

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNY

Hajdúnánás Településrendezési terv 505. 506 Hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos módosítására. (Mezőgazdasági-kert övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása Falusias lakóövezetbe.)

Előzmények:

A Településrendezési terv teljes körű felülvizsgálatának képviselő-testületi jóváhagyása 2013. június 30.-án történt meg.

A belterület nyugati szélén, a Polgári út déli oldalán mezőgazdasági kert övezetbe sorolt 505 és 506 Hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy a tulajdonukban lévő két ingatlan szabályozási tervi övezeti besorolását falusias lakóövezetre módosítsa.

Településrendezési tervmódosítási igény:

A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv módosítása. Falusias lakóterület kijelölése az 505 és 506 hrsz-ú ingatlanokon.

Környezeti adottságok:

A két ingatlan jelenleg mezőgazdasági-kert hasznosítású. Nyugati oldalán, a Polgári út mentén a településrendezési terv a kialakult állapothoz igazodva, egy teleksor mélységben falusias lakóövezetet jelölt ki. A mintegy 80 méter szélességű ingatlanok keleti oldalához gabonaforgalmazó ipari vállalkozás (egykori malom) csatlakozik. Emiatt a településrendezési terv e területet mezőgazdasági-kert felhasználásban (övezetben) hagyta. Az üzemi terület déli oldalán, 50 méter szélességű erdősáv (mint védettséget nyújtó terület) közbeiktatásával a hatályos szabályozási terv új lakás célú fejlesztési területet jelölt ki.



Az üzemi terület keleti oldalát a Szabadság utca határolja. A utcavonaltól jelentős távolságra elhelyezett üzemi épületek az utca szemközti oldalán lévő lakóingatlanoktól ugyancsak 50 méter távolságra helyezkednek el.

Megállapítható, hogy az üzemi terület szélétől (illetve az ott elhelyezett épületektől) a környező meglévő és tervezett lakóterületek legalább 50 méter távolságra helyezkednek el, mely az üzemi tevékenység környezetre gyakorolt terhelését jelenleg is korlátozza.

Településrendezési tervmódosítás javaslata:

A környezeti adottságokat ismertető fejezet elemzését alapul véve fogalmazható meg a településrendezési tervmódosítás javaslata.

A két jelenlegi zártkerti ingatlan területéből az a területrész, ami a hatályos rendezési tervben lakóterületként kijelölt területsávhoz közvetlenül csatlakozik, és az üzemi területen lévő épületektől legalább 50 méter távolságra helyezkedik el, azonos helyzetben van, mint a korábban kijelölt lakóterületek, így ezen területrész falusias lakóterületben (lakóövezetbe) való átsorolása szakmailag indokolható. A mintegy 80 méter szélességű területből így 30 méter szélességű rész lakóövezetbe átsorolható. Szükséges azonban, a további 50 méter szélességű területrész fásítását előírni. A hatályos szabályozási terv az üzemi terület déli oldalán ezt gazdasági erdő kijelölésével valósította meg, így jelen esetben is ez a szabályozási megoldás javasolt. (A területrész a javasolt szabályozás alapján önálló hrsz-ú területként kerülne leválasztásra, de a terület tulajdonviszonya ettől nem változik meg, és gyümölcs fával történő beültetése is lehetséges.)


A szabályozás javaslatát a tanulmány rajzi melléklete mutatja be, a hatályos szabályozási terv részletével együtt.

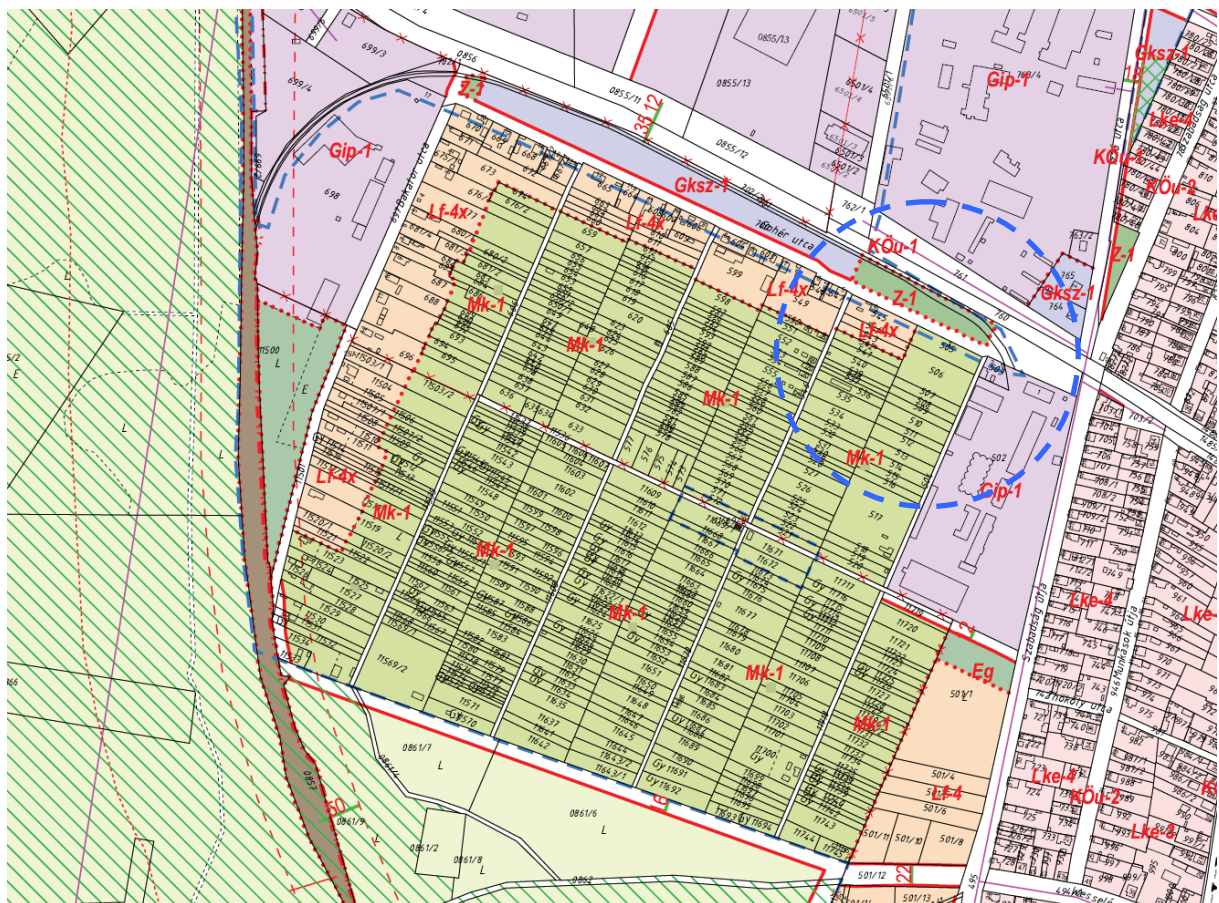
A javasolt módosítás mellett fontos emlékeztetni arra, hogy a város elfogadott településfejlesztési koncepciója a zártkertként hasznosított területek lakóterület fejlesztésre történő használatát nem javasolja. A zártkertek hagyományos hasznosítását, a zártkerti kultúra felélesztését szorgalmazza. A javasolt módosítás azonban nem ellentétes a településfejlesztési koncepció ezen megállapításával, mert a településrendezési terv olyan kiegészítéséről van szó, ami egy korábbi elhatározás következménye, ha azonos elvek és korlátok kerülnek alkalmazásra.

A módosítás várható hatásai:

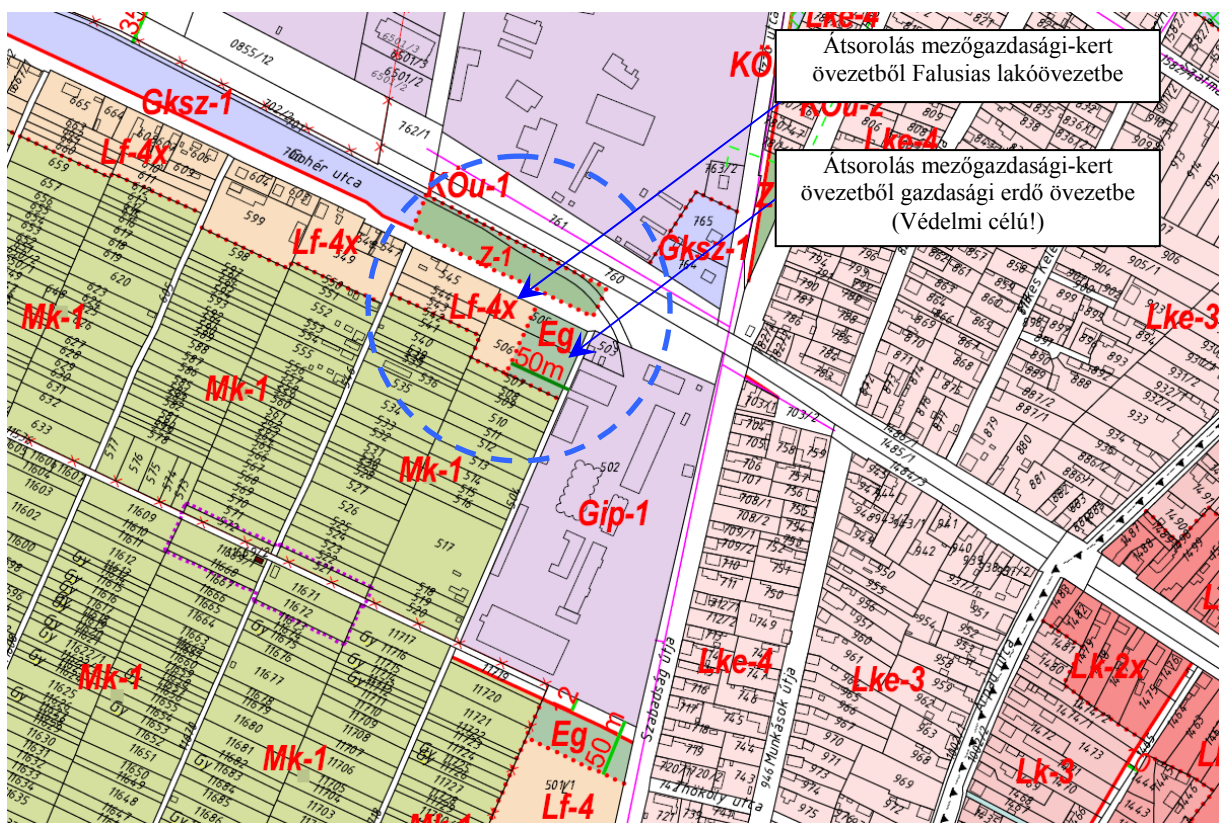
A tervezett módosítás a javasolt védőterület kialakításával nem jár káros környezeti hatással. Új kiszolgáló utca, közműhálózat kiépítése nem szükséges, hiszen ezek rendelkezésre állnak. A módosítási igény nem „generál” újabb átminősítésre vonatkozó igényeket, mert a feltételek más területek esetében már nem állnak fenn.

Debrecen, 2014. augusztus 06.


Zsemberi István
Vezető településtervező
ügyvezető



A hatályos szabályozási terv részlete



A szabályozási terv kezdeményezett módosításának javaslata