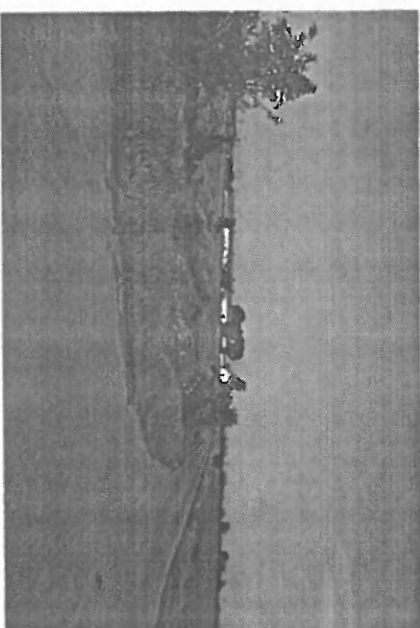


## K É R L E M

<sup>2</sup>

hajdúnánási 0979/49 hrsz-ú ingatlanra hatályos

Helyi Építési Szabályzati és településrendezési tervi előírások  
módosítási eljárásának  
indítása iránt



kérelmezők:

**Zsuga Zsanett**

Hajdúnánás, Vörösmarty u. 49.

(levelezési cím: 4080 Hajdúnánás Csíha Győző u.16.)

és

**Czirják Imre**

Hajdúnánás, Csíha Győző u. 16.

2014. május 20.

E. 1044/91 20.14.

Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal	
Hajdúnánás	
szert	Mi - klet

**Zsuga Zsanett**  
és

**Czirják Imre**

Hajdúnánás, Csíha Győző u. 16.

telefon: 06 20 2291835

aranyzabla@gmail.com

**tárgy:**

**melléklet:**

*hajdúnánási 0979/49 hrsz-ú ingatlanra hatályos Helyi Építési Szabályzat és településrendezési tervi előírások módosítási eljárásának indítása iránti kérelem*  
- tárgyi rendezési terv módosítására kérelmezők által elkészített tanulmányterv  
- 0979/49 hrsz-ú földrészlet tulajdonosának felhatalmazása ügyünk közvetlen képviselőjére

**Szólláth Tibor úr**

Hajdúnánás Városi Önkormányzat

polgármestere

Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.

Telefon: 52/381-411

szollath@hajdunanas.hu

Tisztelt Szólláth Tibor polgármester úr!

2014. április 9-i fogadóóráján lehetővé vált személyes megbeszélésünk eredményeként elnyert biztató hozzáállása-, majd erre építetten pedig 2014. április 16-án a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Gazdálkodási Irodájának Kissné Barta Piroska irodavezető asszonnyal és Marosán Andrea Hajdúnánás város megbízott főépítészével folytatott szakmai egyeztetés szerint általunk elkészített tanulmányterv alapján tisztelettel kérelmezzük, hogy a hajdúnánási 0979/49 hrsz-ú és 19.223 m<sup>2</sup> területű ingatlanra hatályos Helyi Építési Szabályzati és településrendezési tervi előírások módosítási szándékának támogatásával, és ez irányú módosítási eljárás saját költségviselésünk terhével történő megindítási döntéssel Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete segítse elő lovas telep fejlesztési elképzeléseink megvalósulását.

Az elsorvasztott hazai és elsődlegesen a hajdúnánási lovas kultúra újjáélesztésén évek óta keményen dolgozunk, s tapasztalataink és az elért sikereink arra biztatnak bennünket, hogy a megkezdett munkát folytassuk, s egyben merjünk ehhez nagyot is álmodni, s hozzunk létre egy a jövőnek szóló új lovas bázist szülővárosunkban, a lovas nevelés és oktatás, a lovas turizmus, lovasversenyek, rendezvények és mindezek iránt érdeklődő vagy lovaskultúra iránt elkötelezett emberek szálláshelyi-, s mindezekhez társítható kereskedelmi és vendéglátási szolgáltatások nyújtására hivatottan, színesítve ezzel is a folyamatosan-, sőt az idén még látványosabb fejlődésnek induló idegenforgalmi bázist nyújtó téli-nyári

**Zsuga Zsanett és Czirják Imre lovas kultúra fejlesztési törekvése**

rendezési terv módosítása iránti kérelem

üzemű gyógyfürdők és környezete nyújtotta attrakciót, erősítve kölcsönös érdekünket szolgálóan Hajdúnánáson töltött vendégjelszakak kinyújtásának esélyét.

Ezen törekvésünkhöz kerestünk és találtunk alkalmas helyet a tárgyi ingatlan tekintetében. Hajdúnánás Városi Önkormányzat 22/2013. (VI. 30.) számú rendeletével (*továbbiakban: Rendelet*) megalkotott Helyi Építési Szabályzati és szabályozási tervi előírások alapján, e közeli 2 ha-os terület többségében gyep, legelő övezetbe sorolt (62. § szerinti Mgy-1 övezet), ahol a múlt évi Rendelet helyi sajátosságú korlátozása miatt, mint 10 ha-nál kisebb területen építkezni nem lehet. Ezen ingatlanon ennek áthidalását jelenthető birtokközpont kialakítása sem nyílik már mód 2013. nyara óta a 63. §-ban elrendelt egyedi hajdúnánási korlátozás révén. Ezen rendezési tervi korlátok készítették bennünket arra, hogy felkeressük Szólláth Tibor polgármester urat, álláspontjának kikérése céljából, ki a módosítás kérelmezésére bízott bennünket, aminek eljárásrendi módjáról a szakiroda vezetője és a mb. főépítész úrhölgy nyújtott eligazodást számunkra, javasolva azt is, hogy a szakmai munka és költségei tekintetében közvetlenül vegyük fel a kapcsolatot a tervmódosításban illetékességet kapott Cívisterv Várostervező és Építész Iroda Bt. (Debrecen, Széchenyi u. 8.) ügyvezetőjével, azaz Zsemberi István okl. építésszempontból, aminek 2013. április 24-én személyesen eleget is tettünk, s elképzelésünk megvalósítására választott földrésztelünk urbanisztikai szempontból ideálisnak ítéltet, s a tervezett fejlesztés rendezési tervbe illesztésének, s az azt lehetővé tevő módosításának szakmai akadályai nem merültek fel. Ennek megteremtése céljából közvetlen egyeztetésre is sor került a természetvédelmi hatósági jogkörű gyarkorló Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság (Debrecen, Sűmen u. 2.) képviselőivel, kik előzetes támogatásukról erősítették meg törekvéseinket. Ennek szellemében Zsemberi István vezető településtervező összeállította a módosításra vonatkozó tanulmánytervét, melynek Képviselő-testület elé tárással szeretnénk elérni a fejlesztés jogi kereteit megteremtő rendezési tervi módosítás eljárásának indíthatóságát, melyet előre is köszönünk minden ebben érintett és fejlesztési törekvéseinkben segítséget nyújtó személynek.

Jelen kérelmünket Szólláth Tibor polgármesterhez címzeten, de Káissné Barta Piroska irodavezető asszonynak átadva nyomtatott és - a szükséges előterjesztések összeállítását elősegítendő - digitalizált formában nyújtjuk be. Kérelmbenyújtási jogosultságunként mellékelten csatoljuk a földterület még jelenlegi tulajdonosának felhatalmazását is, mivel egyébként előszerződést kötöttünk.

Tisztelettel:

Hajdúnánás, 2014. május 20.



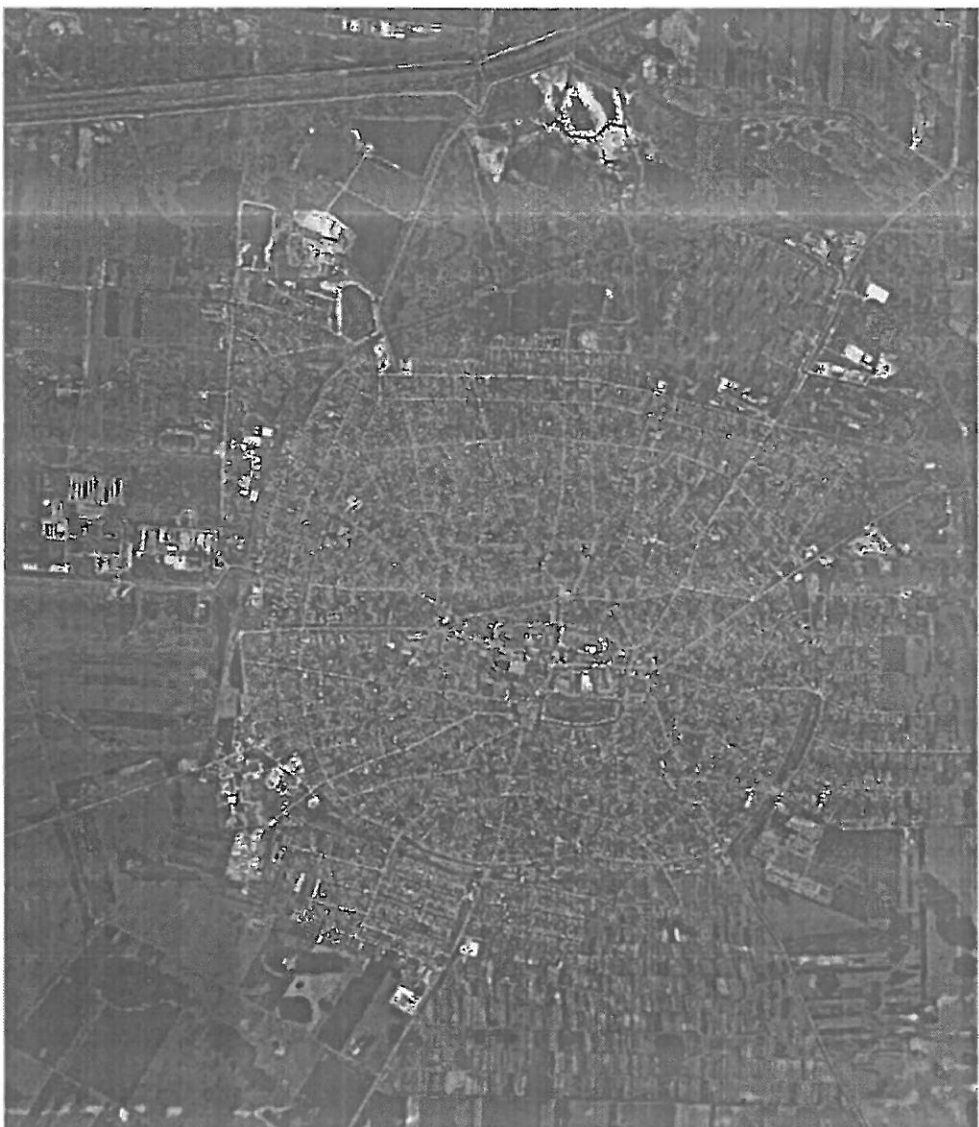
Zsuga Zsanett  
kérelmező



Czifják Imre  
kérelmező

Zsuga Zsanett és Czifják Imre lovas kultúra fejlesztési törekvése

rendezési terv módosítása iránti kérelem



a 0979/49 hrsz-ú ingatlan közigazgatási területen belüli helye



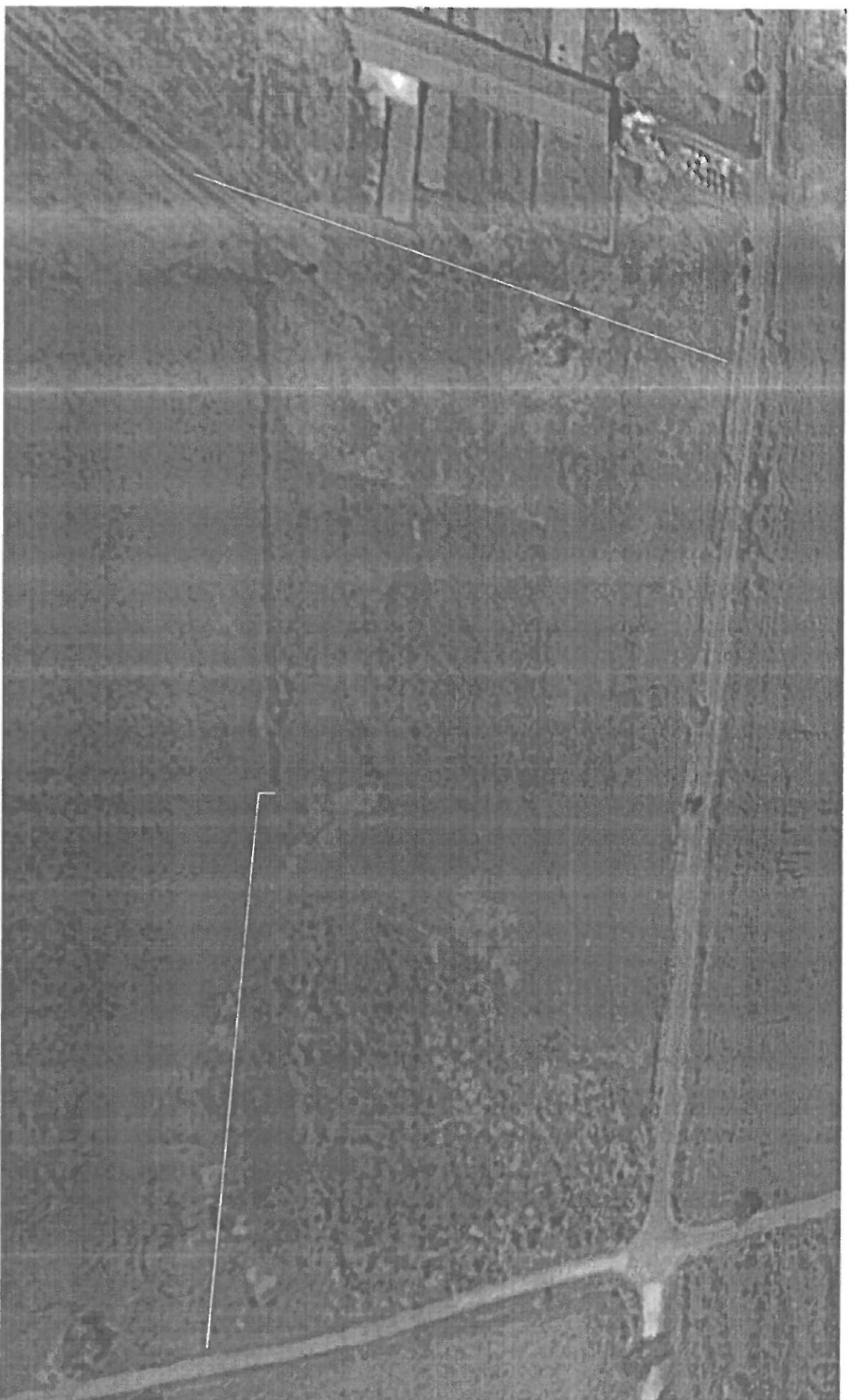
a 0979/49 hrsz-ú ingatlan üdülőterületi kapcsolata

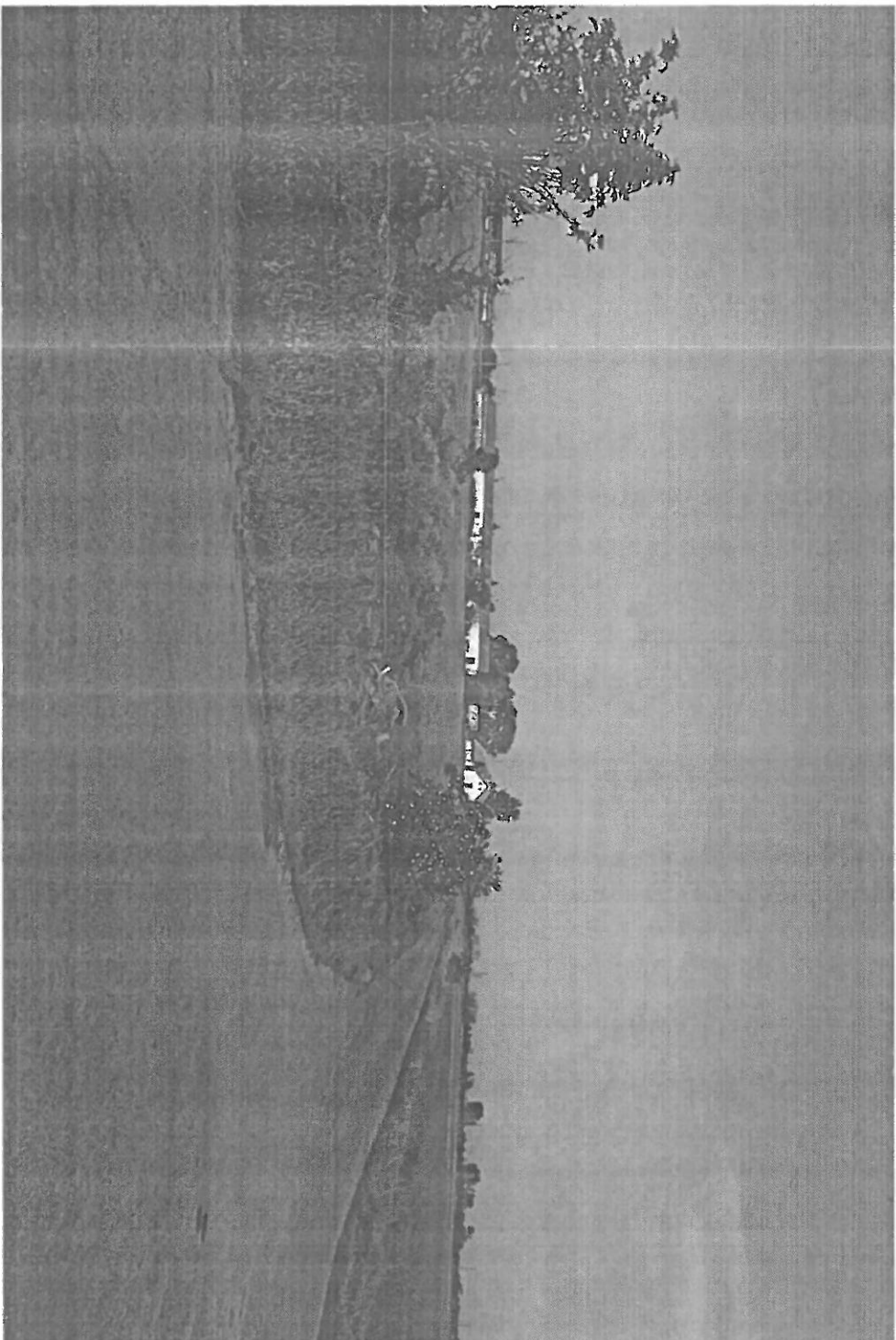
**Zsuga Zsanett és Czirják Imre lovas kultúra fejlesztési törekvése**

rendezési terv módosítása iránti kérelem

a 0979/49 hrsz-ú ingatlan és környezetének térképi kivonata

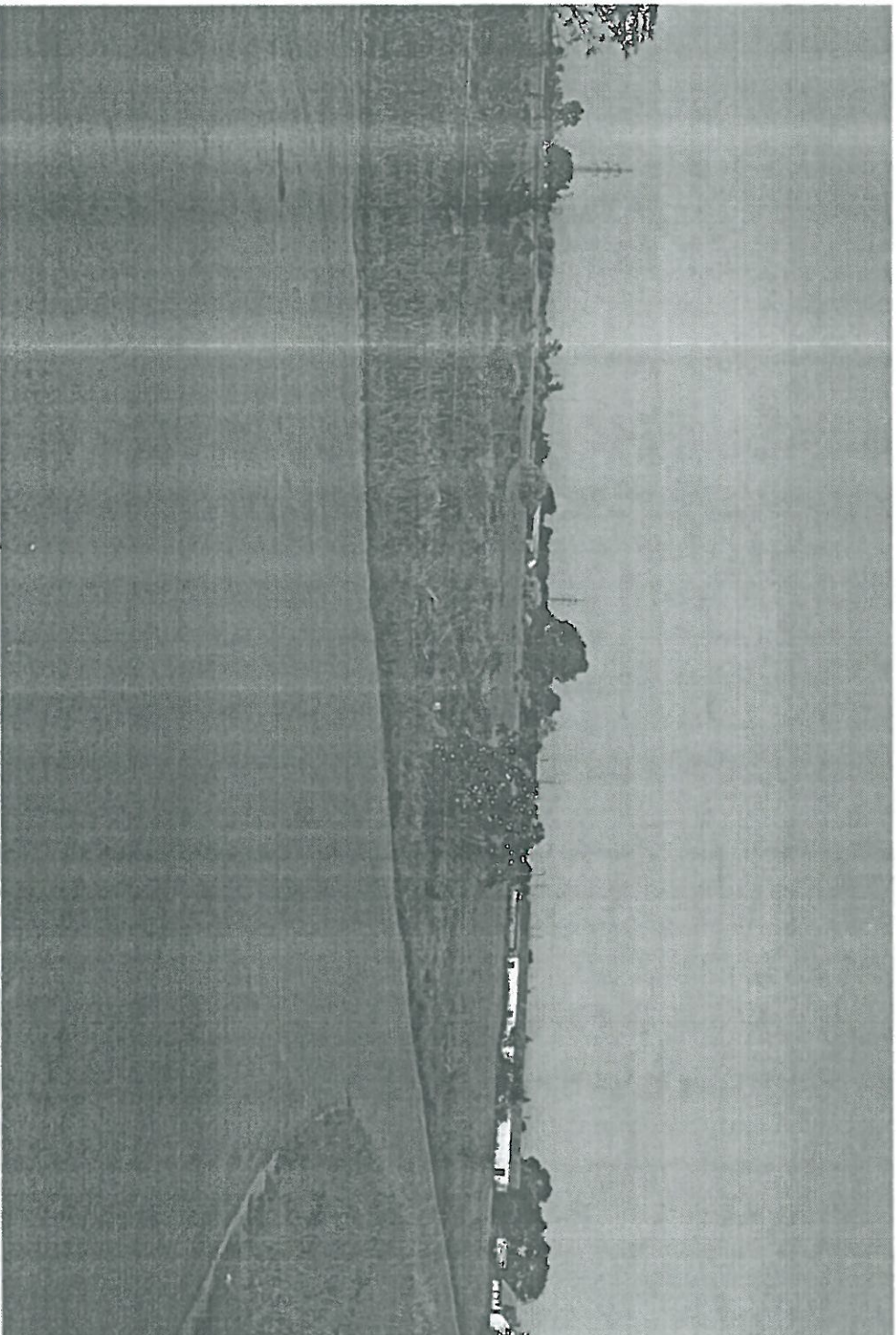




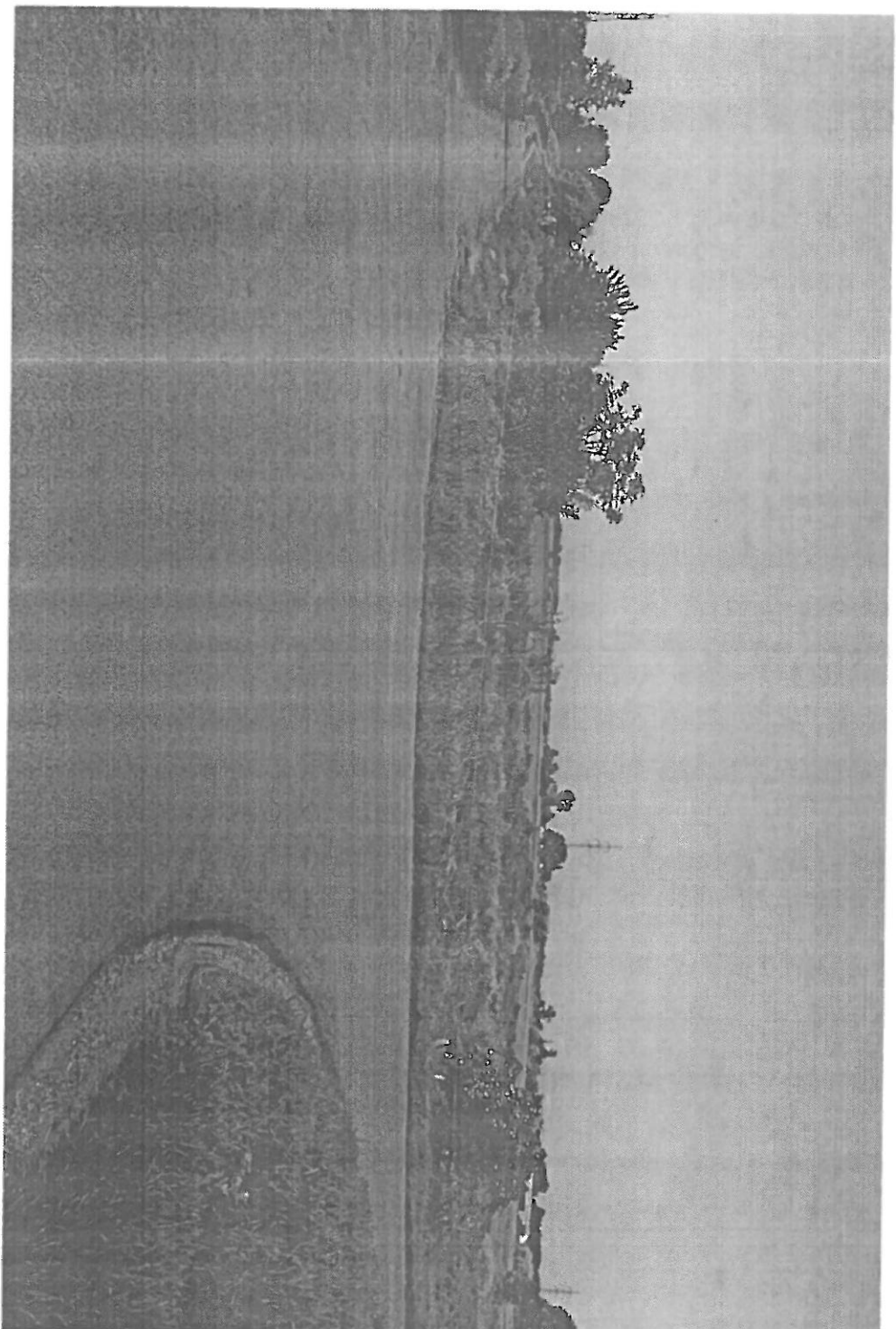


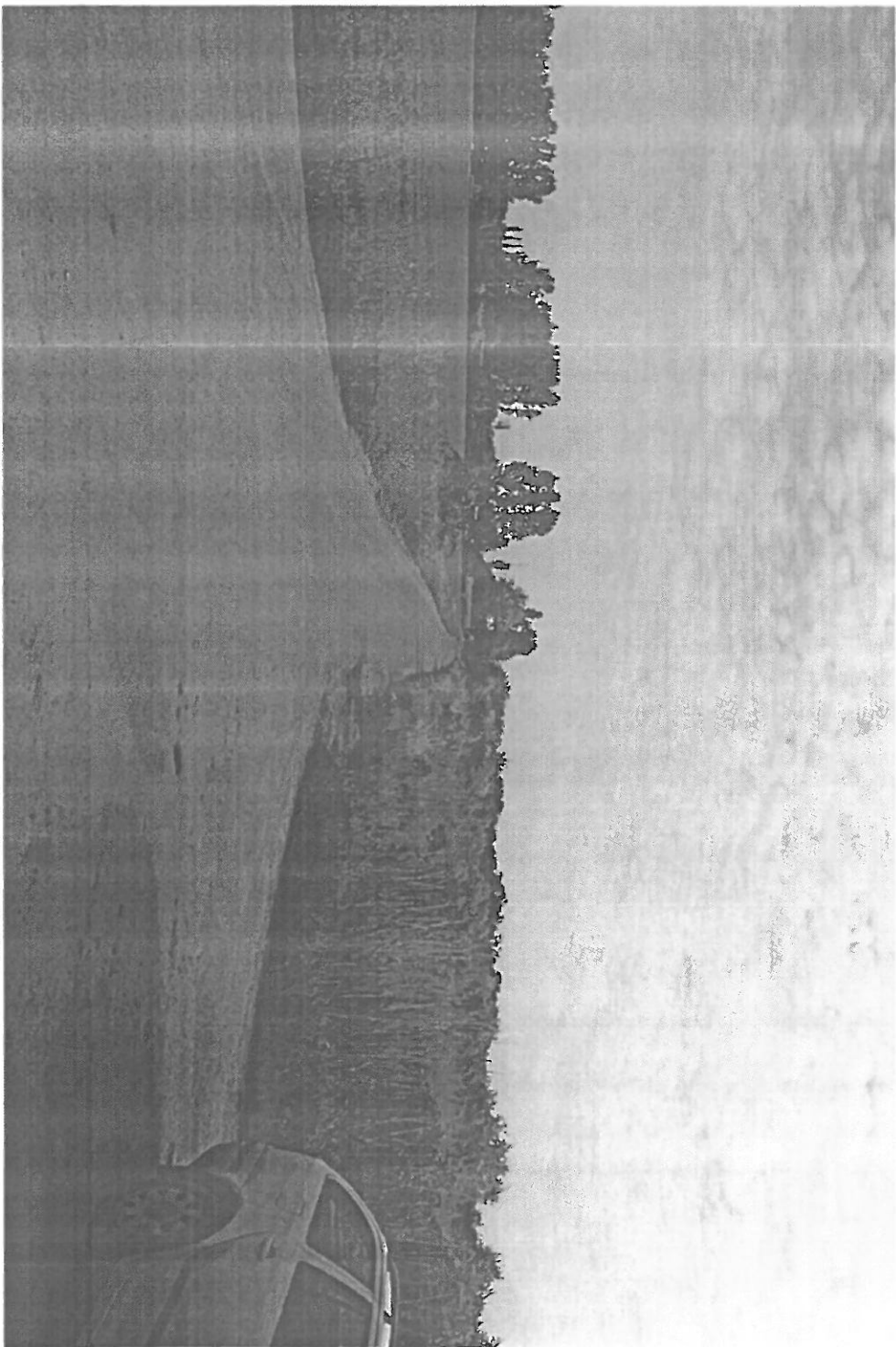
a sarló 0979/49 hrsz-ú ingatlan fényképe keleti irányból



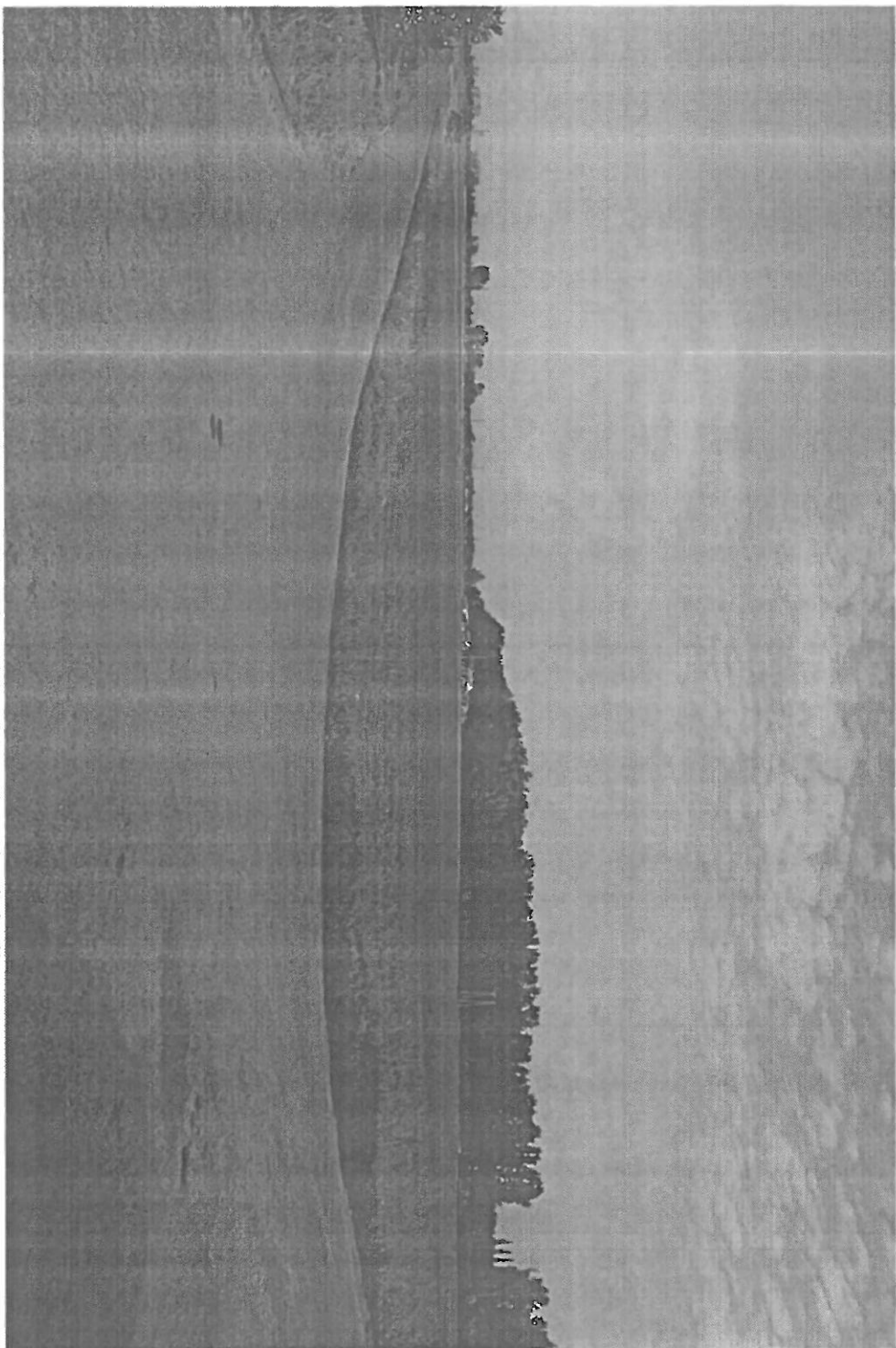


a sarki 0979/49 hrsz-ú ingatlan fényképe északkeleti irányból





0979/49 hrsz-ú ingatlanról északra eső területek fotója



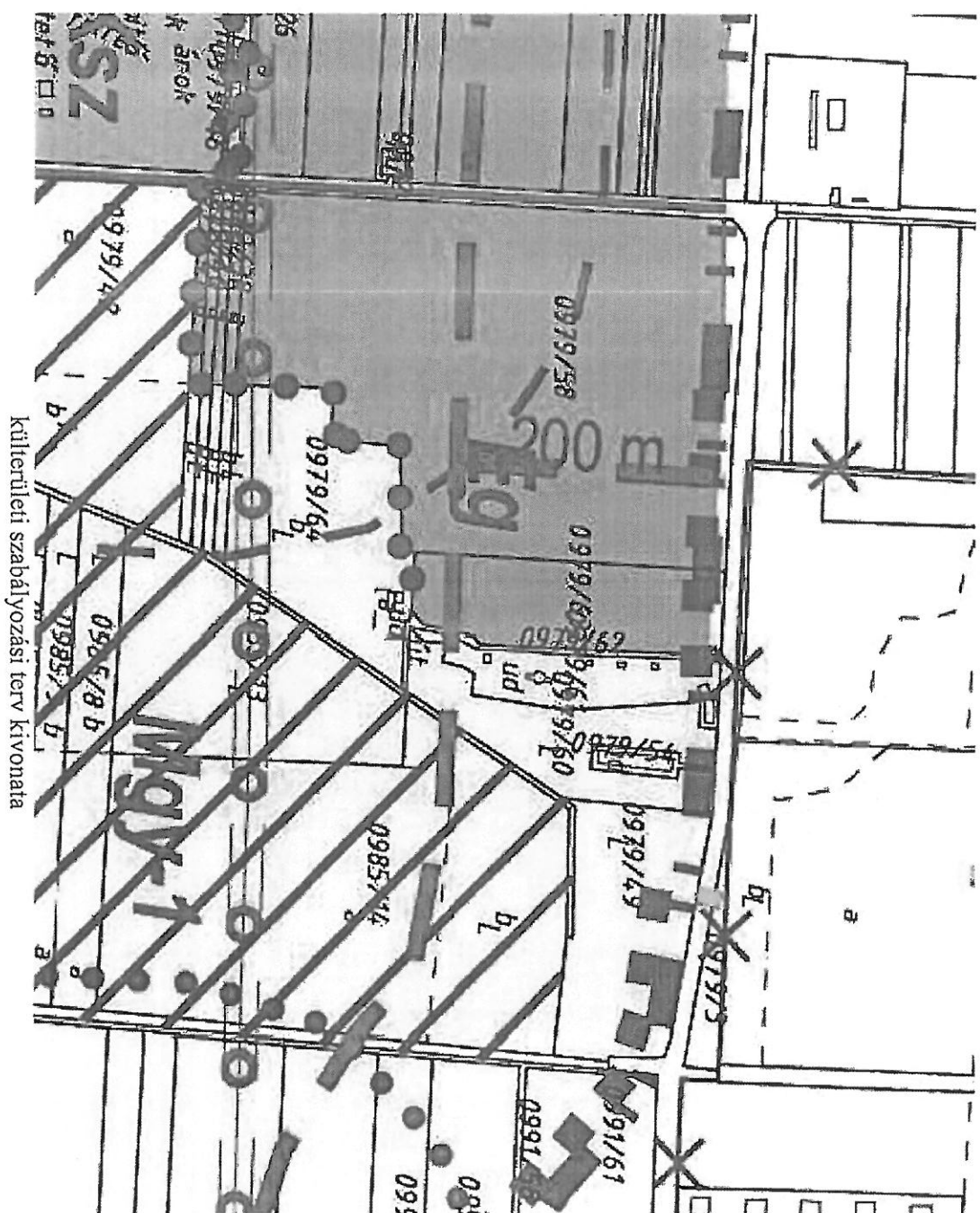
0979/49 hrsz-ú ingatlanról északra eső területek fotója



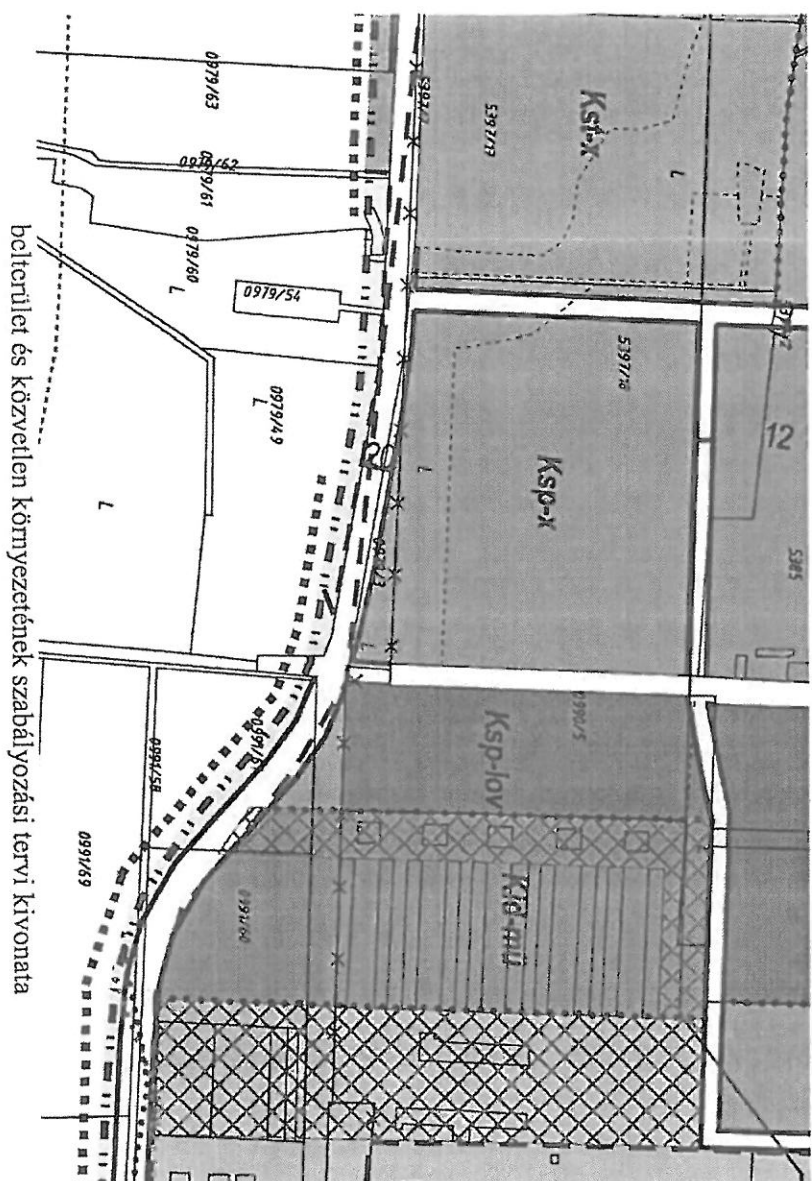


0979/49 hrsz-ú ingatlanról keletre eső területek fotója





külterületi szabályozási terv kivonata



belterület és közvetlen környezetének szabályozási tervi kivonata



Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
22/2013. (VI. 30.) Önkormányzati Rendelete  
Hajdúnánás Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

## 3. §

(1)

- b) beépítésre nem szánt területek, ezen belül
- ba) közlekedési területek,
  - bb) zöldterületek,
  - bc) erdőterületek,
  - bd) mezőgazdasági területek,
- 
- be) vízgazdalkodási területek,
  - bf) természetközeli területek,
  - bg) különleges területek.

## XII. FEJEZET

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

#### 55. Általános előírások

#### 62. §

- (1) A város külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 

a)	Msz-1 Többségében szántó művelésű terület
b)	Mgy-1 Többségében gyepterület, legelő művelésű terület
c)	Mlk Kertgazdálkodásra szolgáló terület is.
d)	M-ik Intenzív kertészet területe.
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

**56. Msz-1 övezet**  
**Többségében Szántó művelésű terület**

**63. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.
- (3) Épületek legalább 3 ha (30.000m<sup>2</sup>) területen helyezkedik el tömbösítetten, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető. A lakóépület 7,5 m építménymagassággal magastetővel építhető. Lakóépület által elfoglalt terület egy részét fel lehet használni, a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint falusi turizmust szolgáló



szállásjellegű épületek létesítésére. A területen birtokközpont kialakítható. Kiváló minőségű szántó területen építményt elhelyezni csak kivételesen, helyhez kötött beruházás esetén szabad. E területeken birtokközpont, és mezőgazdasági üzemi terület újonnan nem létesíthető, a meglévők nem bővíthetők. Az épületeket tömbösítetten kell elhelyezni. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú utat kell építeni.

(4) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont kialakítható új területen a települési területtől legalább 200 m távolságra új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként is.
- b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1ha) legyen.
- c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtok(ok)kal együtt 3 %
- d) A birtokközpont területét 2 soros fásítással kell körülvenni.
- e) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- f) A lakó és szállásjellegű épületeket legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és magastetővel kell kialakítani. A lakóépület és a helyben termelt áru értékesítését szolgáló kereskedelmi vendéglátó épület is építhető kintlakás esetén.
- g) Egyebekben (pl.: a be nem építhető területekre építési tilalom bejegyzése) az érvényes kormányrendelet szerint kell eljárni.
- h) A birtokközpont megközelítéséhez szilárd burkolatú utat kell kiépíteni.

**57. Mgy-1 övezet**  
**Többségében gyep, legelő művelésű terület**

**64. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az egyébkénti beépíthetőség által elfoglalt terület felét. A lakóépületben kialakítható a helyben termelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi és vendéglátó építménysz is.
- (3) Épületeket a legalább 10 (100.000 m<sup>2</sup>) ha nagyságot elérő egybefüggő területen lehet elhelyezni, szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában a lakóépületeket magastetővel építhetők. Megközelítésükhöz szilárd burkolatú út megépítése szükséges.

## 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (kivonat)

### Mezőgazdasági terület

29. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) kertes,

b) általános

mezőgazdasági terület lehet.

(3) A mezőgazdasági területen

1. a  $720 \text{ m}^2$ -t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

2. a  $720\text{--}1500 \text{ m}^2$  közötti területmagságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

3. az  $1500 \text{ m}^2$ -t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén  $3000 \text{ m}^2$ , egyéb művelési ág esetén  $6000 \text{ m}^2$  telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felett nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(5)<sup>75</sup> A mezőgazdasági területen több önálló telkből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telék területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telék területe legalább a  $10\,000 \text{ m}^2$ -t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telken a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(6)<sup>76</sup> A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telék területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépíthetősége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

### 1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

#### *Fogalommeghatározások*

87. *Mezőgazdasági birtoktest:* a mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó - a közigazgatási egységtől függetlenül - és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.

[illegible]

**Zsuga Zsanett és Czirják Imre** 10Vás művelési területe: 6920-8920-40124111E-mail: zcs@t-online.hu Tel.: 5913-7713-1...  
2014.03.24.

24  
rendezési terv módosítása iránti kérelem





<https://www3.internic.net/mailaps04/04-020140321171809Tdy-24qPTQ-59334713-1...> 2014-03-24