



TANULMÁNYTERV
(Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúnánás Településrendezési terv 2012. évi felülvizsgálata során
Nyak-Ép kft tervezett fejlesztésével összefüggő településrendezési tervezési feladatok.

Előzmények:

Hajdúnánás város jelenleg hatályos Településrendezési tervét 2004. november hónapban hagyta jóvá a képviselő-testület. 2007. évben Településszerkezeti tanulmányterv készült, a módosítási igények meghatározása, előzetes véleményezése érdekében. A tanulmánytervre alapozva 2008. évben kezdődött meg a Településrendezési terv meghatározott területekre vonatkozó módosítása. A módosítás elkészült, de a tervek véleményezésére nem került sor. 2009. évben új módosítási igények megfogalmazásával ismételten összeállításra került a Településrendezési tervmódosítás egyeztetési dokumentációja. A tervek egyeztetését követően a képviselő-testületi jóváhagyásra már nem került sor. A rendkívül hosszasan elhúzódó módosítási folyamat során több országos jogszabály, országos és térségi fejlesztési koncepció megváltozott, elkészült és jóváhagyásra került a megye területrendezési terve. Ezen okok miatt a képviselő-testület a Településrendezési terv Teljes körű felülvizsgálatáról döntött. Megvásárlásra került a földhivatali digitális nyilvántartási térkép, mely a térinformatikai rendszerben készülő rendezési terv alapját képezi.

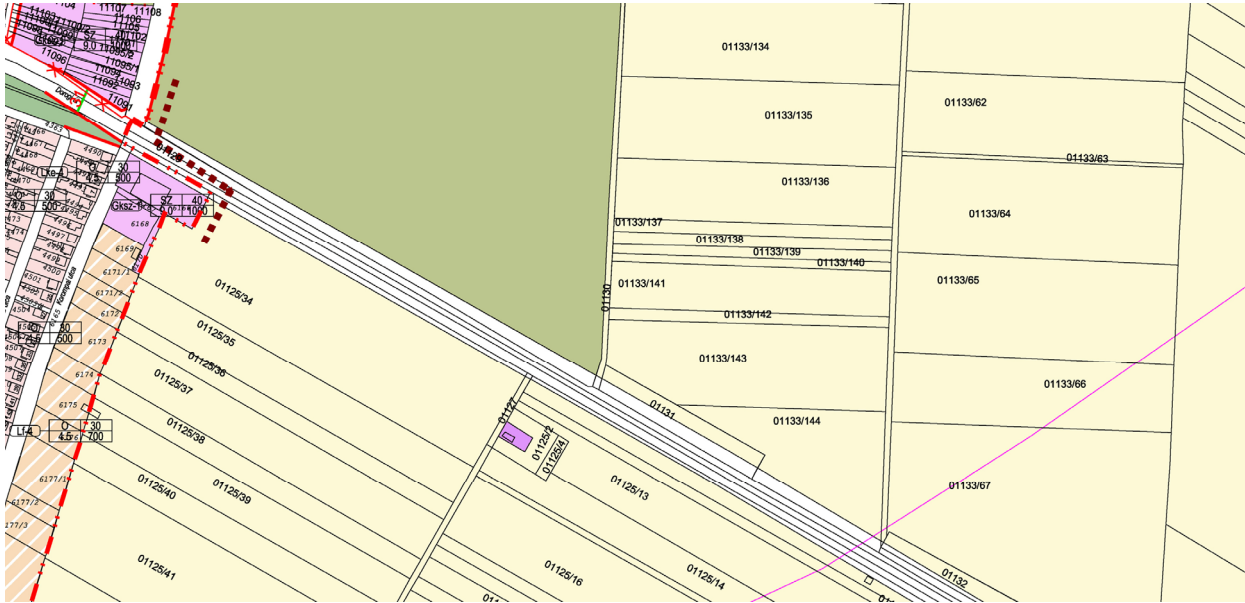
A felülvizsgálat első lépéseként elkészült a város új Településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselő-testület 2012. március hónapban hagyott jóvá.

A Nyak-Ép Kft által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény:

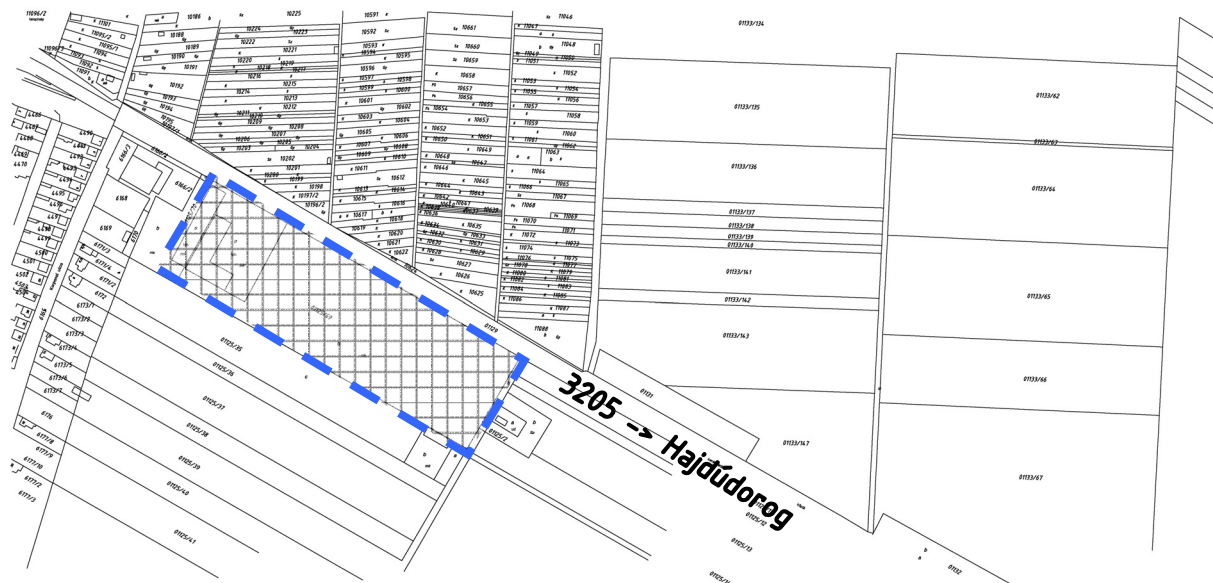
NYAK-ÉP Kft tulajdonában lévő, Hajdúdorogi út városból kivezető szakaszának déli oldalán lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület keleti irányú bővítése. A bővítésre a 01125/87-88 hrsz-ú hatályos rendezési tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlanokat kívánják felhasználni.

Településrendezői szakmai vélemény:

2004. évtől (jelenleg is) hatályos szabályozási terv részlete



„A” változat: A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület vállalkozó által igényelt bővítése.



A vállalkozó által igényelt rendezési tervmódosítás igényli a felsőbbszintű tervekkel való összhang igazolását, a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítását – illetve az ennek érdekében szükséges intézkedések meghozatalát. (egyedi szabályozási előírások, vagy a biológiai aktivitásérték „visszapótlása” más területeken.). A 3205 sz. mellékút az országos és megyei területrendezési terv alapján főúttá történő átminősítése, fejlesztése várható. Az új gazdasági területek közötti megközelítést az út tervezett kategóriájának megfelelően, a közút kezelőjével egyeztetve kell a tervezés során megoldani. A területekkel való takarékos bánásmódról szóló előírás értelmében igazolni szükséges továbbá, az új fejlesztési lehetőség indokoltságát, és azt, hogy a város területén ezzel azonos fejlesztési lehetőségként, beépítetlen gazdasági területe már nem áll rendelkezésre.

A fejlesztési területet előzetesen megvizsgálva a következő megállapítások tehetők:

- A fejlesztésre szánt terület természeti védelem alatt nem áll.
- A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület térségi övezetének szélén helyezkedik el a fejlesztési terület, így a térségi övezet határának érintett államigazgatási szervvel történő pontosítására a tervezési munka során feltétlenül szükség lesz.
- Régészeti nyilvántartás jelenlegi ismereteink szerint a fejlesztési területet nem érinti.
- A tervezés során a közút kezelőjével egyeztetést kell lefolytatni. Várhatóan a gazdasági terület bővítésre jelölt területeit a 3205 sz. út mellett létesítendő szervizútról fogják csak engedélyezni.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat korábbi határozata a Kft. teljes területre vonatkozó fejlesztési igényét nem támogatta, e testületi döntés megváltoztatása nélkül csak egy kisebb gazdasági területbővítés megvalósítható. Településtervezői szakmai véleményünk szerint a város körül tervezett elkerülő útig terjedő gazdasági területfejlesztés indokolható, a belterület szerkezetét, területfelhasználását tekintve megfelelő megoldás.

A korábbi képviselő-testületi döntés módosítása nélkül, azonban csak az alábbi rajzon megjelölt terület jelölhető ki kereskedelmi- szolgáltató gazdasági területként.

„B” változat: A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület korábbi képviselő-testületi határozat által igényelhető bővítése. (tervezési alternatíva)



Debrecen, 2012. május 30.

CÍVISTERV
Várostervező és Építész Iroda
Betéti Társaság
4031 Debrecen, Derék u. 245.
Telefon: (52) 435-465

Zsemberi István

Zsemberi István
Vezető településtervező
TT/1É-09-0016