



HAJDÚ-BIHAR MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALÁNAK
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZE

HAJDÚNÁNÁS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

| | |
|-------|------------|
| Dok. | 2012-10-04 |
| Szám: | Méltóság: |

Ügyiratszám: IX-D-02/185-6/2012

Ügyintéző: Magyar Andrea

Telefon: (52) 238-138

Hiv. szám: 203-43/2012

Ügyintézőjük: Kissné B.P.

mb. főépítész: Boruzs Bernát

Kérem válaszelevelében
hivatkozzon ügyiratszámunkra!

SZÓLLÁTH TIBOR részére
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

HAJDÚNÁNÁS

Köztársaság tér 1.
4080

Tárgy: Hajdúnánás – Tedej északnyugati terület egység szabályozási tervének módosítása – 2012.

- A 0183/6 és a 0183/21 hrsz.-ú területek összevonása,
- 0182 hrsz.-ú vízgazdálkodási övezet megszüntetése,
- a szabályozási terven jelölt kiszolgáló út elhagyása.

Tervező: CIVISTERV Kft. - Debrecen

Tisztelt Polgármester Úr!

A településrendezési tervük módosításával kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 9/A. § sz. (6) szerinti **szakmai véleményemet** az alábbiakban adom meg:

1. MAGASABB SZÍNŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19.§ (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A.§ előírásaiban foglaltak figyelembevételével - az alábbi **állásfoglalást** adom:

A településrendezési eszközök és az országos, illetve a Hajdú-Bihar megyei területrendezési terv (OTrT tv; MTrT tv.) **összhangja** - a benyújtott OTÉK 3.§ (3) 6. szerinti kötelező alátámasztó munkarész alapján - **biztosított**.

2. A településrendezési eszközök tárgyi módosítását – figyelembe véve az Étv. 9.§ (2). c) szerinti, az Étv. 9/A. §-nak megfelelő rövidített véleményezési eljárás eredményét is – **nem kifogásolom**.

Kérem az Étv. 9. § (8) szerinti szakmai vizsgálat szakaszában is a tervdokumentáció(ka)t valamint az eljárás során beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények esetleges figyelembe nem vételének indoklását **papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!)** szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: OTÉK 5. § (2). Étv. 59.§

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a jelen szakmai véleményemet a jóváhagyásra jogosult **képviselő testülettel ismertetni kell**;
- a már teljes körűen véleményezett és egyeztetett jóváhagyandó településrendezési eszközökön további kiegészítések, javítások már csak a szakmai véleményezési eljárásból következő szempontok alapján lehetséges és így jogszerű, amennyiben ettől eltérő változtatási igények merülnek fel a jóváhagyás előtt, úgy azokat az Étv. 9. §-nak megfelelő **újraegyeztetési eljárás** lefolytatásával tudják a település-rendezési terveikbe és HÉSZ-be illeszteni;

➤ **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

- az Étv. 9 § (8) szerint a **polgármester** az elfogadást követően **10 munkanapon belül** megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indoklását az azok **véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek** és szakmai vizsgálat céljából az **állami főépítésznek**, valamint
- az Étv. 9 § (12) szerint a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló - külön jogszabály szerinti - jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítész véleményével együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervnek**, ezen kívül
- a településrendezési eszközöket (valamint a helyi építészeti, természeti értékek védelmét elrendelő döntést) az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ¹ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni. *Hivatkozás: az építésügy, a településfejlesztés és rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 1. § (1).*

A dokumentumokat (jelenleg) PDF (Portable Document Format) formátumban is, vagy külön jogszabályban² előírtaknak megfelelő formátumban kell a Dokumentációs Központ részére elektronikus úton, ügyfélkapun keresztül³, vagy csak egyszer íráshoz elektronikus adathordozón⁴ postai úton átadni. *Hivatkozás: 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3. § (1)*

Debrecen, 2012. október 1.

Tisztelettel:


Jambrik Imre
 mb. állami főépítész



¹ **Dokumentációs Központ:** VÁTI Kht. Dokumentációs Központ, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.

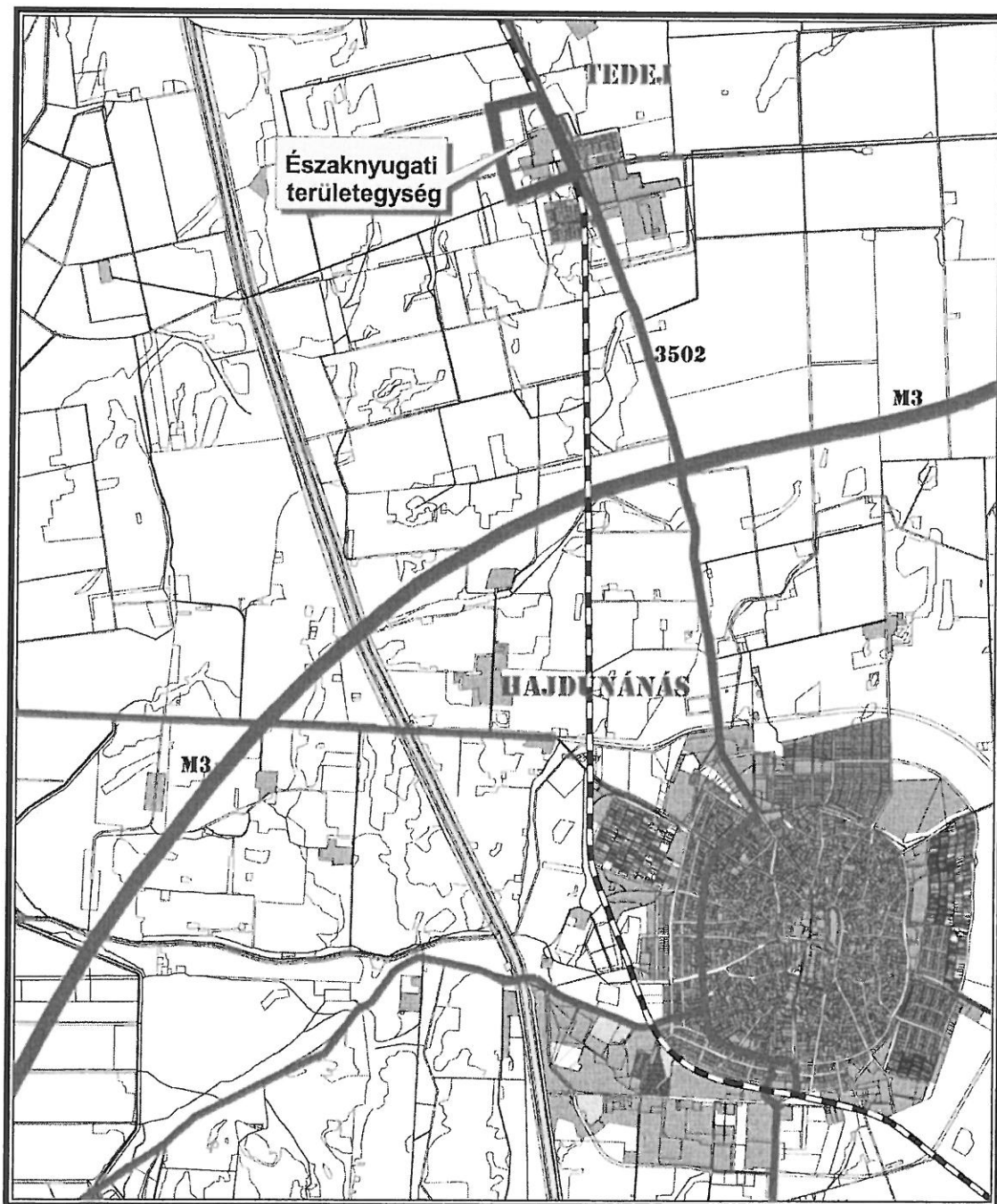
² (később megjelenő) az elektronikus ügyintézési eljárásban alkalmazható dokumentumok részletes technikai szabályairól szóló jogszabály

³ 100 MB terjedelemtől

⁴ 100 MB terjedelemtől minden esetben

HAJDÚNÁNÁS-TEDEJ ÉSZAKNYUGATI TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

- Egyeztetési dokumentáció, 2012. július -



CIVIS TERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
BETÉTI TÁRSASÁG

Levelezési cím: 4031 Debrecen, Derék utca 245
Iroda: Debrecen, Széchenyi utca 8 sz.
Tel: (30) 9818-172, Tel/fax: (52) 531-732
Email: civisterv @ civisterv.hu

HAJDÚNÁNÁS-TEDEJ

ÉSZAKNYUGATI TERÜLETEGYSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSTÁSA

- Egyeztetési dokumentáció, 2012. július 17.-

Vezető településtervező:

Zsemberi István
TT/1É-09-0016

Közlekedés tervező:

Gulyás Imre
K1d-1(16)/09-0057

Vízi közmű tervező:

Som Ibolya
TRv-T-(13)/09-0079

Debrecen, 2012. július

/ Zsemberi István /
Ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

Hajdúnánás-Tedej Északnyugati területegység Szabályozási tervének módosításához

ELŐZMÉNYEK

- I. SZABÁLYOZÁSI TERV 2012. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
Hajdúnánás-Tedej településrész szabályozási terv északnyugati területegységre vonatkozó módosítása.
- II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
A helyi építési szabályzat területegységére vonatkozó változásaival összefüggő módosítása.
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
 - 1) Felsőbbszintű tervekkel való egyezőség igazolása
 - 2) Környezetalakítás
 - 3) Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
 - 4) Örökségvédelem
 - 5) Közlekedésfejlesztés
 - 6) Közművek fejlesztése

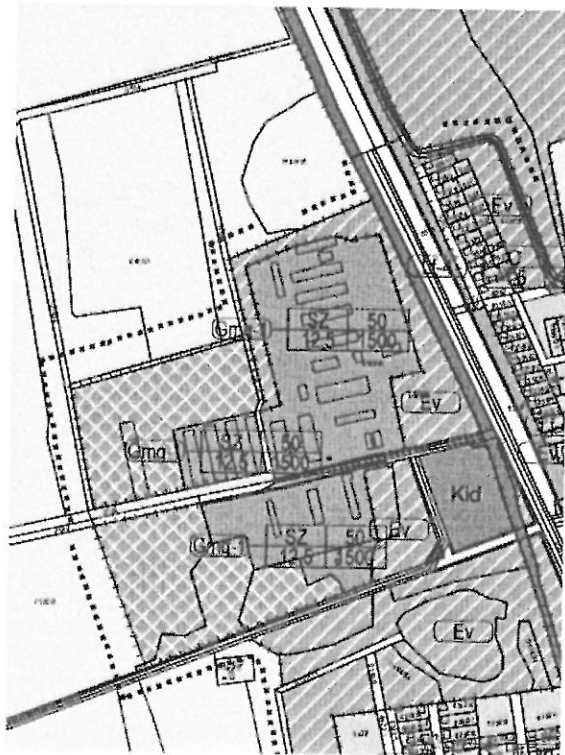
ELŐZMÉNYEK

2008. évben Tedej ZRT. által megadott programja, és az önkormányzat megbízása alapján elkészült a Tedeji városrész szabályozási tervének módosítása, az akkor készülő Településrendezési tervmódosítás kiegészítéseként. A Településrendezési tervmódosítás jóváhagyására nem került sor. A képviselőtestület 2011. év őszén született döntése alapján a Településrendezési terv teljes körű felülvizsgálata fog elkészülni. Ennek szerves részét fogja képezni a Tedeji városrész településszerkezeti és szabályozási tervének módosítása is. A Teljes körű felülvizsgálat jóváhagyása az előzetes ütemezés ismeretében 2012. év végére várható. Ez alapján 2013. február elejétől lehet majd várhatóan az új szabályozási terv alapján építési engedélyt kapni.

A korábbi településrendezési tervmódosítási javaslat kidolgozása óta 4 év telt el, tehát a településrész szabályozási tervének módosításakor szükség lesz a fejlesztési szándékokat, megváltozott előírásokat ismételtén áttekinteni.

Tedej Zrt. nyertes pályázat keretében megvalósítani tervezett beruházása, annak időbeli ütemezése a fentiekben ismertetett ütemezésnél 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.



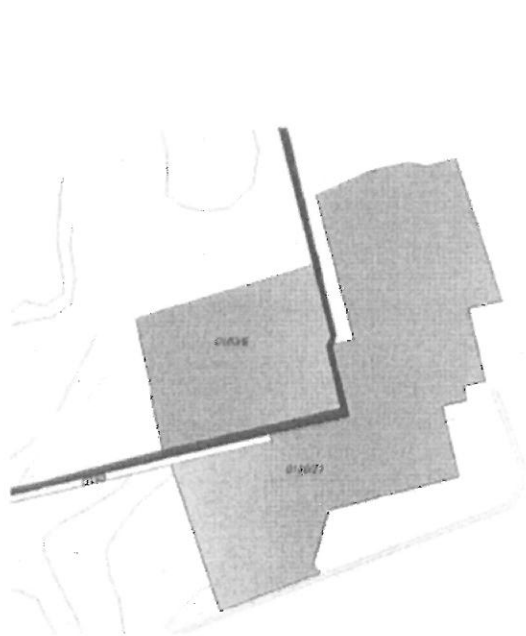
Hatályos szabályozási terv részlete



Korábban tervezett (egyeztetett, de jóvá nem hagyott) módosítás

Tervezett (Tedej Zrt. által kért) szabályozási tervmódosítási igény:

Hajdúnánás-Tedejen, a 3502-es számú közút nyugati oldalán, a lakóövezettől északra található 0183/6, 0180/21 hrsz-ú ingatlanok jelenleg is telephelyek, melyeket a beruházó a tulajdonában lévő 0182, 0190 hrsz-ú nem beépítésre szánt területek átminősítésével illetve kiváltásával kíván fejleszteni a Beruházói célnak megfelelően úgy, hogy azokat egy építési telekké kívánja összevonni, egy egységes telephelyet kíván létesíteni. A jelenleg hatályos szabályozási tervben a 0182 hrsz. Csatorna, és a 0190 hrsz. út az itt működő és fejleszteni tervezett szarvasmarha telepet részekre bontja, ezzel megakadályozva a telep további bővítését. Az ingatlanok egy övezetbe való besorolásával, lehetővé válna az összevonás, miáltal megszűnne a fejlesztést akadályozó korlátozás.



Jelenlegi telekközzetétel



A beruházó által igényelt telekösszevonás

I. SZABÁLYOZÁSI TERV 2012. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

Hajdúnánás-Tedej településrész szabályozási terv
északnyugati területegységre vonatkozó módosítása.

Jelenleg a 2004. évben elfogadott Településrendezési terv van hatályban, tehát a módosítás lehetőségeinek és feltételeinek vizsgálatakor ezt kell figyelembe venni.

A Tedej Zrt által igényelt terület összevonás a szabályozási terv által egységesen „Gmg-1” – jelű (mezőgazdasági – gazdasági) övezetbe sorolt ingatlanokat érinti. A módosítás akkor lehetséges, ha a szabályozási tervben ezen ingatlanok között szabályozott kiszolgáló utat, vízelvezető árkot a szabályozási terv megszünteti, és a gazdasági övezet részeként szabályozza. (Csak azonos övezetbe tartozó ingatlanok vonhatók össze.) A kiszolgáló út megszüntetésének szakmai akadálya nincs. A hatályos szabályozási terven a területegység déli oldalán kijelölt fő dűlőút kialakítására továbbra is szükség van.

A mezőgazdasági üzemi terület korábban tervezett északnyugati irányú (0183/1 hrsz-ú ingatlan bevonásával tervezett) bővítését a szabályozási terv jelen módosítása során nem javasoljuk megtartani, mert a biológiai aktivitásérték szinten tartása csak más településrendezési módosításokkal együtt volt igazolható, illetve lesz ismételt igazolható, melyet csak a település egészére készülő településrendezési felülvizsgálat tud majd igazolni.

Az összevonni tervezett területeken hatályos szabályozási terven ábrázolt (kiszabályozott) területen keresztül vezető vízfolyás kiváltásának vízjogi engedélye már rendelkezésre áll. Megszüntetésének (szabályozási tervből történő elhagyásának) ezért szakmai akadálya nincs.

A fenti övezetváltásokon kívül, a Helyi építési szabályzat építési előírásokra, telekalakításra vonatkozó szabályainak módosítása nem szükséges, mert a hatályos Helyi építési előírások az itt tervezett fejlesztések megvalósításához minden tekintetben megfelelőek.

A szabályozási terv módosítása Hajdúnánás Tedej településrész „SZ-2/T”- jelű szabályozási tervlapját érinti. Az északnyugati területegységre kerül elkészítésre a módosított szabályozás. A teljes szabályozási tervlap változásokkal történő egybeszerkesztése a képviselő-testületi jóváhagyást követően egyelőre nem fog megtörténni. Erre a Hajdúnánás város teljes közigazgatási területére készítés alatt álló teljes körű felülvizsgálat jóváhagyásával egyidejűleg kerül sor. (A teljes körű felülvizsgálat várhatóan 2012. év végén kerül képviselő-testületi jóváhagyásra.)

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a szabályozási terv módosítása során biztosítani kell. Az erre vonatkozó részletes számítást az alátámasztó munkarész önálló fejezete tartalmazza. A számítások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartása úgy biztosítható, ha területegység délnyugati szélén kialakítandó kiszolgáló utat két oldalán nagy lombkoronájú fasor létesül, és a mezőgazdasági üzemi területen belül, annak szélén legalább 0,15 ha nagyságú védőfásítást telepítenek. (Pl. az üzemi terület északi szélén 250 méter hosszan 6 méter szélességben, vagy az üzemi terület nyugati szélén 150 méter hosszan, 10 méter szélességben.) E kötelezettséget a Hész. módosítása is tartalmazza.

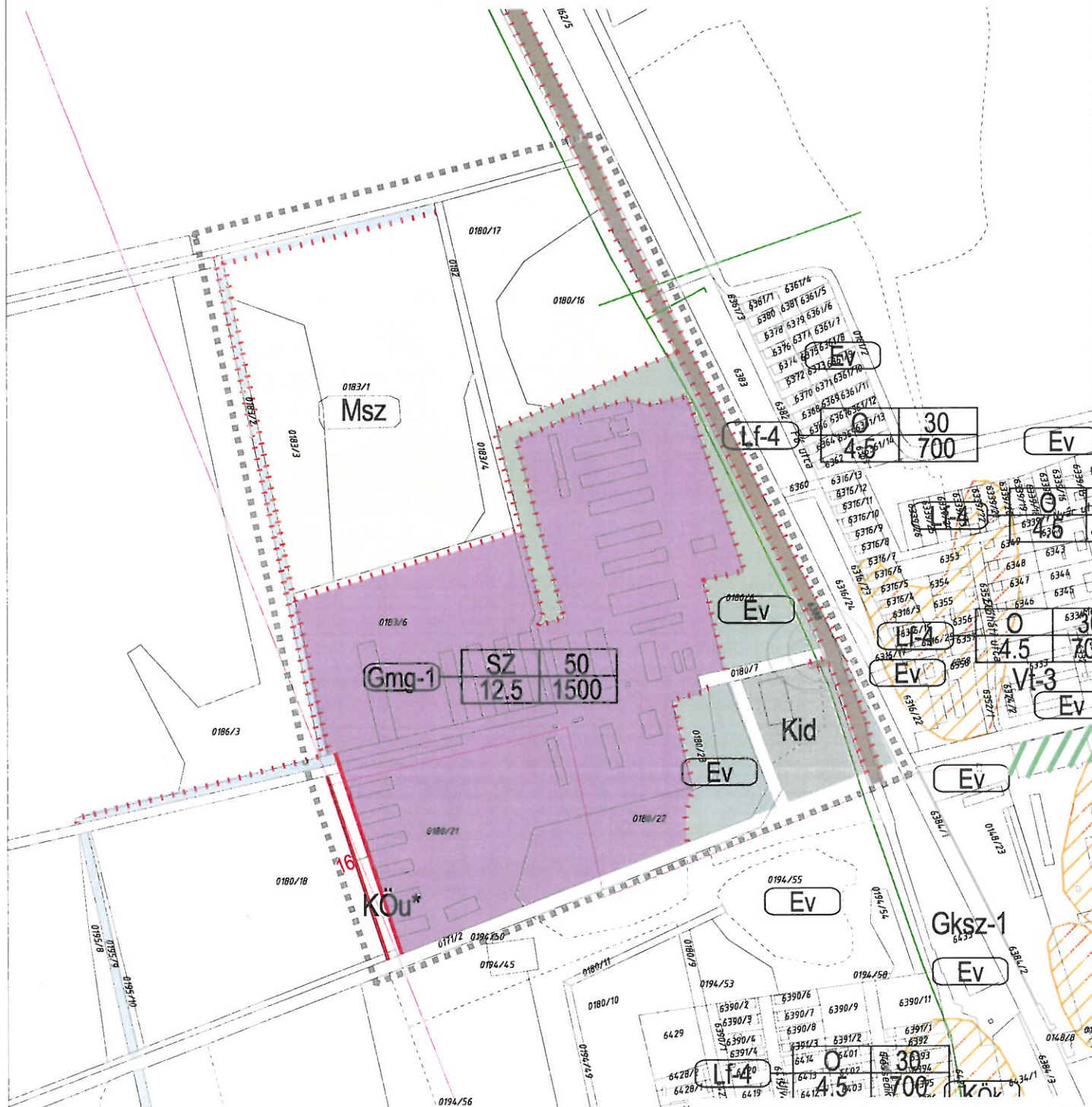
Debrecen, 2012. július 17.

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

HAJDÚNÁNÁS - TEDEJ

ÉSZAKNYUGATI TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV

2012. ÉVI MÓDOSÍTÁS



JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási vonalak
 - - - Övezethatár
 - Szabályozási vonal - tervezett
 - - - Érvényes szabályozási terv határa/Érvényes szabályozási terv határa
 Területhasználat szabályozás
 - Ev Erdő terület - védelmi
 - Gmg-1 Gazdasági terület - mezőgazdasági
 - Kid Különleges terület - idegenforg. hasznosítás
 - Köu-1 Közlekedési terület - közúti
 - V-1 Vízgazdálkodási terület - csatornák

| | | |
|-----------------------|--|-------------------|
| Tervező: | CIVISTERV VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8. sz. Tel: (51) 511-732, (30) 9818-172 | |
| Munka: | HAJDÚNÁNÁS - TEDEJ SZABÁLYOZÁSI TERV 2012. ÉVI MÓDOSÍTÁSA | |
| Munka dátuma: | 2012. 07. | Lépték: M=1:6000 |
| Munka címe: | ÉSZAKNYUGATI TERÜLETEGYSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV | |
| ÜGYVEZETŐ | ZSEMENDI ISTVÁN | TT-1-09-0016/2006 |
| VEZ. TELEPÍTÉSTERVEZŐ | ZSEMENDI ISTVÁN | Kid-1(1) 09-0057 |
| KÖZLEKEDÉS | GÜLLYÁS IMRE | TR-1(1) 09-0079 |
| VIZIKÖZMŰ | SOM BOLYA | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A helyi építési szabályzat területegységére vonatkozó változásaival összefüggő módosítása.

(rendelet tervezet)

**Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének
../2012.(.....) sz. rendelete az 51/2004.(XI.22.) sz. rendeletével jóváhagyott**

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Hajdúnánás Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló –többször módosított- 1997 évi LXXVIII. Törvény (ÉTV) 7.§(3) bek. szerinti hatáskörben a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV törvény 8§(1) bek. szerinti feladatkörben a 16§(1) bek. Szerinti jogkörben továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított-253/1997(XII.20) sz. Kormányrendelet (OTÉK) 2§(1) bek. biztosított felhatalmazásával élve, az alábbi rendeletet alkotja:

A Helyi Építési Szabályzatát, a következőkben módosítja.

1.§.

1.§.(4). A Hész mellékletét képező szabályozási tervlapok felsorolása kiegészül Tedej északnyugati területegység szabályozási tervével.

(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:

| | | |
|------------|--|-------------|
| - Sz-1 | Külterület szabályozási terv | M= 1:20 000 |
| - Sz-2 | Belterület szabályozási terv | M= 1: 5 000 |
| - Sz-2/T | Tedej településrész szabályozási terv | M= 1: 5 000 |
| - Sz-2/T-a | Tedej északnyugati területegység szabályozási terv | M= 1: 5 000 |
| - Sz-3 | Városközpont szabályozási terv | M= 1: 2 000 |

2.§.

23.§.(5). A Gmg-1 építési övezet előírása kiegészül egy új (5) bekezdéssel, amely az övezetet érintő ingatlanok rendezési tervi módosítása során intézkedéseket, kötelezéseket tartalmaz a biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében.

(5) Amennyiben az övezetet érintő rendezési tervmódosítás a biológiai aktivitásérték szinten tartásának övezeten belüli, felületminőséggel történő kompenzálását is szükségessé teszi, a vonatkozó jogszabályi lehetőségek alapján ingatlanhoz (ingatlanokhoz) kötődő kötelezések is tehetők.

- a) A 0183/6 és 0180/21 Hrsz.-ú ingatlanok (az ingatlanok egyesítésükkel, vagy telekmegosztással kialakuló új ingatlanok) területük határán, legalább 0,15 ha össz. területen védőfásítást kötelesek kialakítani, a területüket érintő vízfolyás megszüntetéséből adódó biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálása érdekében.

3.§.

36.§.(6). A Közlekedési területek általános előírása kiegészül egy új (6) bekezdéssel, amely közterületi utak esetében biológiai aktivitásérték kompenzálás miatti kötelezőként kétoldali nagy lombkoronájú utcafásítási kötelezettséget ír elő, az utca kialakításakor.

- (6) A szabályozási terven „Köu-1*” –jelölésű közlekedési terület övezetében fejlesztésekhez kötődően vállalt kövezettségként, biológiai aktivitásérték kompenzálása érdekében kétoldali nagy lombkoronájú utcafásítást kell létesíteni az utca kialakításának időpontjáig.

4.§.

(Jelen rendelet a módosításra kerülő előírásokat tartalmazza. A módosítással nem érintett előírások továbbra is hatályban maradnak.)

Ez a rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.

Δ2 81-2 jóváhagyva

Hajdúnánás, 2012.....

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 1) Felsőbbszintű tervekkel való egyezőség igazolása
- 2) Környezetalakítás
- 3) Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása
- 4) Örökségvédelem
- 5) Közlekedésfejlesztés
- 6) Közművek fejlesztése

1. Felsőbbszintű tervekkel való egyezőség igazolása

A térségi infrastruktúra hálózat és tervezett fejlesztései nem érintik a területegységet.

A Térségi szerkezeti terv, mint hagyományosan vidéki települési térség területfelhasználást jelöl meg a rendezési tervmódosítással érintett területen. A vonatkozó előírásokkal, kötelező előírásokkal, és térségi ajánlásokkal nem ellentétes a szabályozási terv területegységre tervezett módosítása.

Az építési előírások vonatkozásában az országos- és térségi övezetekkel való érintettség ellenőrzését, és szükség esetén az övezeti előírások és ajánlások betartását kell megvizsgálni. (Az aláhúzással megjelöltek Hajdúnánás város közigazgatási területét is érintik.)

A területrendezési tervben meghatározott övezetek:

- 3/1. Ökológiai hálózat térségi övezetei
(magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, puffer terület övezete)
- 3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- 3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/5. Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3/6. Tájképvédelmi területek övezetei (Országos és térségi)
- 3/7. Világörökség és világörökség-várományos terület övezete
Történeti települési terület övezete
- 3/8. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
- 3/9. Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3/10. Együtt tervezendő térségek övezete
- 3/11. Rendszeresen belvízjárta területe övezete
- 3/12. Nagyvízi meder övezete
- 3/13. Földtani veszélyforrás területének övezete
- 3/14. Vízerosciónak kitett terület által érintett települések övezete
- 3/15. Szélerózióknak kitett terület által érintett települések övezete
- 3/16. Honvédelmi terület övezete
Kiemelt fontosságú, meglévő honvédelmi terület övezete

Országos- és Térségi övezetek Tedej településrészén és környezetében

Módosítással érintett északnyugati területegység



JELMAGYARÁZAT

- Belterület határa
- Zártkert határa

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSA

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület (Megyei TRT alapján)
- Fokozottan árvízveszélyes terület övezete (Megyei TRT alapján)
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Megyei TRT alapján)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület térségi övezete (Megyei TRT alapján)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület térségi övezete (Megyei TRT alapján)

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

- Magterület (Megyei TRT alapján)
- Ökológiai folyosó (Megyei TRT alapján)
- Pufferterület (Megyei TRT alapján)

A szabályozási terv módosításával érintett területegységet egyetlen térségi és országos övezet sem érinti.

Fentiek figyelembe vételével Hajdúnánás- Településrész északnyugati területegység vonatkozó szabályozási terv módosításakor a felsőbbszintű tervekkel való összhang biztosított.

2. Környezetalakítás

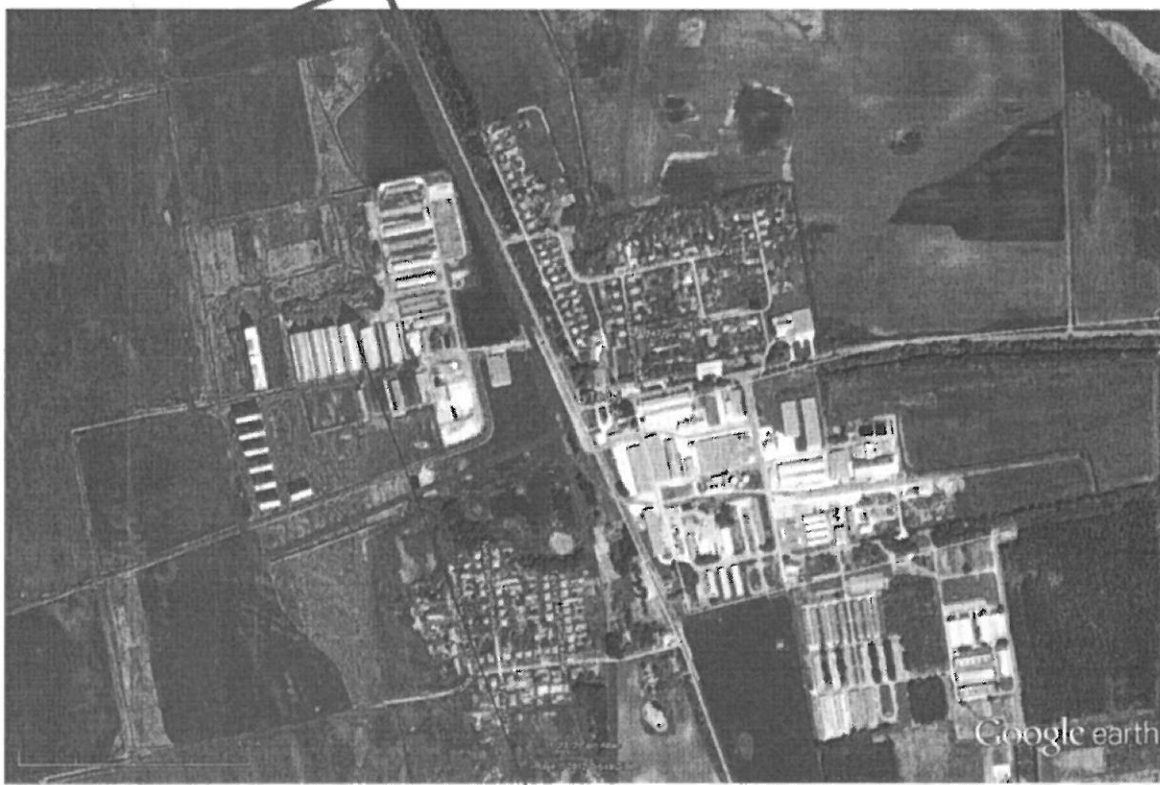
A szabályozási terv módosításával érintett terület egység Tedej településrész északnyugati részén található.

A terület egységet észak-keleti oldalon a 3502 sz. Hajdúnánás- Tiszavasvári országos mellékút határolja, melyet az országos – és megyei területrendezési terv országos főúttá tervez fejleszteni.

A szabályozási terv tervezett módosítása során a tulajdonos egy helyrajzi szám alatt kívánja összevonni a 0183/6 és a 0183/21 Hrsz-ú ingatlanokat. Ehhez meg kell szüntetni a két ingatlant jelenleg elválasztó 0182 Hrsz-ú vízgazdálkodási övezetbe sorolt vízelvezető árkot. Tekintettel arra, hogy az ároknak a területen túl nyúló szerepköre már nincs, mert kiváltása a mezőgazdasági üzemi terület nyugati oldala mellett a 0183/2 Hrsz-ú árok segítségével megtörtént.

A hatályos szabályozási terven a területen kelet-nyugati irányú vonalvezetéssel kiszabályozott kiszolgáló út a tulajdoni lapot alapul véve, jelenleg nem létezik. Elhagyása, (mely szintén akadályát képezi a két telek egyesítésének) emiatt nem jelent problémát. A környező földterületek nem a szabályozási tervből elhagyni tervezett útról közelíthetők meg.

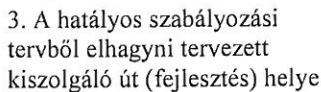
Légi fotó Tedej településrészről (Forrás: Google earth)



A szabályozási terv módosításával érintett terület egység.

Az alábbi helyszínrajz a tervezett beruházást mutatja be. A megvalósítani tervezett fejlesztés csak a két ingatlan egyesítése esetén valósítható meg.

(Forrás: Tedej Rt. adatszolgáltatás)



- 2.) Az egyesíteni tervezett ingatlanok közötti vízelvezető árok kiváltása a területegységet északi oldalán határoló mezőgazdasági út melletti kelet-nyugati árok kiépítésével és a mezőgazdasági üzemi területen belüli felszíni vízelvezető rendszer megfelelő átalakításával biztosítható.
- 3.) A területegységet nyugati oldalán határoló csapadékvíz elvezető árok meglévő létesítmény, amely jelenlegi paramétereivel továbbra is megfelelő.
- 4.) A hatályos szabályozási terven kijelölt kiszolgáló út a tulajdoni állapotokat tartalmazó földhivatali térképet tekintve jelenleg nem létezik, más földterületek megközelítését nem szolgálja. Emiatt szabályozási tervből történő elhagyása problémamentesen megoldható.

3. Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

A biológiai aktivitásérték szinten tartását a szabályozási terv módosítása során biztosítani kell. Az erre vonatkozó részletes számítást az alátámasztó munkarész önálló fejezete tartalmazza. A számítások alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartása úgy biztosítható, ha területegység délnyugati szélén kialakítandó kiszolgáló utat két oldalán nagy lombkoronájú fasor létesül, és a mezőgazdasági üzemi területen belül, annak szélén legalább 0,15 ha nagyságú védőfásítást telepítenek. (Pl. az üzemi terület északi szélén 250 méter hosszan 6 méter szélességben, vagy az üzemi terület nyugati szélén 150 méter hosszan, 10 méter szélességben.) E kötelezettséget a Hész. módosítása is tartalmazza.

A biológiai aktivitásérték változása
Hajdúnánás - Tedej északnyugati területegység szabályozási tervének
2012. évi módosításakor

| Változás jele | Terület Nagysága (Ha) | Változásjellege | Biológiai aktivitásérték a változás előtt | Biológiai aktivitásérték a változás után | Biológiai aktivitásérték változása |
|---|-----------------------|------------------------------|---|--|------------------------------------|
| | | | | | |
| | 0,5 | KÖu->Gmg | $0,5 \times 0,6 = 0,3$ | $0,5 \times 0,7 = 0,4$ | +0,1 |
| | 0,5 | V->Gmg | $0,5 \times 6,0 = 3,0$ | $0,5 \times 0,7 = 0,4$ | - 2,6 |
| | 0,3 | Msz->KÖu* | $0,3 \times 3,7 = 1,1$ | $0,3 \times 3,0 = 0,2$ | + 0,9 |
| | 0,3 | Msz->V | $0,3 \times 3,7 = 1,1$ | $0,3 \times 6,0 = 1,8$ | +0,7 |
| * | 0,15 | Felületminőség - védőfásítás | 0,15 ha | | +0,9 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| A biológiai aktivitásérték összesített változása | | | | | 0 |

*Védőfásítás az üzemi terület határain. (pl. északi oldal 250x6m vagy nyugati oldal 150x10m)

A biológiai aktivitásérték szinten tartása a pozitív és negatív változásokat összegezve, biztosított!

4. Örökségvédelem



Régészeti nyilvántartásba felvett területek: (lila színnel jelölt területfoltok)
Szabályozási tervmódosítással érintett területegység: (Kék vonallal körülhatárolva)

Hajdúnánás Város Településrendezési tervének felülvizsgálata jelenleg folyik. A tervezési folyamat részeként a város örökségvédelmi hatástanulmánya is kiegészítésre kerül. Ennek részeként az önkormányzat a közigazgatási területre vonatkozó régészeti fejezetet is elkészítteti.

A településrendezési terv felülvizsgálata 2012. év végéig készül el. Tedej északnyugati területegységét, melyre jelen rendezési tervmódosítás egy pályázat feltételeinek megteremtése érdekében készül, az örökségvédelmi hivatal által vezetett régészeti nyilvántartás nem érinti. A szabályozási tervmódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Meglévő majorok területén belül keresztül vezető vízvezető árok, és korábban tervezett (meg nem valósult) út szabályozási tervből történő elhagyása történik.

5. Közeledésfejlésztés

A szabályozási terv módosításával érintett területegység Tedej településrészt északnyugati részén találhatók.

A területegységet észak-keleti oldalon a 3502 sz. Hajdúnánás- Tiszavasvári országos mellékút határolja, melyet az országos – és megyei területrendezési terv országos főúttá tervez fejleszt.

A szabályozási terv tervezett módosítása során a tulajdonos egy helyrajzi szám alatt kívánja összevonni a 0183/6 és a 0183/21 Hrsz-ú ingatlanokat. Ehhez meg kell szüntetni a két ingatlant jelenleg elválasztó 0182 Hrsz-ú vízgazdálkodási övezetbe sorolt vízelvezető árkot, valamint a hatályos szabályozási terven a területen kelet-nyugati irányú vonalvezetéssel kiszabályozott, tervezett kiszolgáló utat.

A hatályos szabályozási terven kijelölt kiszolgáló út a tulajdoni állapotokat tartalmazó földhivatali térképet tekintve jelenleg nem létezik, más tulajdonban lévő földterületek megközelítését nem szolgálja.

Tekintettel arra, hogy 0190 Hrsz-ú mezőgazdasági út, hivatalos közterületi kapcsolatát a hatályos szabályozási tervben, major területén kiszabályozott út teremtené meg, elhagyása szükségessé teszi, helyette, egy másik közúti kapcsolat kialakítását. Ezt a kapcsolatot az érintett mezőgazdasági major délnyugati szélén kiszabályozott 16 m szabályozási szélességű új mezőgazdasági út teremti meg.

Fentiek figyelembe vételével a major területén korábban tervezett közterületi út, a szabályozási tervből elhagyható.

A Helyi Építési szabályzat Közlekedési területekre vonatkozó általános előírása kiegészül egy új (6) bekezdéssel, amely közterületi utak esetében biológiai aktivitásérték kompenzálás miatti kötelezőként kétoldali nagy lombkoronájú utcafásítási kötelezettséget írhat elő, az utca kialakításakor.

A vonatkozó szabályozási javaslat:

„A szabályozási terven „Köu-1*” –jelölésű közlekedési terület övezetében fejlesztésekhez kötődően vállalt kötelezettségként, biológiai aktivitásérték kompenzálása érdekében kétoldali nagy lombkoronájú utcafásítást kell létesíteni az utca kialakításának időpontjáig.”

A szabályozási terv jelen módosításakor javasolt 16 m-es szabályozási szélesség a fásítási kötelezettséget is lehetővé teszi.

Jelen rendezési tervmódosítás a mezőgazdasági telep hatályos rendezési tervben szereplő közúti kapcsolatában változást nem tervez.

6. Közművek fejlesztése

a) Felszíni vízelvezetés:



JELMAGYARÁZAT:

- *—*— Megszűnő vízelvezető árok
- *—*— Új vízelvezető csatorna (kiváltás)
- *—*— Meglévő felszíni vízelvezető árok

A szabályozási terv módosításával érintett terület egység Tedej településrész északnyugati részén található.

A szabályozási terv tervezett módosítása során a tulajdonos egy helyrajzi szám alatt kívánja összevonni a 0183/6 és a 0183/21 Hrsz-ú ingatlanokat. Ehhez meg kell szüntetni a két ingatlant jelenleg elválasztó 0182 Hrsz-ú vízgazdálkodási övezetbe sorolt vízelvezető árkot. Az ároknak a területen túl nyúló szerepköre már nincs, mert kiváltása a mezőgazdasági üzemi terület nyugati oldala mellett a 0183/2 Hrsz-ú árok segítségével megtörtént. Az árok szabályozási tervből történő elhagyásának így szakmai akadály nincs.

Előzmény:

2003 évben a 13. sz. csatorna felújításakor a csatorna torkolatához (közvetlenül az 1. sz. csatornába csatlakozás előtt) egy tiltós átereszt került beépítésre. A műtárgy építésén túl, a 13. sz. csatorna 1+771-2+109 szlv. Közötti szakaszon nyomvonal korrekció történt. A szarvasmarha telepen húzódó csatornaszakaszt párhuzamosan eltolták és kihelyezték a telekhatáron kívülre.

A szarvasmarha telep szennyezetlen tető- és burkolt felületi csapadékvizének összegyűjtésére a 13. sz. csatornához csatlakoztatva egy 271 m hosszú 13-1 j. csatornát létesítettek.

A létesítési engedélyezési terveket az aQumatica-nova mérnöki Kft. készítette.

A 13. sz. csatorna üzemeltetése során a torkolati tiltós műtárgyat zárt állapotban tartják, így az 1. sz. csatornába vízbevezetés nem történik. A 13. sz. csatorna önálló egységként (medertározó funkcióval) üzemel.

A hidraulikai számítás szerint a 13. sz. csatorna vízgyűjtő területe 196 ha. A csatornába összegyülekező víz mennyisége 10208 m^3 . Ebből a 13. sz. csatornában 5394 m^3 vízmennyiség tározódik. A fennmaradó vízmennyiség a környező alacsony fekvésű nádas területeken kerül elhelyezésre. Ezen területek mindig is vízjárta területek voltak. (A 4814 m^3 vízmennyiség a 12,8 ha-os vízjárta területen 6 cm-es vízborítást jelent.

b) Közműellátás:

A szabályozási terv jelen módosítása a gazdasági terület mérhető növekedését nem eredményezi. A módosítás eredményeként többlet igény nem jelentkezik. A közművesítés a hatályos településrendezési terv szerint továbbra is biztosítható, a településrendezési terv ezen alátámasztó munkarészeinek módosítása nem szükséges.

