



TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

**Hajdúnánás Településrendezési terv 2012. évi felülvizsgálata során
Illés Antal által 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.

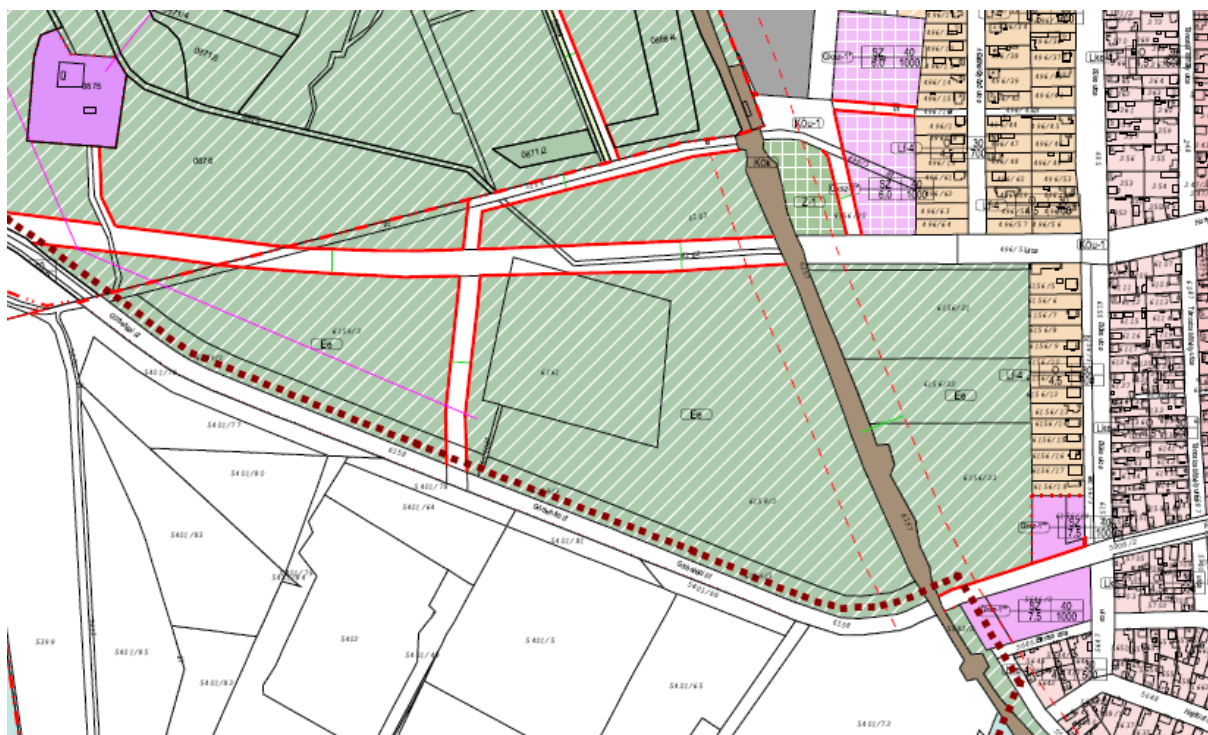
A felülvizsgálat első lépéseként elkészült a város új Településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselő-testület 2012. március hónapban hagyott jóvá.

Illés Antal által kezdeményezett Településrendezési tervmódosítási igény:

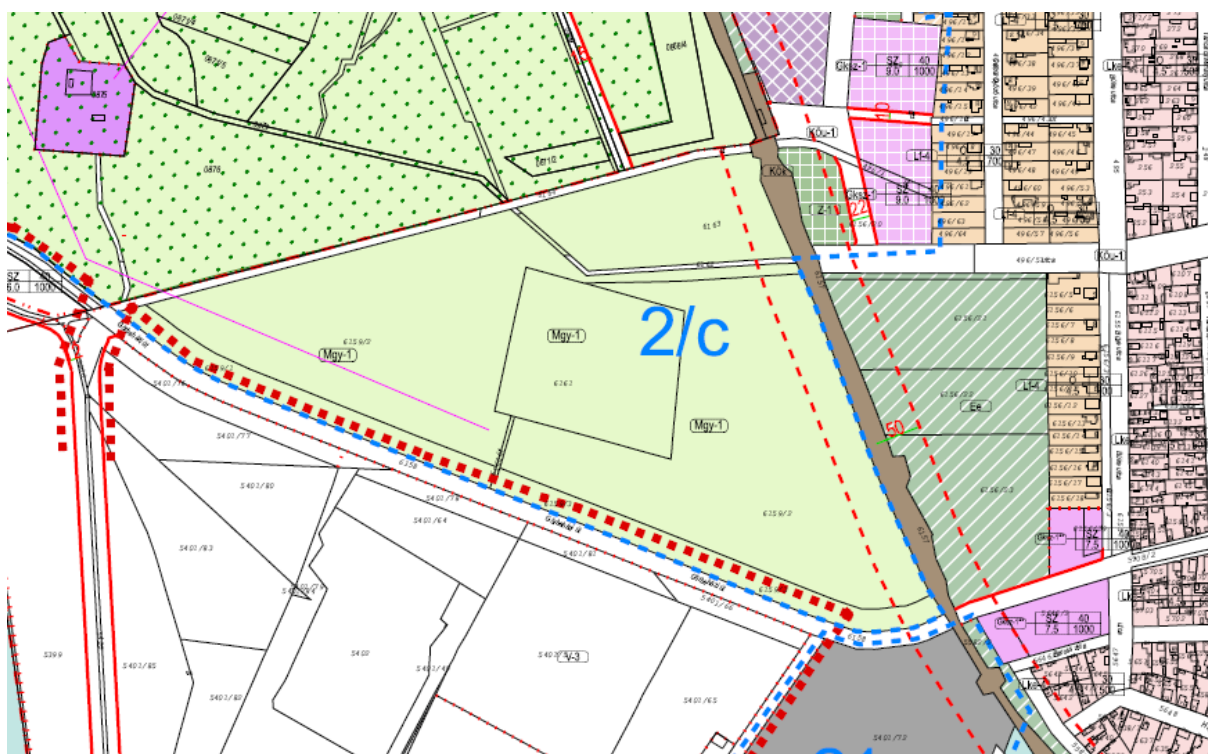
A vállalkozó a 6156/23 Hrsz-ú, hatályos településrendezési tervben „Ee”-jelű (turisztikai erdő) övezetbe sorolt belterületi földterület kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolását kérte.

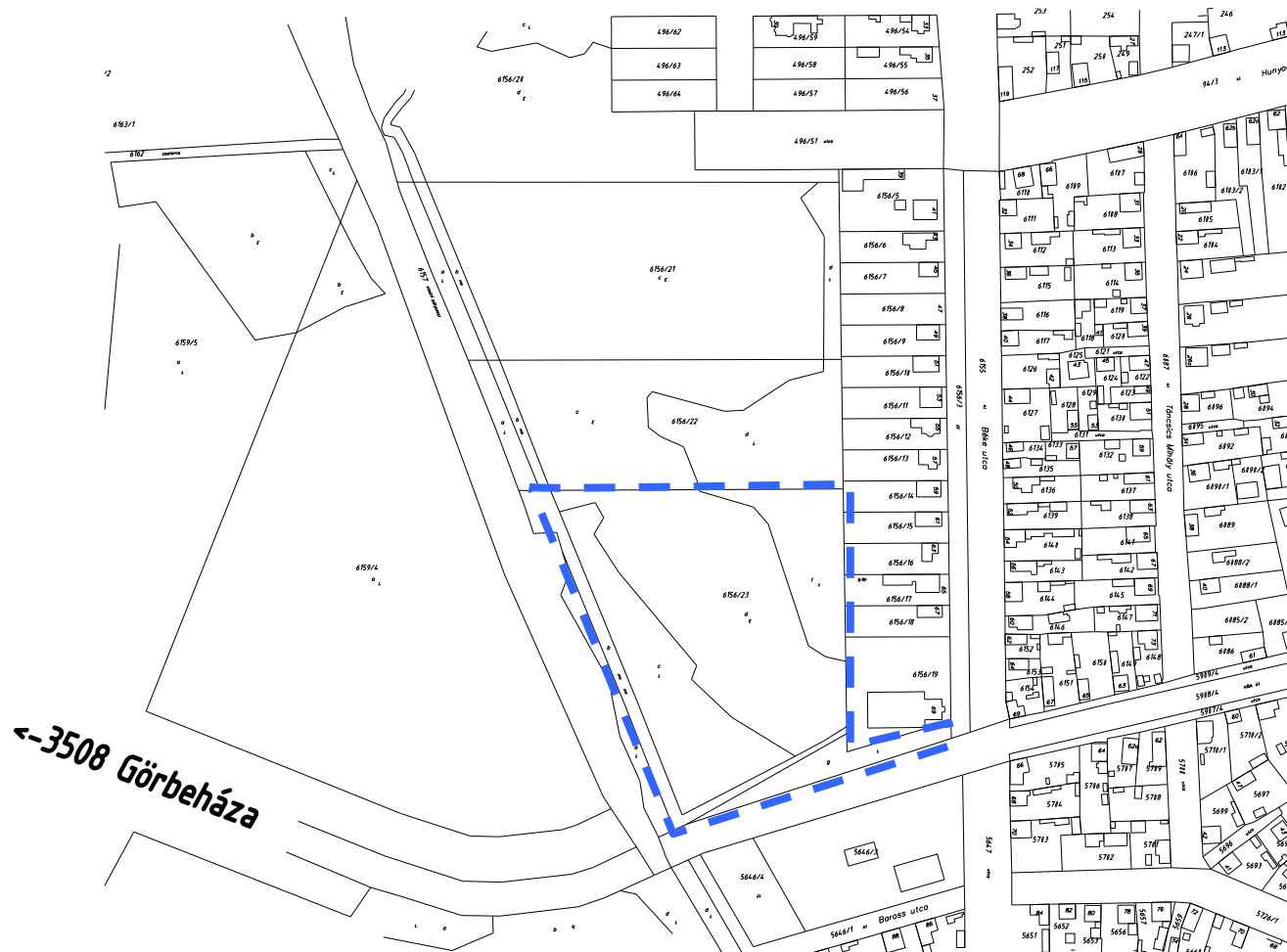
Településrendezői szakmai vélemény:

2004. évtől (jelenleg is) hatályos szabályozási terv részlete

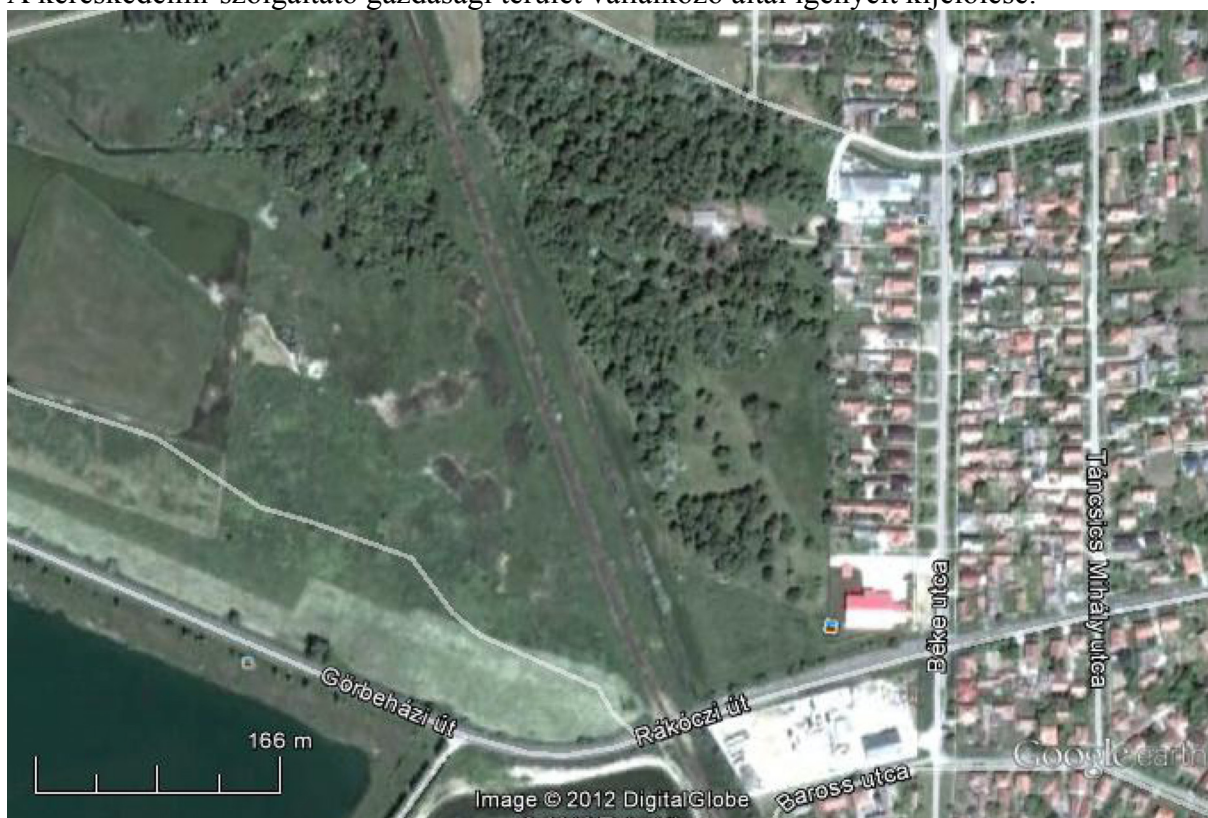


2010. évi (nem jóváhagyott) módosítási javaslat





A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület vállalkozó által igényelt kijelölése.



A hatályos településrendezési terv a megjelölt területet turisztikai erdő övezetbe sorolja. A terület közel fele földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban van. Az út déli oldalán, illetve a telek délkeleti szomszédságában jelenleg is kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet van kijelölve.

A vállalkozó által igényelt rendezési terv módosítás igényli a felsőbbbszintű 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.).

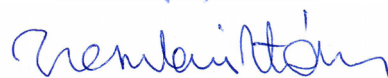
Az új gazdasági területek közötti megközelítését az út tervezett kategóriájának megfelelően, a közút kezelőjével egyeztetve kell a tervezés során megoldani, különös figyelemmel a közeli vasúti átjáróra. A területekkel való takarékos bánásmódról szóló előírás értelmében igazolni szükséges továbbá, az 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.
- Régészeti nyilvántartás jelenlegi ismereteink szerint a fejlesztési területet nem érinti. Az örökségvédelmi hivatal (tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre) várhatóan elő fogja írni az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének e területre vonatkozó kiegészítését.
- A tervezés során a közút kezelőjével egyeztetést kell lefolytatni, a tervezett gazdasági területre történő beközeledés helyének meghatározása céljából, tekintettel a közeli vasúti átjáróra is.
- A fejlesztésre tervezett terület a belvíz veszélyeztetettség tekintésben „belvízzel mérsékeltan veszélyeztetett területnek” minősül, ami nem zárja ki a terület kívánt átminősítését, tervezett beépítését.
- A tervezés során javasolható a vasút melletti területsávon védőerdő létesítését előírni, és célszerűnek mutatkozik a meglévő faállomány erdőcsoportot alkotó részét önállóan, vagy gazdasági övezeten belül megőrizni.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartását a területen belül biztosítani nem lehet, tekintettel arra, hogy a hatályos településrendezési terv szerinti turisztikai célú erdőterület kerülne átminősítésre kereskedelmi- szolgáltató- gazdasági területté. Szükség lesz a város más részén (lehetőség szerint a kezdeményező tulajdonában lévő más területen) arányosan növelni a biológiai aktivitás értéket.

Debrecen, 2012. május 22.

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



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