

Kék kontúr a fejlesztési terület, mely a jó termőhelyi adottságú szántóterület (szürkésbarna szín) övezetével érintett, ahol újonnan kerül beépítésre szánt terület kijelölésre.



a telephely jelenlegi beépítettsége (forrás: saját szerkesztés)

3. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti tervét és leírását (továbbiakban: TSZT) Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) számú határozattal állapította meg, majd jelentősebb módosítást a 482/2009.(X.29.) és a 222/2012.(VI.28.) Önk. határozattal került módosításra. Az azóta eltelt időszakban több alkalommal módosításra került a TSZT. Jelen fejlesztési területet az alaphatározattal történt jóváhagyás óta nem érintette módosítás. Jelen módosítás keretei között a TSZT módosítás is indokolttá válik.

Településfejlesztési koncepció

A Város településfejlesztési Koncepcióját Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 97/2009. (III.26.) Önk. határozattal kerül elfogadásra, melyet 2011. évben egészítettek ki, mely jelen fejlesztés tárgyára vonatkozóan nem hozott kiegészítést.

Elsődlegességek (prioritások)	A prioritásokhoz kapcsolódó fejlesztési célok, programok
„B" A népességmegtartó képesség javítása, a munkahelyteremtés elősegítése, a foglalkoztatottság és a humán erőforrások kihasználásának javítása...	A gazdaságfejlesztési koncepció készíttetése és vállalkozásélénkítő program kidolgoztatása a termék-feldolgozottsági szint emelésének, a beszállítói ipar fejlesztésének, az innovációnak, a nagyobb hozzáadott értéket tartalmazó termék-előállításnak a szem előtt tartásával. A koncepció prognosztizálja a települések munkamegosztásából Hajdúböszörményben várható új települési-gazdasági funkciókat.

A Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját 2015- ben fogadta el a Város Képviselő-testülete.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

Projekt típus	Projektek jelölése	Projekt megnevezése	Projekt rövid leírása	Indikatív költségvetés (millió Ft)	Projektgazda	Finanszírozási lehetséges forrása
Kulcs projektek	18	A Hajdúböszörményi Nyugati Ipari Park infrastrukturális fejlesztése	A Hajdúságban jelenleg Hajdúboszormenyben, Polgáron és Hajdúnánas-Tedagon működik ipari park (a Megye többi ipari parkja mind Debrecenben található). A fejlesztés lényeg eleme, hogy az M35 Ipari Parkot üzemeltető, önkormányzati érdekeltségű Hajdúböszörményi Városfejlesztési és Ipari Park Üzemeltető Kft. az önkormányzattal közösen megfelelő partnerséget alakítson ki az M35 Ipari Park területén fejlesztés, földterülettel rendelkező tulajdonosokkal, és közösen egy egységes fejlesztési elképzelés mellett, fontosabbat koncentráltan felhasználva, közös marketing tevékenység keretében indítják be az ipari Park hasznosítását. Az ipari területfejlesztés nyilvánosan, de mezőgazdasági művelési ágú területek kivonásával csak ezt el kezdeni. Következő fontos lépés az ipari park infrastruktúrájának kialakítása, a meglévő infrastruktúra fejlesztése. Az infrastruktúra fejlesztés keretében a jelenleg nem hasznosított területek közművesítését terv megvalósítása elérési pontok kialakításával, mint víziúz bevezetés, szennyvíz elvezetés, gáz és ipari áram szolgáltatás, valamint informatikai és távközlési szolgáltatások elérhetővé tétele. Fontos infrastrukturális fejlesztés a terület árvízvizeinek, csapadékvíz elvezetésének megoldása, mely keretében az ipari terület feltárását segítő új közúti csatlakozást is ki kell építeni az autópálya lehajtó mellett. A beruházás eredményeként 8 hektárnyi terület feltárása és ipari hasznosítása valósulhat meg az M35-ös autópálya hajdúböszörményi lehajtója mellett. A projekt eredményeként fejlődik a hajdúsági vállalkozások üzleti környezete, versenyképessége, a külföldi befektetők jelennek meg a térségben, amelyek további beszállítói lehetőségeket nyújtanak a helyi vállalkozások. Mindezek eredményeként új munkahelyek jönnek létre a Hajdúságban.	995	Hajdúböszörmény Város Önkormányzata	TOP 1.1

a Stratégia részlete (forrás: Hajdúböszörmény Város IVS)

Településszerkezeti terv és leírása

A településen az általános használat szerint:

- a beépítésre szánt területek

		(a megengedett szintterület-sűrűség)		
lakóterület		- falusias lakóterület növekszik	**Lf**	(0,3)
		- kertvárosias lakóterület csökkenés	**Lke**	(0,3)
különleges intézményterület		- szabadidős-rekreációs	**K-sz, r** változatlan	(0.1)
különleges mezőgazdasági üzemi terület		- majorok. állattartó telepek	**K-mg**	(0.3)
gazdasági területek				
	- Gksz	- kereskedelmi-szolgáltató nő	**Gk**	**(0,5)**
	- Ge	- nem zavaró ipari nő	**Ge**	(0,5)

A TSZT leírásának 8. oldalának hivatkozása:

A város települési területét körbevevő 200 m-es sávban (green-line) épületet és építményt az egyéb előírások által megengedetten / a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyakon, energia-ellátó vezetékeken, azok építményein / kívül elhelyezni nem lehet

TSZT 3.3 Közlekedési javaslat

A város Ny-i részénél az M35-ös autópálya, és a 3318 számú állami közút (Külső újvárosi út) térségébe tervezett gazdasági és kereskedelmi övezet feltáró útja továbbra is a Külső újvárosi út marad 30 m-es szabályozási szélességgel. Az út D-i oldalán 25 m-es szabályozási szélességgel szervizút és kerékpárút részére biztosítunk területet. Az M35-ös autópálya átlagos napi forgalma 2007-ben 9200 E/nap, míg 2015-ben a várható átlagos napi forgalom 12000 E/nap. A 35-ös főút Ny-i részének átlagos napi forgalma 2007-ben 5100 E/nap, és 2015-ben a várható forgalom két irányba 6670 E/nap. A 3318-as számú állami közút 2007 évi átlagos napi forgalma 1470 E/nap, és a 2015-re várható forgalma két irányba 4000 E/nap (ez feltételezi az ipari, gazdasági övezet kialakítását). Az állami közútról a döntően kereskedelmi területek felé körforgalmú csomópont építésével, míg az egyéb gazdasági területek felé Balmazújváros irányából balra kanyarodó sáv építésével javasoljuk a területek biztosítását. Az ipari, gazdasági, kereskedelmi területek feltáró utjainak szabályozási szélessége 18,0 m és a tervezett burkolatszélesség a várható tehergépjármű forgalom miatt 7,0 m. A Külső újvárosi út és a 35-ös út, Újvárosi út csomópontjában jelzőlámpás csomópont kialakítását javasoljuk.

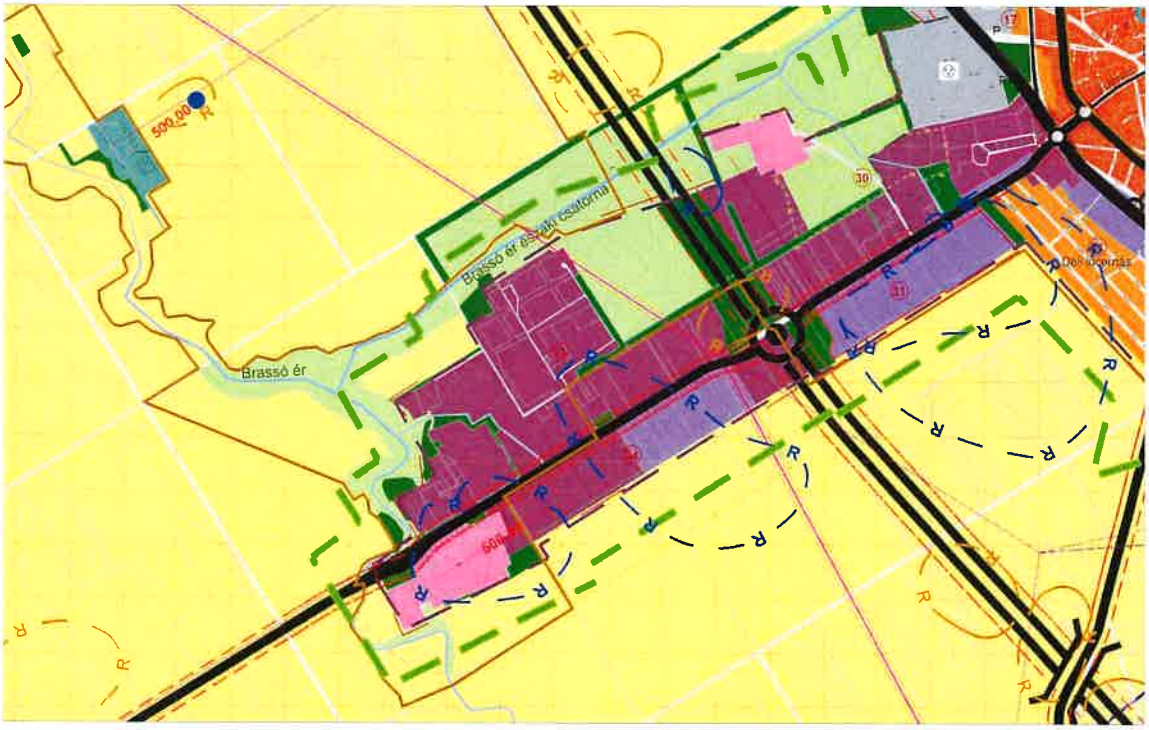
A TSZT 3.4 Közművesítési és hírközlési javaslat

Vízrendezési munkarész 1. Vízrendezés

Csatornák: A felszíni vizek fő befogadója a Brassó-ér, Vidi-ér, valamint a Kadarcs-Karácsonyfoki csatorna, Hortobágy főcsatorna, Hortobágy-Kadarcs összekötő csatorna

Társulati kezelésű: Csatornák: Brassó-ér, Brassó-ér-É-i ág, Déli lucernás, V-0, V-0-1, Vidi-éri I, I6c,II, II/B,II/C, VII, IX mellék csatornák, Remetefok-réti, Döglő-éri.
Hajdúböszörmény belvízvédelmi szempontból a 09. 04. sz. Kadarcs-Karácsonyfok belvízvédelmi szakasz területén fekszik. A Brassó-éren és a Vidi-éren keresztül csatlakozik a Kadarcs-Karácsonyfok csatorna a vízgyűjtőrendszeréhez. A település Ny-i részén a Brassó-ér Északi ága gyűjti össze a lefolyó vizeket, a belterületi csapadékvizek nagy része ezen csatornán keresztül jut Brassó-érbe, majd a Brassó-éren keresztül a Kadarcs-Karácsonyfok csatorna 22+070 km szelvényébe.
A Brassó-ér Északi ága a befogadója a Déli lucernás övcsatornának is, mely a városnak a 35-ös főúttól D-re levő területről szállítja az összegyülekezett csapadékvizet. Hajdúböszörmény ÉK-i részéről a V-0-1 jelű csatornán keresztül jut a víz a Vidi-ér 19+868 km szelvényébe. Az utóbbi néhány évben a talajvízszint jelentősen megemelkedett mélyebb részeken 0,2-1,0 m, ezért a jelentős, sokszor rekord mennyiségű csapadékvizet a kötött talaj telítettsége miatt képtelen elszivárogtatni. A városban a külső gyűrűn kívüli családiházas beépítésű területeken belvízelvezető csatornák nem, vagy csak szikkasztóárkok épültek. Ezeken a területeken fordulnak elő elsősorban belvíz elöntések.

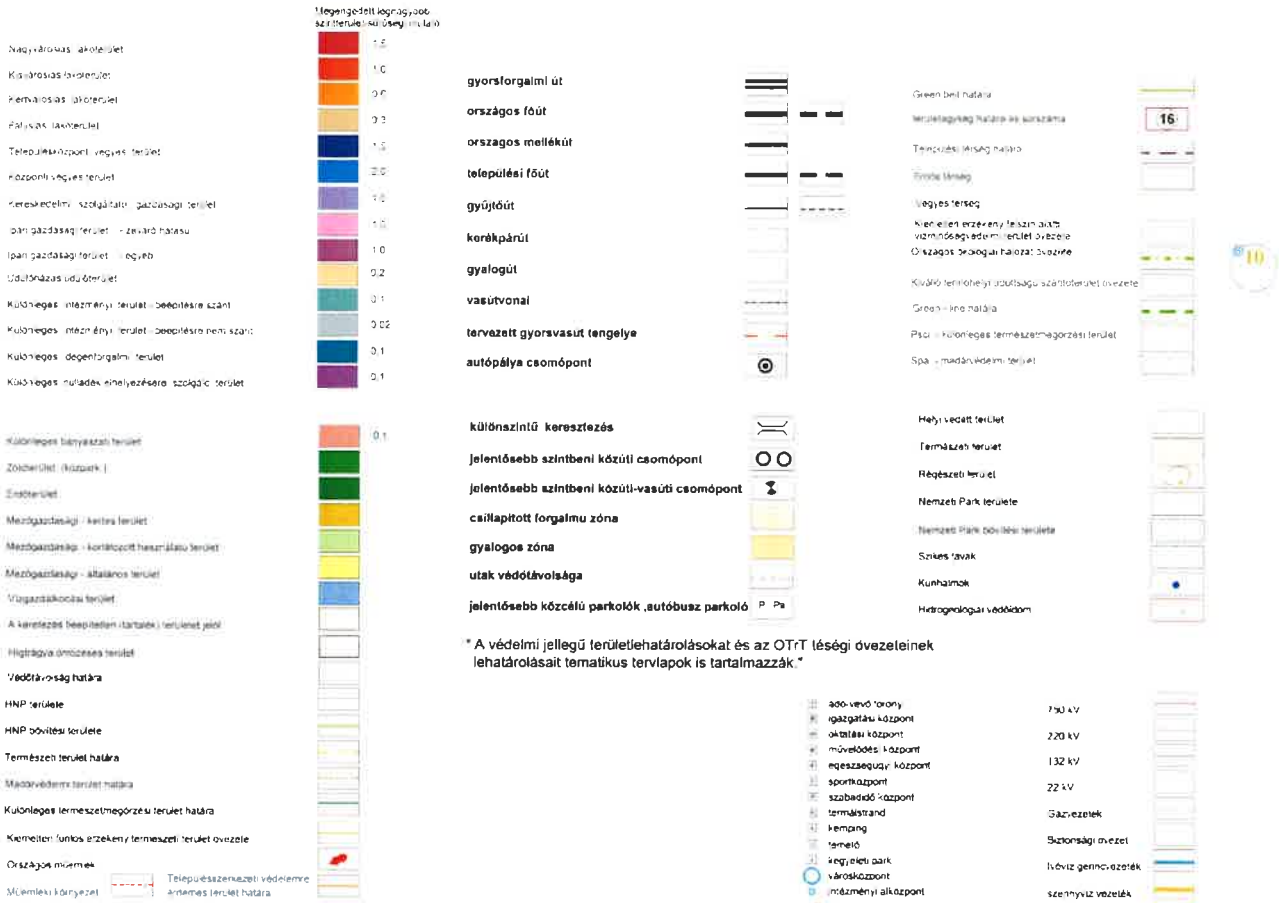
7. A tervmódosítás környezeti hatásai
7.1 Települési környezet
Terület felhasználási javaslat
- A gazdasági övezeten belül meglévő, kialakult tevékenységek, telephelyek megmaradása, fejlesztése az övezetre vonatkozó szabályozási követelmények betartása mellett lehetséges.
- A Külső-Újvárosi út D-i oldalán kijelölt Gk övezetet a szántóterületektől telken belüli védőfasorral kell lehatárolni.
- A terület gazdaságosan ellátható a szükséges közművekkel, energiával, közlekedési létesítményekkel. Ezeket a területen szakaszosan is ki lehet építeni.



a településszerkezeti terv részlete (forrás: Hajdúböszörmény Város Önkormányzata hatályos TSZT)

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

JELMAGYARÁZAT



Hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Szabályozási terv kivonat a város közigazgatási területére vonatkozóan

módosítás helye

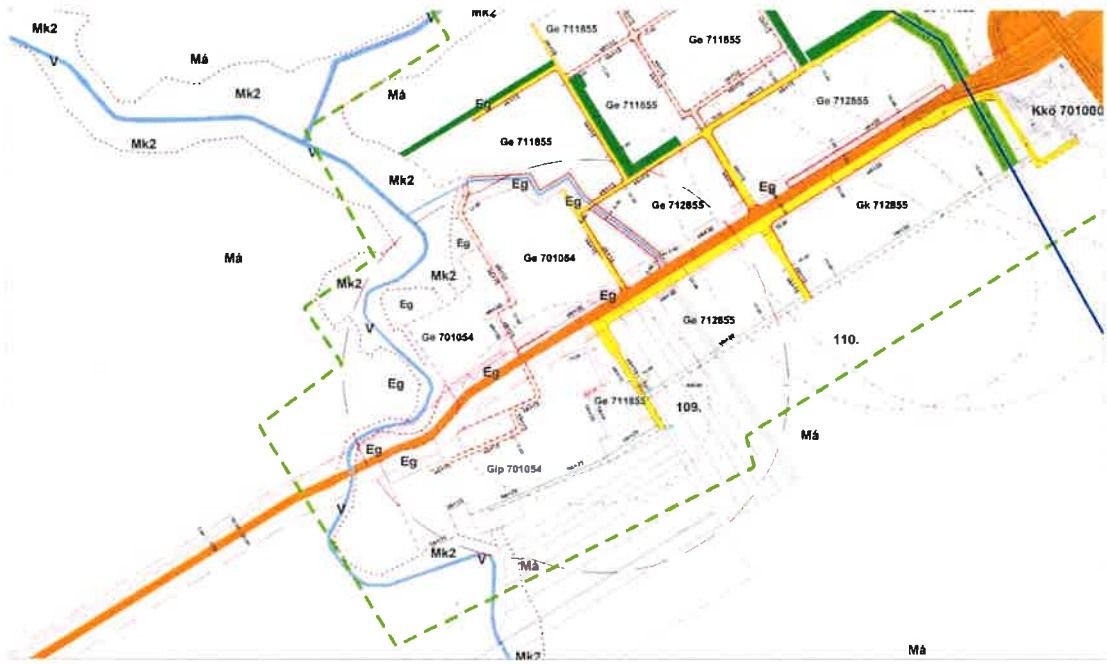
Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet.

2018 évben a Kormányhivatal észrevételeinek megfelelően módosult a HéSZ és a szabályozási terv a Jókai M. u. – Korpona u. – Arany J. u. – Kossuth u. által határolt telektömböt érintő közterületi korrekciót a 24/2018. (XI.29.) számú önk. rendelettel hagyott jóvá a képviselő-testület.

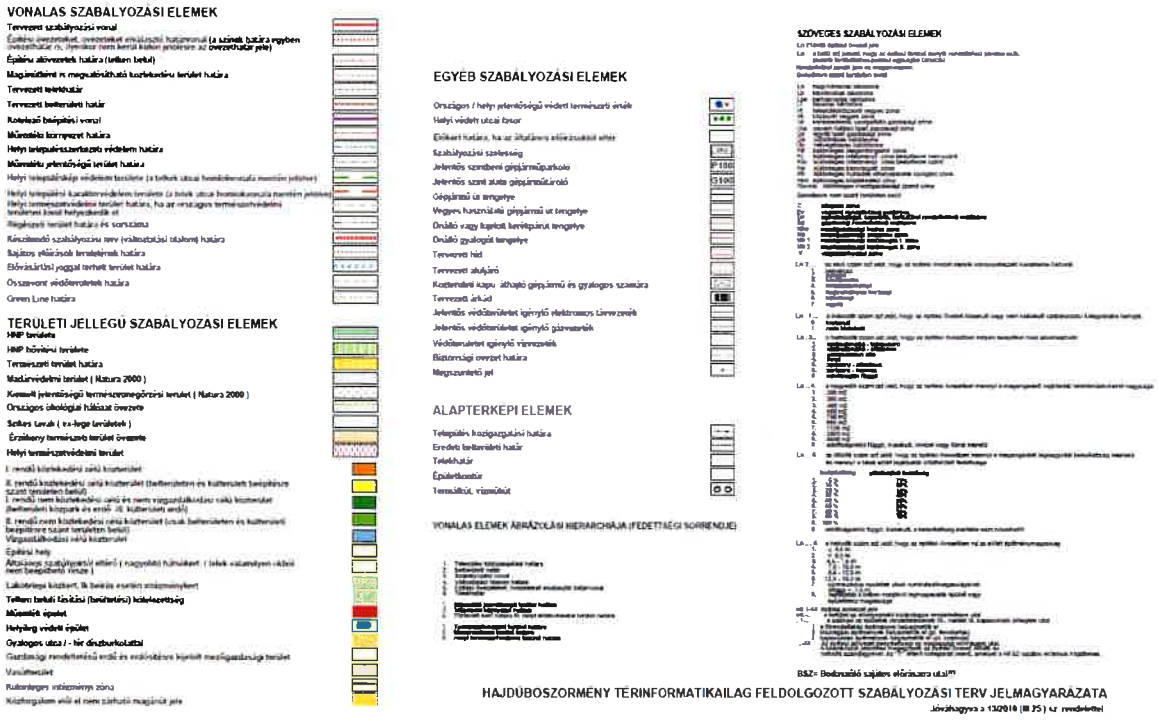
A helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 11/2019. (II.28.), 22/2019. (VI.28.), a 34/2019. (XI.28.), a 35/2019. (XI.28.) számú önkormányzati rendeletekkel módosult.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

További 2020 és 2021 évben történt módosítások: A belváros területére vonatkozó sajátos előírások (B) speciális szabályokkal való kiegészítése a Kiskörúton belüli településközponti vegyes rendeltetésű, polgári karakterű zónaként szabályozott területek esetében
és a Petneházy Dávid és a Luther Márton utca sarkán lévő 2224 hrsz-ú telek telekkiegészítésének szabályozását Hajdúböszörmény Város Képviselő-testületének 26/2020. (IX.24.) számú önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra. A Beke Antal utca – tervezett 12m széles II. rendű közterület – 0166 hrsz-ú árok – Csiha Antal utca által határolt területrészen belüli II. rendű közlekedési célú közterület törlésére vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet Hajdúböszörmény Város Képviselő-testülete a 32/2020. (X.28.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.A HÉSZ jogharmonizációs módosítását a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelettel, a Löki tanya területrészét érintő módosítását a 18/2021. (VI.14.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a képviselő-testület. Jelen tervezési területet ezen módosítások nem érintették.



hatályos szabályozási terv részlete (forrás: Hajdúböszörmény Város Önkormányzata)



Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

Hatályos HÉSZ előírások:

8. §. Gazdasági zóna

Zavaró hatású (ipari) gazdasági zóna (Gip)

a., A zóna a jelentős mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari épít- mények, elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el, a kommunális és veszélyes hulladékégető kivételével.

(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 bárminemű 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 helyezhetőek el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások,csatornák, vízelvezető árkok partjától.

c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előkert HÉSZ szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak.[2]

d) Elhelyezhetők az a) pont szerinti gazdasági rendeltetés céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges, azokat kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények.[3]

e) Elhelyezhetők továbbá a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épületét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 40%-áig létesíthetők szállás jellegű funkciók.[4]

10. §[5]Különleges zónák

(4) Különleges mezőgazdasági üzemi zóna (Kio-mü)

a. A zónába azok a meglévő mezőgazdasági majorok tartoznak, melyeknek a területét a mezőgazdasági művelésből 2009. december 1. előtt kivontak, és a szabályozási tervlap tartalmazza. (41.§ 28.p.)

b. Az építési telkek a legnagyobb beépítettség 30%.

Ezt az előírást kell alkalmazni a 2009. december 1. előtt művelés alól kivont területen lévő tanyaudvarokra is. A telken 30% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani, elsősorban a telekhatár körbe fásításával.

---

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

[2] *A rendelkezést hatályba léptette a 11/2019. (II.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. március 01. napjától.*

[3] *A rendelet 8. § (3) bekezdését d., ponttal kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.*

[4] *A rendelet 8. § (3) bekezdését e., ponttal kiegészítette a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.*

[5] *Módosította a 19/2010. (IV.29.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. április 29-től*

c. A tanyaudvarok telkét nem, a mezőgazdasági majorok területét legalább 2500 m2 és 30 m széles építési telekre lehet felosztani a telekalakítás általános előírásainak alkalmazásával, ha a felosztható terület nagyobb 10.000 m2-nél.

d. A mezőgazdasági majorok, valamin a tanyaudvarok telkeinek területét csak birtokközponttá fejlesztés esetén lehet növelni a beépítésre nem szánt területeken, kivéve az országos védelem alatt álló természeti területeken (nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi terület, ex lege védett területek), valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű természeti területeken belül minden gyep/rét-legelő, nádas, kivett mocsár, vízállás, és kivett állami (katonai) terület.

e. A zóna területén elhelyezhető az állattartás, a növénytermesztés, halászat, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, ill. a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló lakások. 6,7,8

f. A Kio-mü építési övezet esetében:*

fa) a teljes közüzemi közmű szolgáltatás kiépítéséig a meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos közművesítettség is megengedett, mely esetben a Hész 26.§ (2) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható. Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legfeljebb 10 méter helyett 30 méter, mely technológiával indokolt esetben 10%-al túlléphető. A legfeljebb 10 m építménymagasság csak az építési övezet épületeire vonatkozik.

fb) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.

fc) Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

fd) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetés rendszerének kialakítása során - az OTÉK vonatkozó előírásai mellett - biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

26. § Az egyéb karakterű zóna előírásai

(2) Az építési övezetre a közművesítettség mértékére és módjára a teljes közművesítettség vonatkozik. A szakhatóságok által elfogadott műszaki megoldású hiányos, illetve részleges közművesítettség csak a meglévő majorok esetében fogadhatók el. Részleges közművesítettség, illetve hiányos közművesítettség esetén a beépítettség mértéke a 30 %-ot nem haladhatja meg a rendelet egyes építési övezeteire vonatkozó, eltérő rendelkezése hiányában.

14.§. Mezőgazdasági zónák

(1) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

a., A zónában jellemzően az előző mezőgazdasági zónákba nem sorolt, természeti védelem alatt nem álló mezőgazdasági területek tartoznak.

---

[6] *Módosította a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatályos: 2012. július 28-tól*

[7] *Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.*

[8] *Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.*

b.[9], 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, kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább, 0,5 hektár
1.2 szántó, 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, kert művelési ág esetén: 1 hektár
2.2 szántó, 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 épület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.[10]
f., A zóna területén birtokközpontot kiváló termőhelyi adottságú szántó területén csak abban esetben lehet létesíteni, ha az érintett telek a művelésből kivont és más jogszabály azt ki nem zárja. Birtokközpontnak nem nyilvánított telek tanyaudvarán (41 § (38). bek.) a mezőgazdasági rendeltetési előírások szerinti építés a telek beépíthetőségének mértékét meg nem haladóan a beépítettség 30 %-ra növelhető. Tanyaudvaronként egy új lakás csak a meglévő helyett, a b, és c, pontok szerinti feltételekkel építhető, vagy a meglévő lakás egy alkalommal legfeljebb 50 m2–rel bővíthető 30 % zöldterületi fedettség mellett. Ez esetben az a., és b., pontok előírásait nem kell alkalmazni.[11]
g., A zóna területén gyorsforgalmi út építéséhez kialakítható anyagnyerő 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.

Az elérendő célok összefoglalása

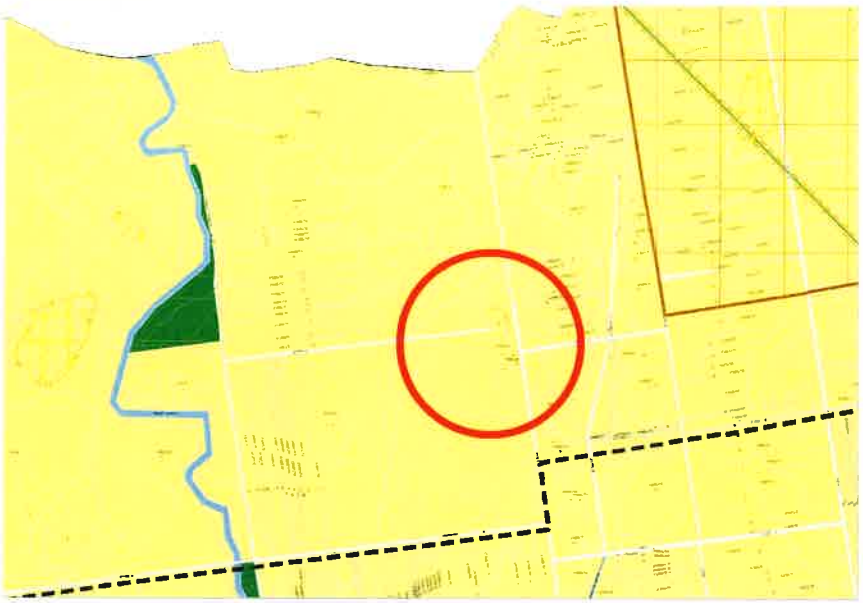
A módosítás célja az érintett területen új beépítésre szánt terület kijelölésével olyan területfelhasználás és szabályozás rögzítése, mely lehetővé teszi az a fejlesztési elképzelések – sertéstelep bővítésének - megvalósíthatóságát. Ennek érdekében a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása vált indokolttá. Mindezek mellett a következő fejezetben bemutatásra kerülnek a településrendezési eszközök módosítási javaslatai.

---

[9] Módosította a 24/2018.(XI.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018. december 01. napjától.
[10] A rendelet 14. § (4) bekezdés e) pontjában a „35-45 °-os hajlású magas tetővel kell kialakítani" szövegrészét hatályon kívül helyezte a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2019. december 28. napjától.
[11] Módosította a 4/2021. (I.28.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2021. február 12. napjától azzal, hogy a rendelet előírásait a folyamatban levő hatósági eljárások során is alkalmazni kell, amennyiben az, az ügyfél számára kedvezőbb.

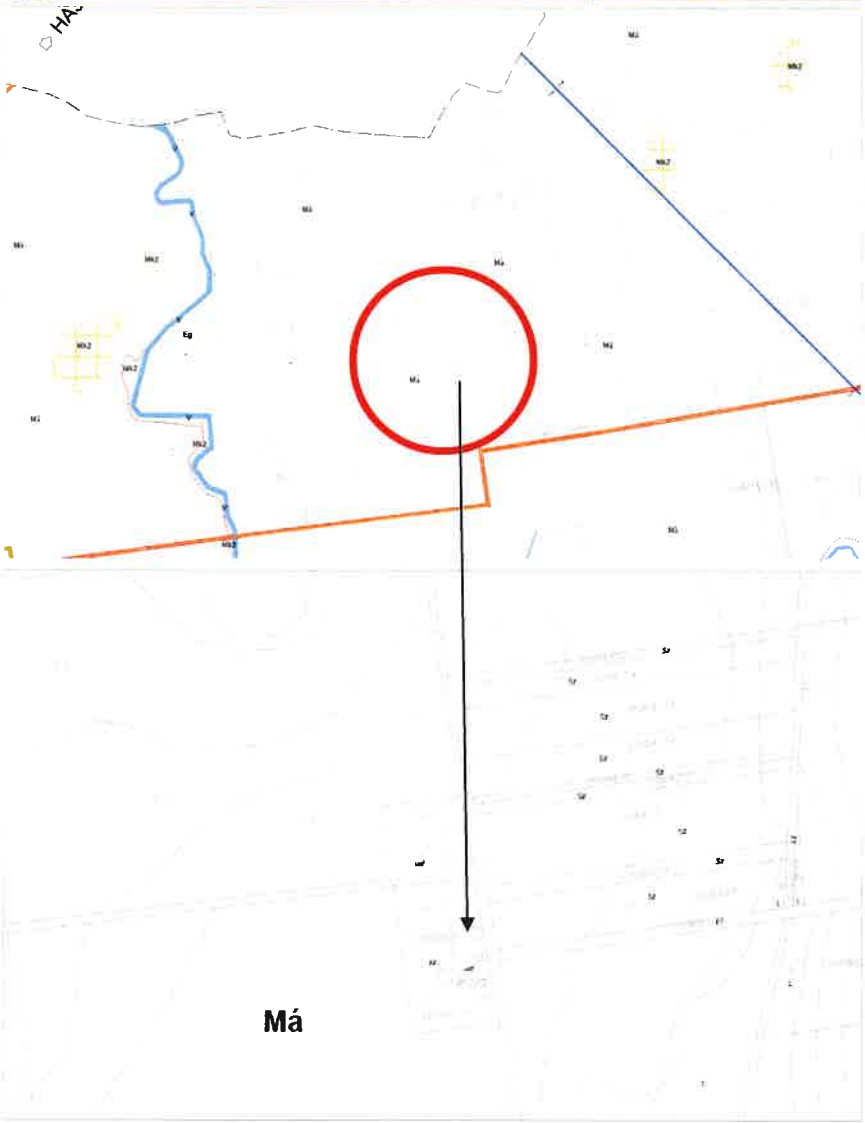
Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

A hatályos településszerkezeti terv részlete a biológiai aktivitásérték pótlás területére és annak környezetére



A kieső biológiai aktivitásérték pótlásra felhasználandó 01062/2 hrsz-ú telek a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági területként rögzített.

A hatályos szabályozási terv részlete a biológiai aktivitásérték pótlás területére és annak környezetére.



A kieső biológiai aktivitásérték pótlásra felhasználandó 01062/2 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint a településszerkezeti tervvel összhangban általános mezőgazdasági területként rögzített. (Má)

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

- **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLAT**

Területfelhasználás szintjén a jelenlegi telkenkénti területfelhasználás helyett az egy tulajdonban lévő telephelyek esetében az egységes területfelhasználás biztosítása révén az egyéb ipari, ipari gazdasági területfelhasználás helyett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználás rögzítése, valamint a meglévő telephelyi területeken már megvalósult épületekre figyelemmel az indokolatlanul rögzített erdőterületi területfelhasználás törlése és az előzőekben említett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználás rögzítése történik meg a módosítás révén.

A területi mérleg kimutatása: (teljes tervezési területre)

Sajátos építési használat megnevezése és jele	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	módosítási javaslat szerint (ha)	változás
Ipari gazdasági terület (Gip)	15,2291	2,9729	- 12,256
Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	2,3876	0	- 2,387
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)	0	23,1264	+ 23,126
Mezőgazdasági terület – szántó (Ma)	20,2701	13,6795	- 6,590
Mezőgazdasági terület – gyep (Mko)	2,9953	2,9953	0
Erdő terület (E)	3,1494	1,2559	- 1,893
Összesen:	**44,03**	**44,03**	**0**

A módosítási javaslat szerint a tervezési területen belül az ipari gazdasági területfelhasználás (Gip) 12,256 hektárral csökken, az egyéb ipari gazdasági terület (Ge) megszűnésével különleges mezőgazdasági üzemi terület alakul ki 23,1264 ha nagyságban. A területrészen belül a már építményekkel beépített részekről a tervezett erdőterület törlésre kerül, mely csökkenés 1,893 ha nagyságú. A tervezett erdő megvalósítása településrendezési okból nem indokolt (a meglévő épületek miatt nem is valósítható meg) ezt támasztja alá a szabályozási terv is, amely nem tartalmazza a településszerkezeti terv szerinti tervezett erdőterületet. Ezen kívül a szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Régészeti örökségi érintettség a területrészt érintően a rendelkezésre álló adatok alapján jelen van, mely poligon a tervlapon rögzítésre került. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett területegységen belül. Az előzőek szerint a területrészre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre hatással lenne.
A terület hatályos terv szerinti aktivitásértéke a módosítás utáni nem csökken - a kieső aktivitásérték pótlásra kerül - az igazoló számítás a ***419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint*** indokolt.

	Sajátos építési használat - területfelhasználás szerint	**Hatályos terv**			**Módosítás szerinti**			Eredmény (aktivitási érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
9.	Ipari gazdasági terület (Gip)	0,2	15,2291	3,046	0,2	2,9729	0,5945	**- 28,65**
10.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	0,4	2,3876	0,955	0,4	0	0	
27.	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)	0,7	0	0	0,7	23,1264	16,188	

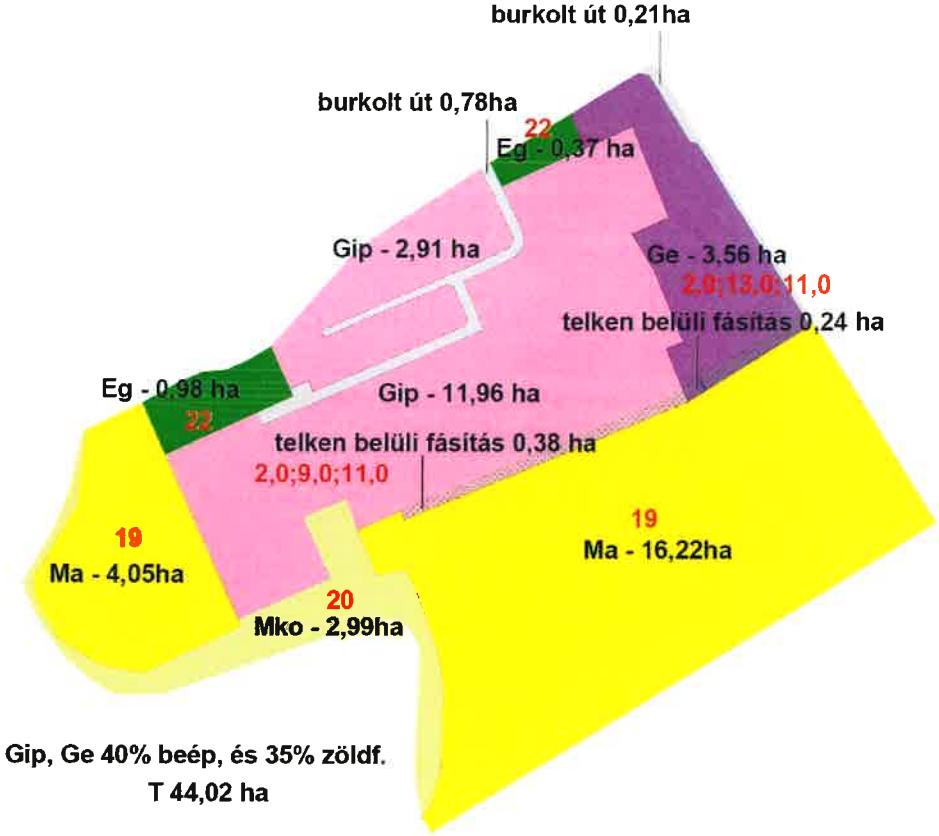
37.	Mezőgazdasági terület – szántó (Ma)	3,7	20,2701	74,999	3,7	13,6795	50,61	
36.	Mezőgazdasági terület – gyep (Mko)	5	2,9953	14,976	5	2,9953	14,976	
33.	erdő	9	3,1494	28,344	9	1,2559	11,303	
	összesen			**122,32**			**93,672**	

Hatályos tervi adatok: Gip 701054 40% beépíthetőség 35% min. zöldfelület
Ge 711855 40% beépíthetőség 35% min. zöldfelület

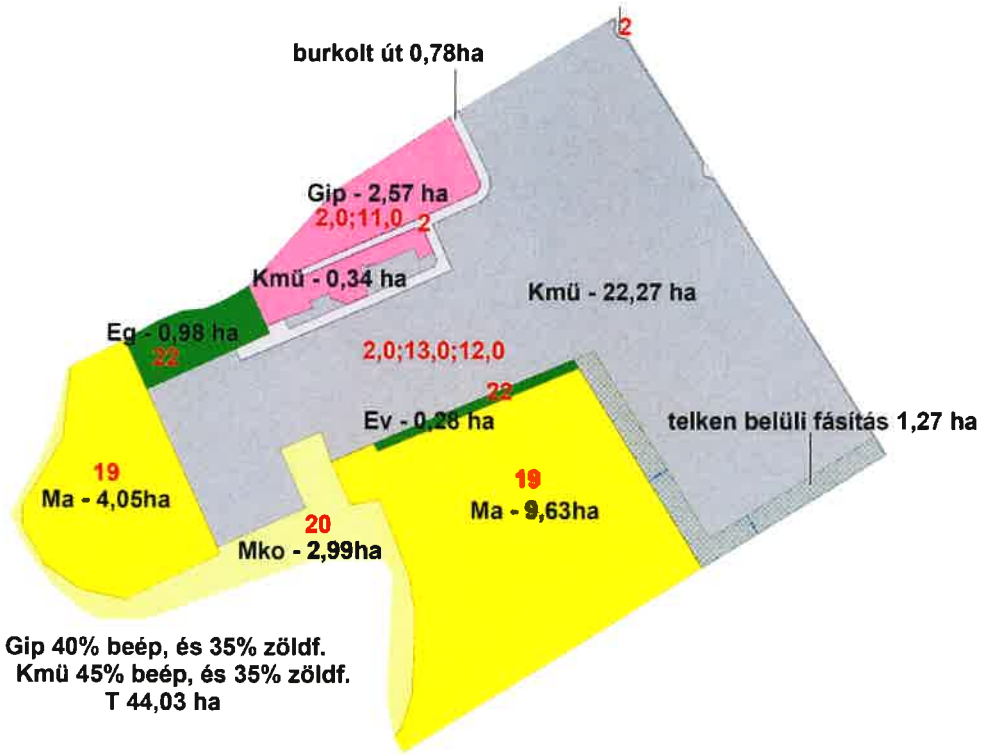
A felületminőség szerinti számítás a 419/2021. Korm. rendelet (táblázatban R.) 9. melléklete szerint

R. sor szám a	Felületminőség	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
2.	épület által elfoglalt terület	0	18,43 nak a 40%-a 7,37	0	0	2,57-nek a 40%-a 1,03 + 22,61-nek a 45% -a 10,17= 11,20	0	
2.	burkolt felület által elfoglalt terület	0	0,21+0,78+ 18,43-nak a 25%-a = 5,60	0	0	0,78+0,15 + 2,57-nek a 25%-a + 22,61-nek a 20%-a = 6,09	0	**- 1,53**
9.	védőfásítás 20 m szélesség alatt	6	a tervlapon rögzített fásítás 0,62	3,72	6	-	-	
13.	**telken belüli védőfásítás 20 méter felett** (figyelembe véve a háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2 és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzet)	7	-	-	7	a tervlapon rögzített telken belüli védőfásítás 1,27	8,89	
12.	kétszintű (gyep / 1 db. lombos fa	6	-	-	6	22,61 -nek a 35%-a – 1,27 = 6,64	39,84	
11.	egyszintű gyep	5	18,43 nak a 35%-a – a 0,62 = 5,83	29,15	5	a maradék Gip területen 2,57-nek a 35%-a=0,90	4,50	
19.	szántó	3,2	20,27	64,86	3,2	13,68	43,78	
20.	rét, legelő	6	2,99	17,94	6	2,99	17,94	
22.	erdő	9	1,35	12,15	9	1,26	11,34	
	összesen		44,03	**127,82**		44,03	**126,29**	

A kieső aktivitásérték, 1,53/5,8= 0,26379 ha, azaz 2638 m^2 erdő kijelölésével pótolható.

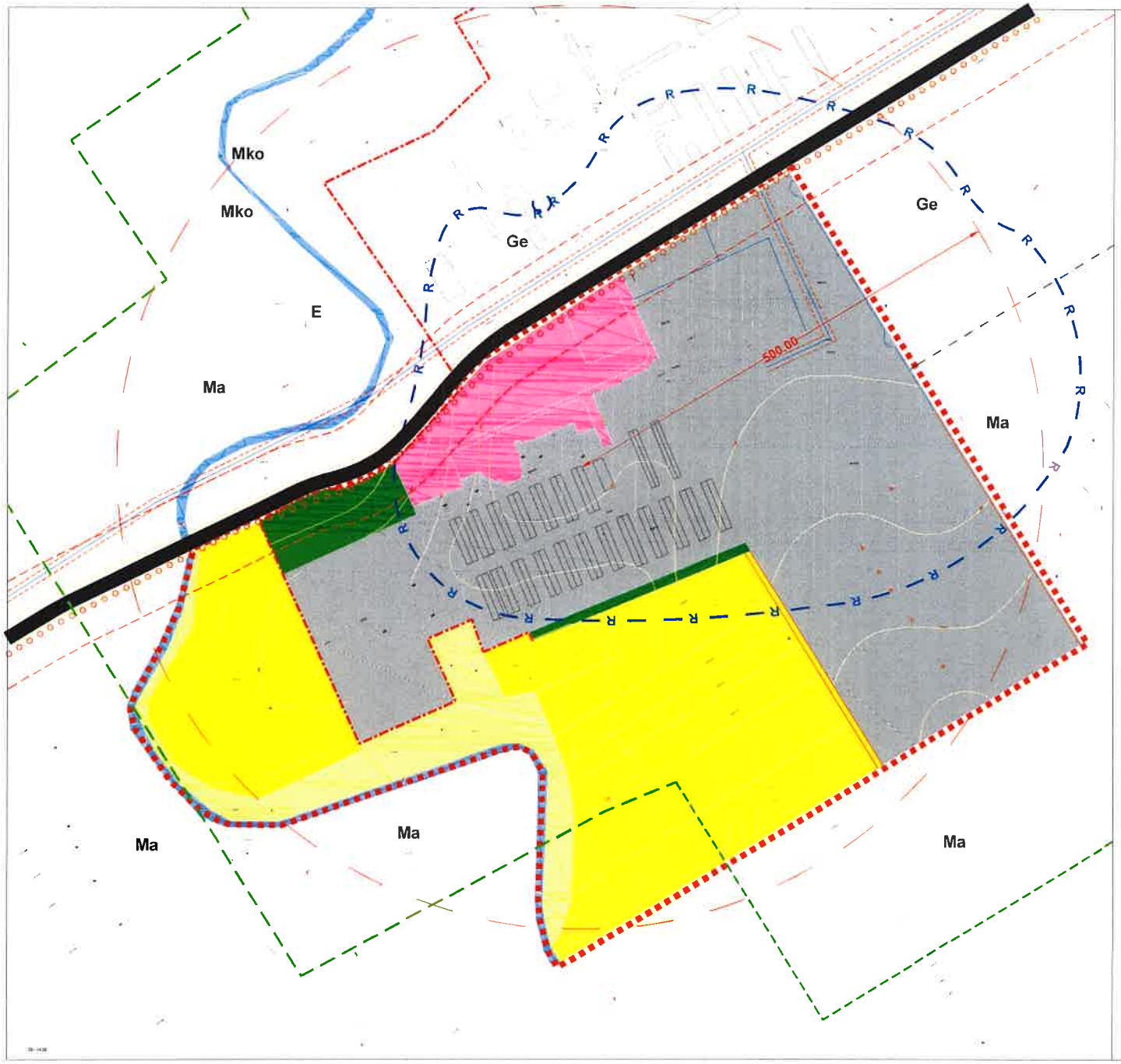


ábra - a hatályos terv felületminőség szerinti aktivitásérték számításához



ábra - a javaslathoz kapcsolódó felületminőség szerinti aktivitásérték számításához (forrás: saját szerkesztés)

A feltüntetett piros számok a 419/2021. Korm. rendelet 7. mellékletében és jelen dokumentáció felületminőség szerinti számítási táblázatába szereplő megnevezések sorszámára utal.



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

3318.számú országos mellékút - 0330 hrsz-ú út - 0334 hrsz-ú út - 0331/2 hrsz-ú csatorna által határolt területrészét érintő településszerkezeti terv javaslat M=1:3000

- telekhatár, hrsz, épület
- szintvonalak
- tervezési terület határa
- megszüntető jel
- országos mellékút
- kerékpárút
- green belt határa / potosított green belt határa
- régészeti terület
- 500.00 telephelyi tevékenység - védőtávolsága a hatályos terv szerint
- utak védőtávolsága
- 22 kV -os elektromos vezeték
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)
- Erdőterület (E)
- Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület (Mkor)
- Mezőgazdasági - általános terület (Ma)
- Vízgazdálkodási terület (V)

Készült az állami alapadatok felhasználásával .

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637

TR/SZT-m/1.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

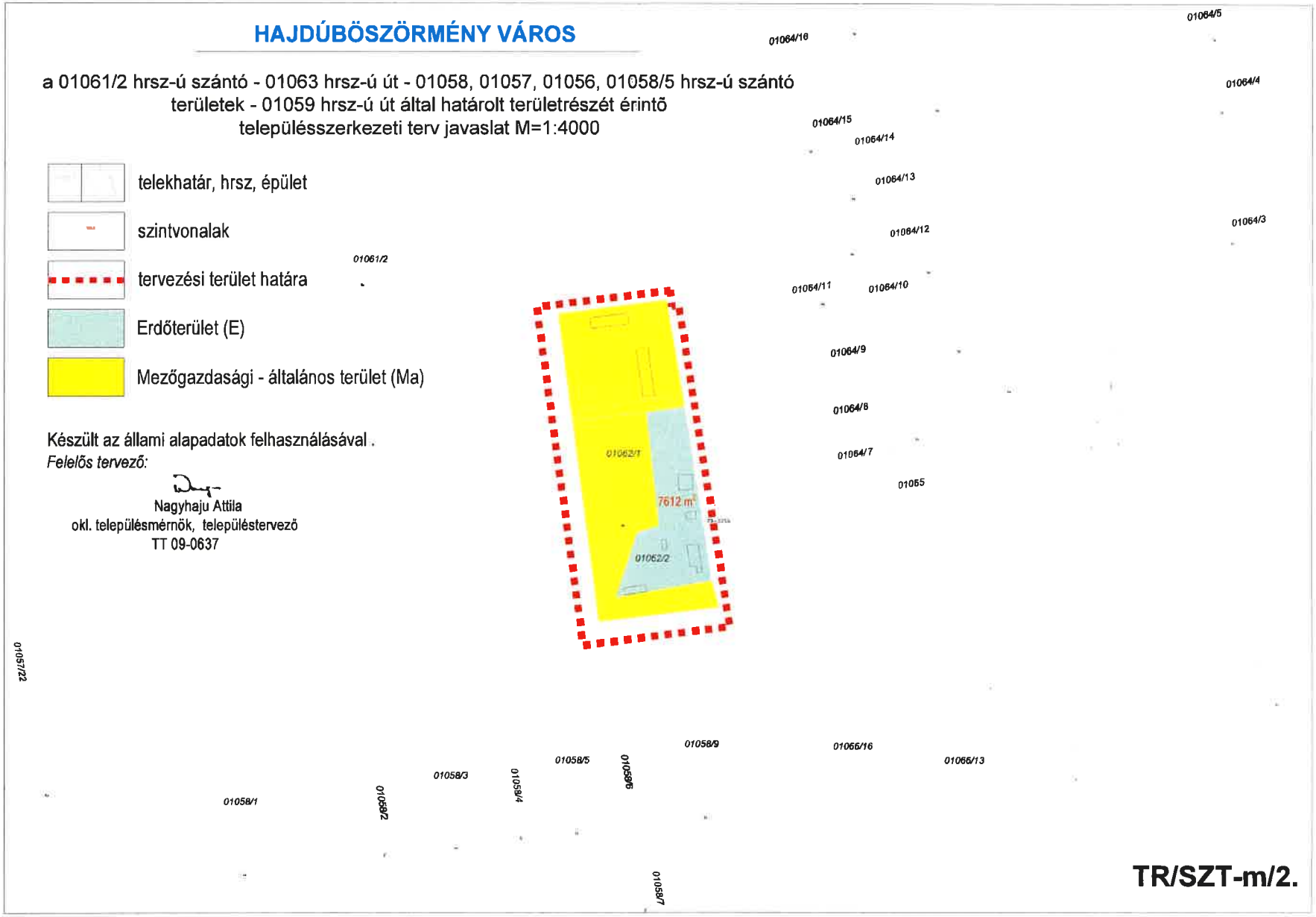
a 01061/2 hrsz-ú szántó - 01063 hrsz-ú út - 01058, 01057, 01056, 01058/5 hrsz-ú szántó
területek - 01059 hrsz-ú út által határolt területrészét érintő
településszerkezeti terv javaslat M=1:4000

- telekhatár, hrsz, épület
- szintvonalak
- tervezési terület határa
- Erdőterület (E)
- Mezőgazdasági - általános terület (Ma)

Készült az állami alapadatok felhasználásával .

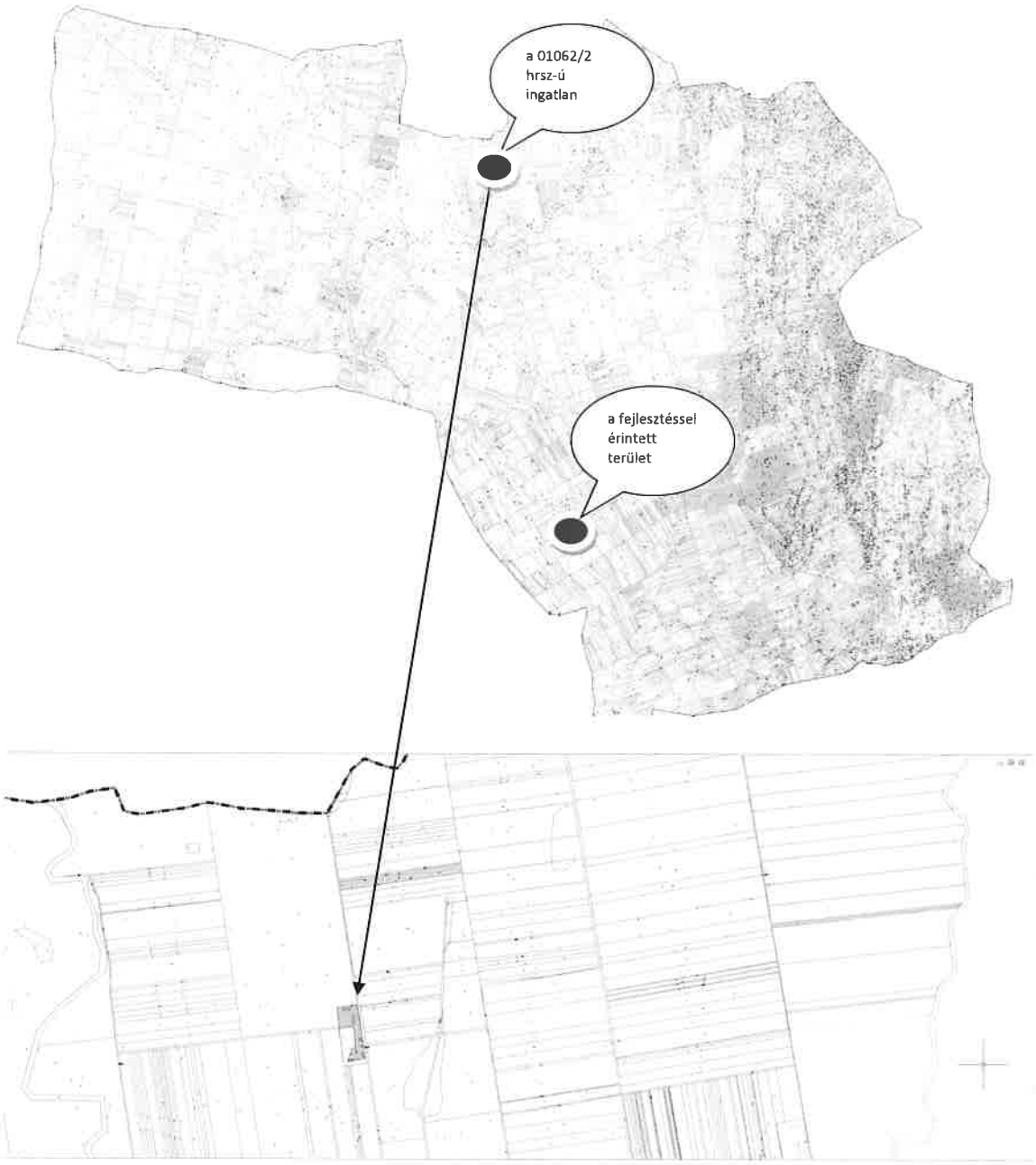
Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637



TR/SZT-m/2.

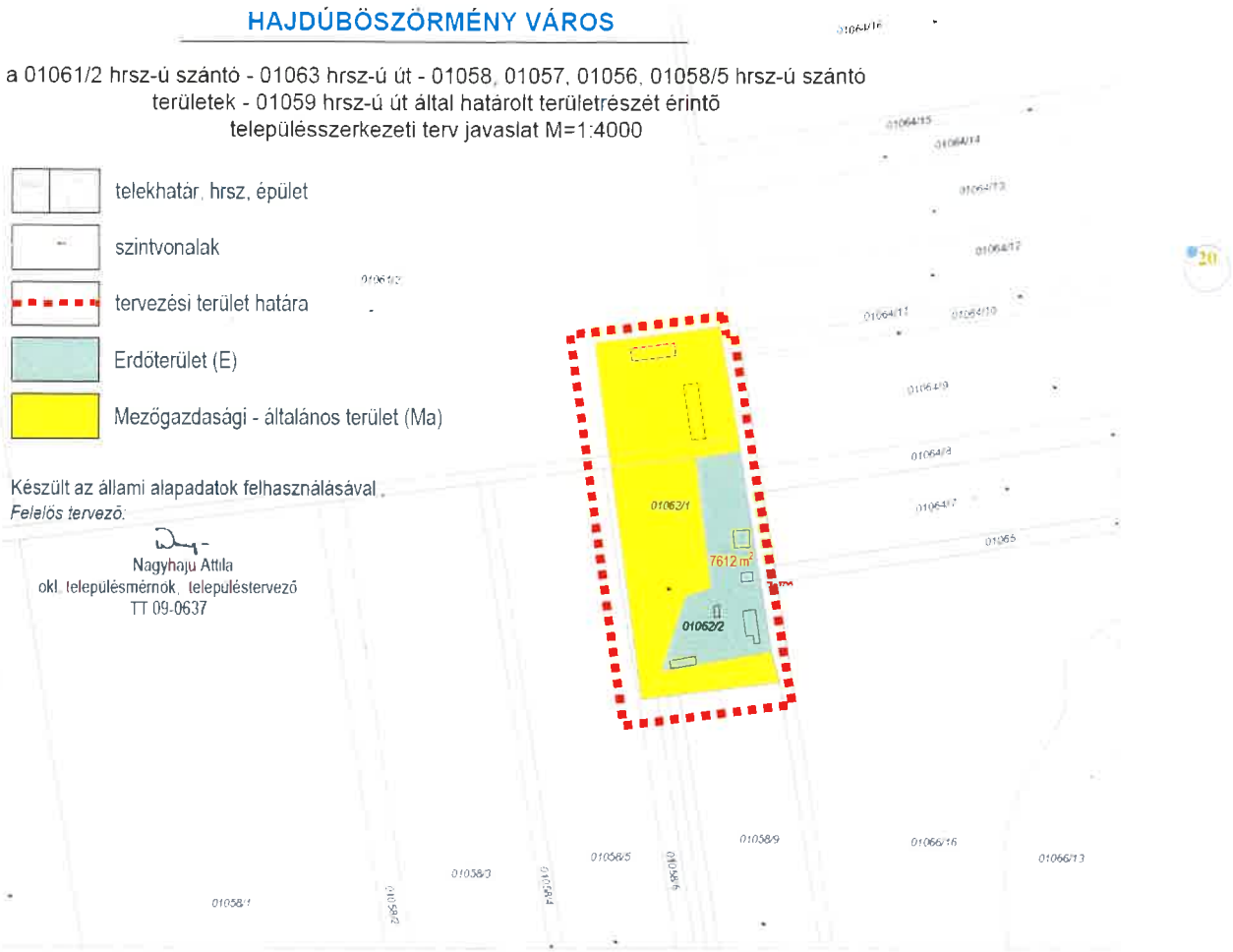
Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben



A kieső aktivitás érték pótlása a fejlesztő tulajdonában lévő 01062/2 hrsz-ú nem használt telephelyi terület szükséges mértékű (területű) felhasználásával kerül pótlásra. A 01062/2 hrsz-ú terület udvar művelési ágú 1,7 ha -os területéből min. 0,26379 ha terület kijelölése indokolt.

A Telepítési tanulmányterv jóváhagyásakor a 01062/2 hrsz-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról is dönteni kell.
Green-line határa is módosításra kerül. A TSZT 8. oldalának pontosítása is indokolttá válik. Korábbi irányelv elemeként szerepel a hatályos tervekben.
Tekintettel arra, hogy jelen módosítás nem a teljes közigazgatási terültre vonatkozik, így a beépítésre szánt területet körülvevő green-line vonal teljes mértékben a várostesten körül nem törölhető, az egy teljes közigazgatási területre készülő új terv esetén kezelhető.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben



a kieső biológiai aktivitásérték pótlás területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítás javaslata

- **SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT**

A területre vonatkozó hatályos építési övezeti kód: Gip 701054 az állattartó telep esetében, a terménytároló és takarmánykeverő telep esetében Ge 711855.
A javaslat szerinti építési övezeti kód: Kio-mü* 71205*4.
A telephely jelenlegi adottságait és technológiai fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve a hatályos **tervi 40%-os beépíthetőség 45 %-ra módosul, mindemelett az építési övezetben a Hész általános előírása (***a hatályos Hész 18.§ 2. táblázata)* **szerint a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, melyre vonatkozóan egyedileg a Kio-mü építési övezetek esetében (10.§. (4) b.) pontja szerint) megengedőbb szabályozást ad a Hész előírás. Azonban az OTÉK által megengedett 40%-os beépíthetőséghez tartozó 40%-os min. zöldfelület biztosítás kötelező, mely előírás alól a Kio-mü* építési övezet esetében is OTÉK alóli felmentés szükséges,** *tekintettel arra, hogy az épületállományt és a burkolt felületeket figyelembe véve ezen előírást nem tudja teljesíteni a telephely.*
A R. 26.§ (2) bekezdése a szabályozási javaslat szerinti 45%-os beépíthetőséget lekorlátozza, így indokolt a közművesítettségre vonatkozóbb megengedőbb szabályt érvényesíteni (a R. 10.§ (4) bekezdés f) pontja), mely a következőket rögzíti:

„f. A Kio-mü építési övezet esetében a teljes közüzemi közmű szolgáltatás kiépítéséig a meglévő telephelyek technológiai jellegű fejlesztése esetén a hiányos közművesítettség is megengedett, mely esetben a Hész 26.§ (2) bekezdésében a beépítettség mértékére vonatkozó általános előírást nem kell figyelembe venni. Ez esetben az építési övezetre meghatározott beépíthetőségi mérték teljes egészében kihasználható.”*

Az építménymagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak esetében max. 30 méter, mely technológiával indokolt esetben 10% -al túlléphető. Ezen szabályt szintén a rendelettervezet szerinti 10.§ (4) f. pontja rögzíti a következőképpen:

„Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 35%, a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legfeljebb 10 méter helyett 30 méter, mely technológiával indokolt esetben 10% -al túlléphető. A legfeljebb 10 m építménymagasság csak az építési övezet épületeire vonatkozik."

Ln ....5. 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

Ln .....6 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. szomszédos épületek utcai homlokzatmagasságának átlaga +- 1,5 m
0. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb épület vagy épületrész magassága

A kódrendszer a hatályos HÉSZ alapján a 40%-os beépíthetőség és a 35%-os zöldfelületi érték rögzítését teszi lehetővé. A területrészre rögzítésre kerülő Kio-mü* kódban +5% mérték lehetővé tételével szöveges előírással vagy az építési övezeti kód 5. számához tartozóan önálló * jelzéssel kell rögzíteni.

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

a 01061/2 hrsz-ú szántó - 01063 hrsz-ú út - 01058, 01057, 01056, 01058/5 hrsz-ú szántó területek - 01059 hrsz-ú út által határolt területrészét érintő szabályozási terv javaslat M=1:4000

telekhatár, hrsz, épület

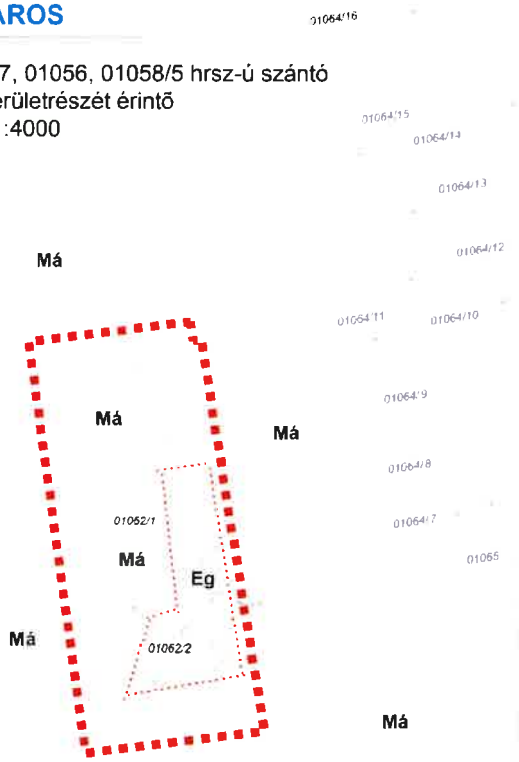
szintvonalak

tervezési terület határa

övezeteket elválasztó határvonal

Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)

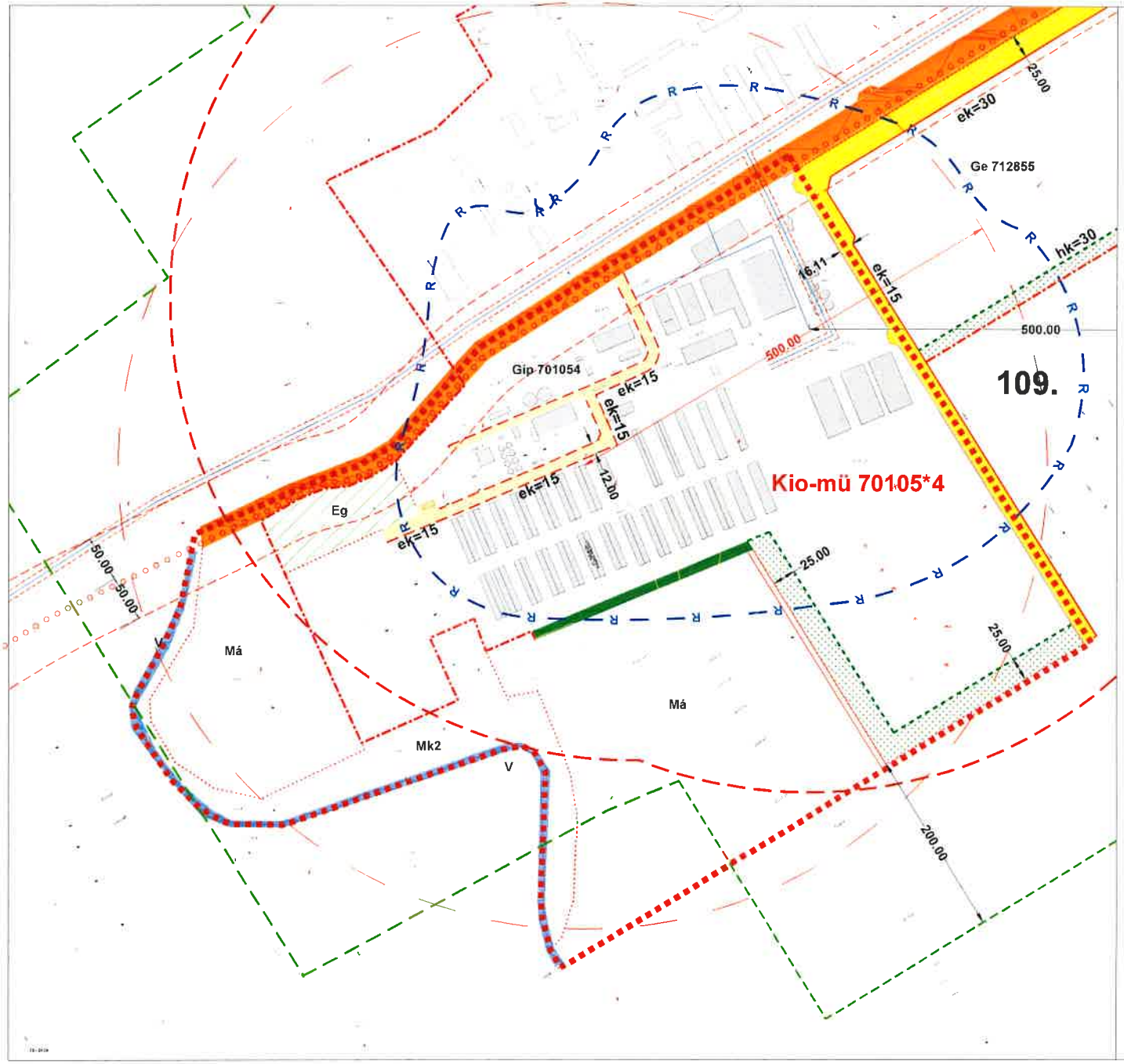
Má Mezőgazdasági - általános terület



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

3318.számú országos mellékút - 0330 hrsz-ú út - 0334 hrsz-ú út - 0331/2 hrsz-ú csatorna által határolt területrészét érintő szabályozási terv javaslat M=1:3000

- telekhatár, hrsz, épület
- szintvonalak
- tervezési terület határa
- megszüntető jel
- kerékpárút
- green belt határa / potosított green belt határa
- régészeti terület
- 500,00 telephelyi tevékenység - védőtávolsága a hatályos terv szerint
- utak védőtávolsága
- 22 kV -os elektromos vezeték
- I. rendű közlekedési célú közterület
- II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és beépítésre szánt területen)
- közforgalom elől el nem zárható magánút jele
- I. rendű nem közlekedési és nem víz-gazdálkodási célú közterület
- Gazdasági rendeltetésű erdő (Eg)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Telken belüli védőfásítás 25 méter

Kio-mü 70105*4
Beépítés mértéke: 45%, zöldfelület 35 %.Oték alóli felmentés indokolt.

Készült az állami alapadatok felhasználásával .

Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637

TR/SZ-m/1.

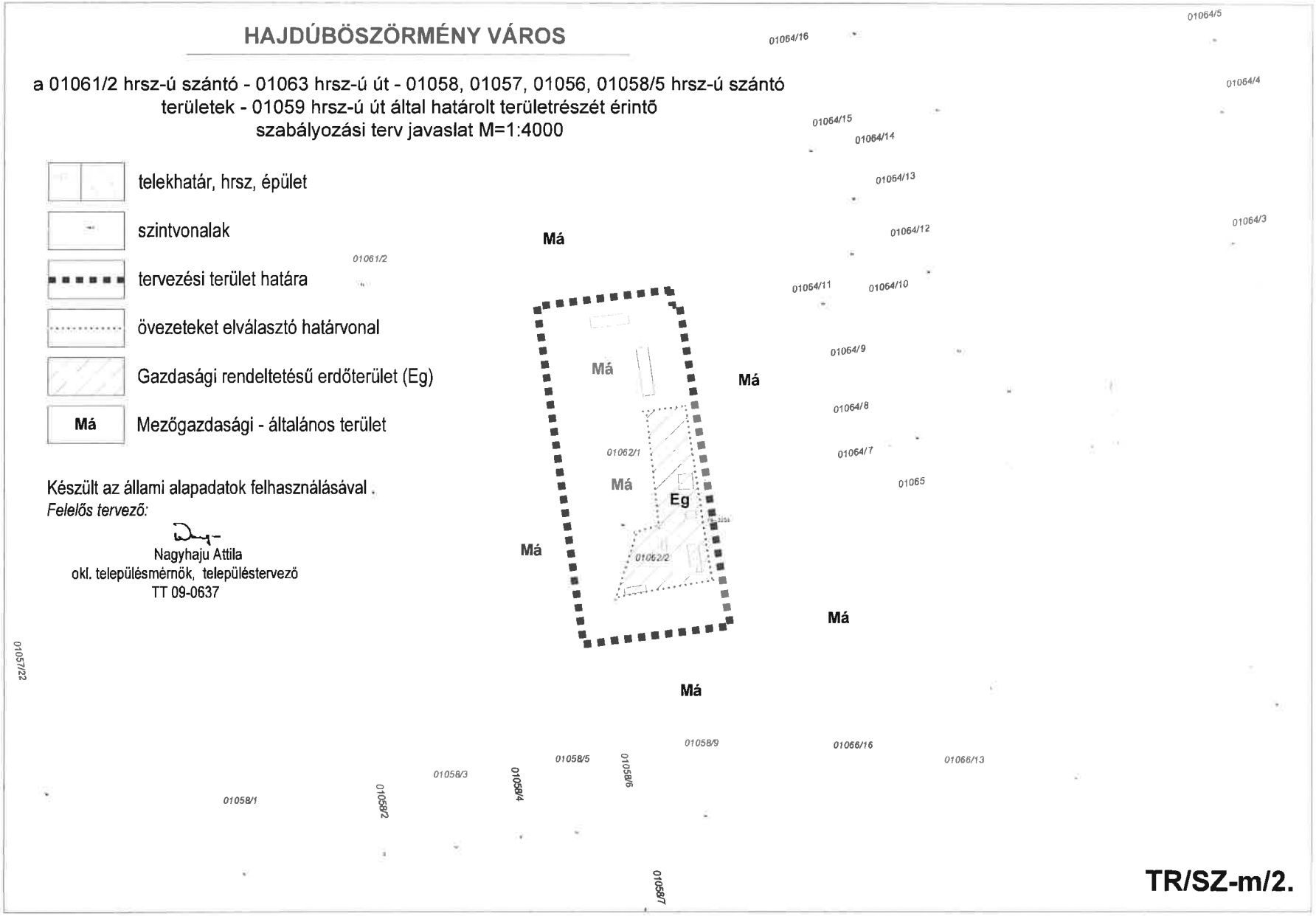
HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

a 01061/2 hrsz-ú szántó - 01063 hrsz-ú út - 01058, 01057, 01056, 01058/5 hrsz-ú szántó
területek - 01059 hrsz-ú út által határolt területrészét érintő
szabályozási terv javaslat M=1:4000

- telekhatár, hrsz, épület
- szintvonalak
- tervezési terület határa
- övezeteket elválasztó határvonal
- Gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg)
- **Má** Mezőgazdasági - általános terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával .
Felelős tervező:

Nagyhaju Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637



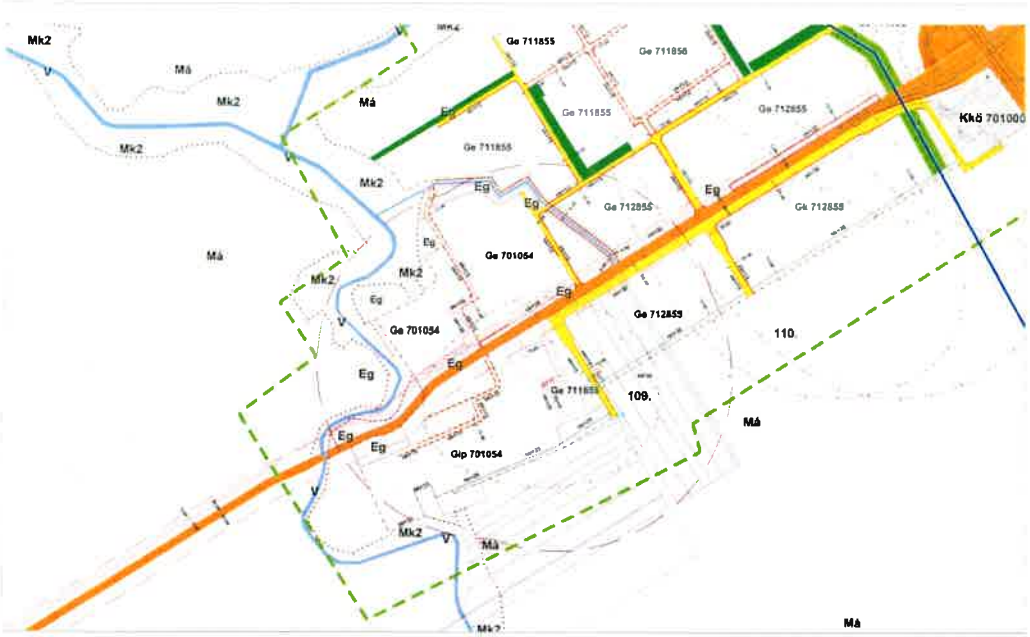
TR/SZ-m/2.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

Megoldandó feladatok, előzetes megállapítások

Védelmi övezet

A hatályos szabályozási tervlapon feltüntetett 500m-es védőtávolságok is felülvizsgálatra kerülnek. A telephely egységes környezethasználati engedéllyel rendelkezik.



A meglévő telephelyek engedélyezési eljárásakor egységes környezethasználati engedélyezési eljárást kellett lefolytatni, melynek eredményeképpen került meghatározásra a védelmi övezet. A védelmi övezet az épületek határoló falaitól számított min. 300 méter, illetve max. 1000 m széles sáv által lehatárolt területben lesz meghatározva.

A védelmi övezet a készített ill. a telephely fejlesztéskor a készítendő környezetvédelmi munkarészben rögzített hatásterületi ábrák alapján lesz megállapítható, hogy a zajvédelmi és a bűzvédelmi szagvédelmi hatásterület mekkora lesz és érint -e védendő létesítményt. A későbbiekben lefolytatandó eljárás eredményeként kijelölt védelmi övezetben nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt. Ezen előírásokat az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatását követően a településeknek helyi építési szabályzatában rögzíteni kell a későbbiekben.

Környezetvédelem

Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése. A fejlesztés kapcsán a férőhelyszámtól függően a 314/2005. Korm. rendelet szerinti engedélyezési eljárás lefolytatása kötelező. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet 5.§. (3) bekezdése alapján a bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedélyköteles tevékenységek, illetve létesítmények estében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A védelmi övezet nagyságát a környezetvédelmi engedélyben a legnagyobb teljesítmény kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (uralkodó szélirány) mellett a domborzat, a védőelemek és a védendő területek, építmények figyelembevételével – a légszennyező forrás határától számított legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A környezetvédelmi hatóság a védelmi övezet kijelölése során a 300 méternél kisebb távolságot is meghatározhat amennyiben a 300 méternél kisebb a hatásterület és valamennyi levegővédelmi követelmény teljesül.

A fejlesztési terület közelében zömében telephelyi területek találhatóak, az autópálya mérnökség telephelyi területe irodaépülettel cca. 1200 méterre található.

Termőföld védelme

A fejlesztési területen lévő ingatlanok a település külterületén termőföldként nyilvántartott ingatlanok, illetve a módosítás tényleges termőföld igénybevételt feltételez. A módosítással érintett termőföld igénybevétele a termőföld védelme szempontjából a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX: törvény betartása mellett lehetséges. A termőföld más célú hasznosítás esetén a termőföld védelméről szóló 2007. évi. CXXIX. törvény rendelkezéseinek betartása kötelező. A település gyengébb minőségű területein és a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történő megvalósulást kell szem előtt tartani. Ki kell zárni, annak lehetőségét amennyiben a tervezett módosítás az átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, hogy a település területén más, gyengébb minőségű termőföldeken is megvalósulhat.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény *„11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.* ***(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.*** *A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.*

*(3) * A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából* ***helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen ****

a) a meglévő létesítmény bővítését*, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;"*

Vízvédelem

Épület csak olyan telken létesíthető, amelynek keletkező szennyvize és csapadékvíz elvezetése ártalommentes elhelyezési biztosított. Belvízvédelmi szempontból a módosítással érintett területen, létesítendő építmények csapadék elvezetésének megfelelő biztosítását mindenképpen szükséges

megoldani. A felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell a terület csapadékvíz kártétele elleni, illetve a belvizek elleni megfelelő védelmét. A Brassói ér parti sávja közelében nem történik új beépítésre szánt területi kijelölés.

A terv készítésekor figyelemmel kell lenni, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésekor mely szempontokat kell mérlegelni, és igazolni szükséges az új beépítésre szánt terület kijelölését mi indokolja.

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

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

*c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület."*

és a (3) bekezdésében foglaltakra,

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

Előzetes megállapítás

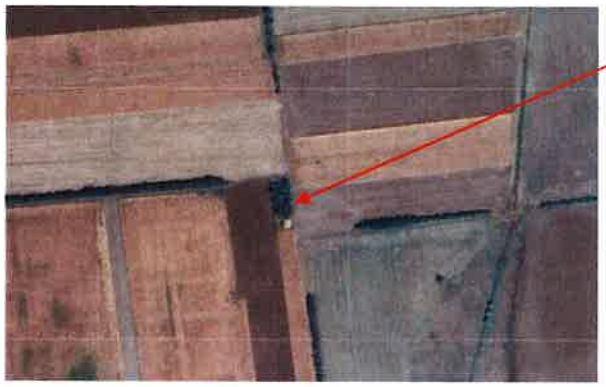
Jelen módosítással kijelölt új beépítésre szánt terület közvetlenül csatlakozik a települési területhez, a beépítésre szánt területhez. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg - a szomszédos települések települési területeinek elhelyezkedésére figyelemmel - nem kell számolni a települések beépítésre szánt területeinek összenövésével. A település területén belül szabad kapacitással rendelkező a beruházás - gazdaságossági, üzemeltetési szempontból, valamint területi kiterjedésben, elhelyezkedésében és a hatályos tervekben is rögzített - megvalósítására alkalmas terület nem áll rendelkezésre. A meglévő majorterület mint helyhez kötött beruházásként történő bővítésére kerül sor.

Erdővédelmi szempontok érvényesülés

az erdőtérkép részlete a fejlesztési terület környezetére

A fejlesztési terület nem része az erdők övezetének és nem nincs erdészeti adattári érintettség.

az aktivitásérték pótlással érintett 01026/2 hrsz-ú terület és környezete (forrás: erdoterkep)



Az aktivitásérték pótlásra kijelölt terület be erdősült, de nem adattári erdő.

3. A FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

- Hivatkozás: a 314/2012.(XI.8) Korm. rendelet 3/C.§

- *Megalapozó vizsgálatok:* jelen beépítési paraméterek módosítása a szakágak esetében nem igényel vizsgálati munkarész készítést.

- *Tájrendezés, környezetvédelem: a módosítás során a beépítési paraméterek által rögzített zöldfelület kötelező kialakítása kis mértékben változik, (csökken) de a telephelyi sajátosságokhoz igazodóan az továbbra is biztosított.*
- *A tájhasználat, tájszerkezet nem változik, természetvédelmi szempontok nem jelennek meg a módosítással érintett területrészeken, a biológiai aktivitásérték nem változik. Fentiekre figyelemmel a módosítása nem igényel tájrendezési szakági munkarész készítését.*
  Az érvényes szerkezeti tervben is jelölt, illetve a magasabb rendű tervekben szereplő természeti területeket, vizes élőhelyeket, ökológiai hálózati elemeket a Löki tanyai módosítás telephely területe nem érinti.

- *Környezetvédelmi* szempontból jelen módosítás a várható környezeti hatások környezetterhelés, a települési környezet védelme szempontjából a jelenlegihez képest nem hoz változást, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.

- *Közlekedés:* jelen módosítás szerkezeti jelentőségű közlekedési hálózatot nem érint. Közlekedési alátámasztó munkarész készítése nem indokolt. A módosítás nem befolyásolja a területrész feltárását és közlekedési rendszerét.
- *Vizi-, és energia közmű:* közműhálózatok tekintetében nem történik változás, így nem igényli alátámasztó munkarész készítését.
- *Hírközlés:* a módosítás nem változtatja meg a hírközlési hálózati rendszert, így munkarész készítése nem indokolt.

Tóth Sándor sk.
főépítész

5. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSA ÉS INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. **Infrastruktúra ellátásban a módosítás nem jelent változást.**
A területrész vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása közüzemi hálózattal nem megoldott. Az elektromos energiaellátás hálózati szinten biztosított, a vízellátás bevizsgált fúrt kúttal biztosított, a gázellátás telepített gáztartály révén megoldott, míg a szennyvíz elhelyezés zárt tároló aknával biztosított. A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a levegőkörnyezetben és a zajkörnyezetben nem jelent jelentősen magasabb igénybevételt, tekintettel arra, hogy a fejlesztéssel érintett telek (telephely) már jelenleg is beépített.

A telephely megközelítése a 3318. számú országos mellékútról megközelíthető. Ezen mellékúthoz csatlakozik a 0330 hrsz-ú út, mely a tervezési terület keleti határa.

a 3318. számú országos mellékút és a 0330 hrsz-ú út csatlakozása

A hatályos szabályozási terv szerint a 0330 hrsz-ú út a 3318. számú úthoz való kicsatlakozásának a tervezett 30 méter szélessége a szabályozási terv szerint. Majd délebbre ez a tervezett szélesség 18

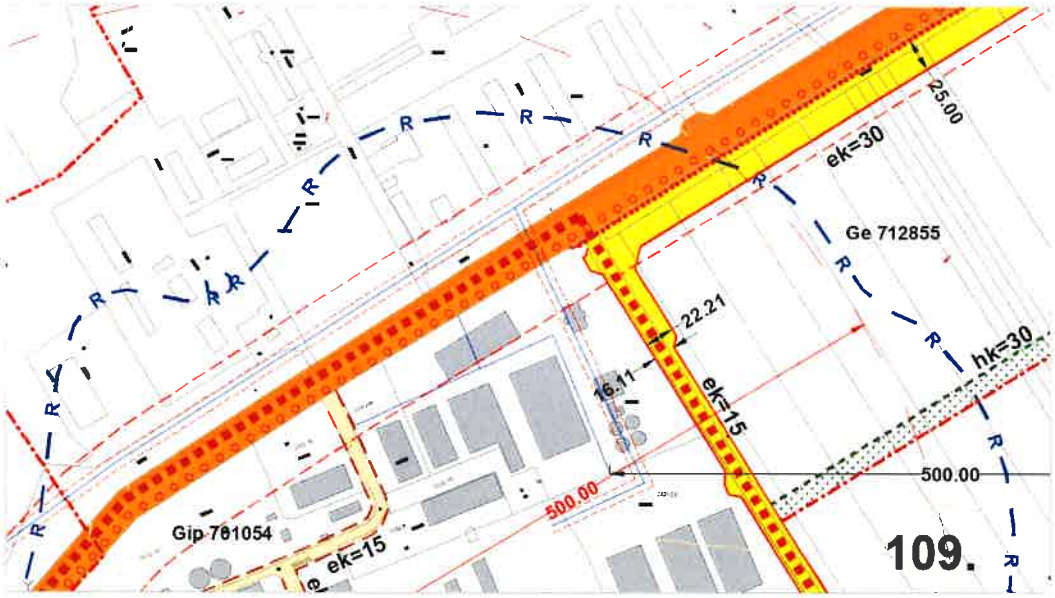
méter. A telephelyi bekötőúttól keleti irányba cca. 1300 méterre van az autópálya csomópont. A telephelyi terület jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

a hatályos szabályozási terv részlete a 3318. sz. országos mellékút és a meg. út tervezett csatlakozásáról

Ezen szélesség a kiszolgáló úttól keletre lévő tervezett gazdasági terület miatt került rögzítésre.

a tervezett gazdasági terület valóságban szántóterületként használt

A hatályos szabályozási terv nem veszi figyelembe a meglévő telephely kerítését. Ennek felülvizsgálata is megtörténik a módosítás során.



a szabályozási terv javaslatának részlete

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

A 3318. számú országos mellékút és a 0330 hrsz-ú kiszolgáló út csomópontjában a szélesség a jelenlegi telephelyi kerítés figyelembevételével 22 méter szélességre módosul. A 0330 hrsz-ú út szabályozási szélessége 16 méterre változik. Tekintettel arra, hogy az út keleti oldalára tervezett gazdasági terület nem alakult ki a jelenleg hatályos szabályozási terv óta (több mint 10 év) ezen javasolt szélesség elegendő a meglévő telephelyi állapot figyelembevételével. Az útterület későbbi szélesítése biztosítható.

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.
A tervmódosítás nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket.
Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns.
A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.
A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

A várható környezeti hatások a hatályos tervhez képest, nem változnak hátrányosan a módosítással. A módosítás ebből a szempontból nem releváns. Az érintett terület értékes, illetve sérülékeny – nem releváns. (a módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, szerkezeti tervi zöldterület megszüntetése, vízgazdálkodási, erdőterület megszüntetése nem történik) A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan elmondható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny.
Régészeti örökségi érintettség van jelen a területrészt érintően. A poligon rögzítésre került. A környezeti elemekre igénybevétel, terhelés szempontjából bekövetkező hatások (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre) nem változik.

(forrás: ekozmu)
Zöld szín: hírközlés, piros szín: elektromos energia, sárga szín: gázhálózat

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	**A módosítás tárgya**
	beépítési paraméterek módosítása (beép.% és siló építés lehetőségének biztosítása)
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

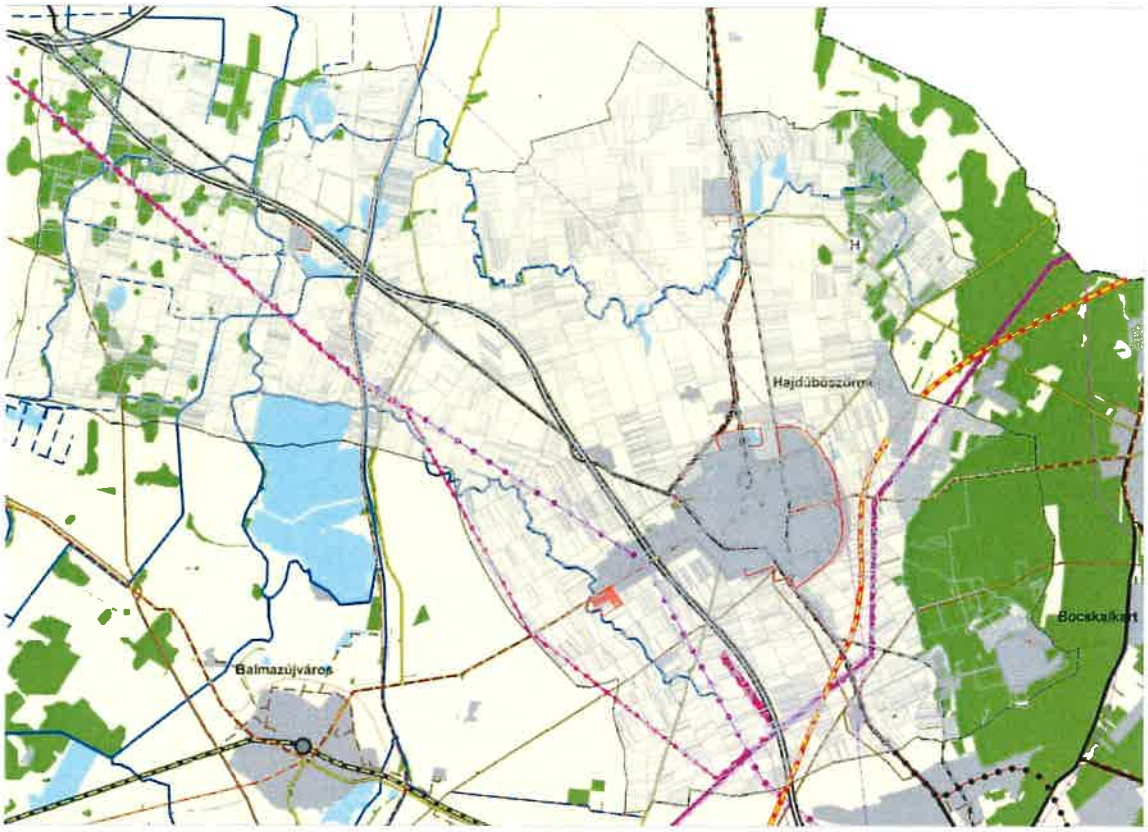
Jelmagyarázat:

+2 igen kedvező környezeti hatás, változás
+1 kedvező környezeti hatás, változás
0 nincs környezeti hatás, változás

Módosítás tárgya	**A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése**
A meglévő telephelyi területek és az új beépítésre szánt területi kijelöléssel kialakuló telephely fejlesztési (bővítési) terület egységes területfelhasználás megteremtése a cél. A területrészre vonatkozóan a jelenlegi 40%-os beépíthetőség 45% - ra történő növelése, valamint a telephelyi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében történő siló építés (mint technológiai építmény) lehetőségének biztosítása a módosítás lényegi eleme. A zöldfelület mértéke az OTÉk előíráshoz képest 5%-al csökken.	A bővítési terület nem a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület része. Már meglévő telephelyi terület bővítéséről van szó. A zöldfelületi rendszert jelentősen nem változtatja meg, a településökológia nem sérül. A beépítési paraméterek módosítása negatív környezeti hatást nem eredményez.

6. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA MTRT MEGFELELÉS

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet szerinti megfelelés igazolása - Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a települési térség és a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába tartozik.**

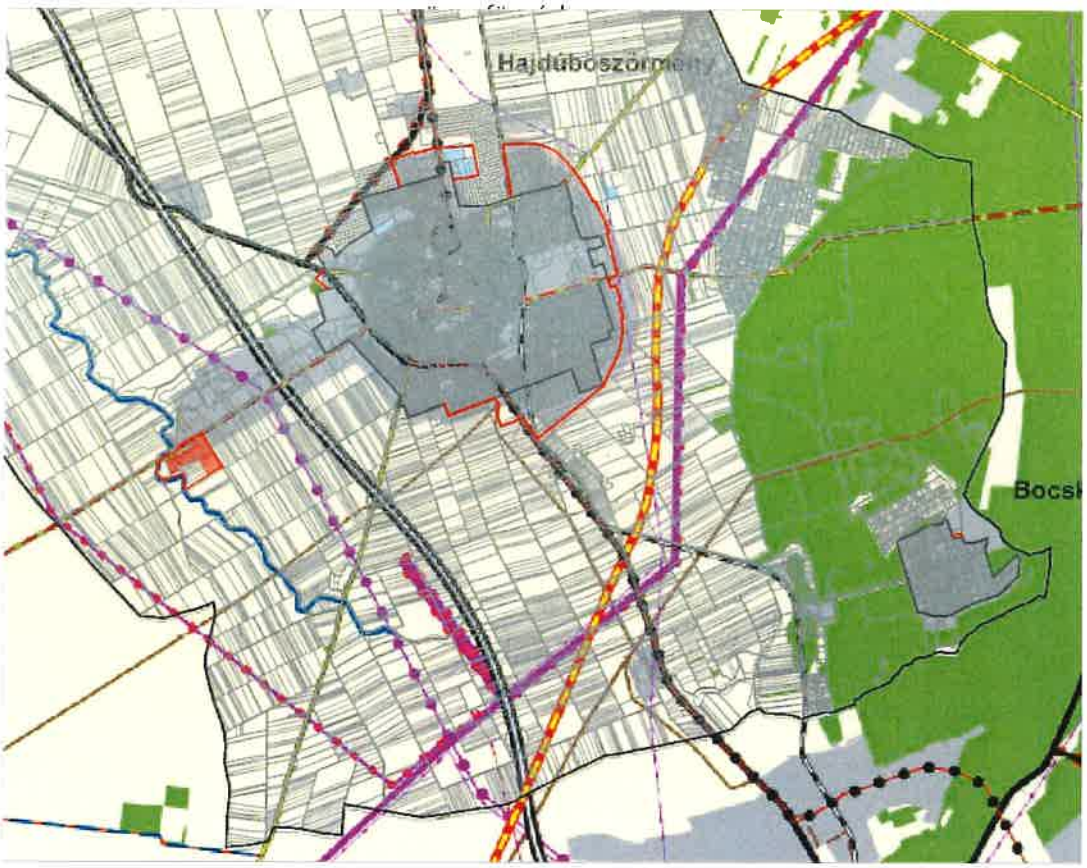


TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁL
Térségi területfelhasználási kategóriák
Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Településrendszer elemei
Regionális térszervező központ
Térségi térszervező központ
TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények
Gyorsforgalmi út
Meglévő
Tervezett
Főút
Meglévő
Tervezett
Térségi szerepű összekötő út
Meglévő
Mellékút
Meglévő egyéb mellékút
Tervezett egyéb mellékút
Nagysebességű vasútvonal
Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
Meglévő
Országos vasúti mellékvonal
Meglévő
Tervezett
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
Meglévő
Országos kerékpárútvonal
Tervezett
Térségi kerékpárútvonal
Tervezett térségi kerékpárútvonal
Közúti híd
Meglévő
Közúti határátkelő
Meglévő
Tervezett
Vasúti határátkelő
Meglévő
Kompátkelőhely
Meglévő
Térségi logisztikai központ
LK Meglévő térségi logisztikai központ
LK Tervezett térségi logisztikai központ

Földgázszállító vezeték
Meglévő
Kőolajszállító vezeték
Meglévő
Földgázelosztó vezeték
Meglévő
Termékvezeték
Meglévő
Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények
VTT-tározó
Tervezett
Országos vízkár-elhárítási célú tározó
Meglévő
1 millió m3-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározó
Meglévő
Kiemelt jelentőségű vízi építmény
Meglévő
Országos jelentőségű csatorna
Meglévő
Térségi csatorna
Meglévő
Tervezett
Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
Meglévő
Energetikai hálózatok és egyéb építmények
Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű
Meglévő
5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű
E Meglévő
E Tervezett
750 kV-os átviteli hálózati távvezeték
Meglévő
400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
Meglévő
Tervezett
220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
Meglévő
Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
Tervezett
Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
Meglévő
Tervezett

A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata a város közigazgatási területére



A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata a város belterületének és a fejlesztéssel érintett terület környezetére

A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata a fejlesztéssel érintett területrészre

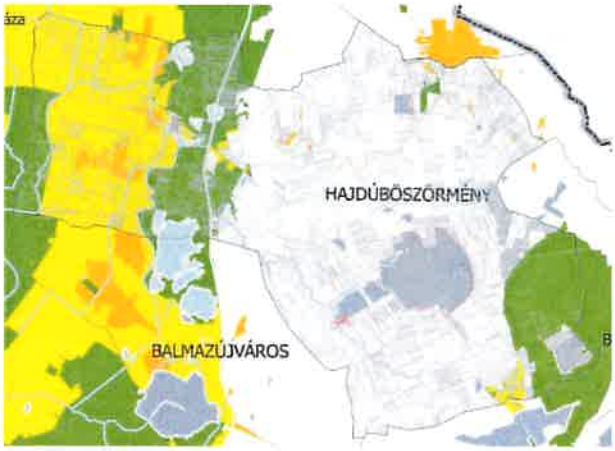
Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

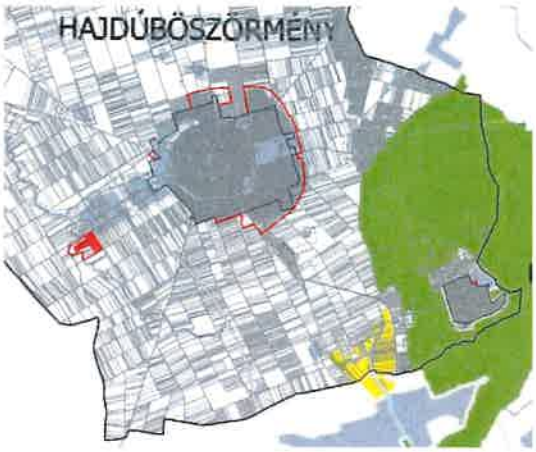
Térségi övezetek

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

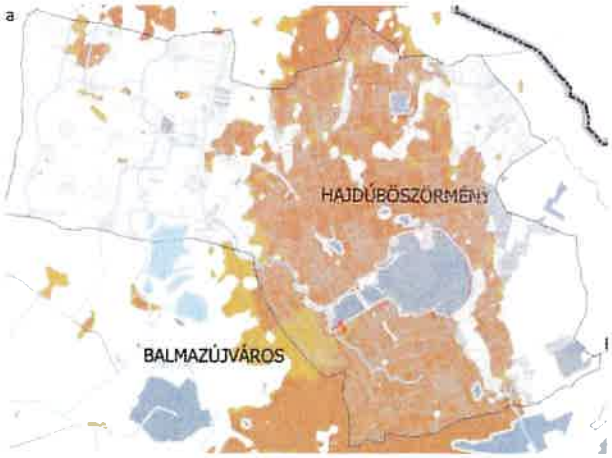
övezet neve	**település érintettsége**	**tervezési terület érintettsége** *(piros kitöltéssel jelölve)*
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	**érintett**	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	**érintett**	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	**érintett**	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	**érintett**	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	**érintett**	**érintett**
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	**érintett**	**érintett (Brassó ér közelsége)**
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett

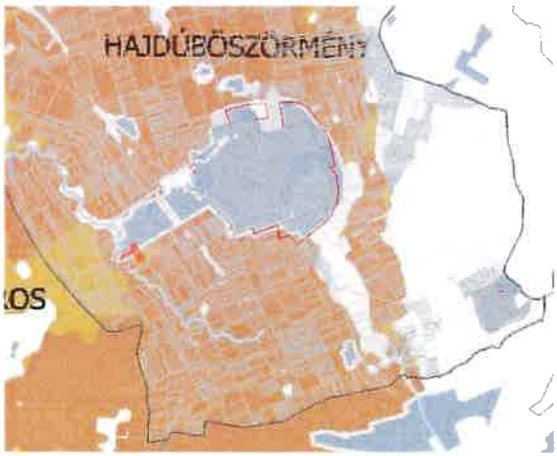
Közigazgatási terület **központi belterület és környezete a tervezési területtel**





az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei

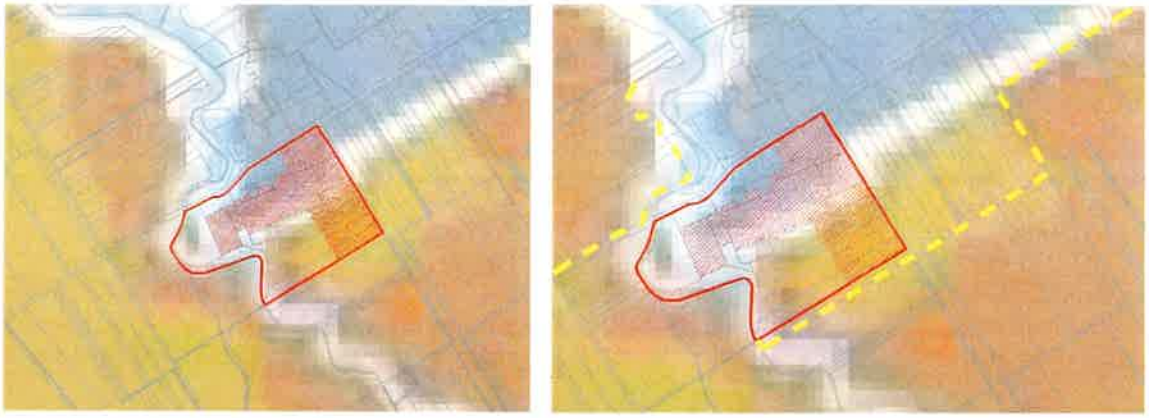




kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántó

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

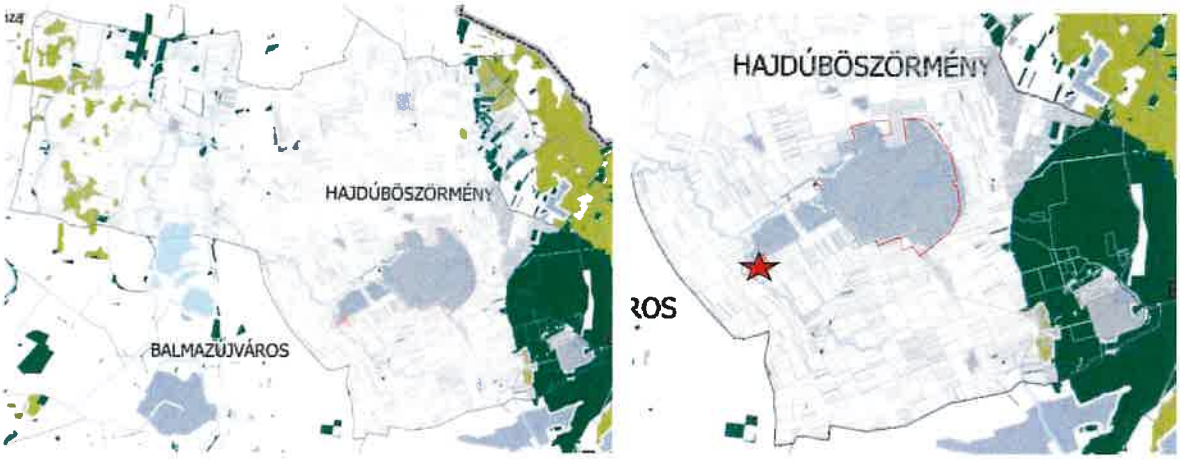
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.



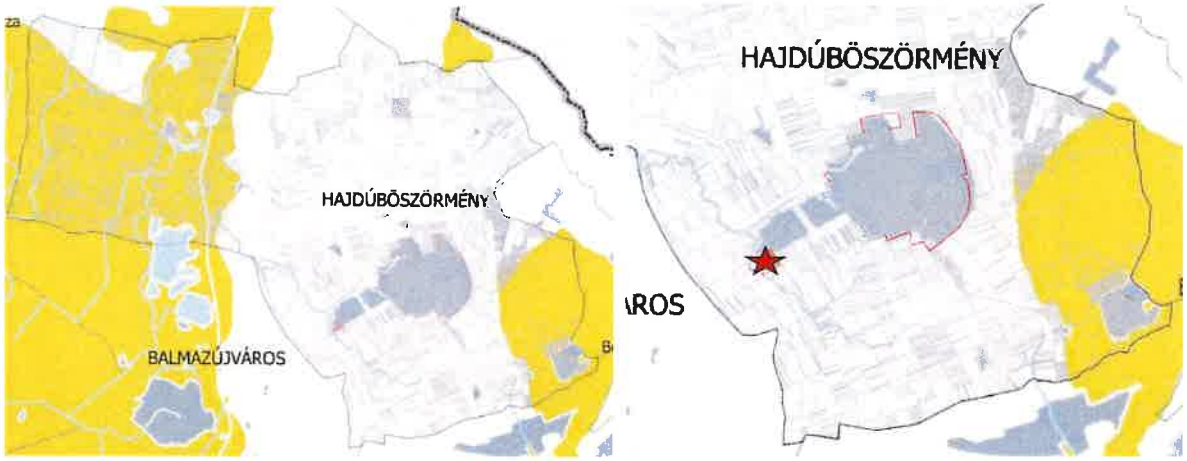
a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének a telephelyi környezetre vetített részlete

A Fejlesztési terület (a telephely bővítéssel érintett területrész) a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével érintett! (világosabb barna kitöltés – jó termőhelyi szántó) Sárga határvonal a telekhatárra pontosított kiváló szántóterület övezeti határ.

A telephelyi bővítés mellett az egységes területfelhasználási rendszer megteremtése és a meglévő telephely beépítési paramétereinek módosítása is a jelen módosítás lényegi eleme.

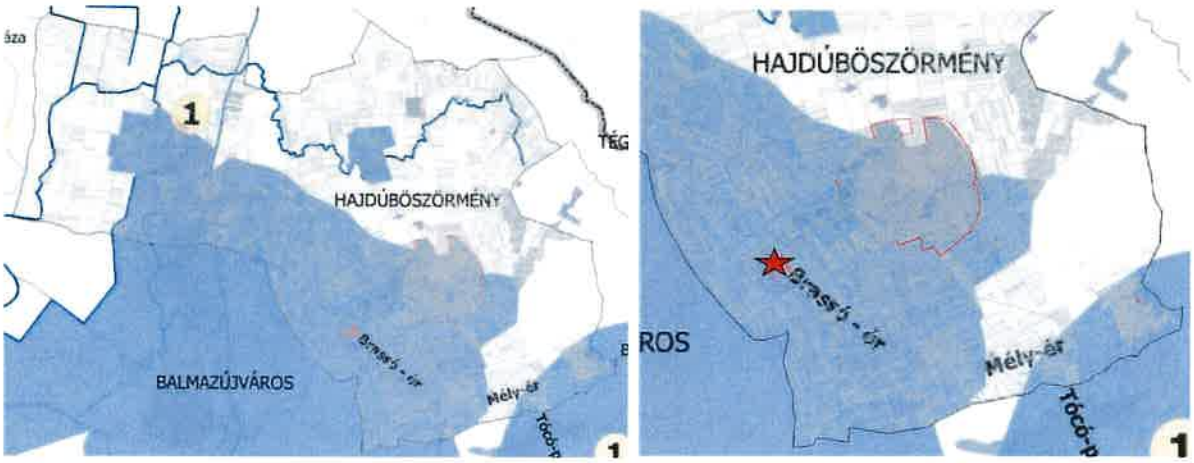


az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete



tájképvédelmi terület övezete

a világörökségi és világörökségi várományos ter. övezet ábrái lent



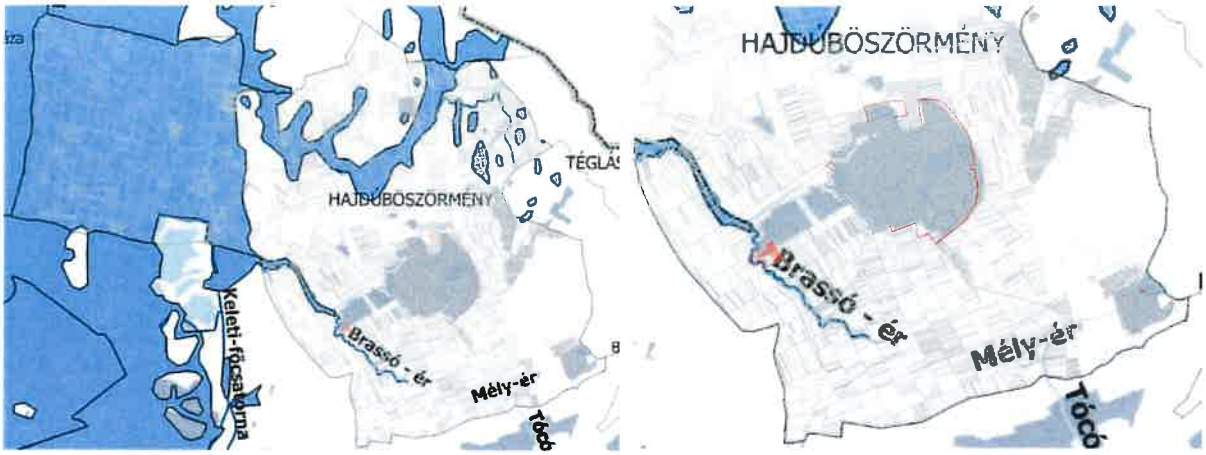
a vízminőségvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető."
MTrT előírása *5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.*
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén."

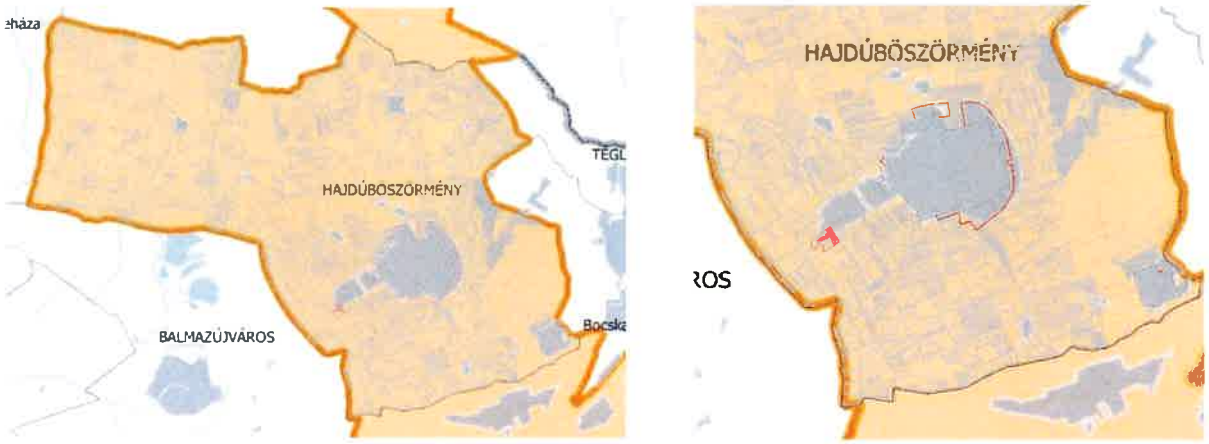
A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett. A tervezési terület a beépítésre szánt terület része – a szennyvízelvezetés a központi területen megoldott, további szabályok bevezetése nem indokolt. Az MTrT 4.§. (2) A TrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

övezet neve	tel. érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	**érintett**	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	**érintett**	**érintett**
d) a földtani veszélyforrás terület övezete a megye egyetlen településén sem található meg.	nem érintett	nem érintett



a rendszeresen belvízjárta terület övezete

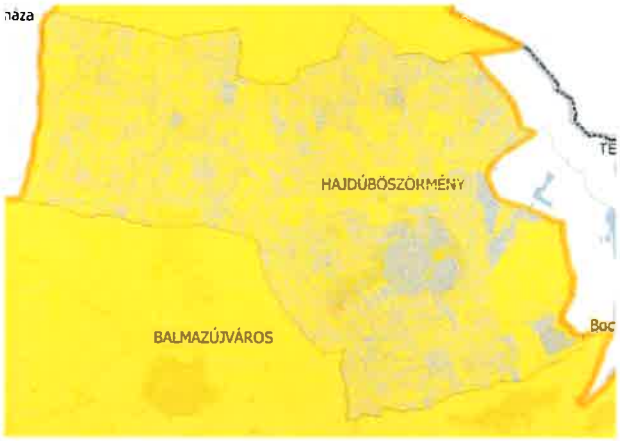


tanyás terület övezete

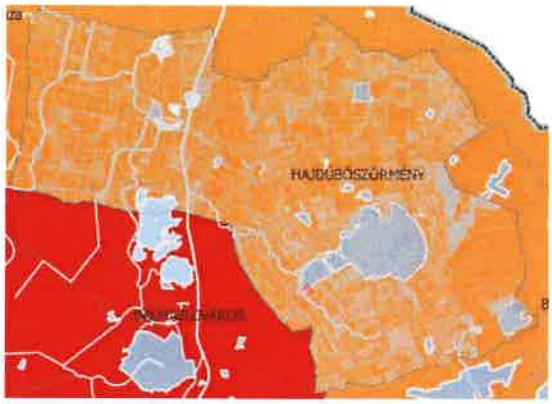
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A tervezési terület a külterület, a települési térségen kívüli területrész, a módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben



városkörnyéki településegyüttes övezete és a gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete



klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

(3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	**település érintettsége**	**tervezési terület érintettsége**
a) a városkörnyéki településegyüttesek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	**érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegyüttes övezete**	**érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegyüttes övezete**
b) a gyógytényezőkkel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	**érintett – a teljes igazgatási terület**	**érintett**
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel;	**érintett – erősen aszályos**	**érintett**
d) a csillagos égbolt park övezete a 3/15. melléklet tartalmazza.	nem érintett	nem érintett

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) A városkörnyéki településegyüttes övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Koncepciójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;

b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;

c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

(2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

7. §

(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat. Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.

Az előzőekre figyelemmel megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel az OTrT és a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.

7. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A rendezés alá vont terület a Nagykörúton kívüli terület. A településképi előírásokat a 13/2018. (III.29.) és a 15/2019. (III.29.) önkormányzati rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

A mezőgazdasági major területe a beépítésre nem szánt területbe ékelődő területként a **településkép szempontjából nem meghatározónak minősül.**

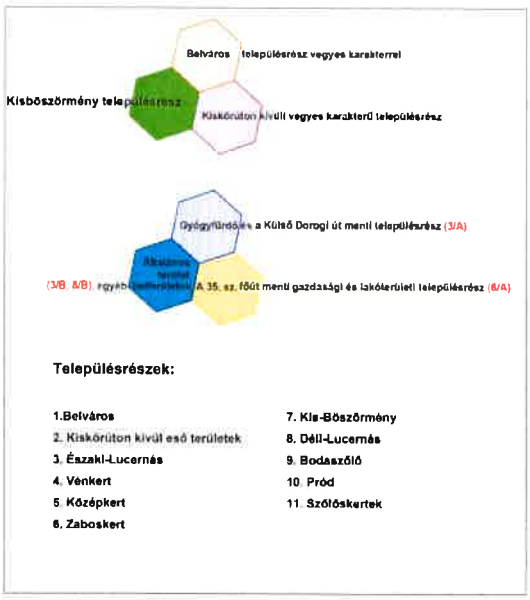
<u>Településkép szempontjából meghatározó területek:</u>

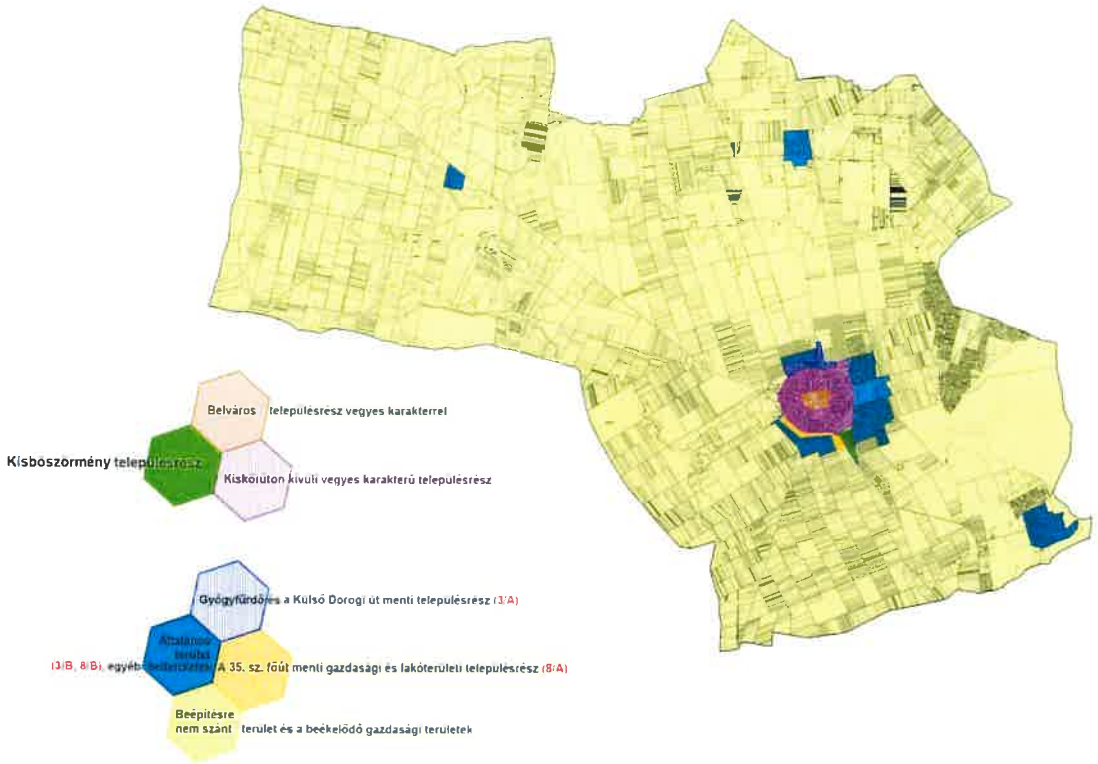
1. Belváros településrész vegyes karakterrel
2. Kiskörúton. kívüli vegyes karakterű településrész

3/A. Gyógyfürdő és a Külső dorogi út menti településrész

7. Kisböszörmény településrész

8/A. A 35-ös főút menti gazdasági és lakóterületi településrész





a településkép szempontjából meghatározó és egyéb területek

8. TELEPÍTÉSI TERV JAVASLAT

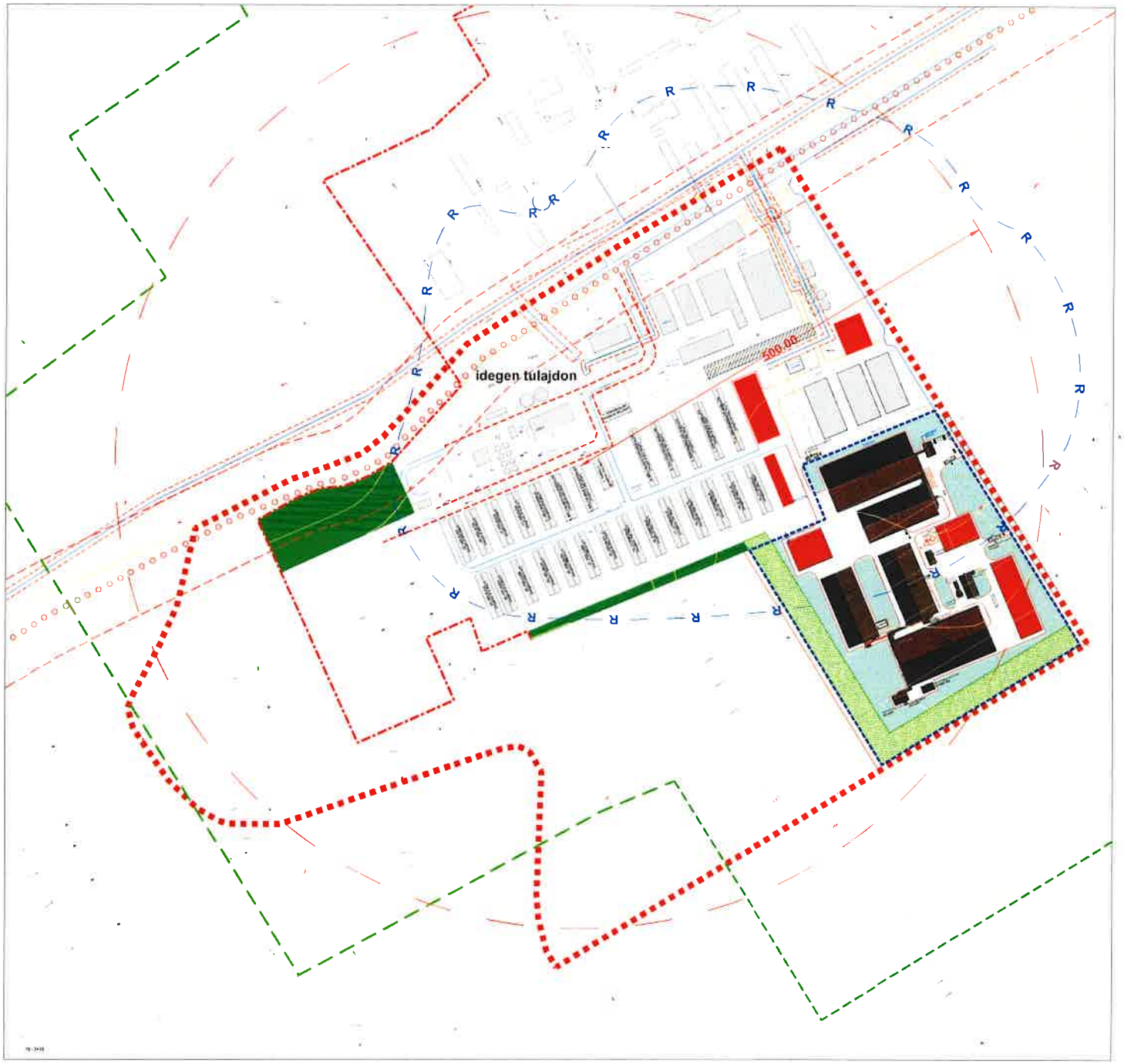
A szabályozási terv módosítását megalapozó telekalakítási, beépítési és elhelyezési (telepítési) javaslatot a **TR/beép.** rajzszámú 1:3000 méretarányú tervlap tartalmazza, mely tartalmazza a tervezési terület és környéke vonatkozásában a telekhatárokat, helyrajzi számokat, az alrészlet határokat, a művelési ágakat és azok minőségi osztályát, a közlekedési hálózatot, a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, a fejlesztési elképzelést a telephelyre vonatkozóan, valamint tartalmazza a bővítéssel kialakuló telephely beépítési (beépítési, közlekedési és zöldterületi) tervét.

A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) építési övezetének javasolt beépítési paraméterei a következők:

- beépítési mód: szabadon-álló
- beépítettség mértéke: max.45%,
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 -10,0 méter,
- legkisebb alakítható telekméret: adottságoktól függő, övezet vagy tömb méretű
- legkisebb zöldterület aránya: 35%.

Ezen paraméterek biztosítani tudják a fejlesztési elképzelés során megfogalmazott célok elérését.

- Önállóan véve az új telephelyi terület nagysága: 73345 m², melyből
- - beépített terület: 26063 m², a beépítettség 36 %, a későbbi telephelyösszevonás biztosíthatósága az ott kialakult meglévő beépítésekre figyelemmel kerül a beépítés mértéke 45%-ban rögzítésre.
- - a telken belüli védőfásítás, 3szintes zöldfelület: 12399,67 m², 16,9%
- 2 szintes zöldfelület: 18162 m2. 24,7 %. Az OTÉK min. 40% -os zöldfelületi előírásnak a 3 szintes növénytelepítéssel megfelelne, de a telephelyi terület összevonásának biztosítása érdekében is a hatályos tervben rögzített 35% -os zöldfelület megtartására tesz javaslatot a terv.



HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS

3318.számú országos mellékút - 0330 hrsz-ú út - 0334 hrsz-ú út - 0331/2 hrsz-ú csatorna által határolt területrészét érintő beépítési javaslat M=1:3000

- telekhatár, hrsz, épület
- szintvonalak
- tervezési terület határa
- megszüntető jel
- kerékpárút
- green belt határa / potosított green belt határa
- régészeti terület
- 500,00 telephelyi tevékenység - védőtávolsága a hatályos terv szerint
- utak védőtávolsága
- elektromos vezeték
- tervezett burkolat széle
- meglévő épületek
- tervezett épületek
- közforgalom elől el nem zárható magánút határa
- erdőterület
- telken belüli védőfásítás 25 m
- kétszintes zöldfelület

Kio-mü 70105*4

Beépítés mértéke: 45%, zöldfelület 35 %.Oték alóli felmentés indokolt.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Felelős tervező:

Nagyhajú Attila
okl. településmérnök, településtervező
TT 09-0637

TR/beép.

Hajdúböszörmény TRT módosítása - A NAGYHEGYESI AGRÁR KFT telephely fejlesztésével összefüggésben

1.sz melléklet **kiemelt fejlesztési területi döntés**

Hajdúböszörmény Város
POLGÁRMESTERÉTŐL
4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.
(52) 563-259 Fax: (52) 563-296
www.hajduboszormeny.hu

169/2021. (VI.14.) SZÁMÚ POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Polgármestere a **„Kiemelt fejlesztési területté minősítés két területi egységre vonatkozóan"** című előterjesztést áttekintette, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel,a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény és Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának 20/2007. (IV.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseire az alábbi döntést hozza:

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Hajdúböszörmény, Kossuth utca – Árpád utca – Mester utca által körülhatárolt telektömbnek , valamint a Külső-Újvárosi út (3318.sz. út) - M35 autópálya – Green line vonal – Brassó ér által körülhatárolt gazdasági rendeltetési célú telektömbnek a területét rövidtávú fejlesztési célok hatékony megvalósítása érdekében.

Határidő: 2021.06.10.
Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

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

Hajdúböszörmény, 2021. június 14.

Tisztelettel:

Kiss Attila
polgármester