

TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

Hajdúnánás Településrendezési terv 2012. évi felülvizsgálata során Farm-95 Kft által kezdeményezett 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.

Az Farm-95 Kft által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény:

Farm-95 Kft. Hajdúnánás 049/70 hrsz-ú területen lévő major jelenleg szabályozott „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetből „Gmg-1”-jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe való átsorolása.

Településrendezői szakmai vélemény:

A 049/70 hrsz-ú majorok területét, ahol állattartás folyik a hatályos szabályozási terv jelenleg „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja, a készítésekor hatályos előírások miatt. Ez magában hordozza azt a konfliktust, hogy a területeknek csak legfeljebb 3 %-os legnagyobb beépítettsége van megengedve, vagy birtokközpont kialakítása szükséges. A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy a major területe legalább 1 hektár nagyságú legyen, illetve, hogy a 3 %- fölötti (legfeljebb 50% mértékű) beépítettség más azonos tulajdonban lévő mezőgazdasági terület „terhére” történjen. Ez sok esetben megoldhatatlan problémát jelent, mely gátolja a fejlesztéseket. Az Oték. 2008. évi módosítás lehetőséget adott a probléma kezelésére. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (övezet) jelölhető ki a rendezési tervben, ami az ingatlanok 40 %-os beépítettségére is lehetőséget ad.

Remembrance

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