

**TANULMÁNYTERV**  
**(Településrendezési szerződés megalapozásához)**

**Hajdúnánás Településrendezési terv 2012. évi felülvizsgálata során**  
**a Béke Szövetkezet területei hasznosítási lehetőségeit bővítő, javító 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 ismételtlen 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.

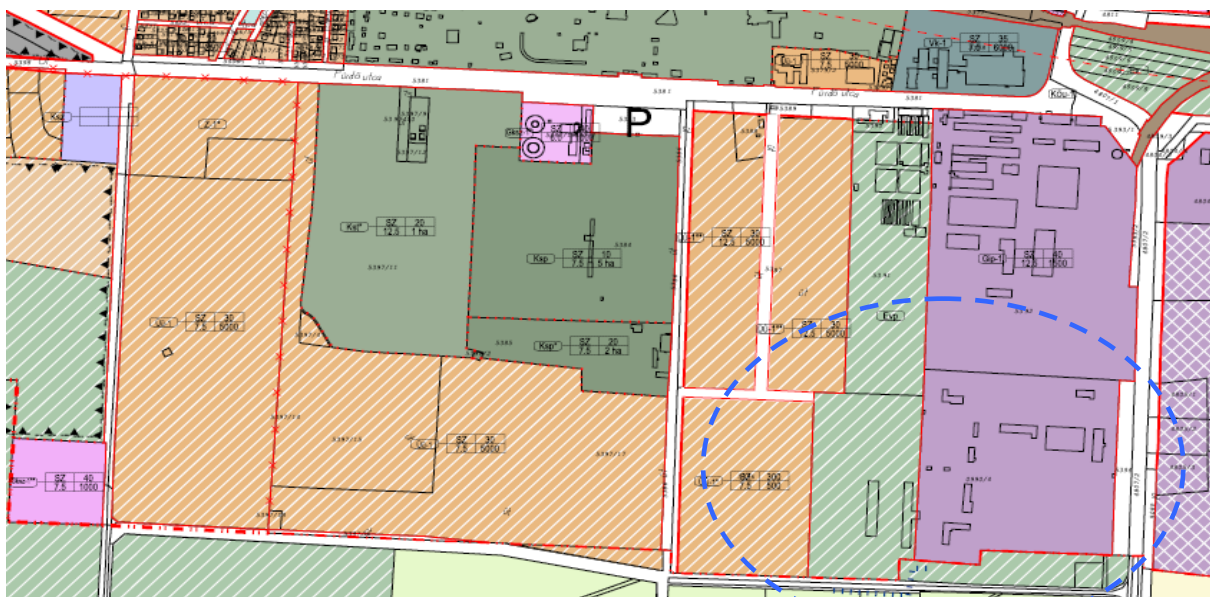
A Hajdúnánási Béke szövetkezetet érintő Településrendezési tervmódosítási igény:

A Hajdúnánási Béke Szövetkezet (cím: Hajdúnánás, Bocskai u. 38. sz.) állattartó telepeivel kapcsolatos Településrendezési tervmódosítás, a területek jobb hasznosíthatósága érdekében.

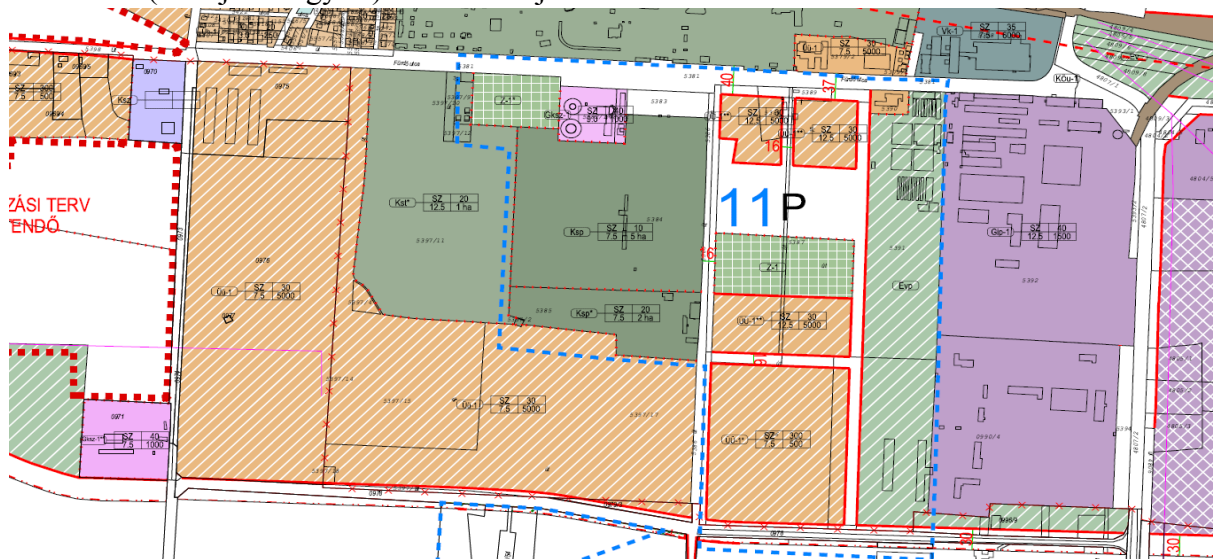
- Az 1. sz. szarvasmarha telep hatályos településrendezési tervben eltérő használatra (üdülőtérület bővítésre, erdő-parkoló terület kialakítására) szánt területek hasznosításának, övezeti besorolásának felülvizsgálata a gazdasági hasznosítás nagyobb mértékű megőrzése érdekében. Figyelembe véve a szövetkezet gazdasági érdekeit és a város hosszútávú idegenforgalmi fejlesztési elhatározásait is.
- 2. sz. szarvasmarha telep: Hajdúnánás 01106/1 hrsz-ú területen lévő major jelenleg szabályozott „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetből „Gmg-1”-jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe való átsorolása.
- Szilági sertéstelep: Hajdúnánás 0997 hrsz-ú területen lévő major jelenleg szabályozott „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetből „Gmg-1”-jelű beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi övezetbe való átsorolása.
- Központi sertéstelep: Hajdúnánás 01039/1 és 01039/2 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:

2004. évtől (jelenleg is) hatályos szabályozási terv részlete



2010. évi (nem jóváhagyott) módosítási javaslat



Részlet a fürdő és környezetének fejlesztési koncepciójából (2011.)



A strandfürdő környezetében tervezett idegenforgalmi és üdülőterületek távlati fejlesztésének meghatározásához már a 2004. évben elfogadott Településrendezési terv is sürgette, egy a területet komplexen kezelő fejlesztési koncepció, beépítési javaslat kidolgozását. Ennek hiánya miatt meglehetősen nagy bizonytalanság mutatkozott a területek hasznosításával kapcsolatosan. Ugyanezen ok miatt lett továbbtervezésre jelölve a strandfürdő nyugati oldalán kialakult üdülőterület és a Keleti-főcsatorna közötti, településszerkezeti terven kijelölt fejlesztési terület. A Településrendezési terv 2012. évi felülvizsgálata ismét foglalkozik ezzel a kérdéssel, de immár egy elkészült fejlesztési koncepció birtokában.

Jelen véleményünkben a Béke Szövetkezet területeivel kapcsolatos rendezési tervi módosítási igényeket, feladatokat tárgyaljuk, de ezentúl szükség lesz a fürdő környezetében tervezett fejlesztések szabályozásának átgondolására, az ide készített fejlesztési koncepció figyelembe vételével.

A Béke Szövetkezet területeivel kapcsolatosan külön megoldandó feladatot jelent, a terület délkeleti sarkában lévő 1. sz. szarvasmarha telep és a tervezett üdülőterület közelsége. Mint a hatályos szabályozási terven látható, a 2004. évi alaptérkép és az ennek figyelembe vételével készített szabályozási terv még nem tartalmazza a telep nyugati oldalán történt telekalakítást, és az ott megvalósult új istálló épületeket. A hatályos szabályozási terv csak a Balmazújvárosi út melletti telepet tarja meg mezőgazdasági- ipari övezetben, míg a nyugati oldalon lévő terület visszafejlesztését, védőerdő telepítését irányozza elő. A valóságban azonban a nyugati oldalon lévő gazdasági terület visszafejlesztésére nem került sor, sőt új istálló épületek létesültek.

A 2008 évben elindított rendezési tervmódosítás részben módosítani javasolta a balmazújvárosi út melletti gazdasági területtől nyugati irányban tervezett üdülőterületet felhasználását, de a gazdasági terület mellett kijelölt védőerdő lényegében továbbra is szerepelt a fejlesztési javaslatban. E tekintetben változást csak az jelentett, hogy a déli részen lévő erdő szélessége csökkent volna, és az erdőterületen fásított parkoló területet lehetett volna kialakítani.

A fürdő és környezetére 2011. évben készített fejlesztési koncepció megtartani javasolja a Béke Szövetkezet 1. sz. telephelyének nyugati oldalán épült istálló épületeket, és üdülőterületei hasznosításra jelöli az ipari területek nyugati oldalán hatályos rendezési tervben kijelölt védőerdő területét.

Szakmai véleményünk szerint a fürdő környezetére készített koncepció által iparterület mellett javasolt nyaraló övezet környezetvédelmi szempontból hibás elgondolás. E terület parkolási célokat is szolgáló erdősítését tartjuk célravezetőnek. A Béke Szövetkezet telephelyének nyugati oldalán lévő istállóépületek távlati sorsát a településrendezési terv felülvizsgálata során külön vizsgálni szükséges. Jelen tervezést megelőző időszakban elhamarkodott döntést lehetne csak hozni.

#### Lehetséges rendezési tervi alternatívák:

- a) Az üdülőterület távlati fejlesztését zavaró istállóépületek hosszútávon történő megszüntetését előírni. Az általuk jelenleg elfoglalt terület keleti oldalán parkolási célokat szolgáló védőerdőt kialakítani, a terület nyugati oldalán üdülőterületként hasznosítani. Ez tulajdonképpen részben a hatályos részben pedig a 2010. évben javasolt településrendezési módosítás.



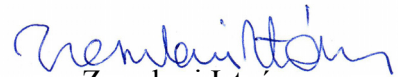
- b) Az „a” változat szerint az üdülőterület távlati fejlesztését zavaró istállóépületek hosszútávon történő megszüntetését előíranyozni. A területek távlati felhasználását az üdülőterület fejlesztésével összhangban meghatározni. A távlati cél megvalósulásáig átmeneti szabályokat kidolgozni, intézkedési javaslatokat megfogalmazni, annak érdekében, hogy a fürdő, fejlődő-bővülő üdülőterület és egy ideig még megmaradó major szomszédsága átmenetileg se eredményezzen konfliktus helyzetet. (Például a „c” változatban megfogalmazott hasznosítási javaslatok- átmeneti jelleggel.)
- c) További alternatíva az itt található műszaki infrastruktúra megőrzése mellett olyan szabályozás kidolgozása, ami biztosítaná az üdülőterület és a mezőgazdasági major közelségéből adódó konfliktus feloldását. Például. Az üdülőterület közelében lévő épületek esetében olyan gazdasági tevékenység kialakítása, amely a gazdasági szerepen kívül idegenforgalmi feladatokat is betölt, és ezzel együtt szigorúbb környezetvédelmi előírásoknak is eleget tud tenni. (Bemutató gazdaság. Különböző fajták és jellemzőik bemutatása, az állattartás oktatójellegű bemutatása. Lovas turizmushoz kapcsolódó funkcióváltás. stb.)

A településrendezési terv felülvizsgálata során az érdekeltek (önkormányzat és Béke Szövetkezet) bevonásával külön vizsgálni, értékelni kell a szóban forgó területek és környezetük távlati sorsát, hasznosíthatóságát, szabályozását. Mindkét (idegenforgalmi és tulajdonosi- gazdasági) érdek figyelembe vételével szükséges kialakítani a legjobb településrendezési, területfelhasználási, szabályozási megoldást.

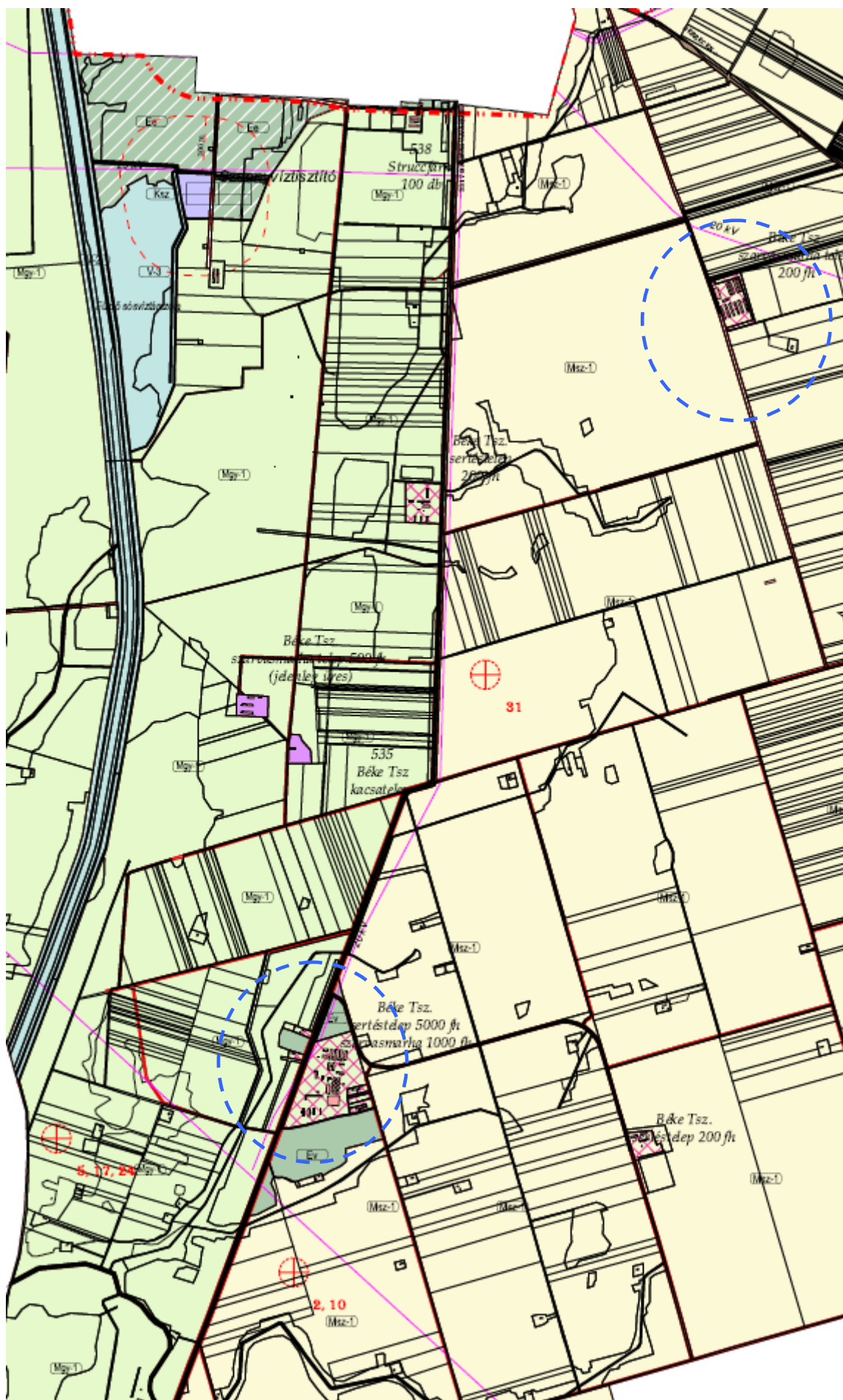
A Béke Szövetkezet tulajdonában lévő majorokat, ahol állattartás folyik a hatályos szabályozási terv jelenleg „Msz-1”-jelű mezőgazdasági övezetbe sorolja, a készítésekor hatályos előírások miatt. Ez magában hordozza azt a konfliktust, hogy a területeknek csak legfeljebb 3 %-os legnagyobb beépítettsége 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 beépíttségére is lehetőséget ad.

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



2004. évtől (jelenleg is) hatályos szabályozási terv részlete