

*Egyeztetés után javított dokumentáció – 2018.07.19.  
Készült: a 314/2012.(XI.8.) Kr. szerinti- „Egyszerűsített eljárás” szerint*

# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

### 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- A.) Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utcák által határolt tömb övezeti besorolását, építési előírásait érintő, Anda Mihály által kezdeményezett módosítás
- B.) IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kezdeményezett, 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás



- I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/1. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
- II/2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
- III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



**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 VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### MEGHATÁROZOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ

### 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

- A) Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utcák által határolt tömb övezeti besorolását, építési előírásait érintő, Anda Mihály által kezdeményezett módosítás
- B) IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kezdeményezett, 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

Vezető településtervező:

Zsemberi István  
TT/1 09-0016

Debrecen, 2018. június/ július

/ Zsemberi István /  
Ügyvezető

# TARTALOMJEGYZÉK

## BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /1 SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

#### II /2 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

1. Környezeti hatások és feltételek
2. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
3. Örökségvédelem

\* Közműellátás

\* Közlekedés fejlesztés

\* Tájrendezés, zöldterület fejlesztés

\* \* Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

\* A jelzett alátámasztó munkarészek szakági tervező bevonásával történő kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

\*\* A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására nincs szükség.

### TERVLAPOK JEGYZÉKE:

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
T-1/m6	Településszerkezeti terv (Igazgatási terület) *	M=1:40 000
T-2/m6	Településszerkezeti terv (Belterület és környezete / részlet)	A3
<u>A módosítással érintett terület egységek szabályozási tervlapja:</u>		
SZ-1/18.2.	2b- jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-2/18.2.	2a. jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-2/m5	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000
Sz-1/m4	Igazgatási terület szabályozási terv	M= 1:20 000

\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!

# BEVEZETÉS, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## I. TERVEZÉSI FELADAT CÍME, A TERV TÍPUSA:

Hajdúnánás Város Településrendezési tervének 2018. évi. 2. sz. módosítása meghatározott területekre vonatkozóan, a tervezett módosítások jellege miatt, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§. (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

Folyamatban van, a Településrendezési terv 2018. évi 1. sz. tárgyalásos eljárás keretében történő módosítása, melynek során a délkeleti ipari területen történik módosítás, tervezett napelempark megvalósítását akadályozó, távlatban tervezett kiszolgáló út kerül megszüntetésre.

Jelen tervdokumentáció 2 db további területtel kapcsolatban tartalmaz településrendezési tervmódosítási javaslatot.

2A - jelű terület: Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utcák által határolt tömb övezeti besorolását, építési előírásait érintő, Anda Mihály által kezdeményezett módosítás

(Átsorolás „Vt-2”- jelű településközpont építési övezetből a beépítés jellegének jobban megfelelő „Vt-3” építési övezetbe.

2B – jelű terület: IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kezdeményezett, 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

(Mezőgazdasági üzemi különleges terület átsorolása, a valódi és tervezett használatnak jobban megfelelő „mezőgazdasági kereskedelmi szolgáltató” területté.)



## II. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁSI IGÉNY, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ADOTTSÁGAI

### 2A - JELŰ TERÜLET:

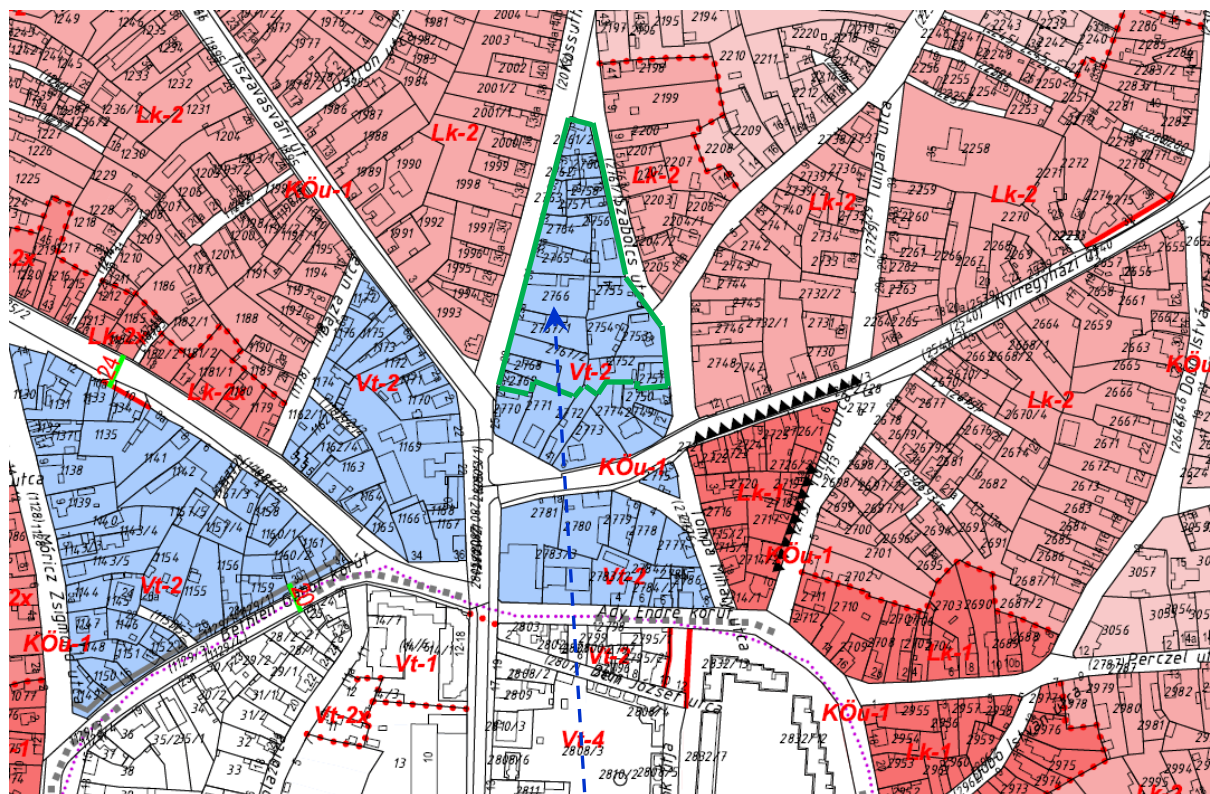
Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utcák által határolt tömb övezeti besorolását, építési előírásait érintő, Anda Mihály által kezdeményezett módosítás

(Átsorolás „Vt-2”- jelű településközpont építési övezetből a beépítés jellegének jobban megfelelő „Vt-3” építési övezetbe.

Dr. Jenei Ágnes és férje Anda Mihály levélben, kérrrel fordult Hajdúnánás város polgármesteréhez, melyben kezdeményezte a Hajdúnánás Kossuth utca 31. sz. (2766 helyrajzi számú) ingatlant érintő Helyi építési előírások módosítását, mely által lehetővé válna, a véleményük szerint, kialakult településképhez illeszkedően megtervezett új lakóépület elhelyezése.

A hatályos Helyi építési szabályzat és szabályozási terv, az érintett tömb területét „Vt-2”-jelű (településközpont vegyes) építési övezetbe sorolja, ahol zárt sorú beépítési móddal, utcavonalon álló (előkert nélküli) épület elhelyezéssel, legalább 4,5 méter és legfeljebb 6,0 méter utcai homlokzatmagassággal lehet épületet elhelyezni.

A tömb déli oldalán elhelyezkedő (Nyíregyházi utcára néző ingatlanok kivételével) a környezetben jellemző településképe, és az érintett tulajdonosok által, írásban is kezdeményezett, építési igény, földszintes vagy földszint + 1 emeletes, oldalhatáron álló, igény szerint utcavonalon álló, vagy előkerttel elhelyezett lakóépület építése.



*A hatályos szabályozási terv részlete, a kezdeményezett módosítással érintett terület lehatárolásával.*

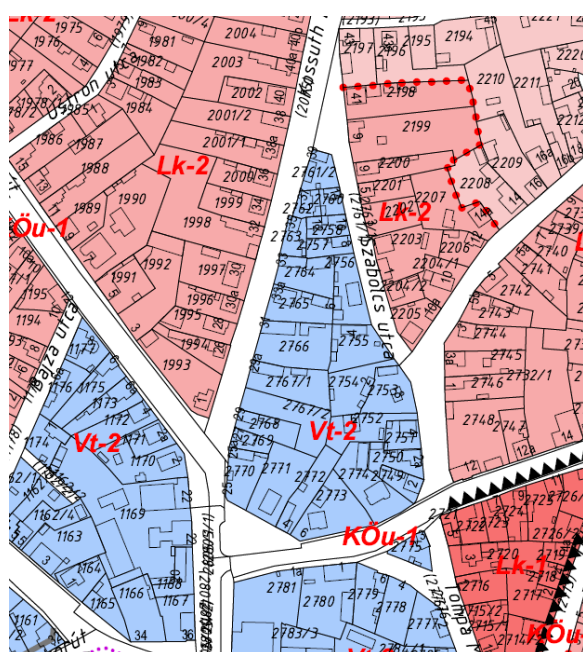
Tervezési feladat a Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

A településrendezési termódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történhet.

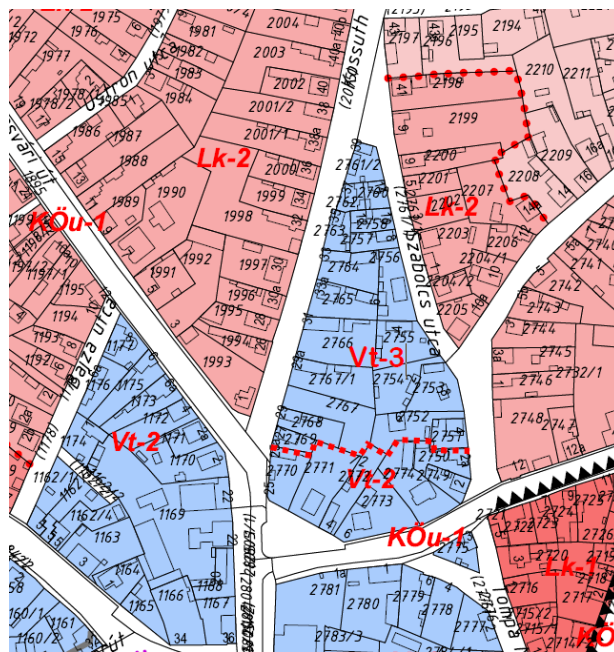
### **A tervezett módosítás lényege:**

Az igényelt településrendezési termódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, tekintettel arra, hogy a hatályos Helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz olyan Településközpont-vegyes építési alövezetet, mely a kezdeményezett igényeknek megfelelő. Ilyen építési övezet a „Vt-3” –jelű övezet, ahol oldalhatáron álló beépítési mód van előírva, legalább 4,5 méter és legfeljebb 7,5 méter közötti utcai homlokzatmagassággal.

A tömb déli, Nyíregyházi útra néző ingatlanjainak esetében az építési övezetváltást szakmailag nem indokolt, de a tömb ettől fentebb lévő részein a beépítési mód és az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezésére vonatkozó szabályok módosítása, településképi szempontból is indokolt.



*a hatályos szabályozás részlete*



*a szabályozási terv tervezett módosítása*

A tömb északi oldalán tervezett építési övezetváltás, melynek során az érintett terület „Vt-2” építési övezetből „Vt-3” övezetbe kerül átsorolásra, a tömböt határoló utcák túloldalán tekintve, az egységes településképi megőrzéséhez is hozzájárul, tekintettel arra, hogy a módosítással érintett ingatlanokkal szemközti (az út túloldalán elhelyezkedő) ingatlanokat a hatályos szabályozási terv „Lk-2”-jelű építési övezetbe sorolja, ahol szintén oldalhatáron álló beépítési mód, földszint- vagy földszint + 1 emeletes épületek elhelyezését biztosító szabályozás van hatályban.

A módosítás során a jelenlegi „Vt-2” övezeti besorolás „Vt-3”-ra változik. Az övezetre előírt építési paraméterek egyéb változásait, a tanulmány mellékletét képező Hész. 5. melléklet 2. táblázata alapján lehet összehasonlítani. Ez az építménymagasság vonatkozásában 4,5-6,0 méter intervallumról 4,5- 7,5 méter intervallumra történő kisebb bővítést eredményez, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ról 40%-ra változna, az alakítható legkisebb telek terület nagysága 300 m<sup>2</sup>-ről 350 m<sup>2</sup>-re kismértékben növekedne. (A paraméterek egyéb változásai természetesen a zárt sorú beépítés oldalhatáron álló beépítési módra történő változásával függnek alapvetően össze.)



## B – JELŰ TERÜLET:

IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kezdeményezett, 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

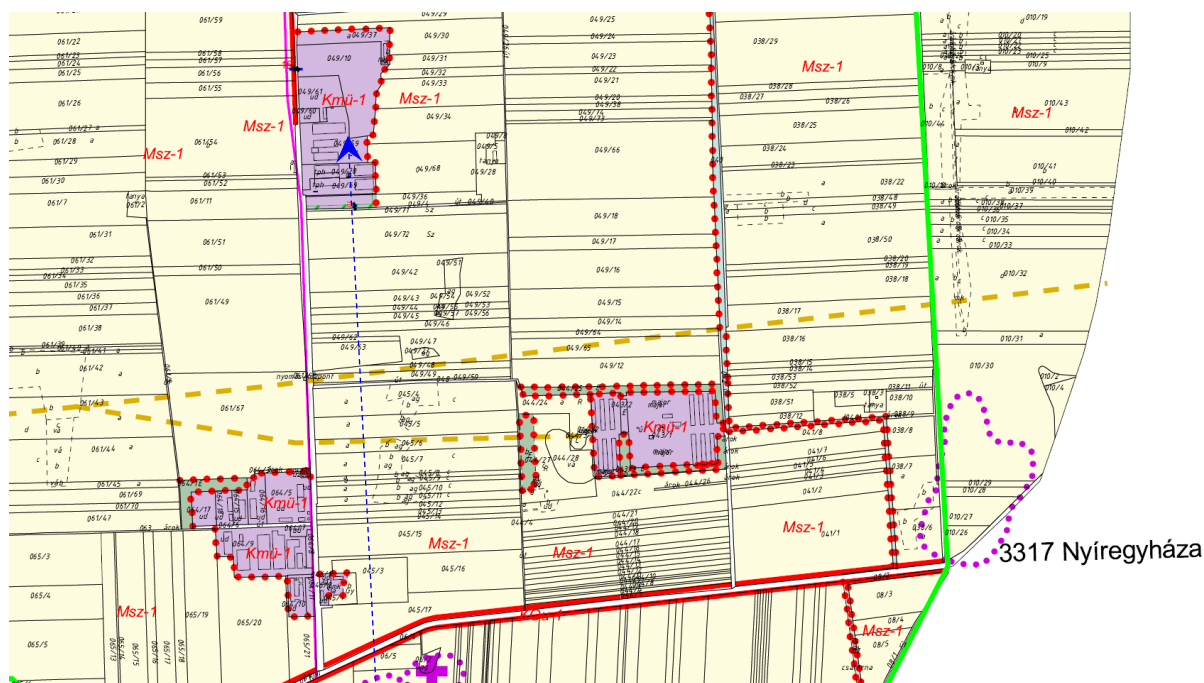
(Mezőgazdasági üzemi különleges terület átsorolása, a valódi és tervezett használatnak jobban megfelelő „mezőgazdasági kereskedelmi szolgáltató” területté.)

### Előzmények, településrendezési tervmódosítási igény:

Az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (Nagy Lajos ügyvezető) levélben kereste meg Hajdúnánás város önkormányzatát, kérve a Településrendezési terv alábbiakban megfogalmazott céllal történő módosítását.

A településszerkezeti, és szabályozási tervmódosítás célja:

A hatályos szabályozási tervben Kmü-1 (Mezőgazdasági üzemi különleges) építési övezetbe sorolt, fentiekben felsorolt hrsz-ú ingatlanok átsorolása olyan területfelhasználásba, építési övezetbe, ahol a gazdasági társaság tevékenységének megfelelő építmények továbbra is elhelyezhetők legyenek, de a jelenleg szabályozott legnagyobb 40%-os megengedett beépíthetőség 40%-ról 50%-ra, a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke pedig 9 méterről 12 méterre növekedjen.



*A hatályos szabályozási terv részlete, a kezdeményezett módosítással érintett terület lehatárolásával.*



*Légi fotó, a tervezési területről forrás: Google Earth*

Tervezési feladat a Településszerkezeti terv Helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv fentiekben megfogalmazottak szerinti módosítása.

A településrendezési tervmódosítás a tervezett módosítás jellegét figyelembe véve, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41.§. szerinti, egyszerűsített eljárás keretében történhet.

### **A tervezett módosítás lényege, várható környezeti hatásai:**

A gazdasági társaság által kezdeményezett, a helyi építési szabályzatban övezetre meghatározott 40%-os legnagyobb beépítettség növelésére, a hatályos településrendezési tervben jelenleg meghatározott Mezőgazdasági- üzemi különleges területfelhasználás megtartásával, nincs lehetőség, ugyanis az országos keretszabályokat meghatározó Oték. azt 40%-ban maximálja.

Lehetőség van azonban, a társaság tevékenységét jobban lefedő „kereskedelmi szolgáltató gazdasági” területfelhasználásba átsorolni a területet, melynek legnagyobb beépíthetőségét, már 60%-ban van lehetőség meghatározni.

Tekintettel arra, hogy az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tevékenysége, nevének megfelelően kereskedelmi – szolgáltató, ez a területfelhasználásban történő módosítás szakmailag is megalapozott. A gazdasági társaság a mezőgazdasági tevékenységgel szorosan összefüggő tevékenységet folytat (terményszárítás, terménytárolás, vetőmag tárolás, növényvédőszer tárolás, mely a Hajdúnánáson gazdálkodók részére feltétlenül szükséges. A jövőbeli fejlesztések is azt a célt szolgálnák, hogy a Hajdúnánási gazdák minél magasabb szintű szolgáltatást kaphassanak. Kapacitásukat silós tárolók építésével szeretnék bővíteni.



A tervezett módosítás során, a Településszerkezeti tervben, érintett területre meghatározott „Kmü” (mezőgazdasági- üzemi különleges beépítésre szánt) területfelhasználás, „Gksz” (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) területfelhasználásra változna. Ezzel összhangban a hatályos szabályozási tervben meghatározott „Kmü-1” építési övezet, „Gksz-3” (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe kerülne átsorolásra, amely új övezet az agrár tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi- szolgáltató tevékenység építményeinek elhelyezését szolgálná.

Fenti módosítással, lehetőség nyílik 60%-os legnagyobb beépíthetőséget meghatározni. A megengedett legnagyobb építménymagasság 9 méterről 12 méterre történő megemelésének, a környezeti adottságokat is figyelembe véve, nincs akadálya.

# I. HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város településszerkezeti terve két tervlapon került feldolgozásra (bemutatásra) A teljes közigazgatási területet ábrázoló tervlapon és a belterületet és környezetét ábrázoló – nagyított részleten. A tervlapok azonosító számozása, a módosításokkal történő egybeszerkesztés után az alábbiak szerint változik.

T-1/m6 Településszerkezeti terv (Igazgatási terület)\*

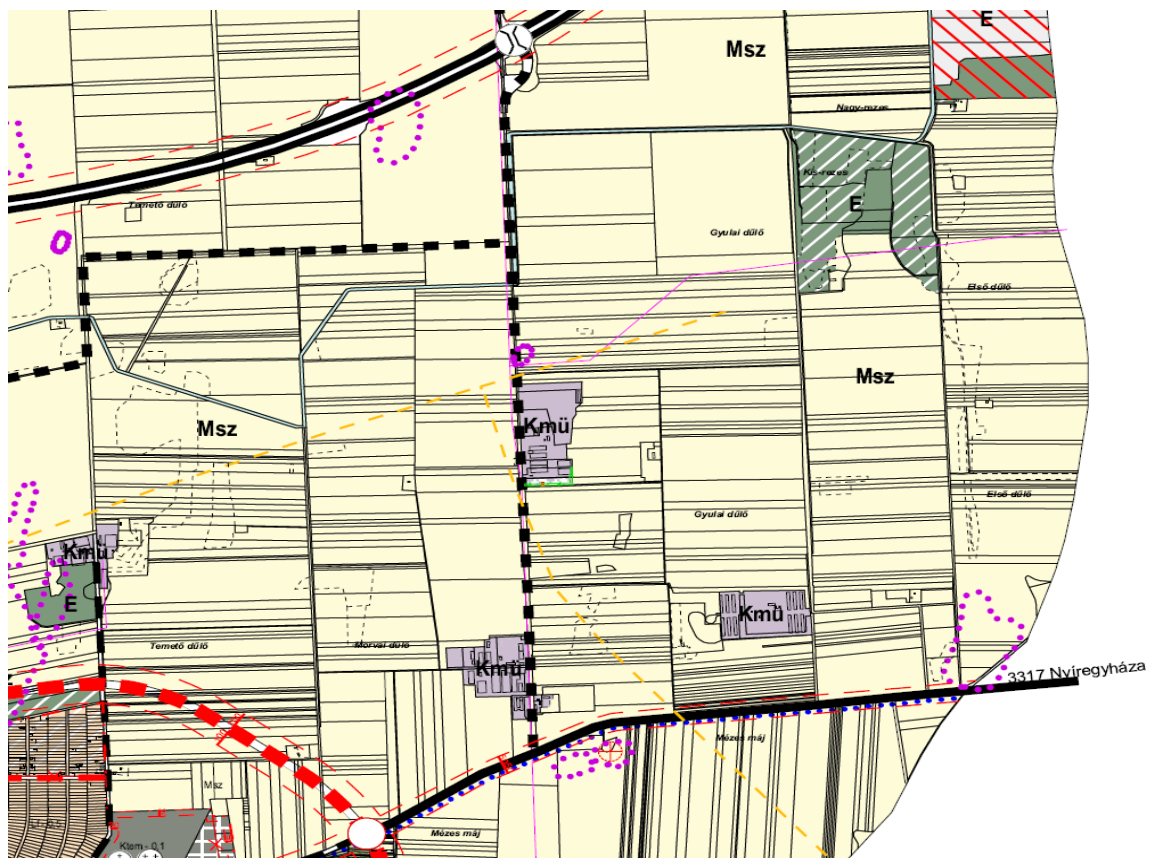
M=1:40 000

Hajdúnánás Településrendezési tervének 2018. évi módosítása során A 2B –jelű területegységet érintően kerül sor módosításra. A Településszerkezeti terv módosítására az alábbiak szerint van szükség:

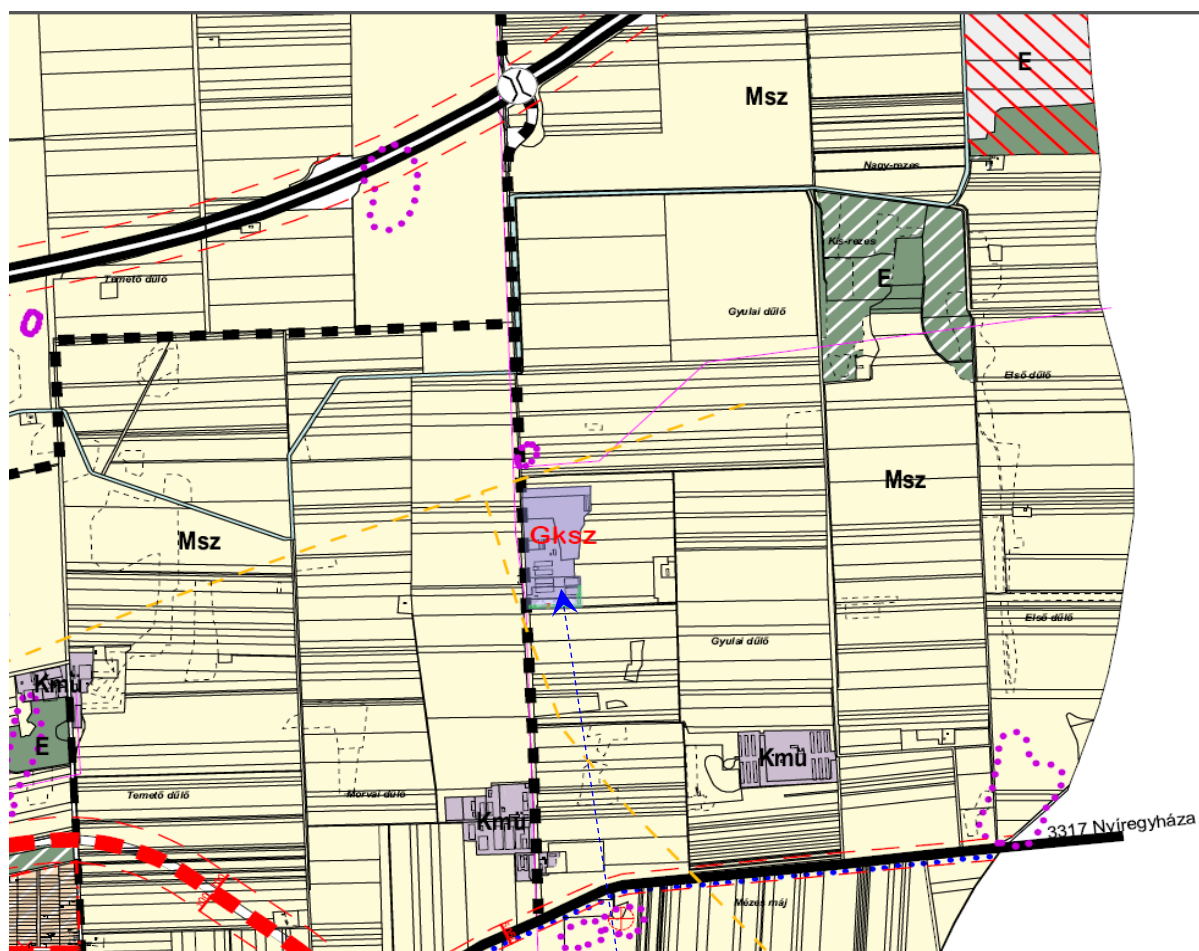
A 3317 sz. Hajdúnánás – Nyíregyháza országos mellékútról (északi irányban) megközelíthető, külterületen elhelyezkedő, hatályos településszerkezeti tervben „Kmü”-jelű (mezőgazdasági üzemi különleges beépítésre szán) 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 Hrsz-ú ingatlanok, „Gksz”-jelű „mezőgazdasági” kereskedelmi szolgáltató gazdasági felhasználásba kerülnek átsorolásra.

Tekintettel arra, hogy a Településrendezési terv tervezett módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem szükséges igazolni.





Hajdúnánás hatályos Településszerkezeti tervének részlete



## A Településszerkezeti terv tervezett módosítása





## II/1. HAJDÚNÁNÁS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA

A város igazgatási területének szabályozását a hatályos Településrendezési terv négy tervlapon tartalmazza. A 2018. évi 2. sz. módosítás két területegységet érint.

A módosítással érintett „2a” és „2b” -jelű területegységekre, az egyeztetés idejére, önálló tervlap került kidolgozásra. A tervmódosításról szóló rendeletnek még ezek a tervlap a mellékletei, de ezt követően a változások átvezetésre, egybeszerkesztésre kerülnek a Hész mellékletét képező

SZ-2/m6 –jelű Belterület és közvetlen környezete szabályozási terven, valamint

SZ-1/m6 –jelű Külterület szabályozási terven.

Jele	tervlap megnevezése	léptéke
<u>A módosítással érintett területegység szabályozási tervlapja:</u>		
SZ-2/18.2a	2a-jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
SZ-1/18.2b	2b- jelű terület (módosított) szabályozási terv	M=1:4 000
<u>A Hész mellékletét képező, módosítással érintett, változásokkal egybeszerkesztett tervlapok:</u>		
SZ-2/m6	Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv *	M=1:5 000
SZ-1/m6	Külterület szabályozási terv *	M=1:5 000

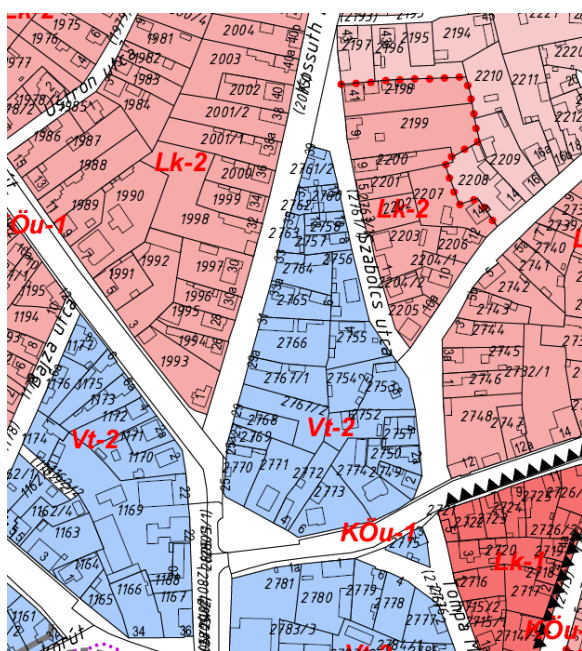
\*Csak jóváhagyást követően, a módosításokkal egybeszerkesztve kerül dokumentálásra!



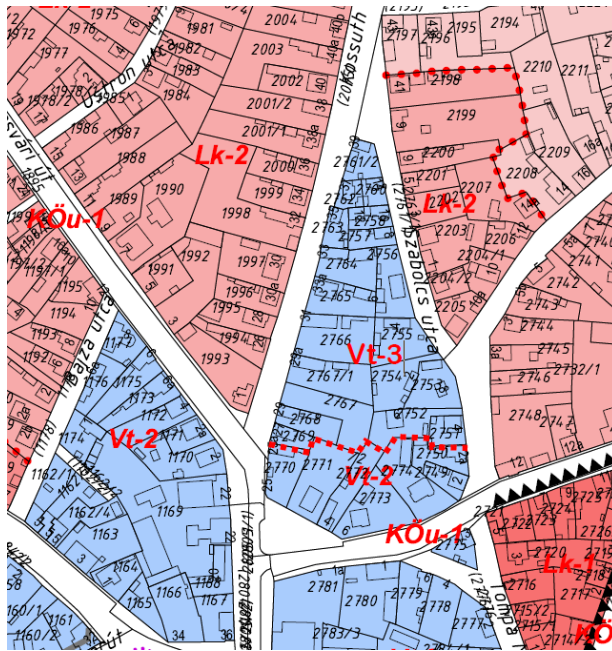
## A szabályozási terv 2a-jelű területre tervezett módosítása:

Az igényelt településrendezési tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, tekintettel arra, hogy a hatályos Helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz olyan Településközpont-vegyes építési alövezetet, mely a kezdeményezett igényeknek megfelelő. Ilyen építési övezet a „Vt-3” –jelű övezet, ahol oldalhatáron álló beépítési mód van előírva, legalább 4,5 méter és legfeljebb 7,5 méter közötti utcai homlokzatmagassággal.

A tömb déli, Nyíregyházi útra néző ingatlanjainak esetében az építési övezetváltást szakmailag nem indokolt, de a tömb ettől fentebb lévő részein a beépítési mód és az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezéseire vonatkozó szabályok módosítása, településképi szempontból is indokolt.



A hatályos szabályozás részlete.



A szabályozási terv tervezett módosítása

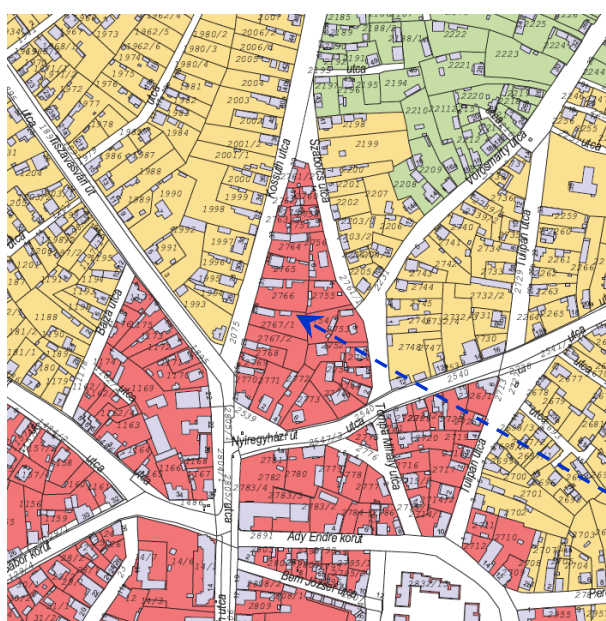
A tömb északi oldalán tervezett építési övezetváltás, melynek során az érintett terület „Vt-2” építési övezetből „Vt-3” övezetbe kerül átsorolásra, a tömböt határoló utcák túloldalán tekintve, az egységes településképi megőrzéséhez is hozzájárul. A módosítással érintett ingatlanokkal szemközti (az út túloldalán elhelyezkedő) ingatlanokat a hatályos szabályozási terv „Lk-2”-jelű építési övezetbe sorolja, ahol szintén oldalhatáron álló beépítési mód, fölszintes- vagy földszint + 1 emeletes épületek elhelyezését biztosító szabályozás van hatályban.

A Helyi építési szabályzat módosítása, az előkertekre vonatkozó Hész. 7. melléklet (előkertek szabályozása) vonatkozásában is szükségessé teszi.

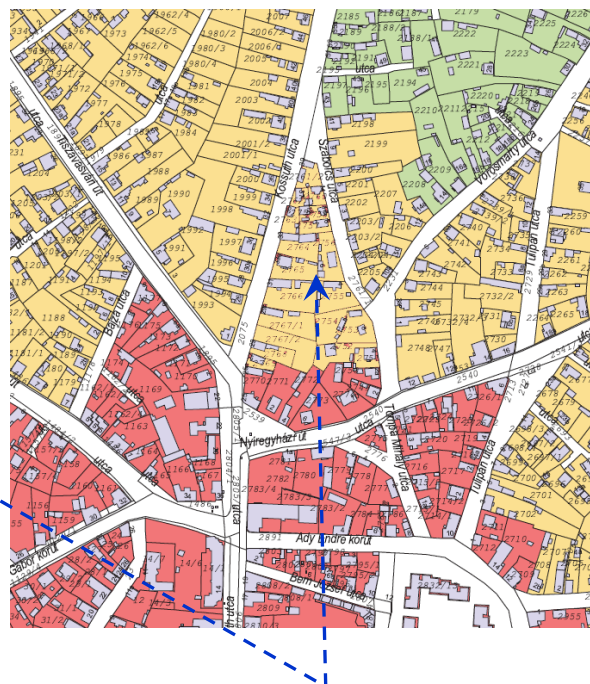
A kötelező „előkert nélküli- utcavonalon álló épület elhelyezés” helyett, „választható” (utcavonalon, vagy attól hátrébb elhelyezhető) épületelhelyezés lenne szabályozva.

A módosítás során a jelenlegi „Vt-2” övezeti besorolás „Vt-3”-ra változik. Az övezetre előírt építési paraméterek egyéb változásait, a tanulmány mellékletét képező Hész. 5. melléklet 2. táblázata alapján lehet összehasonlítani.

Ez az építménymagasság vonatkozásában 4,5-6,0 méter intervallumról 4,5- 7,5 méter intervallumra történő kisebb bővítést eredményez, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ról 40%-ra változna, az alakítható legkisebb telek terület nagysága 300 m<sup>2</sup>-ről 350 m<sup>2</sup>-re kismértékben növekedne. (A paraméterek egyéb változásai természetesen a zárt sorú beépítés oldalhatáron álló beépítési módra történő változásával függnek alapvetően össze.)



A Hész 7. mellékletének  
„Előkertek szabályozása”c. terv részlete



A Hész. melléklet javasolt módosítása

#### Területhasználat szabályozás 2016

	Előkert nélküli beépítés, utcavonalon álló épület elhelyezéssel
	Előkert nélküli beépítés- választható /de ajánlottan utcavonalon álló/ épületelhelyezéssel
	Előkert nélküli beépítés- választható épületelhelyezéssel
	Előkertes beépítés
	Egyéb

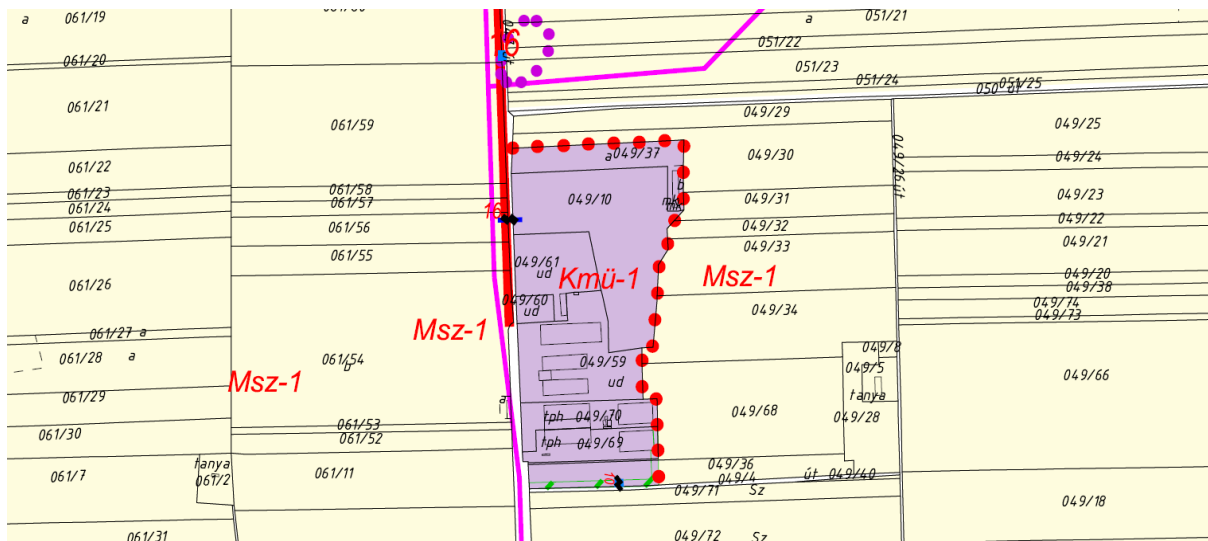
### A szabályozási terv 2b-jelű területre tervezett módosítása:

A módosítást kezdeményező gazdasági társaság tevékenységét jobban lefedő „kereskedelmi szolgáltató gazdasági” területfelhasználásba sorolja át a szabályozási terv tervezett módosítása a 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat melynek legnagyobb beépíthetősége, a jelenlegi 40%-ról, 60%-ra emelkedik.

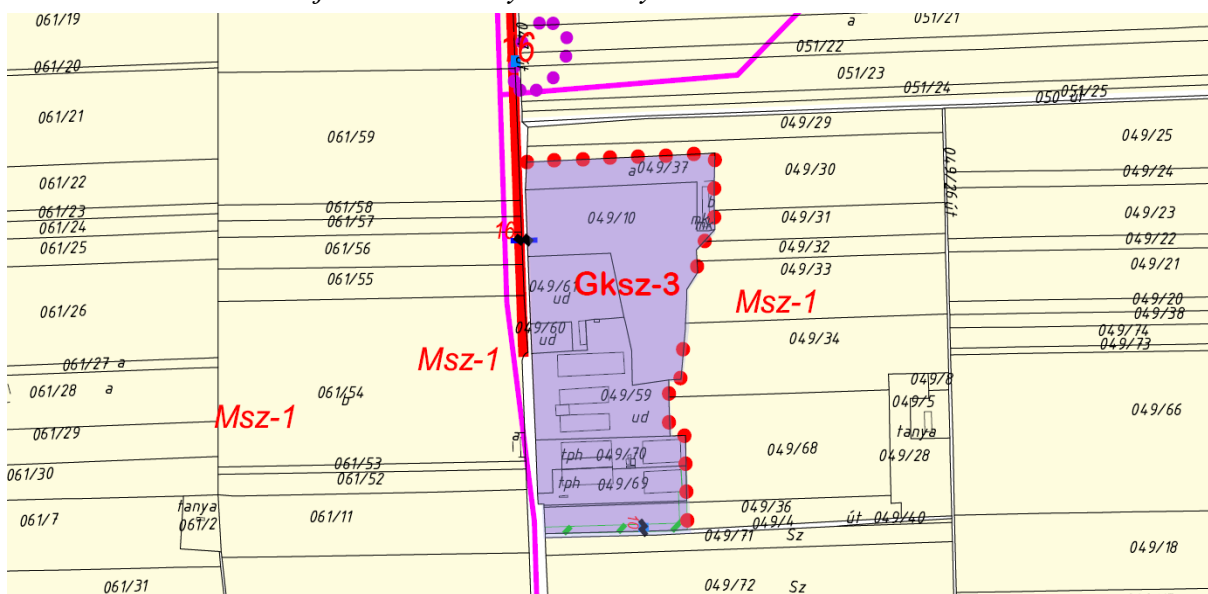
Tekintettel arra, hogy az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tevékenysége, nevének megfelelően kereskedelmi – szolgáltató, ez a területfelhasználásban történő módosítás szakmailag is megalapozott. A gazdasági társaság a mezőgazdasági tevékenységgel szorosan összefüggő tevékenységet folytat (terményszárítás, terménytárolás, vetőmag tárolás, növényvédőszer tárolás, mely a Hajdúnánáson gazdálkodók részére feltétlenül szükséges. A jövőbeli fejlesztések is azt a célt szolgálnák, hogy a Hajdúnánási gazdák minél magasabb szintű szolgáltatást kaphassanak. Kapacitásukat silós tárolók építésével szeretnék bővíteni.

A tervezett módosítás során, a hatályos szabályozási tervben meghatározott „Kmü-1” építési övezet, „Gksz-3” (kereskedelmi szolgáltató gazdasági) építési övezetbe kerül átsorolásra, amely új övezet az agrár tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi- szolgáltató tevékenység építményeinek elhelyezését szolgálja.

A megengedett legnagyobb építménymagasság 9 méterről 12 méterre növekszik.



*Hajdúnánás hatályos szabályozási tervének részlete*



*Hajdúnánás szabályozási tervének tervezett módosítása*

# **II/2. HAJDÚNÁNÁS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA**

**Hajdúnánás Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
../2018.(.....) sz. rendelete a 22/2013.(VI.30.) sz. rendeletével jóváhagyott**

## **Helyi Építési Szabályzat módosításáról**

Hajdúnánás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kabinet Iroda állami főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízvédelmi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr- Főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

és a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével, valamint Hajdúnánás Város önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével továbbá a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerint az állami főépítész végső véleményének figyelembevételével az Önkormányzat a rendeletét az alábbiak szerint módosítja:

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



### 1.§.

A HÉSZ 2. mellékletének (Belterület szabályozási terv) 2018. évi 2. sz. módosítással érintett 2a- jelű területegysége szabályozásának helyébe e rendelet 1. mellékletének szabályozása lép.  
1. melléklet: SZ-2/ 18.2a 2a-jelű területegység szabályozási terve

### 2.§.

A HÉSZ 1. mellékletének (Külterület szabályozási terv) 2018. évi 2. sz. módosítással érintett 2b- jelű területegysége szabályozásának helyébe e rendelet 2. melléklete mellékletének szabályozása lép.  
2. melléklet: SZ-2/ 18.2b 2b-jelű területegység szabályozási terve

### 3.§.

A HÉSZ 8. melléklete (Előkertek szabályozása) a Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utak közötti tömbben – a Nyíregyházi útra néző ingatlanok kivételével Előkert nélküli szabályozásról, választható előkert-es-vagy előkert nélküli besorolásra változik, így a HÉSZ 8. mellékletének. helyébe, jelen rendelet 3. melléklete lép.

### 4.§.

#### A Hész 1.§ (2) bekezdése helyére az alábbi lép:

(2) E rendelet

- |                  |   |             |
|------------------|---|-------------|
| a) 1. melléklete | <b>Sz-1/m6</b> Igazgatási terület szabályozási terv                 | M= 1:20 000 |
| b) 2. melléklete | <b>Sz-2/m6</b> Belterület és közvetlen környezete szabályozási terv | M=1: 5 000  |
| c) 3. melléklete | <b>Sz-2/Tm4</b> Tedej településrész szabályozási terv               | M=1:5 000   |
| d) 4. melléklete | <b>Sz-3/m2</b> Városközpont szabályozási terv                       | M= 1: 2 000 |
| e) 5. melléklete | „Építési övezetek előírásai” 1-5 táblázat                           |             |
| f) 6. melléklete | Legnagyobb beépíthetőség, telekmegosztás értelmezése/ Ábra          |             |
| g) 7. melléklete | „Előkertek szabályozása” A/3 méretű tervlap                         |             |
| h) 8. melléklete | „Országos és térségi övezetek lehatárolása” A/3 méretű tervlap      |             |

### 5.§.

A Hész 37/A.§ A Hész kiegészül a „Gksz-3” (Kereskedelmi szolgáltató (mezőgazdasági) gazdasági építési övezet előírásait tartalmazó 31/A címsorral és 37/A.§-al.

*31/A. Gksz-3 építési övezet  
Kereskedelmi, szolgáltató (mezőgazdasági) gazdasági terület*

### **37/A. §**

- (1) Az építési övezet a mezőgazdasági tevékenységeket kiszolgáló- ellátó kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenység számára szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- aa) mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó, kereskedelmi- szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
  - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
  - ac) igazgatási és iroda épület,
  - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
  - ae) sportépítmény.

- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető: oktatási épület
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 5. melléklet 3. táblázata szerint kell meghatározni.
- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %

### 6.§.

A HÉSZ 5. melléklete 3. táblázata kiegészül a „Gksz-3” építési övezetet és annak építési paramétereit tartalmazó „7/A sorral, így a táblázat helyébe az alábbi lép.

### 3. táblázat:

#### Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. építmény magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettség e (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	<b>Gksz-1</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	9,0
5	<b>Gksz-1x</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
6	<b>Gksz-1xx</b>	Szabadon álló	2500	30	60	40	6,0
7	<b>Gksz-2</b>	Szabadon álló	1800	25	50	60	7,5
7/A	<b>Gksz-3</b>	Szabadon álló	2 000	20	-	60	12,5 *
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	<b>Gip-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*
12	<b>Gmg-1</b>	Szabadon álló /SZ/	3000	40	60	40	12,5*

\* A technológiai építményekre (toronyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket az építmény magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

## **7.§.**

### **Záró rendelkezések**

- (1) E rendelet 2018. .... napján lép hatályba.
- (2) Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban, és a folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni, amennyiben az érintettekre nézve az kedvezőbb.

Hajdúnánás, 2018. ....

**Szólláth Tibor**  
polgármester

**Dr. Kiss Imre**  
jegyző

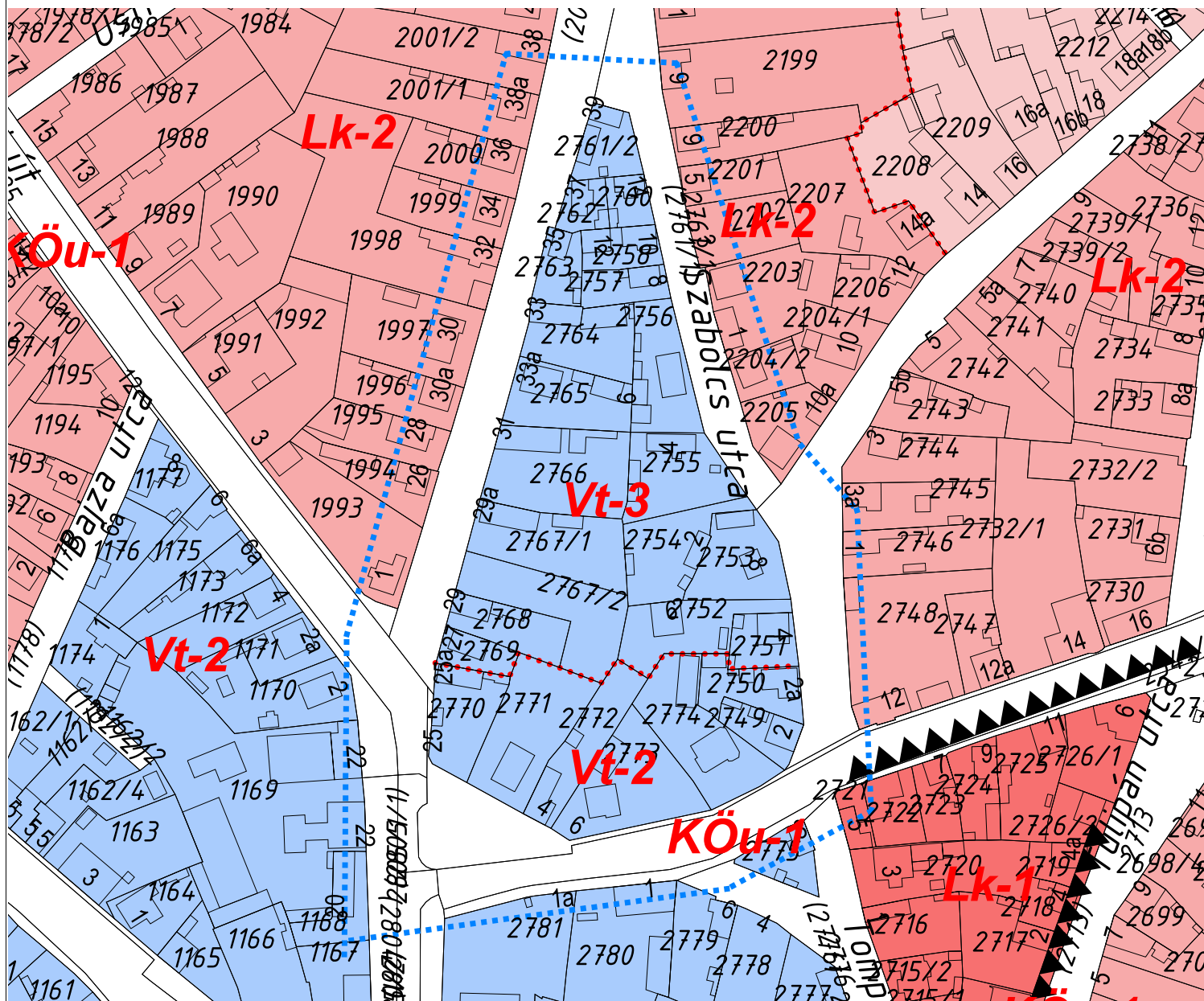
# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV

### 2018. ÉVI 2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



#### A. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	<b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz. Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172		
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS		Dátum: 2018.
Munkarész:	BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV A. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA		Lépték:
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN		SZ-2/2A
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016	
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	TK-09-0583/06	
KÖRNYEZETVEDELEM	LÉVAI BÉLA	HBM MK 09-0036	
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	Tk0-09-0057	
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TV-T/09-0408	
ENERGIA KÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408	
HÍRKÖZLÉS	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342	

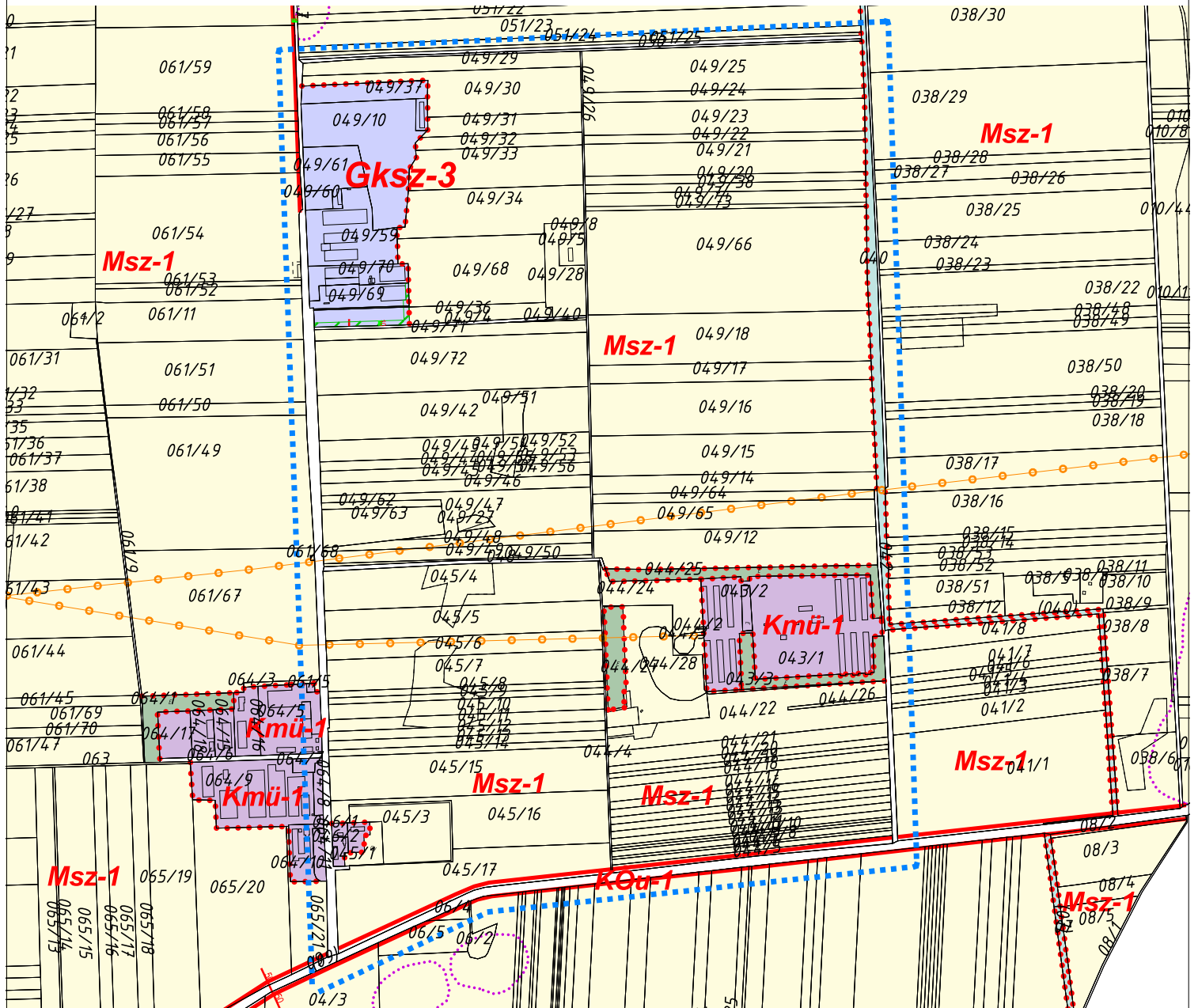
# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## SZABÁLYOZÁSI TERV

### 2018. ÉVI 2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS



#### B. JELŰ TERÜLET



JELMAGYARÁZAT KÜLÖN LAPON!  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Tervező:	<b>CIVIS TERV</b> VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA BT. Cím: Debrecen, Széchenyi u. 8.sz., Tel:(52) 531-732, (30) 9818-172	
Munka:	HAJDÚNÁNÁS VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK 2018. ÉVI 2. SZ. MÓDOSÍTÁS	
Munkarész:	KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV B. JELŰ TERÜLET MÓDOSÍTÁSA	
ÜGYVEZETŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TT/1-09-0016
VEZ. TELEPÜLÉSTERVEZŐ	ZSEMBERI ISTVÁN	TK-09-0583/06
KÖRNYEZETALAKÍTÁS	ZSILA LÁSZLÓ	HBM MK 09-0036
KÖRNYEZETVEDELEM	LÉVAI BÉLA	Tk0-09-0057
KÖZLEKEDÉS	GULYÁS IMRE	TV-T/09-0408
VÍZIKÖZMŰ	SZABÓ LÓRÁNT	TE-T/09-0408
ENERGIA KÖZMŰ	LAKATOS ISTVÁN	TH-T-15-0342
HÍRKÖZLÉS		

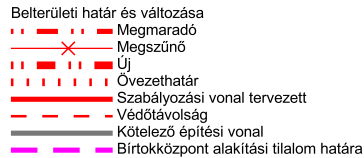


Dátum: 2018.  
Lépték:

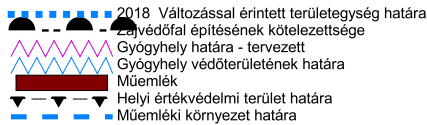
**SZ-1/2B**

## JELMAGYARÁZAT

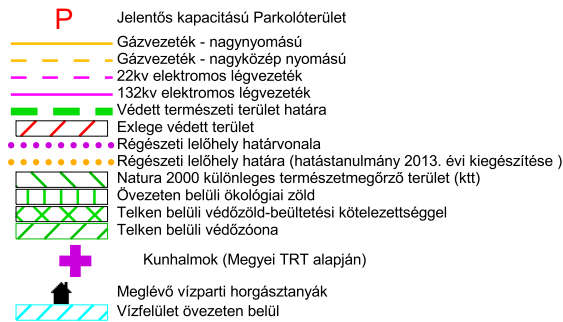
### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK



### TÉRKÉPI ÉS TÁJÉKOZTATÓ JELÖLÉSEK



### TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

#### 2018. ÖVEZETI TERV - ÖVEZETEK MEGHATÁROZÁSA

Ee	Erdő terület - turisztikai
Eg	Erdő terület - gazdasági
Ev	Erdő terület - védelmi
Evp	Erdő terület - védelmi (parkolóterület)
Gip-1	Gazdasági terület - ipari
Gip-T	Gazdasági terület - ipari (idegenforgalmi terület)
Gmg-1	Gazdasági terület - mezőgazdasági ipari
Gksz-1	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (általános)
Gksz-1x	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (idegenforg)
Gksz-1xx	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (idegenforg)
Gksz-2	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (intezív)
Gksz-3	Gazdasági terület - keresk-szolgáltató (agrár tevékenységhez kapcsolódó)
Kid-1	Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
Kid-2	Különleges terület - idegenforgalmi hasznosítás
Kk-id	Különleges terület-beépítésre nem szánt - idegenforgal
Kmü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
Kmü -2	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi
Kn	Különleges terület - nemzetvédelmi
KÖk	Közlekedési terület - kötőpályás (vasúti)
KÖu-1	Közlekedési terület - közúti (szerkezeti jelentőségű)
KÖu-2	Közlekedési terület - közúti (kiszolgáló út)
KÖu-3	Közlekedési terület - gyalogos és vegyes zóna
Ksp-x	Különleges terület - sport
Ksp	Különleges terület - sport
Ksp-lov	Különleges terület - lovassport
Kst-x	Különleges terület - strandfürdő
Kst	Különleges terület - strandfürdő
Ksz	Különleges terület - szennyvízkezelés
Ktem-x	Különleges terület - kegyeleti park
Ktem	Különleges terület - temető
Lf-4	Lakóterület - falusias (általános)
Lf-4x	Lakóterület - falusias (kerkez csatlakozó)
Lf-T	Lakóterület - falusias (iparterületi tartalom)
Lk-1	Lakóterület - kisvárosias (emeletes, zártosú)
Lk-2	Lakóterület - kisvárosias (földszintes)
Lk-2x	Lakóterület - kisvárosias (emeletes)
Lk-3	Lakóterület - kisvárosias (általános)
Lke-3	Lakóterület - kertvárosias
Lke-4	Lakóterület - kertvárosias (általános)
Ln-1	Lakóterület - nagyvárosias
Mgy-1	Mezőgazdasági terület - többségében gye
Mk-1	Mezőgazdasági terület - kertgazdasági
Msz-1	Mezőgazdasági terület - többségében szántó
M-id	Mezőgazdasági terület - idegenforgalmi jelentőségű
M-ik	Mezőgazdasági terület - intenzív kertészet
Üh-1	Üdülőterület - hétvégház (kialakult)
Üh-1x	Üdülőterület - hétvégház - tervezett
Üh-2	Üdülőterület - hétvégház (általános)
Üü-1	Üdülőterület - üdülőház
Üü-1x	Üdülőterület - üdülőház
Üü-1xx	Üdülőterület - üdülőház
V-1	Vízgazdálkodási terület - csatornák
V-2	Vízgazdálkodási terület - főcsatorna
V-3	Vízgazdálkodási terület - állóvizek, tavak
Vk-1	Vegyes terület - központi
Vt-1	Vegyes terület - településközpont
Vt-1x	Vegyes terület - településközpont
Vt-1xx	Vegyes terület - településközpont
Vt-2	Vegyes terület - településközpont (emeletes-zártosú)
Vt-2x	Vegyes terület - településközpont (emeletes-zártosú)
Vt-2xx	Vegyes terület - településközpont (többszintes-zártosú)
Vt-3	Vegyes terület - településközpont
Vt-3xx	Vegyes terület - településközpont
Vt-4	Vegyes terület - településközpont (piactér)
Z-1	Zöldterület (közpark)
Z-1x	Zöldterület (közpark)
Tk	Természetközeli terület
Kb-En	Különleges terület megújuló energiaforrás hasznosítása



# HAJDÚNÁNÁS VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

### ELŐKERTEK SZABÁLYOZÁSA

22/2013. (VI.30.) Önk. rendelettel jóváhagyott  
24/2014.(X.3.) /2016.(II.19.), 14/2017.(IV.28.)  
és ./2018.(...) sz. Önk. rendelettel módosított

HÉS.Z. 8. melléklete



2018. évi 2. sz. módosítás



Belterületi határ

--- Megmaradó

--- Megszűnő

--- Új

--- Épületek

Előkerterek és épületelhelyezés szabályozása

Előkert nélküli beépítés,  
utcavonalon álló épület elhelyezéssel

Előkert nélküli beépítés- választható /de  
ajánlottan utcavonalon álló/ épületelhelyezéssel

Előkert nélküli beépítés- választható  
épületelhelyezéssel

Előkerteres beépítés

Egyéb

# **III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## **Hajdúnánás város Településrendezési tervének**

### **2018. évi 2. sz. módosításához**

1. Környezeti hatások és feltételek
2. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
3. Örökségvédelem

- \* Közműellátás
- \* Közlekedés fejlesztés
- \* Tájrendezés, zöldterület fejlesztés
- \* \* Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

\* A jelzett alátámasztó munkarészek szakági tervező bevonásával történő kidolgozása a településrendezési terv változás jellege miatt nem vált szükségessé!

\*\* A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a Biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására nincs szükség.



# 1. Környezeti hatások és feltételek

## 2A - JELŰ TERÜLET:

Kossuth- Szabolcs- Nyíregyházi utcák által határolt tömb övezeti besorolását, építési előírásait érintő, Anda Mihály által kezdeményezett módosítás (Átsorolás „Vt-2”- jelű településközpont építési övezetből a beépítés jellegének jobban megfelelő „Vt-3” építési övezetbe.

A tervezett Hész módosítással, az érintett tömb rész Vt-2 építési övezetből Vt-3 –jelű építési övezetbe történő átminősítésével, a kialakult településképhez illeszkedő előírások lépnek életbe.

A hatályos Helyi építési szabályzat és szabályozási terv, az érintett tömb területét „Vt-2”-jelű (településközpont vegyes) építési övezetbe sorolja, ahol zárt sorú beépítési móddal, utcavonalon álló (előkert nélküli) épület elhelyezéssel, legalább 4,5 méter és legfeljebb 6,0 méter utcai homlokzatmagassággal lehet épületet elhelyezni.

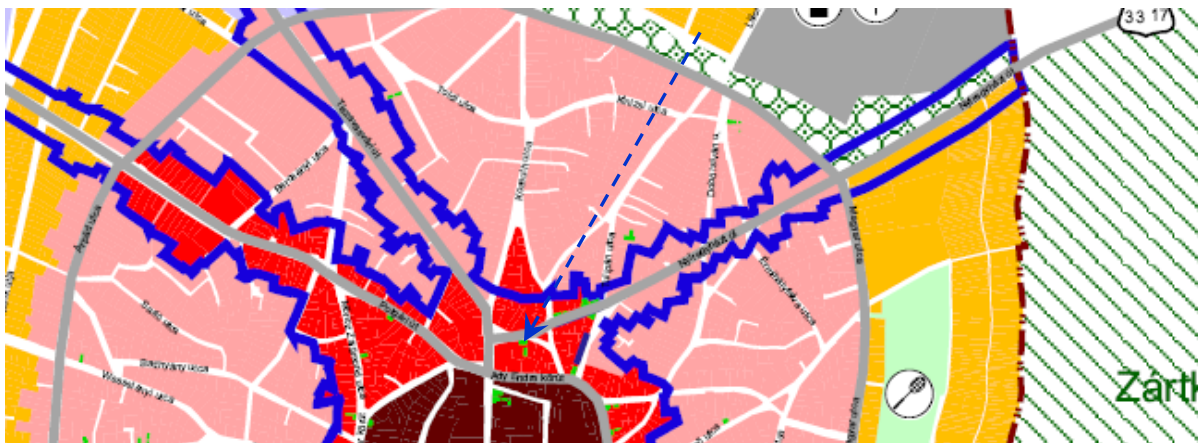
A tömb déli oldalán elhelyezkedő (Nyíregyházi utcára néző ingatlanok kivételével) a környezetben jellemző településképp, és az érintett tulajdonosok által, írásban is kezdeményezett, építési igény, földszintes vagy földszint + 1 emeletes, oldalhatáron álló, igény szerint utcavonalon álló, vagy előkerttel elhelyezett lakóépület építése.

A „Vt-3” –jelű építési övezetben, melybe az érintett területek átsorolására ad javaslatot a tervezett módosítás, oldalhatáron álló beépítési mód van előírva, legalább 4,5 méter és legfeljebb 7,5 méter közötti utcai homlokzatmagassággal.

A tömb déli, Nyíregyházi útra néző ingatlanjainak esetében az építési övezetváltás szakmailag nem indokolt, de a tömb ettől fentebb lévő részein a beépítési mód és az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezésére vonatkozó szabályok módosítása, településképi szempontból is indokolt.



*Légi fotó: utcakép a Kossuth utcán  
Forrás: Google Earth*



Eltérő karakterű településrészek

- 1./ Városközpont történeti beépítéssel
- 2./ Kisvárosi léptékű településrész
- 3./ Halmazos szerkezetű történeti településrész
- 4./ Kertvárosias településrész
- 5.a./ Üdülő terület - Hétvégi házas üdülő terület
- 5.b./ Üdülő terület - Strandfürdő és rekreációs területek
- 6./ Tedej különálló településrész
- 7./ Beépítésre nem szánt területek
- Védett és helyi védelemre érdemes épület
- Településképi jelentőségű terület

A készítés alatt lévő településképi rendelet is összhangban áll a tervezett szabályozási termódosítással. A módosítással érintett tömb déli része, „településképi jelentőségű” a tömb azon része pedig, ahol az övezetváltásra sor kerül, már nem tartozna a településképi jelentőségű területek közé. Az alkalmazandó építőanyagok minőségére, tulajdonságaira vonatkozó szabályokon túl, más településképi rendelkezés nem fogja a területet érinteni.

A Helyi építési szabályzat módosítása, az előkertekre vonatkozó Hész. 7. melléklet (előkertek szabályozása) vonatkozásában is szükségessé teszi. A kötelező „előkert nélküli- utcavonalon álló épület elhelyezés” helyett, „választható” (utcavonalon, vagy attól hátrébb elhelyezhető) épületelhelyezés lenne szabályozva.

## B – JELŰ TERÜLET:

IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által kezdeményezett, 049/69, 049/70, 049/59-61, 049/10 és 049/37 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás (Mezőgazdasági üzemi különleges terület átsorolása, a valódi és tervezett használatnak jobban megfelelő „mezőgazdasági kereskedelmi szolgáltató” területté.)

A hatályos szabályozási tervben Kmű-1 (Mezőgazdasági üzemi különleges) építési övezetbe sorolt, fentiekben felsorolt hrsz-ú ingatlanok kerülnek átsorolása olyan Gksz-3 –jelű mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe, ahol a gazdasági társaság tevékenységének megfelelő építmények továbbra is elhelyezhetők, de a jelenleg szabályozott legnagyobb 40%-os megengedett beépíthetőség 40%-ról 50%-ra, a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke pedig 9 méterről 12 méterre növelhető.

Az IKR Agrár Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tevékenysége, nevének megfelelően kereskedelmi – szolgáltató, tevékenységet folytat, (terményszárítás, terménytárolás, vetőmag tárolás, növényvédőszer tárolás), mely a Hajdúnánáson gazdálkodók részére feltétlenül szükséges. A jövőbeli fejlesztések is azt a célt szolgálnák, hogy a Hajdúnánási gazdák minél magasabb szintű szolgáltatást kaphassanak. Kapacitásukat silós tárolók építésével szeretnék bővíteni. Az új övezet bevezetésével, a külterületen működő, hasonló tevékenységek számára is jobb fejlesztési lehetőségek állnak rendelkezésre. A tervezett módosításnak a környezetre gyakorolt káros hatásai nincsenek. Továbbra is biztosított az az elv, hogy a mezőgazdasági területek között (külterületen) a mezőgazdasági tevékenység és mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó tevékenységek számára lehessen építményeket elhelyezni.



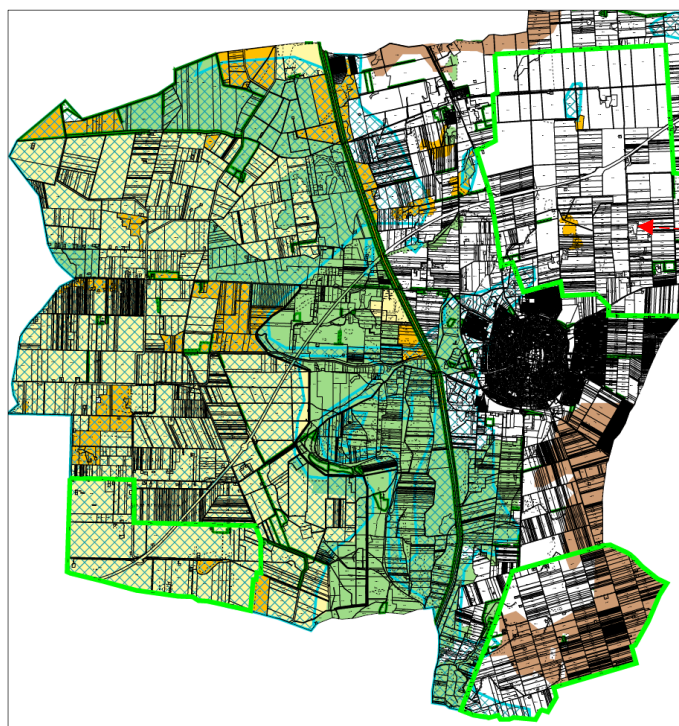
Hajdúnánás településképi rendelet 16.§. (4) és (5) bekezdése alapján lehet lehatárolni, külterületen, a településképi szempontból meghatározó területeket.

4. Településképi szempontból meghatározó terület. a (3) pont szerint meghatározott, belterületen található településrészekén kívül:

- a) régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe,
- b) NATURA 2000 terület, különleges természet megőrzési terület, országos jelentőségű és a fokozottan védett természetvédelmi terület, „ex lege” védett-természeti emlék területek, az országos ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai folyosó területe,
- c) tájképvédelmi terület, egyedi tájérték területe, és
- d) helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték,

5. A településképi szempontjából meghatározó, természeti és régészeti védelemmel érintett területek








- a) településképi, településkarakteri szempontból a beépítésre nem szánt településrész részét képezik,
- b) Beazonosításuk a helyi építési szabályzatban és a hozzá tartozó szabályozási terven történik. A területi lehatárolásukat az országos jogszabályok alapján kell megállapítani.



A külterületen elhelyezkedő 2. sz. módosítással azonosított terület a településképi rendelet alapján nem településképi jelentőségű terület, így a telepítésre vonatkozó „majorszerű” kialakítás és a 8 méterben maximalizált, tájba illesztést szolgáló szabályozás e területre nem vonatkozik.

Amennyiben a most bevezetésre kerülő új építési övezet kijelölésére településképi jelentőségű területen is igény mutatkozna, a későbbiek során, úgy ott a tájképi illeszkedésre vonatkozó kiegészítő szabályokat is figyelembe kell, majd venni, és eltérő övezeti szabályokat kidolgozni a Hész-ben.

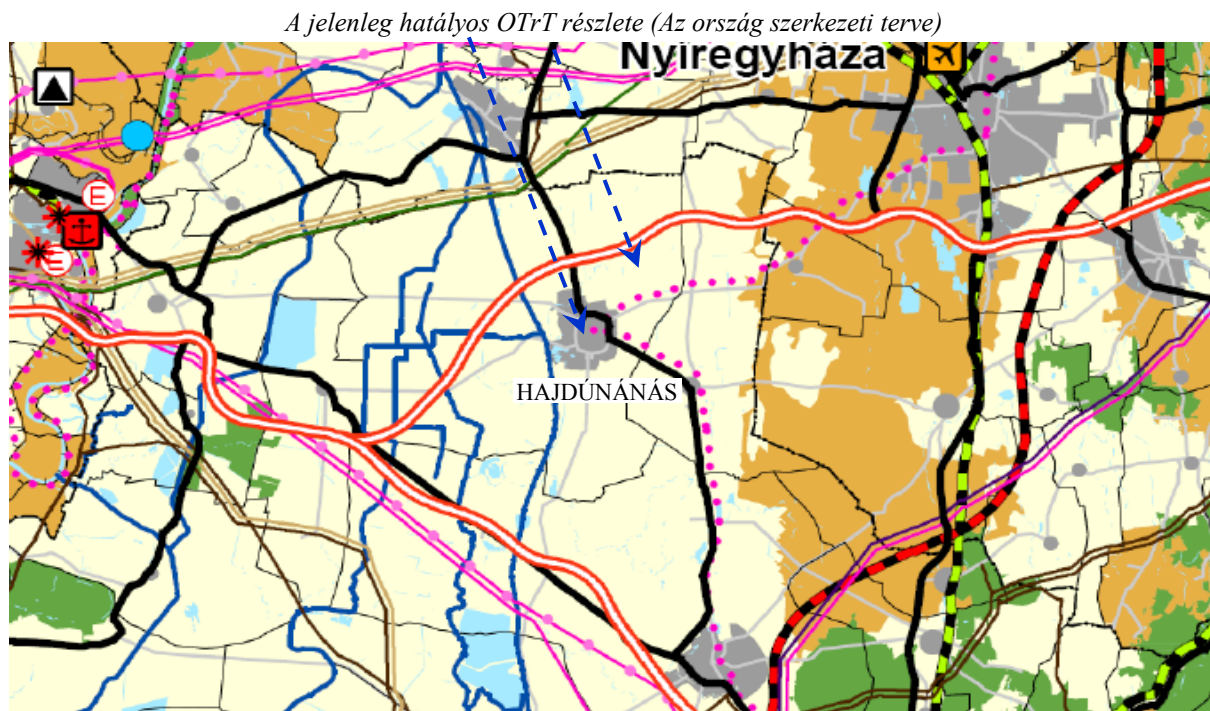
#### ORSZÁGOS- ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK

- |   |   |
|---|---|
|  | Térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezete |
|  | Kiváló termőhelyi adottságú szántó terület        |
|  | Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete   |
|  | Rendszeresen belvízjárta terület övezete          |
| <b>ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TÉRSÉGI ÖVEZETEI</b>   |   |
|  | Magterület  |
|  | Ökológiai folyosó                                 |
|  | Puffer terület                                    |

## 2. A felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása

Hajdúnánás város településrendezési tervének 2013. évben jóváhagyott felülvizsgálata részeként elkészült a magasabb szintű tervekkel (Országos területrendezési tervvel –OTrT- és megyei területrendezési tervvel –MTrT- való egyezőséget igazoló munkarész. Jelen településrendezési tervmódosítás során a 2018. 2. sz. módosítás magasabb szintű tervekkel való összhangját szükséges megvizsgálni.

### a) A 2014. január 1.-től hatályos OTrT módosítás hatása a településre:



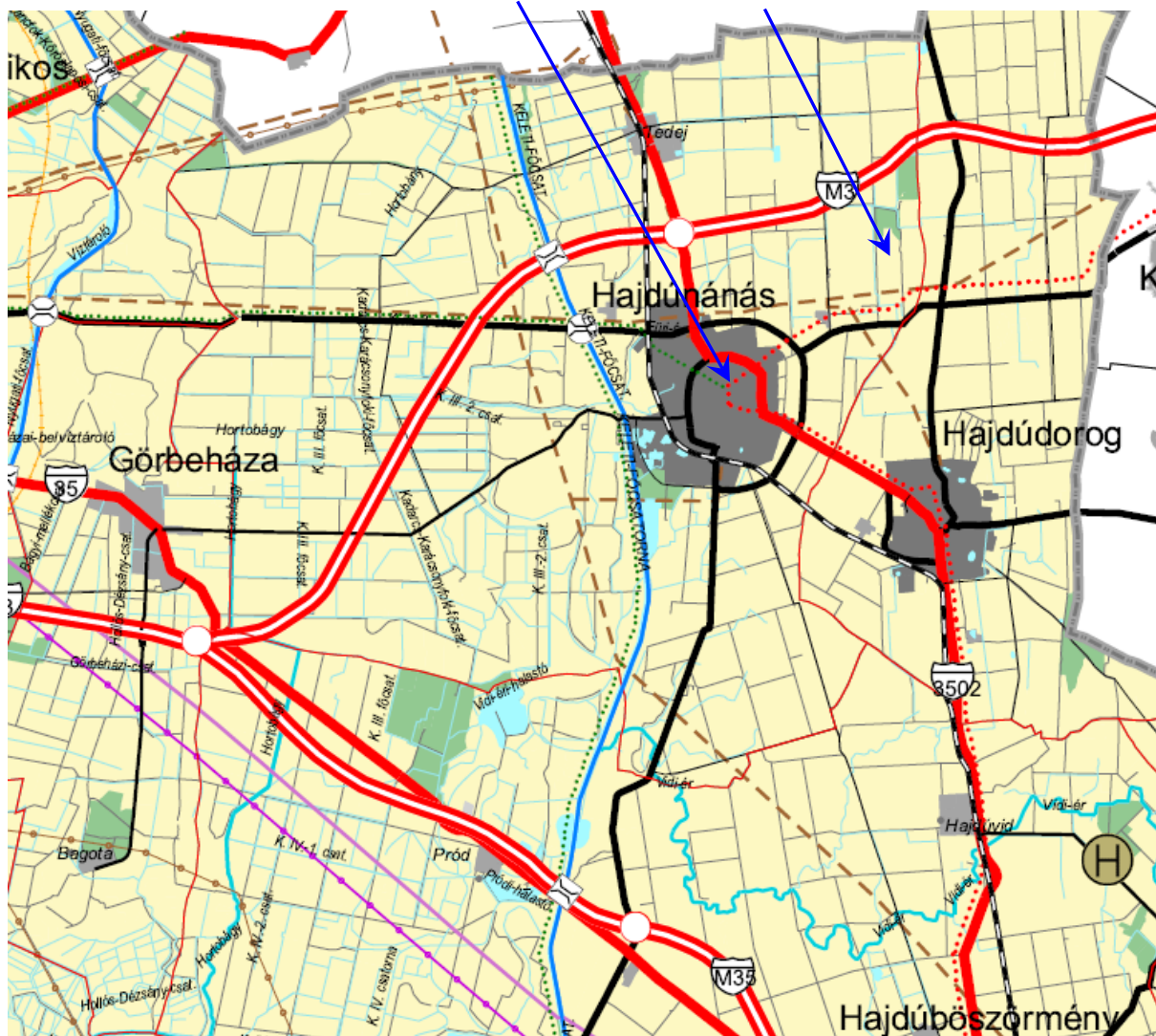
A településrendezési tervmódosítással érintett terület vonatkozásában az OTrT szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elhatározásokat, melyeket a tervezett módosítások során figyelembe kellett volna venni.



## b) A Megyei Területrendezési terv térségi szerkezeti tervével való összhang:

Az országos és térségi infrastruktúra hálózat meglévő és tervezett elemei az a 2018. évi 2. sz. településrendezési tervmódosítás célterületét nem érintik!

a 2018. évi településrendezési tervmódosítás Településszerkezeti tervet érintő célterülete



Részlet a Megyei Területrendezési terv „Térségi szerkezeti terv „c. tervlapjából:

### TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség

### ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEIK

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Térségi jelentőségű mellékút
- Gyorsforgalmi út csomópontja
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton lévő nagy híd
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Nagysebességű vasútvonal
- A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Vasúti mellékvonalon
- Keskeny nyomtávú vasútvonal
- Országos kerékpárút törzshálózat eleme
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme

### ENERGIA HÁLÓZATOK ÉS ÉPÍTMÉNYEK

- Erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Átvitelt bontóval 120 kV-os elosztó hálózat
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték
- Térségi szénhidrogén szállító vezeték
- VÍZGAZDÁLKODÁS ÉPÍTMÉNYE
- Országos jelentőségű öntözőcsatorna
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- Szükségeltározó
- 10 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó térfogattal tervezhető tározási lehetőség
- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nél kisebb tározási lehetőség
- Folyami nagyműtárgy
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
- Másodrendű árvízvédelmi védvonal
- EGYÉB ÉPÍTMÉNYEK ÁLTAL IGÉNYBE VETT TÉRSÉG
- LK Térségi jelentőségű logisztikai központ
- H Térségi hulladéklerakó hely

**c) A területrendezési terv országos és térségi övezetekre vonatkozó besorolásával, lehatárolásával való összhang:**

Az országos- és megyei területrendezési tervben meghatározott övezetekre vonatkozó általános előírásokat az OTrT, az ajánlásokat a megyei TrT tartalmazza. Az aláhúzással megjelölt övezetek érintik Hajdúnánás igazgatási területét, de a 2018. évi 1. sz. módosítás célterületét országos és térségi övezet nem érinti!

**Országos övezetekkel való érintettség:**

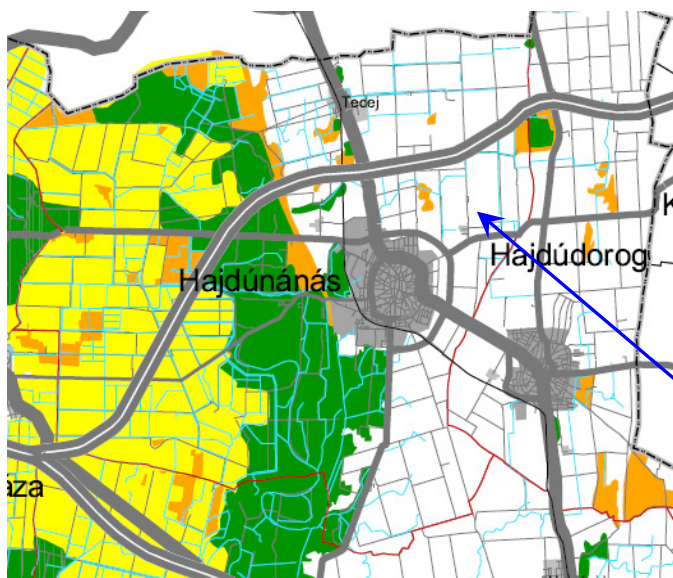
- országos ökológiai hálózat
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- jó termőhelyi adottságú szántóterület \*
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- világörökség és világörökség várományos terület
- országos vízminőségvédelmi terület
- nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár – elhárítási célú szükségtározó területe
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület

**Megyei övezetekkel való érintettség:**

- Magterület
- ökológiai folyosó
- pufferterület
- erdőtelepítésre javasolt terület
- ásványi nyersanyagvagyon terület
- rendszeresen belvízjárta terület
- földtani veszélyforrás területe
- honvédelmi terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

**Ajánlott megyei övezetekkel való érintettség:**

- tájrehabilitációt igénylő terület övezete

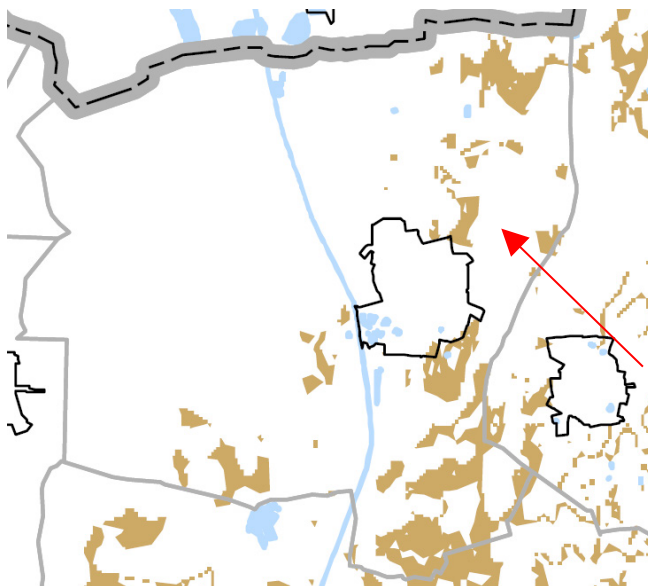


**Országos ökológiai hálózat:**

„Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségi természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.” (OTrT)

<-Megyei TrT övezeti tervlapjának részlete.

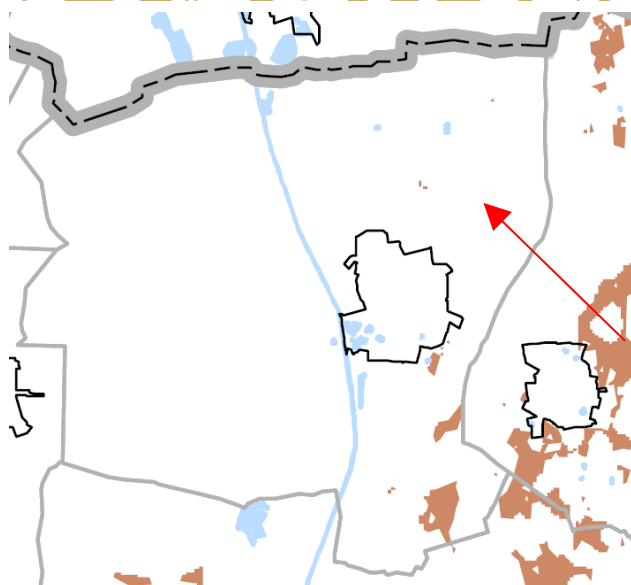
Az övezet a 2017. évi módosítás által érintett területet nem érinti!



### ***Jó termőhelyi adottságú szántóterület:***

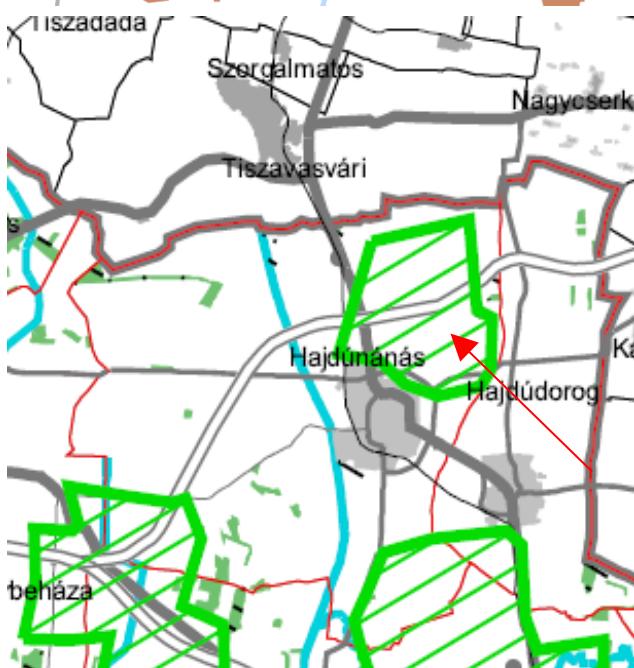
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az övezet a 2018. évi 2.s z. módosítás területeit nem érinti!



### ***Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete***

Az övezet 2018. évi 2. sz. módosítás célterületeit nem érinti!



### ***Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület:***

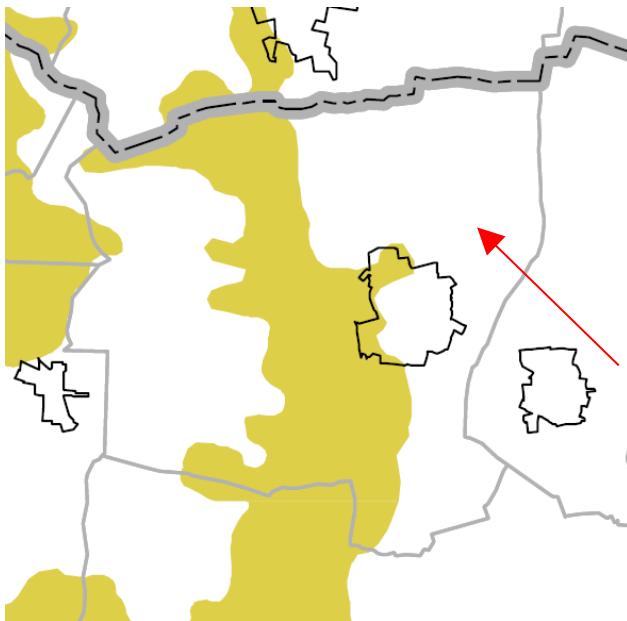
A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.

MTrT ajánlása (részlet)

A 2018. évi módosítás 2b- jelű területét érinti ez a megyei övezet. Az OTTrT ezt az övezetet törölte, így jelenleg szabályozási kötöttséget nem jelent. Tekintettel arra, hogy jelen módosítás során a jelenleg is beépítésre szánt terület továbbra is építési övezet lesz, a területfelhasználás

tájrendezési szempontból nem változik.

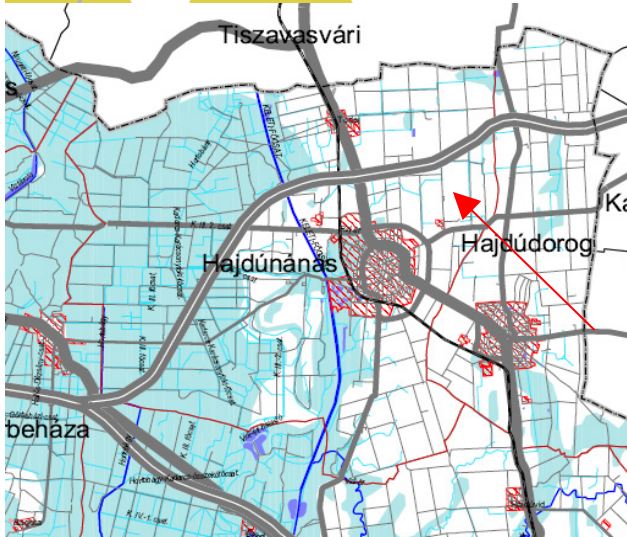




### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület:**

„országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.”

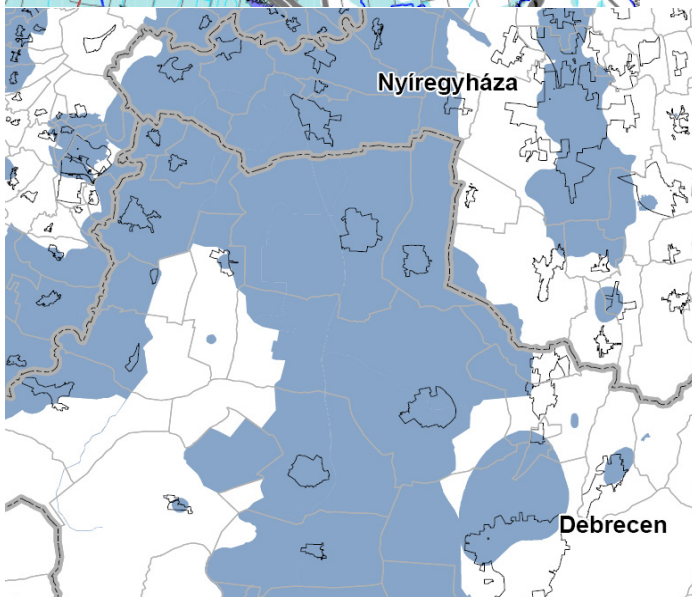
A 2018. évi 2. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti.



### **Rendszeres belvízjárta terület térségi övezete:**

„Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki sík vagy enyhe lejtésviz viszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb, lefolyástalan részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.”

A 2018. évi 2. sz. módosítás területeit az övezet nem érinti!



### **Országos vízminőségvédelmi terület” övezete:**

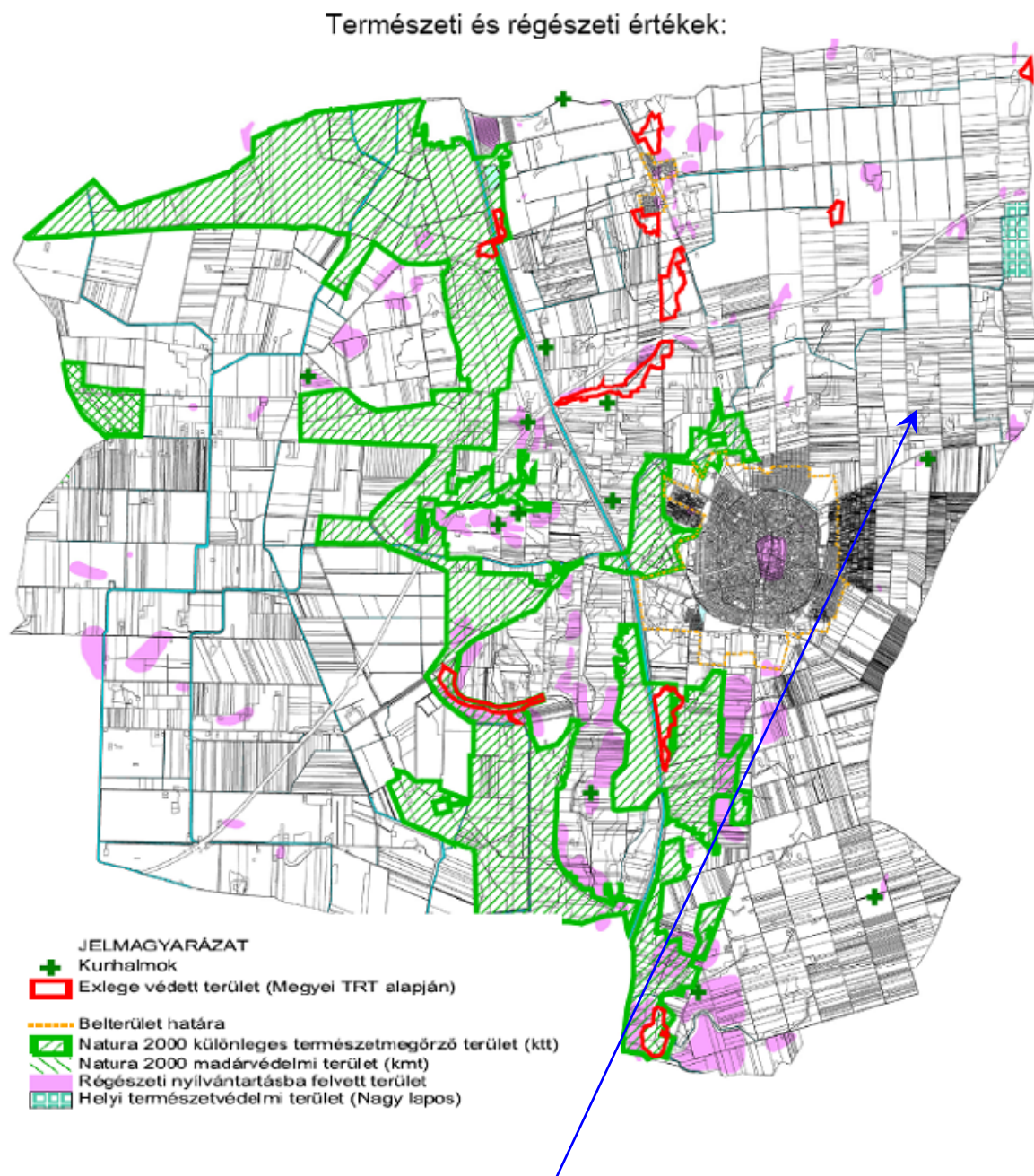
Az övezet Hajdúnánás város teljes igazgatási területét érinti, így a településszerkezeti terven ez nem került külön rajzi ábrázolásra.

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megővését szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.



### 3. Örökségvédelem

A 2018. évi 2. sz. módosítás által érintett területet és azok természeti- és régészeti értékekkel való területi összefüggéseket az alábbi ábra mutatja be. A tervezett módosítások helyét örökségi érték nem érinti.



2018. évi 2. sz. módosítással érintett terület