

## TANULMÁNYTERV

### Hajdúnánás-Tedej északnyugati területegység szabályozási tervének módosításához. (Településrendezési szerződés megalapozásához)

#### 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.

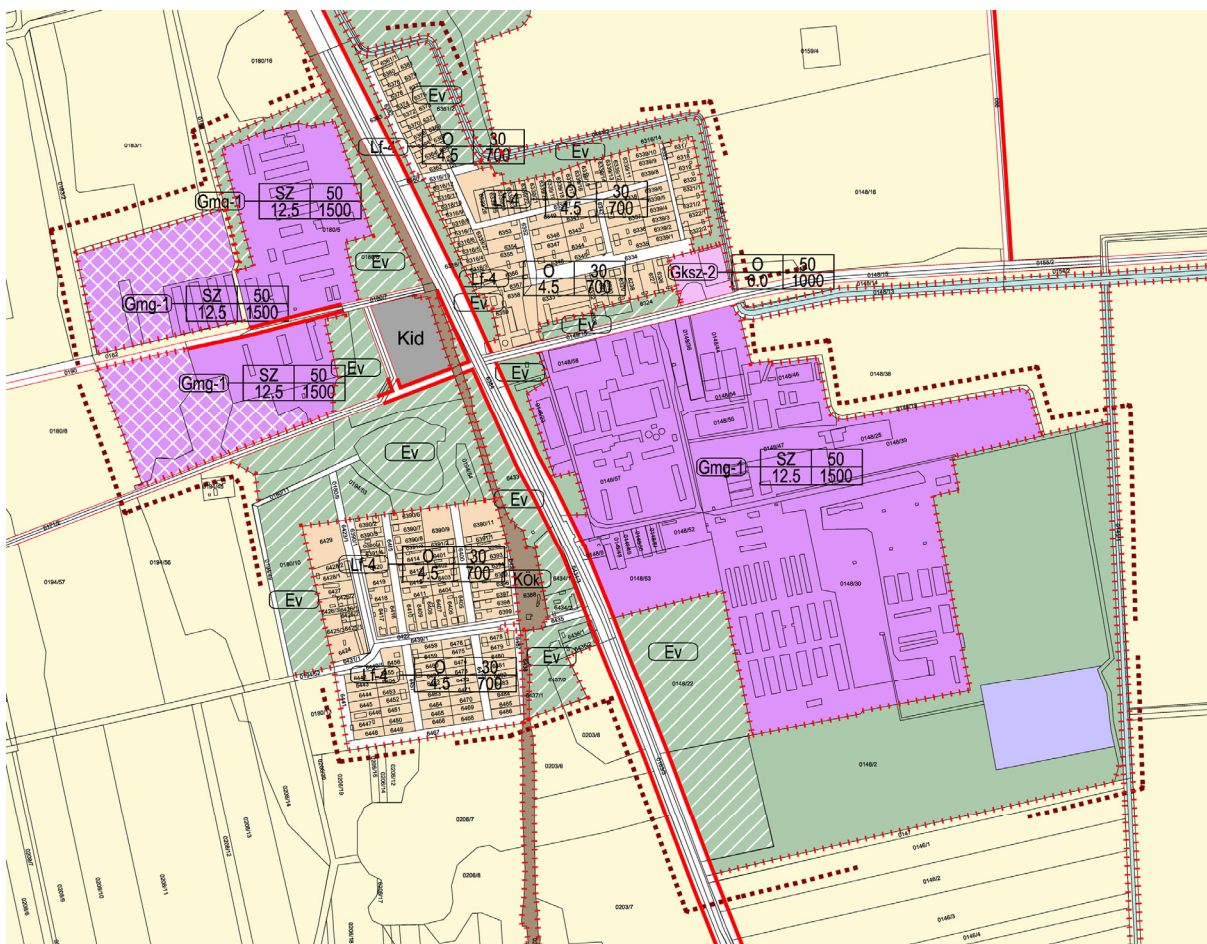
2008. évben a Tedej ZRT. által megadott program, és az önkormányzat megbízása alapján a városrész szabályozási tervének módosítása is kidolgozásra került, az akkor készülő Településrendezési tervmódosítás kiegészítéseként.

2009. évben új módosítási igények megfogalmazásával ismételtlen összeállításra került a Településrendezési tervmódosítás egyeztetési dokumentációja. (Tedej településrész módosítási igényeinek aktualizálására már nem került sor.) 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.

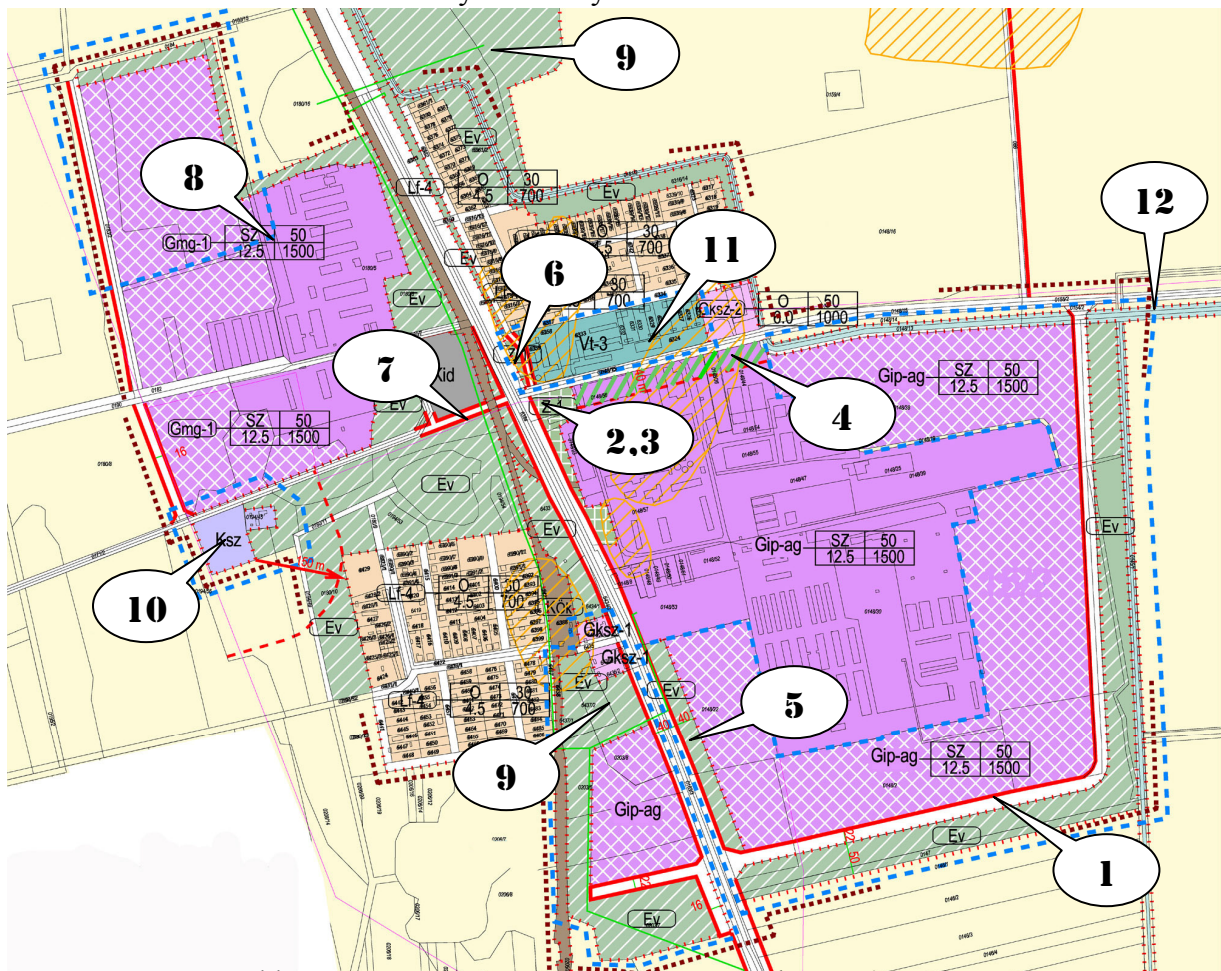
A felülvizsgálat első lépéseként elkészült a város új Településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselő-testület 2012. március hónapban hagyott jóvá.

A korábbi településrendezési tervmódosítási javaslat kidolgozása óta 4 év telt el, tehát a településrész szabályozási tervének módosításakor szükség lesz a fejlesztési szándékokat, megváltozott előírásokat ismételtlen áttekinteni. A folyamat első lépéseként egyeztetés történt a Zrt. termelési vezérigazgató helyettesével, a tervmódosítási igények megfogalmazása érdekében.

Tedej Zrt. nyertes pályázat keretében megvalósítani tervezett beruházása, annak időbeli ütemezése a Településrendezési terv keretében készülő teljes körű felülvizsgálatot megelőzve, egy meghatározott területegység vonatkozásában, korábbi szabályozási tervmódosítást tesz szükségessé. A szabályozási terv Tedej észak-nyugati rész –Hrsz:182, 0190, 0183/6, 0180/21 ingatlanokat érintő- módosítása szükséges, Tedej Zrt pályázatával összhangban. E területegységre vonatkozóan önálló tervmódosítás készül.



Hatályos szabályozási terv részlete



Korábban tervezett (egyeztetett, de jóvá nem hagyott) módosítás,  
a 2012. évi módosítási elvárásokkal érintett területek jelölésével

A településrendezési terv felülvizsgálata során az alábbi problémák megoldását, fejlesztések lehetővé tételét fogalmazta meg a Tedej Zrt. (Felsorolás a rajzi jelöléssel azonosan!)

- 1.) Az ipari park korábban jelzett bővítése továbbra is igény, azonban a tervezett agrár-ipari centrumot déli és keleti oldalon körbe vevő kiszolgáló út kialakítását nem igényli a gazdasági társaság. Az ipari park közlekedését a meglévő bejárón és kiépített úthálózaton megoldottnak tekinti.

A tervezés során vizsgálni szükséges, hogy az agrár ipari centrum bővítési területeinek külső befektetők számára történő eladása, bérbe adása nem lehet-e igény, (biomassza üzem, feldolgozó üzem, stb.), vagy nincs-e igény olyan szállítási útvonalra, amely nem a jelenlegi beépített területen halad keresztül, mert ebben az esetben szükség lehet a külső megközelítés biztosítására.

Ugyanezen ügy kapcsán vizsgálni kell, a korábbi módosítási javaslatban tervezett ipari terület fejlesztési lehetőség megtartását, vagy elhagyását, a 3503-as út túloldalán, mely az agráripari parkot körülvéző tervezett kiszolgáló út új csomópontjáról lett volna megközelíthető.

- 2.) A z ipari park jelenlegi bejáratának rendezési tervi biztosítását, a teherporta és a dolgozói öltöző ipari övezetbe való átsorolását kéri a gazdasági társaság. (A hatályos szabályozási terv az utóbbi épületeket közpark övezetbe sorolja.)

A tervezés során vizsgálni szükséges az ipari park jelenlegi bejáratának, a közvetlen közelében lévő mezőgazdasági feltáró útnak a közúti kapcsolatát is. Külön egyeztetni kell a közút kezelőjével, ugyanis a két önálló közúti kapcsolat forgalomtechnikailag nem megfelelő. A megfelelő csomópont kialakítására javaslatot szükséges kidolgozni, figyelembe véve az agráripari centrum központi bejáratával, illetve annak környezetével szemben támasztható kiemelt elvárásokat is. Vizsgálni szükséges továbbá azt is, hogy a Tedej központján keresztül vezető, országos mellékútból főúttá történő fejlesztésre szánt út továbbra is külterületi szakasz marad-e, vagy belterületi szakasszá válik.

- 3.) Az ipari park jelenlegi bejáratának rendezési tervi biztosítását, a teherporta és a dolgozói öltöző ipari övezetbe való átsorolását kéri a gazdasági társaság. (A hatályos szabályozási terv az utóbbi épületeket közpark övezetbe sorolja.)

- 4.) Az ipari parkon belül a lakóterület irányába korábban tervezett védő zöldterület kijelölése továbbra is szükséges. Megvizsgálandó, hogy azon a helyen, ahol a feltáró út északi oldalán nem lakó, hanem gazdasági terület helyezkedik el, a védő zöldterületi szabályozása elhagyható-e?

- 5.) Az agrár ipari centrum főút felé történő bővítése esetén a gazdasági társaság kérte felülvizsgálni, lehetőség szerint elhagyni a korábbi rendezési tervmódosításban főút mellé tervezett védőerdőt. A védő erdő területek kijelölésekor alapvető cél a környezet védelme, de a zöldterületek kiterjedésének meghatározásakor a fejlesztési területek kijelölése miatt csökkenő biológiai aktivitásértékre is figyelemmel kell lenni, ugyanis ennek kompenzálásáról gondoskodni kell.

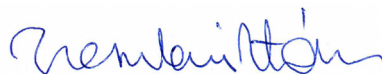
- 6.) A gazdasági társaság kérte felülvizsgálni az irodaház és közút között, korábbi módosítási javaslatban tervezett közpark szükségességét. A tervezés során helyszíni vizsgálat tanulságainak figyelembe vételével kell a végleges javaslatot kidolgozni. A javaslat kidolgozásakor javasolt figyelembe venni a kiszolgáló úthálózat korábbi módosítási javaslatban adott déli irányú továbbvezetését, csomóponti kapcsolatának megteremtését is.



- 7.) A „Kid”-jelű (idegenforgalmi célú különleges) övezetbe sorolt lovarda területének bővítése szükséges. Bővítésre a tőle déli irányban kijelölt tervezett védőerdő területét javasolt figyelembe venni. A gazdasági társaság igényli a jelenlegi lovarda és déli irányban kijelölendő fejlesztési terület összevonását, melynek akadályát képezi a két terület rész között korábban tervezett gyűjtőút, mezőgazdasági fő dűlőút. A rendezési tervmódosítás során, tehát vizsgálni szükséges a keleti főcsatorna meglévő hídján is átvezető mezőgazdasági feltáró út nyomvonalevezetésének módosítását. A vasútvonalat is keresztező kiemelt szerepkörű mezőgazdasági út (födülőt) számára Tedejtől északi irányban lehet alternatív nyomvonalat keresni, melynek rendezési tervben való véglegesítése az önkormányzat és Tedej Zrt. előzetes megállapodása alapján történjen.
- 8.) A szarvasmarha telep beruházást támogató pályázattal összefüggő módosítása, a településrendezési terv felülvizsgálatát megelőzve, külön tervezési folyamatban történik. A módosítás során a területet ketté vágó feltáró út és belvízelvezető csatorna kerül ki a szabályozási tervből.
- 9.) Általánosságban szükséges felülvizsgálni a tervezett erdősítéseket, védőfásításokat. Az indokolatlan kijelölések megszüntetése javasolt. A lakóterületek védelme továbbra is kiemelt jelentőségű, illetve a gazdasági terület fejlesztések miatti biológiai aktivitásérték visszapótlási kötelezettség is befolyásoló tényező.
- 10.) A korábban javasolt rendezési tervmódosítás Tedej nyugati oldalán jelölt ki területet egy szennyvíztisztító kialakítására. A rendezési terv felülvizsgálata során a korábban elgondolt technológiától eltérően, nád gyökérzónás szennyvíztisztító számára szükséges területet kijelölni. A védőtávolsággal kapcsolatos elvárások miatt, a lakóterületektől jóval távolabb kell erre a célra területet kijelölni.
- 11.) Tedej településközpontját Vt-3 jelű (településközpont vegyes) területfelhasználásba (építési övezetbe) javasolt átsorolni, az ide koncentrálódó közösségi létesítmények (óvoda, volt iskola- a jövőben Integrált Közösségi és Szolgáltató Tér „IKSZT”, orvosi rendelő, sportpályák, panzió, az ipari park irodai létesítményei, vegyesbolt, ATM, stb.) miatt. Az átsorolással a lakóingatlanok is többlet jogokat szerezhetnek.
- 12.) Tedej Zrt. Kezdeményezte Pusztai út kiemelt jelentőségű mezőgazdasági útként történő szabályozását. A tervezés jelenlegi előkészítő szakaszában egyértelműen nem jelenthető ki, hogy a mezőgazdasági feltáró út szerepkörének megszüntetése szakmailag megalapozott lenne. Feladatként egyelőre csak a mezőgazdasági út szerepkörének felülvizsgálata fogalmazható meg.

Debrecen, 2012. június 5.

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



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