

TANULMÁNYTERV (Településrendezési szerződés megalapozásához)

**Hajdúnánás Településrendezési terv 2014. évi módosítás során
 Czirják Imre Hajdúnánási vállalkozó Lovas centrum kiépítése érdekében
 kezdeményezett településrendezési tervmódosítási igénye**

1.) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.

Czirják Imre vállalkozó lovas centrum megvalósítása céljából kezdeményezte az önkormányzatnál a belterület déli széle mellett, külterületen található 0979/49 helyrajzi számú földterület településrendezési tervben meghatározott területfelhasználásának, övezetének módosítását.

A hatályos településrendezési terv a korábban strucc- farm területéhez tartozó (azóta külön helyrajzi számon leválasztott) területet „Mgy” –jelű (többségében gyeplélegelő hasznosítású) mezőgazdasági területfelhasználásba, övezetbe sorolja. A vállalkozó által megfogalmazott igény szerint lovas centrum, lovarda és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezhetősége az igény.

A településrendezési terv módosításakor megfelelő lehetőséget teremtenie, a város Helyi építési szabályzatában meghatározott „Ksp-lov” jelű beépítésre szánt különleges építési övezet kijelölése a 0979/49 Hrsz-ú területen.

2.) Az érintett terület és környezetének településrendezési szempontú bemutatása, a döntéshez szükséges mélységben.



Tervezett lovas centrum helye (Hrsz:0797/49)

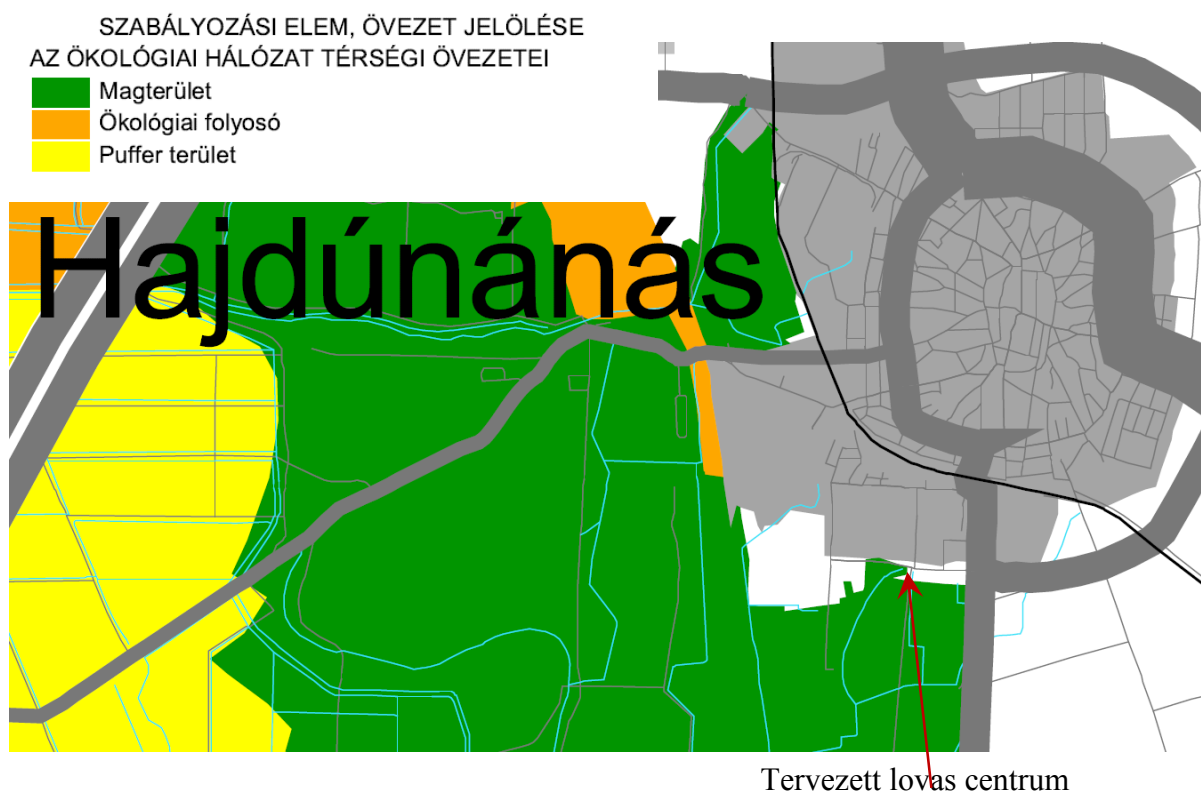
A hatályos településrendezési terv a lovas centrum fejlesztésére jelen kezdeményezés szerint kiválasztott terület északi oldalán tervezi a strandfürdő környezetében kijelölt turisztikai-üdülő- sport és rekreációs városrészt határoló gyűjtőút kiépítését. Abból a szempontból kedvezőbb a lovas centrum itteni megvalósítása, hogy déli irányban közvetlen kapcsolata lenne a lovas túrák számára alkalmas természeti környezethez. A településrendezési tervi elhatározásokkal abból a szempontból is összhangban áll a fejlesztési javaslat, hogy a rekreációs terület ezen részén (a tervezett gyűjtőút másik oldalán) ad javaslatot a hatályos rendezési terv is, ilyen fejlesztések megvalósítására.

A településrendezési tervmódosítás lehetőségének vizsgálatához hozzá tartozik, a magasabb szintű tervekkel való egyezőség (az azokban esetleg megfogalmazott korlátozások, szabályok betarthatóságának) megvizsgálása. A megyei területrendezési terv és azzal összhangban a hatályos településrendezési terv a Hész külön mellékletében lehatárolja az országos és térségi övezetek területeit. Ezek közül az ökológiai hálózat magterület elnevezésű térségi övezet (igaz annak csak a széle) jelenleg részben érinti a fejlesztésre kijelölt területet.

Fontos itt megjegyezni, hogy a magterület térségi övezeti előírása kizárja az övezeten belül, az új beépítésre szánt terület kijelölését. Bár a lovas centrum beépítésre nem szánt különleges övezetben elhelyezhető lenne az ökológiai hálózat magterület elnevezésű övezetében is, de az ebből adódó 5 %-os beépítettség nem elegendő egy lovarda megvalósításához.

A jogszabályi előírások lehetőséget adnak arra, hogy a térségi övezetek lehatárolásától az igazgatási területen belüli teljes területnagyságot alapul véve legfeljebb 5%-os eltéréssel pontosítani (változtatni) lehessen az övezeti lehatárolást. Ebben a kérdéskörben egyeztetést történt a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságánál, ahol a terület adottságaira való tekintettel, előzetesen támogatták az övezeti határ korrekcióját.

*Hajdúnánás –tervezett lovas centrum és az ökológiai hálózat (magterület) viszonya
Részlet a Megyei Területrendezési Terv övezeti tervlapjából*

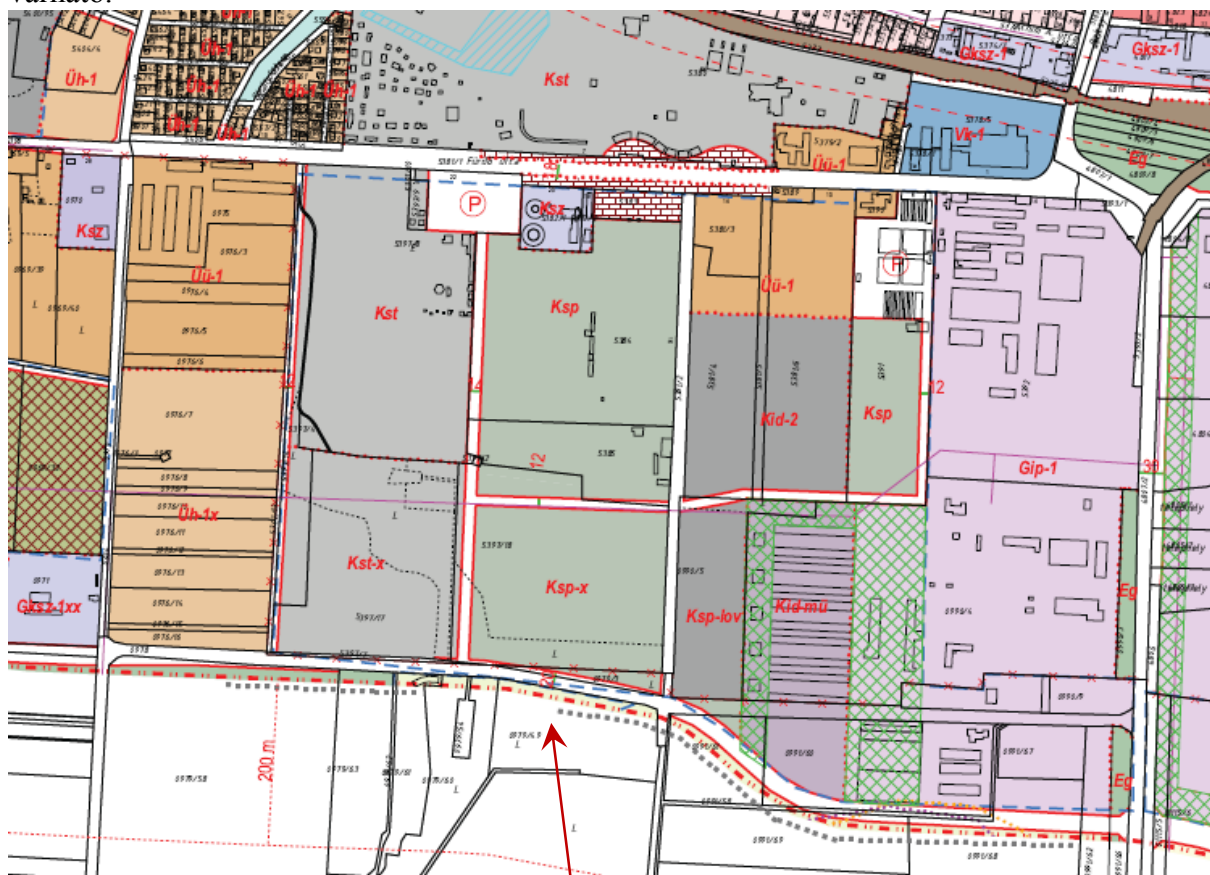


3.) Településszerkezeti és Szabályozási koncepció (Javaslat a településszerkezeti terv és Szabályozási terv módosításra)

A településrendezési termódosítás során a Településszerkezeti terv, a Helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges. Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben megfogalmazott „teljes” eljárást kell a terv készítésekor, egyeztetésekor, jóváhagyásakor alkalmazni.

A településszerkezeti tervben a Hrsz: 0979/49 terület „Mgy”- (Mezőgazdasági- gyeplélelő) felhasználásból „Ksp-lov” (Sportolási célú beépítésre szánt különleges) felhasználásba javasolt a területet átsorolni.

A terület környezetében további terület-felhasználásbeli, településszerkezeti változtatást nem kell előírni, mert a környezetre vonatkozó egyéb beavatkozást igénylő hatás nem várható.



A fejlesztésre szánt terület jelenleg a külterületi szabályozási tervlap alá tartozik, de belterületi csatlakozása, üdülő és rekreációs területekkel való kapcsolata miatt javasolt a belterület szabályozási tervlap hatálya alá áthelyezni a területet.

A terv egyeztetésének idejére a módosítással érintett terület egység önálló szabályozási tervlapját szükséges kidolgozni.

A terület egység lehatárolása:

(Lehatárolás bemutatása a tanulmány 2. oldalán, a településszerkezeti terv kivonatán!)

- A tervezett lovas - centrumot északi oldalon határoló meglévő mezőgazdasági út, melyet a hatályos településrendezési terv gyűjtő útként irányoz elő fejleszteni,
- a területet keleti oldalon határoló mezőgazdasági út, melynek északi folytatása az üdülő terület egyik feltárási útja és a fürdő főbejáratához vezet,
- a területtől nyugati irányban lévő, szennyvíztelepre kivezető észak-déli irányú mezőgazdasági út
- A terület egység déli határát a 0979/15 Hrsz-ú kelet-nyugat irányú mezőgazdasági út alkotja.

A szabályozási terv készítésekor szükséges a tervezett lovas-centrum északi oldalán lévő mezőgazdasági út tervezett gyűjtőút fejlesztését is figyelembe venni. (A hatályos szabályozási terv a közlekedési terület szabályozási szélességét 20 méterben határozza meg, de a tervezett szélesítés északi irányban van kijelölve, tehát a tervezett lovas-centrum területét nem érint.

A módosítás során kiindulási alapot jelent a hatályos Hész. kidolgozott övezeti előírása, de szükség esetén az előírás módosítására is javaslatot lehet (kell) kidolgozni.

A hatályos Hész jelenleg a következő előírást tartalmazza, a kijelölni tervezett övezetre vonatkozóan.

9. Ksp-lov jelű övezet
Sportolási célú különleges terület – lovas sport számára

46. §

- (1) *Az övezet a város déli oldalán elhelyezkedő strandfürdő környezetében kijelölt üdülő-idegenforgalmi és rekreációs terület részeként került kijelölésre, az üdülő- rekreációs célú városrész délkeleti szélén. A terület hasznosítása a hozzá (keleti oldalon) csatlakozó mezőgazdasági állattartó telep (átalakítás után idegenforgalmi funkciót is betöltő különleges mezőgazdasági üzemi övezet) miatt célirányosan meghatározott.*
- (2) *A területen elsődlegesen a lovas sport szabadtéri és fedett létesítményei, ezen kívül egyéb sportolási célú építmények, vendéglátó létesítmények helyezhetők el.*
- (3) *Az épületeket szabadonállóan, a terület legfeljebb 20 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, maximum 7,5 méteres építménymagassággal.*
- (4) *A Ksp-lov övezet területét megosztani nem lehet.*
- (5) *A terepszint alatti építmények, pinceszint nem létesíthetők.*
- (6) *Az övezetben az épületeket teljes közművesítés esetén lehet elhelyezni. A szennyvízhálózat kiépítéséig átmenetileg közműpótló alkalmazása megengedett.*

Az Oték a különleges övezetek esetében a telek legfeljebb 40%-os legnagyobb beépíthetőségét engedi meg, tehát a jelenleg Hész-ben meghatározott 20%-os érték legfeljebb eddig a határig növelhető. A terület sűrűbb beépítésének mindenképpen határt szab a Biológiai-aktivitásérték szinten tartására vonatkozó jogszabály betartásának kötelezettsége. A rendezési terv tervezett módosításakor ugyanis mezőgazdasági felhasználású terület kerül átsorolásra, beépítésre szánt különleges területbe, ami a biológiai aktivitásérték csökkenését eredményezné, melyet a módosítás során más intézkedések meghozatalával kompenzálni kell. Erre ad részben lehetőséget az övezetben (telken) előírandó plusz zöldterület alakítás kötelezettség.

A fejlesztésre szánt terület mintegy 1,92 ha nagyságú.

Jelenlegi felhasználásából adódó biológiai aktivitásértéke: $1,92 \times 3,7 = 7,1$

Tervezett felhasználásából adódó biológiai aktivitásértéke: $1,92 \times 3,0 = 5,76$

A változásból adódó -1,34 csökkenés értékét szükséges kompenzálni. Erre lehetőséget ad a területen belüli felületminőség javítására vonatkozó kiegészítő szabályozás. Megfelelő kompenzációs mód lehet például a telek északi- keleti és nyugati szélére előírandó 15 méter szélességű védőfásítás: $280\text{m} \times 15\text{m} \rightarrow 0,42\text{ ha} \times 6 = 2,52$

4.) A javasolt változás (módosítás) várható környezeti hatásai, az örökségi vagy környezeti értékek sérülésének lehetőségei

A lovas centrum tervezett új helyen történő megvalósítása a környezetre vonatkozóan semmilyen káros hatást nem gyakorol. A város déli részén lévő és jelentős mértékű tovább fejlesztésre szánt strand- üdülő- rekreációs- turisztikai célú városrész déli széléhez csatlakozó terület a tervezett lovas turisztikai célokra a legalkalmasabb területek közé tartozik. A fejlesztési területhez Natura 2000 különleges természetmegőrző területek (gyep-legelő) területek csatlakoznak, de a tervezett fejlesztés a természeti értékeket nem veszélyezteti. A lovas centrum számára pedig kifejezetten kedvező a természeti területekkel való közvetlen kapcsolat.

Egyéb örökségi érték (pl. régészeti nyilvántartású terület a fejlesztésre szánt területet, jelenlegi ismereteink szerint nem érinti.)

5.) A javasolt változás (módosítás) várható infrastrukturális igényei.

A tervezett lovas centrum két meglévő úton is megközelíthető. Az utakat a településrendezési terv kiépítésre, fejlesztésre jelöli.

A környezetében lévő, és tervezett fejlesztések közműellátására a hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészei megfelelő javaslatokat tartalmaznak. A közműellátás a környezet távlati fejlesztésével összhangban kiépíthető.

Debrecen, 2014. június 05.

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