

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

a

- 1. Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely), valamint a*
- 2. 35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozóan.*

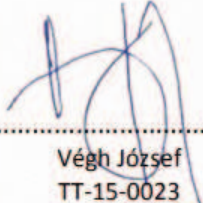


TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ


2019. február hó

1. ALÁÍRÓLAP

Felelős településtervezők:



Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124



Labbancz András
TT-15-0378

ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/435-676
e-mail: artvital@chello.hu

2. TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

1. ALÁÍRÓLAP	2
2. TARTALOMJEGYZÉK	3
3. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK	5
3.1. Megbízás tárgya, tervezési területek	5
3.2. Adatszolgáltatások	5
3.3. Helyszíni szemlézés	5
3.4. Hatályos településfejlesztési eszközök:	6
3.5. Hatályos településrendezési eszközök:	6
3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:	6
4. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	7
4.1. Előzmények	7
4.2. Településfejlesztési döntések	8
4.2.1. Településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról szóló döntés	8
4.2.2. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló döntés	10
5. TERVEZÉST MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	11
5.1. Az 1. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok	11
5.1.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása	11
5.1.2. A módosítás célja	17
5.1.3. Tulajdonjogi vizsgálat	19
5.1.4. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása	20
5.1.5. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása	23
5.1.6. A táji és természeti adottságok vizsgálata	24
5.1.7. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség	24
5.2. A 2. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok	25
5.2.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása	25
5.2.2. A módosítás célja	29

5.2.4. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása	34
5.2.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata	35
5.2.6. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség	35
5.3. A tervezési területek gyorsforgalmi út kapcsolatának vizsgálata	36
5.4. A módosítások településkép-védelemmel való összhang vizsgálata	36
6. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA (BEAVATKOZÁSOK)	38
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	40
8. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS	41
8.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	41
8.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	41
8.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	41
8.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	41
8.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	41
9. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	42
9.1. Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összhang	42
9.2. Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv	49
10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA	58
11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	60
12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA	60
13. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT	63
13.1. A javasolt változások (módosítások) környezeti elemekre gyakorolt hatások vizsgálata	63
13.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás	65
14. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	66
15. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT	77
16. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA	78
17. MELLÉKLETEK	79

3. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

3.1. Megbízás tárgya, tervezési területek

1. Köröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. (2745 Köröstetétlen, Abonyi utca 2.) megrendelése alapján az ART VITAL Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. részéről Végh József építész vezető tervező elkészítette a Hajdúböszörmény, Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséhez szükséges telepítési tanulmánytervet 2015. szeptemberében. A Képviselő-testület a tanulmánytervben foglaltakat megfelelőnek ítélte, megállapította, hogy az illeszkedik a város fejlesztési elképzeléseihez, ezért KT döntésével (határozat) elfogadta azt, és megrendelte a tanulmánytervben foglaltak alapján történő településrendezési eszközök módosítását.
2. Az Önkormányzat a 35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területen belül az ipari park közművesítését pályázati kereteken belül kívánja megvalósítani. Az ipari park ellátását biztosító közművek területi elhelyezéséhez a jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközökön nem teljes mértékben igazodnak, ezért az Önkormányzat a fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése érdekében a településrendezési eszközök módosítását rendelte meg.

3.2. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök módosításához a Megrendelő rendelkezésre bocsátotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

- földhivatali alaptérképet,
- térképmásolatokat,
- korábbi iratokat,
- Köröstej Kft. telephely tervezett fejlesztésének beépítési tervét, helyszínrajzát (Önkormányzat útján Tóth Sándor építész tervezőtől), valamint az
- Nyugati Ipari Park fejlesztéséhez kapcsolódó közművesítési tervet.

3.3. Helyszíni szemlézés

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt, valamint a fejlesztési területekről állapotrögzítő fotók készültek. A megrendelő képviselője tájékoztatást nyújtott arról, hogy a Képviselő-testület döntött a fejlesztés elhatározásáról és hozzájárul a város településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési követelményei és jelmagyarázata szerint történő módosításához.

3.4. Hatályos településfejlesztési eszközök:

Hajdúböszörmény város a 332/1997 (XI.18.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióval, valamint 2015. évben elfogadott integrált településfejlesztési koncepcióval rendelkezik.

3.5. Hatályos településrendezési eszközök:

- 482/2009.(X.29.) Önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
 - 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.
- A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az [njt.hu/önkormányzati rendeletek](http://njt.hu/önkormányzati-rendeletek) között megtekinthető.

3.6. Hatályos településképi védelmi eszközök:

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

4. ELŐZMÉNYEK, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

4.1. Előzmények

Hajdúböszörmény város intenzív gazdaságfejlesztő – előkészítő – tevékenységet folytat évek óta. Ennek része a meglévő vállalkozások telephelyi fejlesztésének támogatása és az ipari parkok fejlesztése is. A város két Ipari Park címmel is rendelkezik. A Keleti Ipari Park területén több betelepült vállalkozás található, míg a Nyugati Ipari Park területén még vannak kihasználatlan lehetőségek. Az Önkormányzat az ipari park fejlesztésekkel a munkahelyek létrehozását is biztosítani tudja. E tevékenységét segíti az a tény is, hogy az M35 autópálya a befektetők számára is egyre vonzóbbá teszi a megye második legnépesebb városát.

Hajdúböszörmény város a 268/2005. (VI.30.) határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepcióval rendelkezik. Ebben a magas feldolgozó szintű élelmiszer vertikum jelenlét erősségnek, fejlesztését lehetőségnek, jó alapnak tekinti a rájuk épülő kis- és középvállalkozói bedolgozó ipar fejlődésére.

A dokumentációban a településszerkezet fejlesztésének céljai között szerepel a város földrajzi pozíciójából, térségi szerepköréből adódó új gazdasági funkciók befogadása. Ennek megfelelően az önkormányzatnak törekednie kell arra, hogy a településen működő vállalkozókat megtartsa, sőt újabakat vonzzon a településre. A vállalkozók igényeinek kielégítéséért sokat tehetnek az önkormányzatok, például vállalkozás fejlesztésre alkalmas terület biztosítása (kijelölése) a város közigazgatási területén. A vállalkozások telephelyválasztásakor nagymértékben a következő igények játszanak szerepet:

- (teljes) infrastruktúra,
- (jó közúti) elérhetőség,
- (képzett) helyi munkaerő,
- anyagi támogatás az önkormányzattól,
- (kedvező) telekárak stb.

Ezen kedvező feltételek döntően jellemzőek a fejlesztésre szánt területekre.

Hajdúböszörmény város a településrendezéssel kapcsolatos feladatait – többek között - a jóváhagyott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) alkalmazásával látja el, illetve szükség szerint módosítja azt.

4.2. Településfejlesztési döntések

4.2.1. Településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról szóló döntés

„308/2014.(XI.27.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta „Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosításának előkészítése - a Keleti Ipari Park telektömbjére vonatkozóan” című előterjesztést, és a településrendezési terv módosításához a következők szerint járul hozzá:

Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási tervének módosítása a Keleti Ipari Park telektömbjének egészére készüljön az adott telektömbi környezet figyelembevételével. A módosítás során tervezési feladat a tervezett átkötő út megszűnése miatt a tömb észak-keleti részén levő ingatlanok megközelíthetőségének, fejlesztésének megfelelő úthálózattal történő biztosítása, akár magánút létesítés lehetőségének tervezésével is.

A terv kidolgozására háromoldalú településtervezési szerződést kell megkötni, mely szerint a megrendelő az Önkormányzat, a cél megvalósítója a Köröstej Kft. (Székhelye: 2745 Köröstetétlen, Abonyi u. 2. Levelezési cím: 4220 Hajdúböszörmény, Külső-hadházi u. 20. sz.), és a harmadik fél pedig a megbízott tervező. A szerződés megkötésére a Köröstej Kft. által elkészített telepítési tanulmányterv Képviselő-testület által történő jóváhagyását követően kerülhet sor.”

A Telepítési tanulmányterv elkészült, és azt az Önkormányzat KT döntésével elfogadta.

H A T Á R O Z A T

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (1) és (2) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 15. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta **„A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának elindítása a Nyugati Ipari Park terület bővítésére”** című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület hozzájárul a településrendezési terv módosításához a következők szerint: Hajdúböszörmény szabályozási tervének módosítása a Nyugati Ipari Park területi egységére. Állami tulajdonú ingatlan (0373/4 hrsz. alatti) önkormányzati tulajdonba történő átadásával, annak önkormányzati tulajdonú (3278 hrsz. alatti) ipari parki ingatlanhoz csatolásával módosítás kezdeményezése, a csatolásra kerülő ingatlan területét érintő II. rendű kiszolgáló, feltáró út nyomvonalának módosításával együtt. A módosítás az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése után kezdhető meg.

A Képviselő-testület a 2016. évi költségvetés terhére fedezetet biztosít a tárgyi tervmódosításához szükséges költségekre, amely nem haladhatja meg az ötszázezer forint értéket.

Felhatalmazza Kiss Attila polgármestert a településrendezési tervmódosítással kapcsolatos szerződések aláírására.

<u>Határidő:</u>	2016. május 30.	szerződések előkészítésére, megkötésére
<u>Felelős:</u>	Kiss Attila polgármester	szerződések aláírásáért
	Tóth Sándor városi főépítész	a HÉSZ módosítás és a szerződések előkészítéséért

4.2.2. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló döntés

Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a Képviselő-testület a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) c) előírás figyelembevételével konkrét beruházás megvalósítása érdekében a jelen módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

KIVONAT

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. szeptember hó 27-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

205/2018. (IX.27.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete „A Nyugati Ipari Park területén található 3282/b hrsz-ú erdő igénybevétele, művelési ágának megváltoztatása” című előterjesztést megtárgyalta és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, valamint az önkormányzat vagyonáról és annak hasznosításáról szóló 1/2005. (I. 28.) Önk. számú rendelet 10. § (2) bekezdése és 11. § (1) bekezdés a./ aa) pontja alapján az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az erdészeti hatóságnál és a Földhivatalnál történő eljárások megindítására, az erdő igénybevételehez való tulajdonosi hozzájárulás aláírására, annak érdekében, hogy a Hajdúböszörmény, 3282 hrsz alatt felvett b alrészlet jelölésű 18773 m² nagyságú erdő művelési águ ingatlanra vonatkozóan az erdő igénybevétele és művelési ágának megváltoztatása megtörténjen.

A fenti eljárások költségének, a változási vázrajz és humuszos termőréteg feltárását rögzítő jegyzőkönyv készítésének (bruttó 164.000,- Ft), az erdővédelmi járuléknak (5.631.900,-Ft) valamint az igazgatási szolgáltatási díjnak (6.600,-Ft) a fedezete az igénybevétellel érintett erdő fainak értékesítéséből biztosítható.

A Képviselő-testület felkéri a Városfejlesztési Osztályt a határozatban foglaltak alapján az erdészeti hatósági és földhivatali eljárások előkészítésére.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: Harangi Sándor osztályvezető

2. Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 4a. és 32. § (6) c) pontja alapján **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a** (Hajdúböszörmény, Külső-Újvárosi utcától északra fekvő 0373/4, 3278, 3277,3276, 3281,3282, 3283 helyrajzi számú területeken elhelyezkedő) **Nyugati Ipari Park területi egységét**, a további területi bővítés megvalósíthatósága, az infrastrukturális, és gazdasági célú hatékony fejlesztése érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: Tóth Sándor városi főépítész

kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás
döntés alkalmazása településfejlesztési-
és településrendezési feladatok ellátása során

Hajdúböszörmény, 2018. október 04.

A kivonat hitelül:

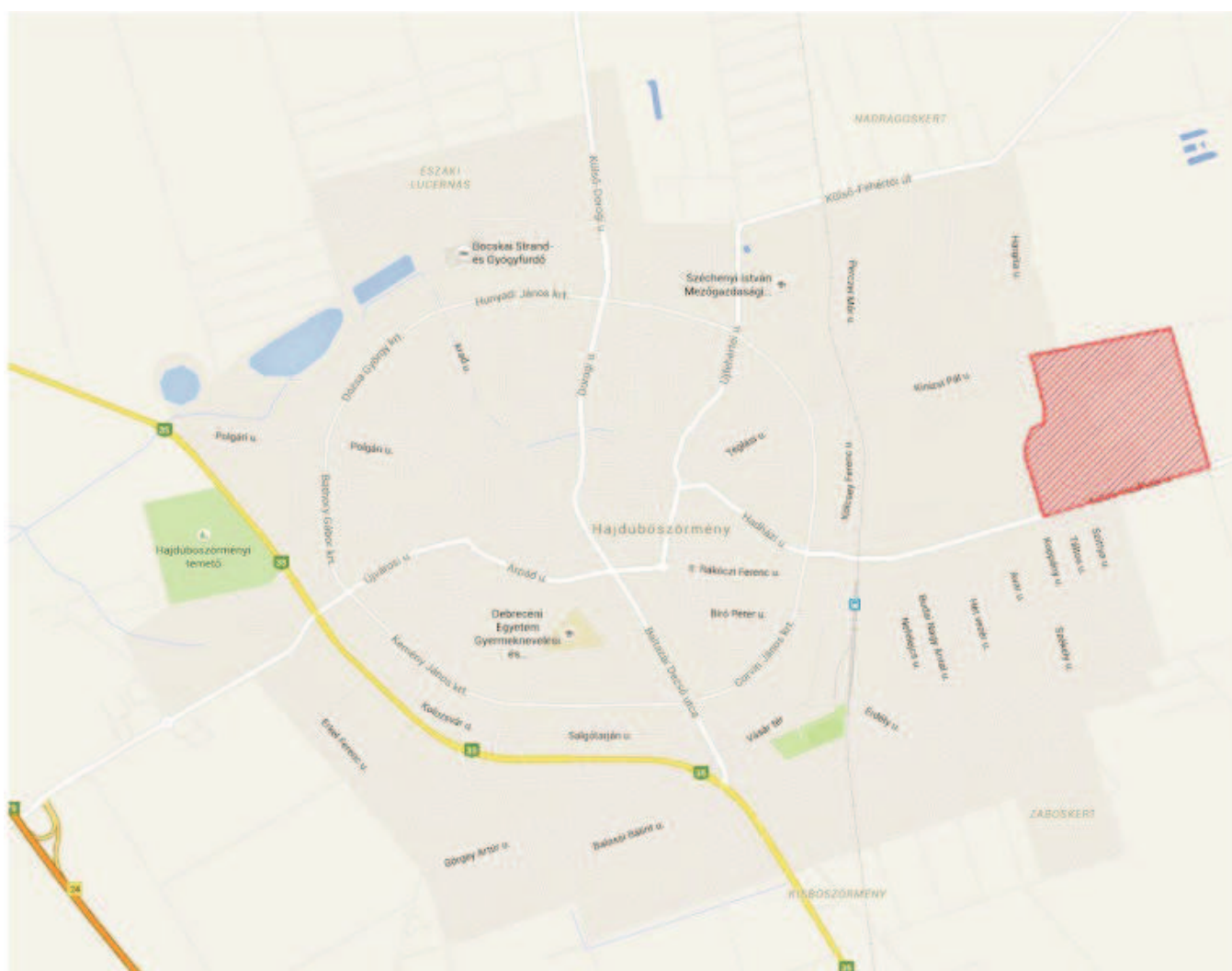

Borsi Éva
ügykezelő

5. TERVEZÉST MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

5.1. Az 1. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok

1. módosítás	<i>Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely)</i>
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.1.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása



1. módosítás területi elhelyezkedése. *Forrás: Internet*

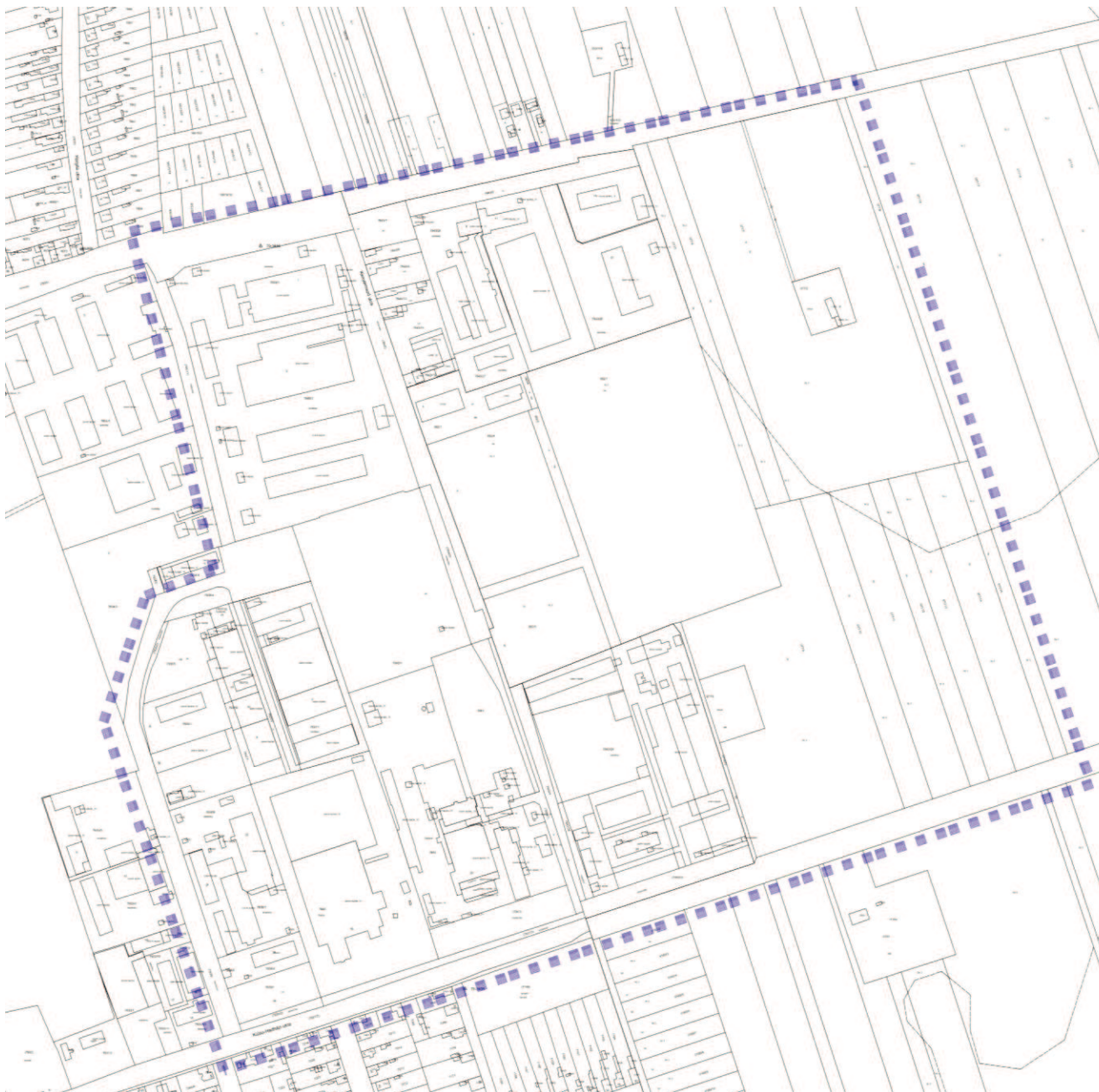


1. módosítási terület. *Forrás: Google Earth*

A gazdaságfejlesztési szándékkal érintett terület a Vénkerti és Középkerti lakóterületek közötti gazdasági területsávban helyezkedik el. Azonos településrendezési helyzetben lévő, illetve annak tekinthető a temető és a tervezett külső körút közötti gazdasági terület.

A temető, illetve az azon túli gazdasági terület, valamint az északi irányú Vénkert és a déli fekvésű Középkert már a tágabbnak nevezhető környezet. A város gyűrűs-sugaras településszerkezetének két sugárútja mint települési főút, illetve gyűjtőút válassza el, illetve szolgálja ki a gazdasági területegységet a két lakóterülettől. A két sugár irányú út közötti és most felülvizsgálandó összekötő gyűjtő út éppen a fejlesztéssel érintett telek mellett lett kijelölve. Ez azonban még nem valósult meg. Ezért is lehet e nyomvonal szükségességének optimális településrendezési helyzetének újragondolása. A tervezett gyűjtőút megvalósítására az ipari területen gazdálkodó szervezetek részéről nem merült fel igény, valós a gazdasági területegységet feltáró, kiszolgáló szerepe nincs.

A terület gazdasági pozicionálására egyértelműen a kiépült, gazdasági tevékenységek megléte is kedvezően hat. A tervezett fejlesztés biztos gazdasági alapokon nyugszik és csak helyhez kötötten valósítható meg.



1. módosításhoz kapcsolódó területi lehatárolás



Köröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. hajdúböszörményi telephelye (Fotó:saját)



Köröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. hajdúböszörményi telephelye (Fotó:saját)



A telephely keleti határán található 7843/1. hrsz.-ú út. *(Fotó: saját)*

A szűkebb kapcsolódó környezet délről a tervezett kertvárosi lakóterület, mely még nem kiépült. Ezért itt még jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület található. Ugyanez vonatkozik északi irányból is, ahol a tervezett gazdasági terület valójában még mezőgazdasági hasznosítású.



fejlesztéssel érintett területtel szemben lévő terület. *(Fotó: saját)*

5.1.2. A módosítás célja

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy a tervezési területen belül elhelyezkedő 7843/4. és 7843/28. hrsz.-ú telekrészek a valóságban nem töltnek be közlekedési funkciót, azok telken belüli fásítással, védőerdő jelleggel kialakítottak.

A 7843/1. hrsz.-ú terület önmagában – az eltérő tulajdonviszonyok miatt - nem hasznosítható. Azonban a munkahelyteremtő fejlesztési szándékhoz szükséges építési telek terület növelés érdekében kedvező célt szolgálhat.

A településrendezés ezen telkeket tervezett gyűjtőút terület-felhasználásba sorolta (mint annak építési terület része). Ilyen szerepet azonban valójában nem töltnek be, mivel ez a rendezési szándék nem valósult meg. Ezért más, gazdasági célú felhasználása valódi közlekedési célokat nem sérthet.

A gazdaságfejlesztő szándék tehát beépítésre szánt területté nyilvánítást kíván meg, mely a 7844. és 7842. hrsz.-ú telkekkel összevonva annak beépítési és belső közlekedési lehetőségeit növeli.

A három telek összevonásával (7842., 7844., és 7843/1. hrsz.) létrejövő, fejlesztési szándékkal érintett telek előtt az önkormányzat tulajdonában álló, hrsz.: 7841. hrsz.-ú közterület van, mely a településszerkezeti terv és szabályozási terv szerint zöldterület. Ténylegesen azonban jórészt a két üzem (Köröstej Kft. és ConDoor Kft) előtti közlekedési rendszert (parkolás, rakodás, tömegközlekedés) szolgálja, ezért közlekedési területbe sorolása részben vagy akár teljes területtel is indokolt.

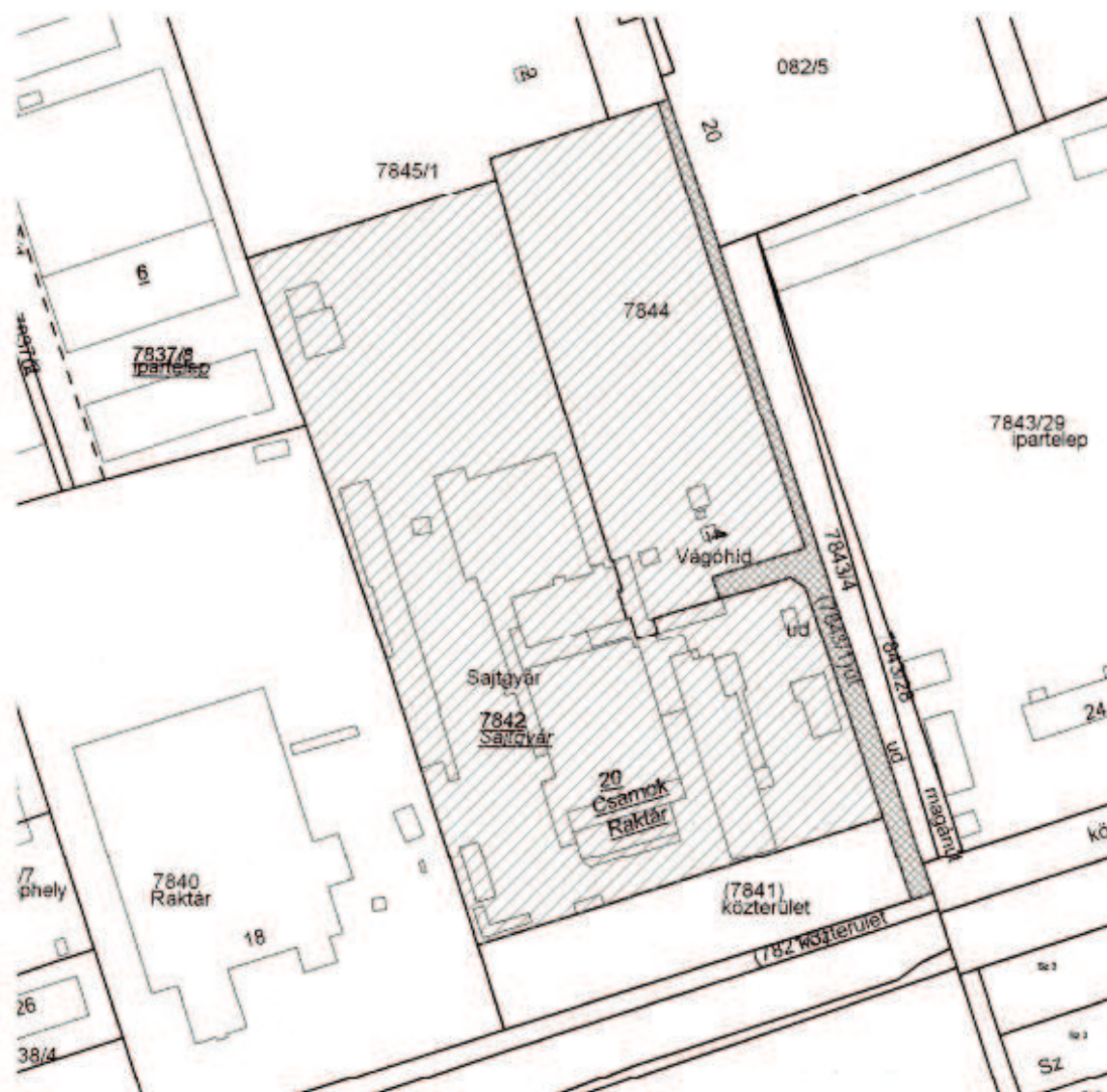
Ezen vállalkozásfejlesztés kapcsán a helyi- és térségi gazdaságfejlesztés és munkahelyteremtés valósulhat meg.

Összességében tehát a 7842., 7844., és 7843/1. hrsz.-ú területek összevonás lehetőségét kell megteremteni ipari gazdasági célú felhasználásra, továbbá a 7841. hrsz.-ú közterület közlekedési célú területté történő hasznosítása az önkormányzati fejlesztési szándék.

A tervezési területre vonatkozó beépítési terv



5.1.3. Tulajdonjogi vizsgálat



Jelmagyarázat:



Beruházó tulajdona



Önkormányzat tulajdona

Tulajdonjogi vizsgálat. Adatszolgáltató: Önkormányzat

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		
Tervezett szabályozási vonal		
Építési övezeteket, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön ábrázolásra az övezethatár jele)		
Építési övezetek határa (telken belül)		
Magánútként is megvalósítható közlekedési terület határa		
Tervezett telekhatár		
Tervezett belterületi határ		
Kötelező beépítési vonal		
Műemléki környezet határa		
Helyi településszerkezeti védelem határa		
Műemléki jelentőségű terület határa		
Helyi településszerkezeti védelem területe (a teltek által homlokvonala mentén jelölve)		
Helyi telepítési karaktervédelem területe (a telek által homlokvonala mentén jelölve)		
Helyi természetvédelmi terület határa, ha az országos természetvédelmi területen kívül helyezkedik el		
Régiózet terület határa és sorszáma		
Készítendő szabályozási terv (változtatási tialom) határa		
Sajátos előírások területének határa		
Elővásárlási joggal terhelt terület határa		
Összevont védőterületek határa		
Green Line határa		
TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		
HWP terület		
HWP körüli terület		
Tervezett terület határa		
Madárvédelmi terület (Natura 2000)		
Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)		
Országos ökológiai hálózati övezete		
Szűken tavak (ex-lege területen)		
Érzékeny természeti terület övezete		
Helyi természetvédelmi terület		
I. rendű közlekedési célú közterület		
II. rendű közlekedési célú közterület (belterületen és külterületen beépítéssel szánt területen belül)		
I. rendű nem közlekedési célú és nem vígazdálkodási célú közterület (belterületi kizárás és erős II. közterület erős)		
II. rendű nem közlekedési célú közterület (csak belterületen és külterületen beépítéssel szánt területen belül)		
Vízgazdálkodási célú közterület		
Építési hely		
Általános szabályoktól eltérő (nagyobb) hőszigetelt (telek valamilyen okból nem beépíthető része)		
Lakóterületi körök, II. körös esetén intézménykert		
Telken belül építési (beépítéssel) kötelezettség		
Műemlék épület		
Helyileg védett épület		
Gyalogos utca + tér (szabzkorkolat)		
Gazdasági rendeltetésű erős és erősítésre kijelölt mezőgazdasági terület		
Vasúterület		
Különleges intézményi zóna		
Külforgalom elől el nem zárható magánút jele		
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK		
Országos / helyi jelentőségű védett természeti érték		
Helyi védett utcai fasor		
Előírt határa, ha az általános előírásoktól eltér		
Szabályozási szélesség		
Jelentős szobtni gépjárműparkoló		
Jelentős szűk alatti gépjárműtároló		
Gépjármű út tengelye		
Vegyes használatú gépjármű út tengelye		
Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye		
Önálló gyalogút tengelye		
Tervezett hid		
Tervezett aluljáró		
Külsőterület kapu áthaladó gépjármű és gyalogos számára		
Tervezett árkád		
Jelentős védőterület igénylő elektromos távezeték		
Jelentős védőterület igénylő gázvezeték		
Védőterület igénylő vízvezeték		
Biztonsági övezet határa		
Megszüntetési jel		
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK		
Települési közigazgatási határa		
Eredeti belterületi határ		
Telekhatár		
Épületkör		
Tornálkút, vízműkút		
VONALAS ELEMEK ÁBRÁZOLÁSI HERARCHIAJA (FEDETTSÉGI SORRENDELJE)		
1. Települési közigazgatási határa		
2. Eredeti belterületi határ		
3. Telekhatár		
4. Épületkör		
5. Tornálkút, vízműkút		
6. Védőterület igénylő vízvezeték		
7. Védőterület igénylő gázvezeték		
8. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
9. Védőterület igénylő gázvezeték		
10. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
11. Védőterület igénylő gázvezeték		
12. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
13. Védőterület igénylő gázvezeték		
14. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
15. Védőterület igénylő gázvezeték		
16. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
17. Védőterület igénylő gázvezeték		
18. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
19. Védőterület igénylő gázvezeték		
20. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
21. Védőterület igénylő gázvezeték		
22. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
23. Védőterület igénylő gázvezeték		
24. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
25. Védőterület igénylő gázvezeték		
26. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
27. Védőterület igénylő gázvezeték		
28. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
29. Védőterület igénylő gázvezeték		
30. Védőterület igénylő elektromos távezeték		
31. Védőterület igénylő gáz		

A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KIVONAT

Ge: Egyéb (ipari) gazdasági zóna

HÉSZ kapcsolódó előírása:

„8. §

(3) ¹ Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:

ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,

bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,

bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,

bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.”

Köa: Általános közlekedési zóna

HÉSZ kapcsolódó előírása:

„11. §

Közlekedési zónák

Általános közlekedési zóna (Köa)

a., A zóna közúti közlekedés és a közműelhelyezés céljára szolgáló terület.

b., A zóna területén elhelyezhetők:

1., az országos és helyi közutak, kerékpárutak, járművek várakozóhelyei, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei.

2. a közlekedés céljára nem igénybevett területrészen a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató igazgatási és gazdasági tevékenységi célú épület, valamint ezen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, a rendelkezésre álló területrész legfeljebb 30 %-os a teljes közlekedési terület max 5 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal. ²”

¹ Módosította az 5/2015.(II.13.) önk. rendelet. Hatályos 2015. március 01. napjától.

² Módosította a 13/2010. (III.25.) Önk. rendelet. Hatályos: 2010. május 01-jétől

Z: Közpark zóna

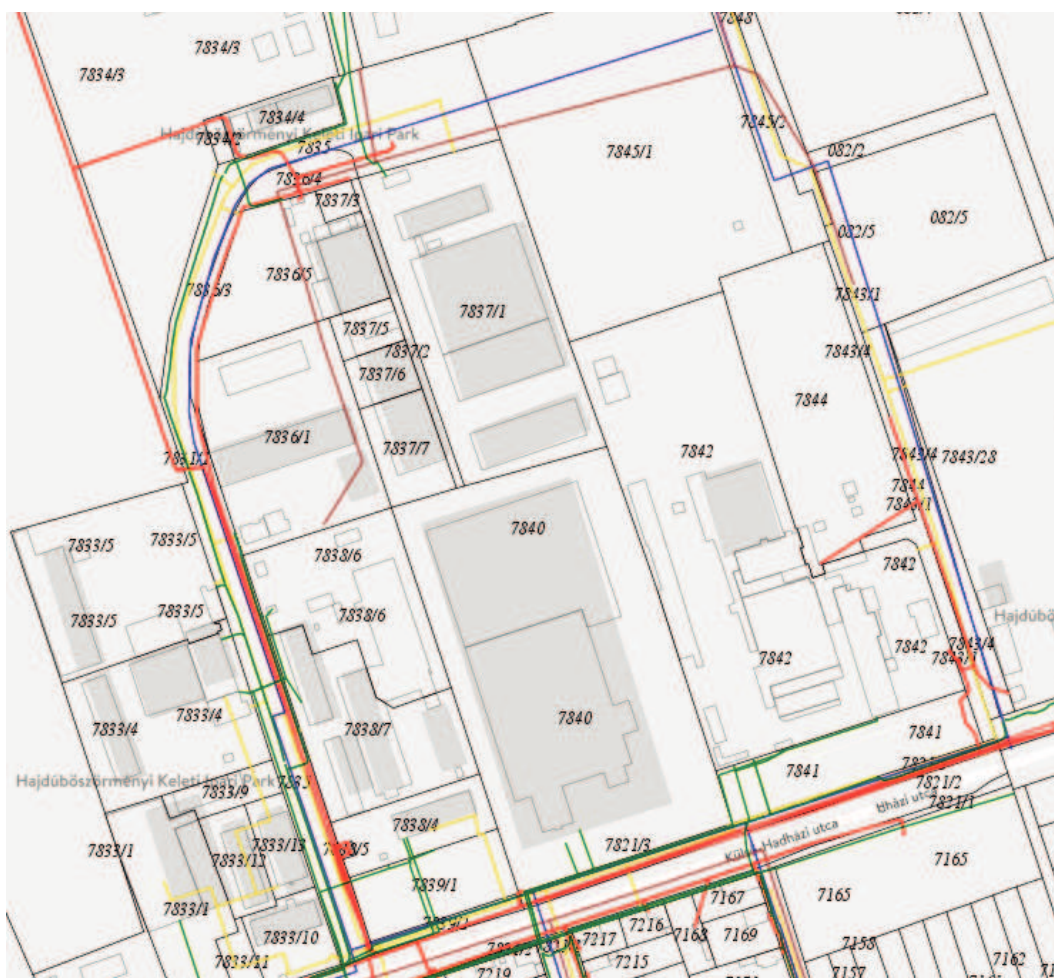
HÉSZ kapcsolódó előírása:

12. §

Közpark zóna

- (1) A zóna pihenő park (városi park) elhelyezésére szolgál (Zp)
- (2) A zóna területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és vízfelületek (felszíni víztározók, dísztavak) építményei helyezhetők el.
- (3) A zóna területén épület nem, csak terepszint alatti építmény helyezhető el. Közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.
- (4) A telek legalább 75 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (5) ³

5.1.5. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása

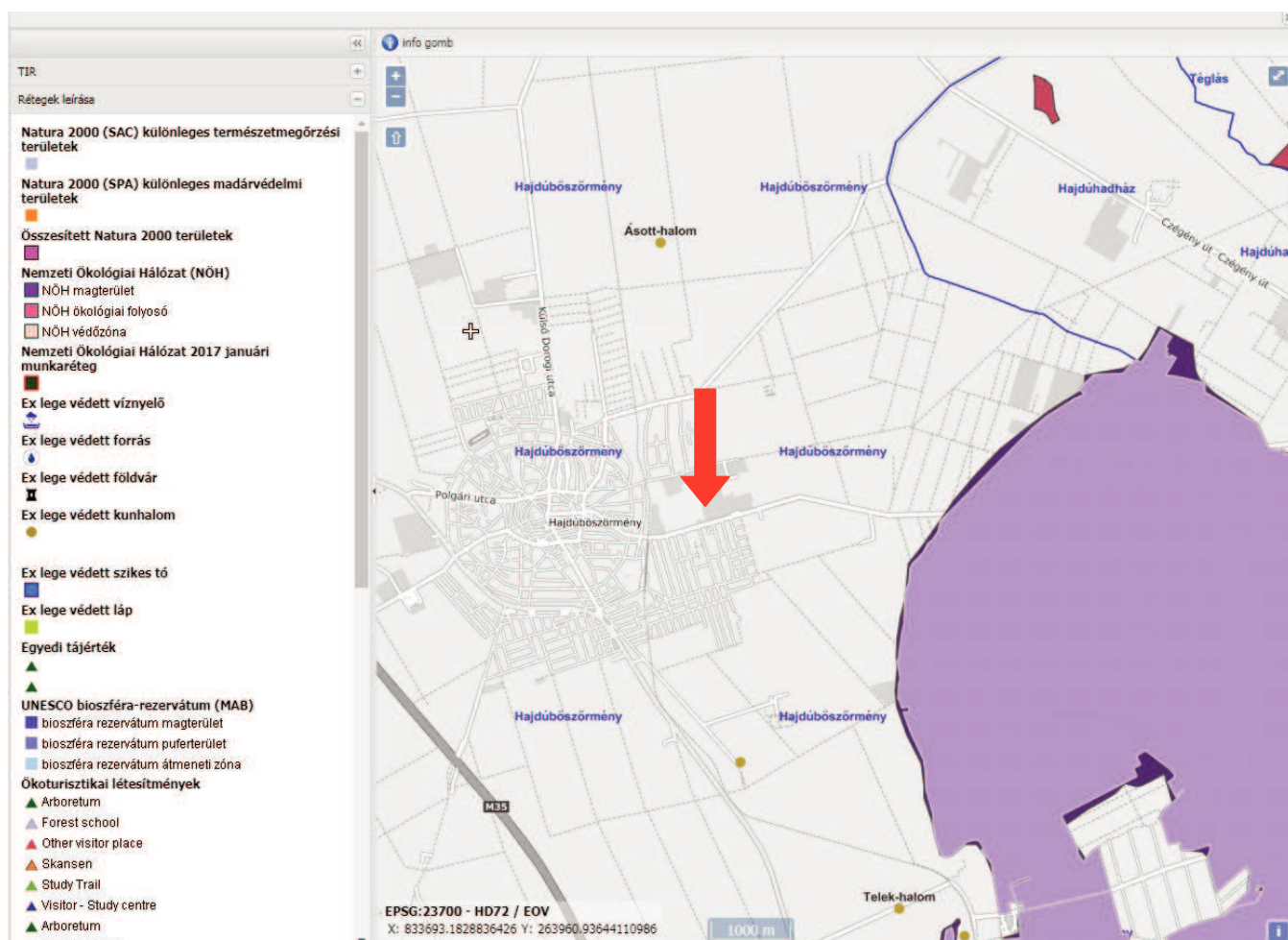


(hírközlés: zöld, szénhidrogén: sárga, villamosenergia: piros, vízellátás: kék, vízvezeték: bordó szín)

A rendezés alá vont területek közművekkel történő ellátása biztosított.

³ Hatályon kívül helyezte a 48/2012. (VI.28.) Önk. rendelet. Hatálytalan: 2012. július 28-tól

5.1.6. A táji és természeti adottságok vizsgálata



Forrás: Internet

A tervezési területen belül NATURA 2000 különleges természetmegőrzési területek, NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek, Nemzeti Ökológiai Hálózat, Ex lege védett területek nem találhatók. Ezt a tényt a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság 3917-4/2018. iktsz.-ú levelében megerősített.

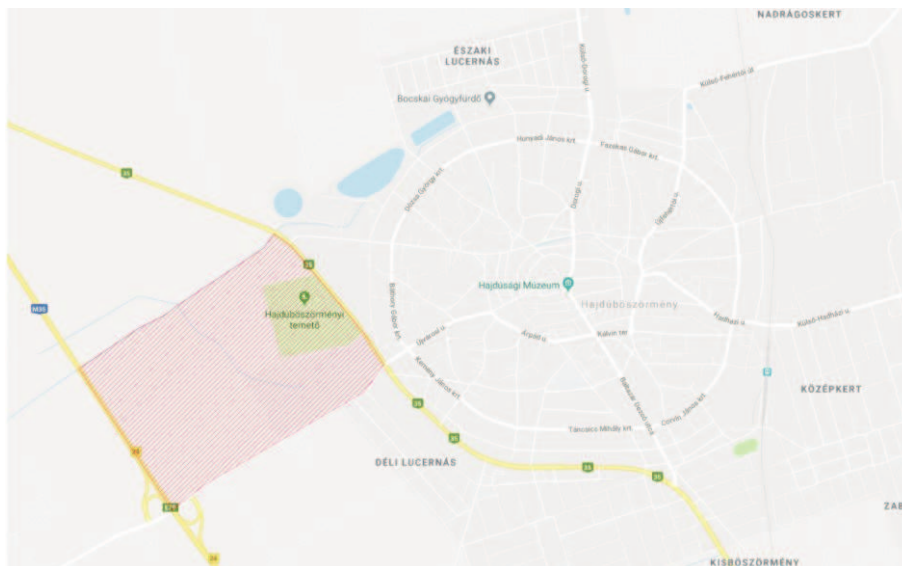
5.1.7. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség

A Köröstej Kft. telephelyen már meglévő üzemi épületek találhatók, kiépített korszerűen működő technológia épületekkel. Ezen a területen régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján - nem található.

5.2. A 2. módosítással kapcsolatos tervezést megalapozó vizsgálatok

2. módosítás	35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.- ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.2.1. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása



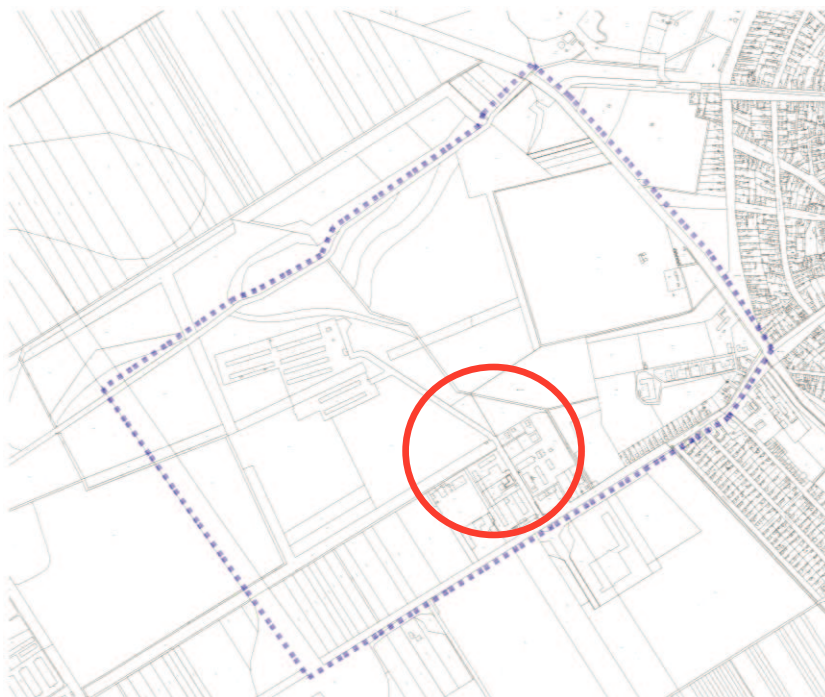
2. módosítás területi elhelyezkedése. *Forrás: Internet*



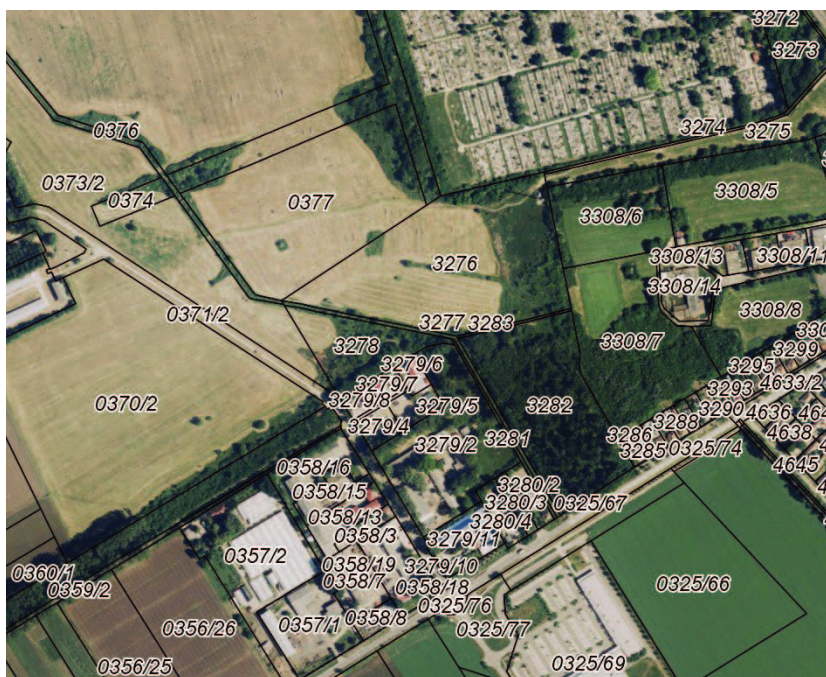
2. módosítási terület. *Forrás: Google Earth*

Az autópálya északi részén többnyire kialakult, illetve kialakulandó ipari-gazdasági terület helyezkedik el. A szűkebb környezet település felőli részén tervezett, illetve részben meglévő, de átépülésre szánt terület, valamint a meglévő működő temető terület helyezkedik el, úgy, hogy vegyesen kereskedelmi-gazdasági terület is közé ékelődik. A rendezés alá vont terület építési használati feltételei az autópálya

megépülésével megváltoztak, ezért azok a tényleges településrendezési, településszerkezeti adottságokhoz fognak igazodni. Az ipari terület rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen fontosságú a megfelelő színvonalú közlekedési és közműellátási infrastruktúra kiépítése, mely fontos háttérrel jelent a gazdasági élet szereplő számára is. Az infrastrukturális háttér hiányosságainak a pótlása, fejlesztése a rendezés alá vont területen jelentősen hozzájárul a városi infrastruktúra bővítéséhez és modernizálásához is.



2.módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép. *Forrás: Önkormányzat*
A fejlesztéssel ténylegesen érintett terület a piros körön belül található.





A rendezés alá vont területen található, de a fejlesztéssel konkrétan nem érintett, üzemi terület.
Forrás: saját



**A rendezés alá vont terület, távolban a meglévő, működő temető terület
 (ez utóbbi területet a tervezett fejlesztés nem érinti!) Forrás: saját**

5.2.2. A módosítás célja

Az Önkormányzat a rendelkezésére álló lehetőségeinek, valamint eszközeinek a figyelembevételével mindent megtesz annak érdekében, hogy segítse a településen meglévő gazdasági szereplők működését, esetlegesen azok bővítését, valamint új cégek betelepülését. Többek között ezen indok miatt is az Önkormányzat úgy döntött, hogy a meglévő Nyugati Ipari Park közművesítését megvalósítja. Ennek eredményeképp az ipari park kedvezőbb infrastrukturális helyzetbe kerül, melynek hatására a meglévő vállalkozások helyben tartása, továbbá új vállalkozások betelepülése következhet be, ez pedig a foglalkoztatottság növekedéséhez vezethet. Az ipari park tervezett fejlesztése lehetőséget teremthet arra is, hogy a lakóövezetekben infrastrukturális okokból továbbfejlődni már nem tudó, vagy a környezetüket zavaró tevékenységet végző vállalkozások kitelepülhetnek.

A Nyugati Ipari Park területére vonatkozóan elkészültek a közlekedési és közműellátási kiviteli tervek, melyek nem teljeskörűen vannak összhangban a hatályos településrendezési eszközök egyes előírásaival, ezért ezeket módosítani szükséges.



Tájékoztató jellegű! Körépterv Kft által készített összközműves áttekintő genplan. Forrás: Önkormányzat.

5.2.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása

HATÁLYOS TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV KIVONAT

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



JELMAGYARÁZAT

Nagyvárosias lakóterület
Kisvárosias lakóterület
Kernyvárosias lakóterület
Falusias lakóterület
Településközpont vegyes terület
Központi vegyes terület
Kereskedelemi, szolgáltató, gazdasági terület
Ipari gazdasági terület - zavaró hatású
Ipari gazdasági terület - egyéb
Üdülőkörz és üdülőtérület
Különleges Intézményi terület
Különleges Idegenforgalmi terület
Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló terület
Különleges bányászati terület
Általános közlekedési terület
Vasúti közlekedési terület
Zöldterület (közpark)
Erőterület
Mezőgazdasági - kertés terület
Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület
Mezőgazdasági - általános terület
Vízgazdálkodási terület
A keretezés beépítetlen (tartálék) területet jelöl
Hígrágya öntözéses terület
Védeátóválság határa

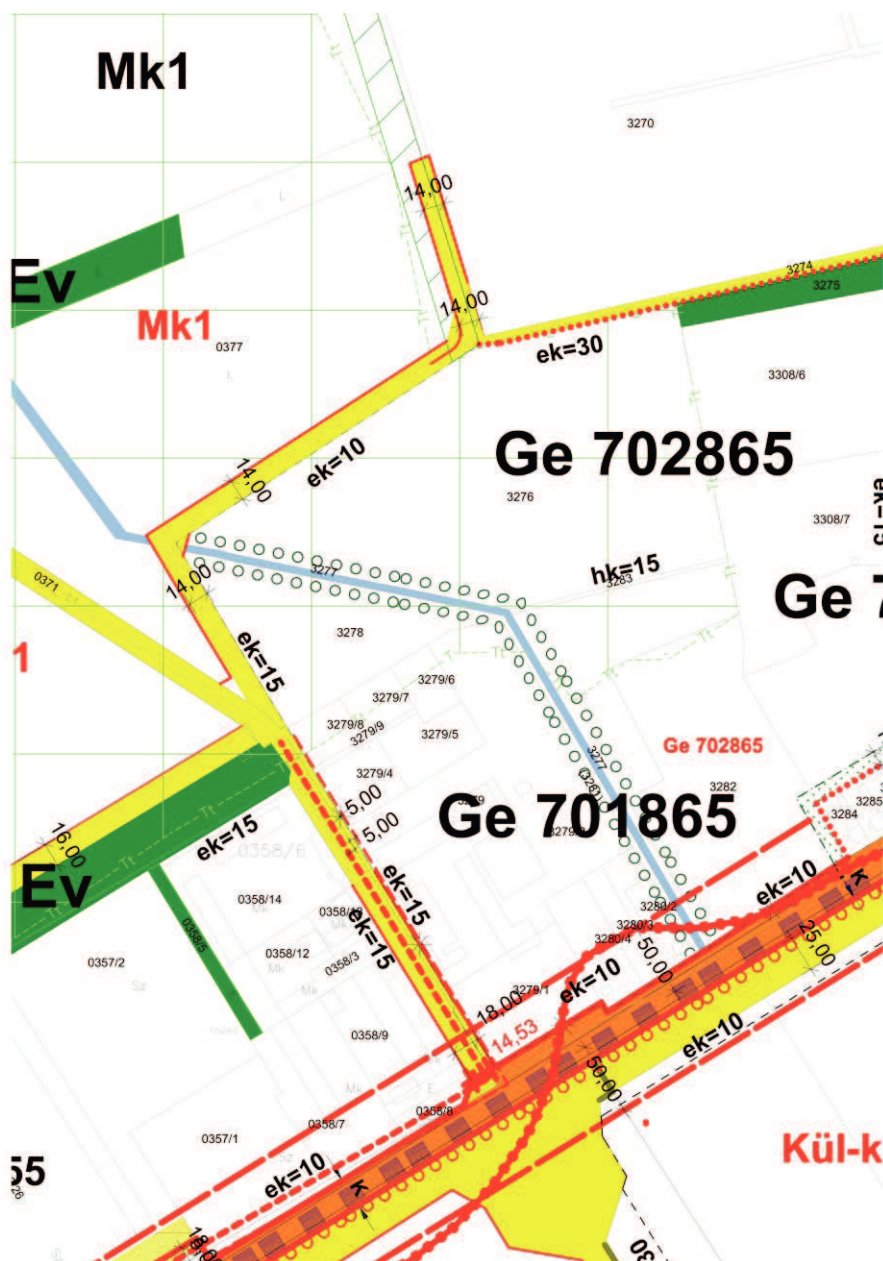
- ☐ Igazgatási központ
- ☐ oktatási központ
- ☐ művelődési központ
- ☐ egészségügyi központ
- ☐ sportközpont
- ☐ szabadidő központ
- ☐ termálstrand
- ☐ kemping
- ☐ temető
- ☐ kegyeleti park
- ☒ városközpont
- ☐ intézményi alközpont

750 kV	
220 kV	
132 kV	
22 kV	
Gázvezetétek	
Biztonsági övezet	
Ivóvíz gerincvezetékek	
sennyvíz vezetékek	

meglévő	tervezett új nyomvonal	szerkepké- változás

"A védelmi jellegű területlehatárolásokat és az OTRT téségi övezeteinek lehatárolásait tematikus tervlapok tartalmazzák."

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT A BEAVATKOZÁSI TERÜLETRE VONATKOZÓAN



A szabályozási terv a tárgyi területre vonatkozó „Ge” építési övezetre vonatkozóan az alábbi építési jogokat határozza meg.

Építési övezetek jele:

„Ge 701865”, ahol a kód jelentése az alábbi:

Ge	Egyéb (ipari) gazdasági zóna
7	egyéb városépítészeti karakter
0	kialakult szabályozási kategória
1	szabadonálló telepszerű beépítési mód
8	2500 m ²
6	50% megengedett legnagyobb beépítettség mértéke - 25% zöldfelületi fedettség legkisebb mértéke
5	8,5 - 12,5 m építménymagasság megengedett legkisebb-legnagyobb értéke

„Ge 702865”, ahol a kód jelentése az alábbi:

Ge	Egyéb (ipari) gazdasági zóna
7	egyéb városépítészeti karakter
0	kialakult szabályozási kategória
2	szabadonálló általános
8	2500 m ²

Hatályos helyi építési szabályzat kivonata:

„8. § (3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

a) A zóna elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményeinek elhelyezésére szolgál.

b) Felszín alatti és feletti vízbázisok védelme érdekében:

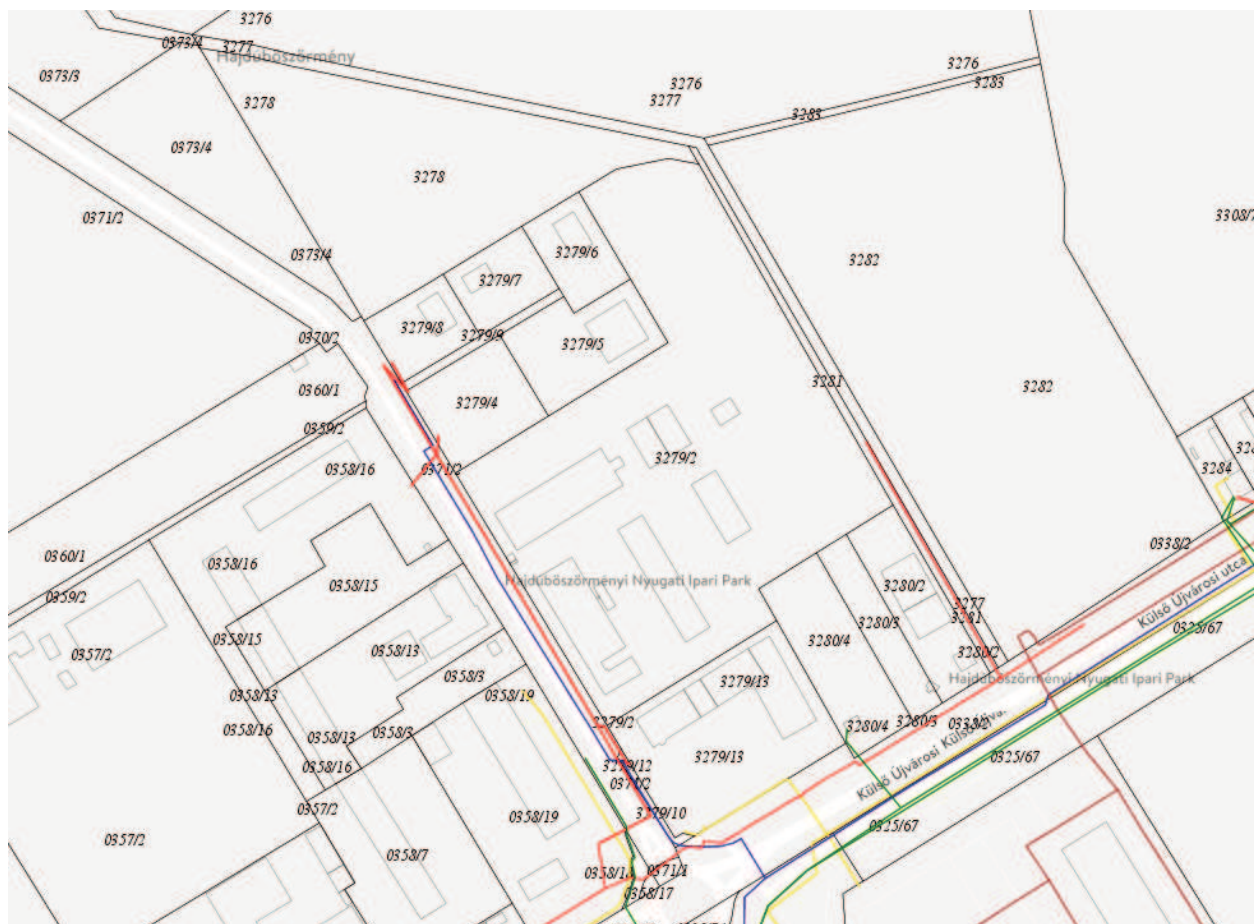
ba) az övezetben bárminemű vízkivételi mű létesítése tilos,

bb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet,

bc) az övezetben pince szint létesítése akkor lehetséges, ha legalább vízzáró szigeteléssel kerül kialakításra,

bd) a veszélyes hulladék tárolására alkalmas, önálló funkciójú építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 30,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától."

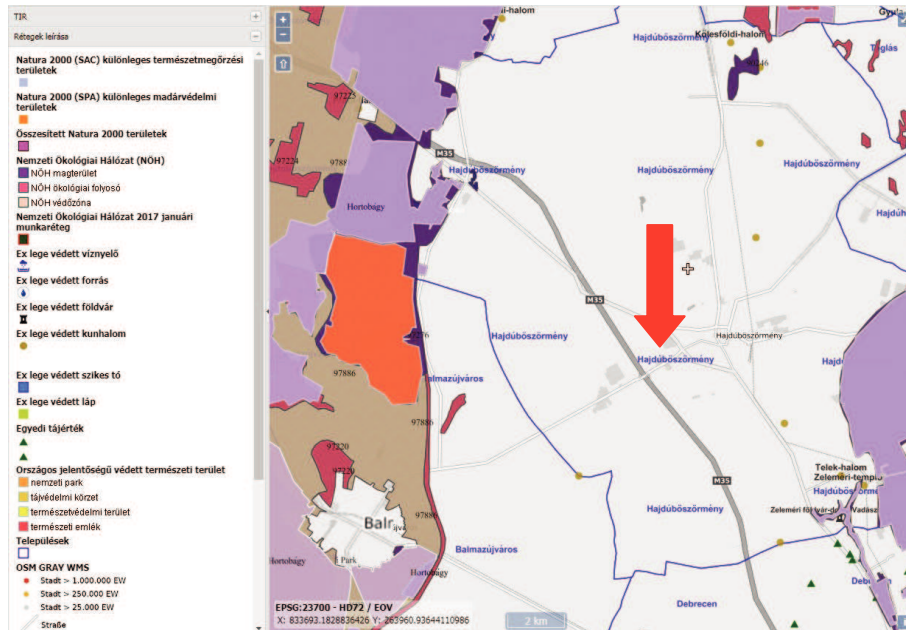
5.2.4. A területre vonatkozó meglévő közművek bemutatása



(hírközlés: zöld, szénhidrogén: sárga, villamosenergia: piros, vízellátás: kék, vízelvezetés: bordó szín)

Az ipari terület közműellátása biztosítható, mellyel kapcsolatban a szükséges kivitelezési tervdokumentációk az Önkormányzat rendelkezésére állnak.

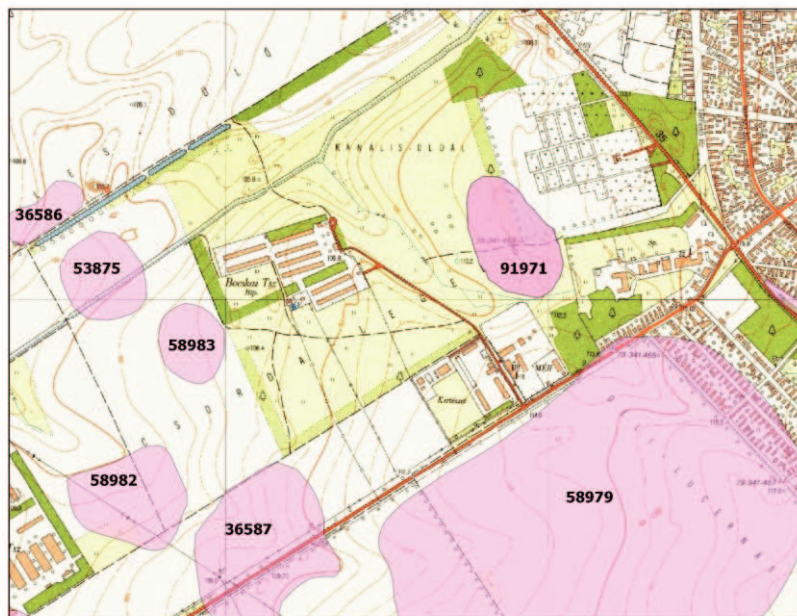
5.2.5. A táji és természeti adottságok vizsgálata



A tervezési területen belül NATURA 2000 különleges természetmegőrzési területek, NATURA 2000 különleges madárvédelmi területek, Nemzeti Ökológiai Hálózat, Ex lege védett területek nem találhatók. Ezt a tényt a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság 3917-4/2018. ikt.sz.-ú levelében megerősített.

5.2.6. Az épített környezet vizsgálata – régészeti terület érintettség

A Nyugati Ipari Park egy részén már ipari gazdasági célú épületek találhatók, a jelen tervkészítés és a még hiányzó közlekedési- és közmű infrastruktúra hálózat kiépítése után várhatóan új befektetők betelepülése történik, melyek növelik a terület építészeti nívóját. A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – található, melyeket a jelen tervezés során fel kell vezetni a készülő településrendezési eszközökre.



5.3. A tervezési területek gyorsforgalmi út kapcsolatának vizsgálata



A rendezés alá vont területek autópálya elérhetősége. *Forrás: Google Earth*

A település közigazgatási területén halad keresztül az M35 Görbeháza – Hajdúböszörmény – Debrecen – Berettyóújfalu településeket érintő gyorsforgalmi út.

A fejlesztéssel érintett területek közül a Nyugati Ipari Park igen kedvező, míg az 1. módosítással érintett terület viszonylag kedvező autópálya elérhetőséggel rendelkezik.

5.4. A módosítások településképvédelemmel való összhang vizsgálata

A város

- a 301/2017. (XII.14.) önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyvvvel, valamint
- a Hajdúböszörmény Város településképi védelméről szóló 13/2018. (III.29.) Önk. rendelettel módosított 41/2017. (XII.15.) önk. rendelettel rendelkezik.

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a város belterületén található.

A Településképi arculati kézikönyv (TAK) az alábbiakat ismerteti a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TAK a Köröstej Kft. telephelyet a Középkert városrészbe sorolta. A Nyugati Iparterület nem került önálló besorolásba. A TAK az ipari gazdasági területekre vonatkozó sajátos előírásokat nem tett.

A fejlesztési elhatározások a településképi arculati kézikönyv megállapításaival összhangban vannak, mivel a tervezett módosítás a TAK figyelembevételével valósul meg.

A Településképvédelmi rendelet (TKR) az alábbiakról rendelkezik a fejlesztéssel érintett területre vonatkozóan:

A TKR a Középkert városrészt településképi szempontból meghatározó területbe sorolta. A TKR a településképi szempontból meghatározó területek településképi követelményeit a 16-17. §, reklámokkal, reklámhordozókkal, reklámhordozót tartó berendezésekkel kapcsolatos előírások 18-19. §, míg az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó előírásokat a 20. § tartalmaz.

A 21. § rendelkezik arról, hogy - többek között - a belterületen az ipari parkok területei elsősorban alkalmasak a felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak területi elhelyezésére.

A város településképi véleményezési eljárást folytat, melynek körét a TKR 23.§ (1) bek. határozza meg. A polgármester településképi véleményezési eljárás keretében hozott településképi véleménye a TKR 4. melléklet I. pontjában meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész, a KR 4. melléklet II. pontjában meghatározott esetekben a Tervtanács szakmai véleményén alapul.

A településképi követelményekről szakmai konzultáció lehetősége biztosított, melyet kérelem alapján lehet kezdeményezni a polgármesternél.

Összefoglalva megállapítható, hogy a fejlesztési elhatározás a településképvédelmi rendelettel nem ellentétes. A településképi rendelet előírásait a konkrét épületek tervezésekor be kell tartani!

6. VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA (BEAVATKOZÁSOK)

1. módosítás	<i>Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely)</i>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVONATON A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



A módosítási javaslatok - a közérthetőség érdekében - számozással jelöltek.

Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

A terület rendezett fejlesztése érdekében a településszerkezeti terven az alábbi módosításokat szükséges elvégezni:

1. Külső-dorogi u. és a tervezett gyűjtőút jelentősebb szintbeli csomópont megszüntetése
2. tervezett települési gyűjtőút átminősítése
3. tervezett út „Ge” építési övezetté történő minősítése
4. 7841. hrsz. közterület (zöldterület) tényleges felhasználás szerinti közlekedési területbe sorolása

2. módosítás

35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-
ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park

A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

1. az ipari parkon belül egységes építési övezet megteremtése (mely egy területen történő egy építési övezeti paraméter változást jelent csak),
2. a településrendezési eszközöknek a közlekedési és közműellátási kiviteli tervekhez történő igazítása, valamint
3. a közművezetékek védőtávolságának feltüntetése a településrendezési eszközök szükséges munkarészein.

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVONATON A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE



Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

1. módosítás	<i>Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely)</i>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A szabályozás tegye lehetővé normatív jelleggel azt, hogy az egyéb – nem zavaró hatású – gazdasági tevékenységek a 7842. hrsz.-ú telek jelenlegi építési tevékenységi lehetőségeivel megegyezően jelenjen meg a megszűnő 7843/1. hrsz.-ú közlekedési terület helyén.

Az építési szabályozásban az építési övezet szabályozásának megtartásával, de a fejlesztéshez indokolt korrekciókkal kell biztosítsa az építés feltételeit. A fejlesztéssel érintett telek előtti 7841. hrsz.-ú közterület településrendezési szerepe közpark. Ezzel elvileg városi pihenő park szerepet kellene betöltenie. Ez azonban nem ilyen célt szolgál a valóságban, hanem a gazdasági tevékenységhez szükséges gépjármű forgalmat, parkolást biztosítja. Ezért ezt a területet a közlekedési terület részeként célszerű kezelni.

Összefoglalva: a 7842., 7844., és 7843/1. hrsz.-ú területek összevonás lehetőségét kell megteremteni gazdasági célú felhasználásra, továbbá a 7841. hrsz.-ú közterület közlekedési célú területté történő hasznosítása szükséges.

Javasolt területfelhasználás

(a megszűnő 7843/1. hrsz.-ú közlekedési célú közterület esetén)

G_e: egyéb ipari gazdasági területfelhasználás

Javasolt építési övezeti kód:

A kapcsolódó telekhez igazodóan:

G_e702055

„G_e” egyéb (ipari) gazdasági zóna

első számjegy:	7	egyéb városépítészeti karakter
második számjegy:	0	kialakult építési övezet
harmadik számjegy:	2	szabadon álló - általános beépítési mód
negyedik számjegy:	0	adottságtól függő, kialakult, övezet vagy tömb méretű
ötödik számjegy:	5	40% max. beépítési mérték
hatodik számjegy:	5	8,5 – 12,5 m. max. építménymagasság

2. módosítás	35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A Nyugati Ipari területre vonatkozóan elkészültek közlekedési és közműellátási kiviteli tervek, melyek nem teljeskörűen vannak összhangban a hatályos településrendezési eszközök egyes előírásaival. A terveket és HÉSZ előírásait a valós igényen alapuló fejlesztéshez kell pontosítani.

8. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK AKTUALIZÁLÁSÁRÓL KÉSZÜLT VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKEELÉS

8.1. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.2. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész

A tervezési területen belül műemlék, műemléki környezet, védett épület nem található.

A 2. módosítás (Nyugati Ipari Park) kapcsán régészeti lelőhely érintettség van, melyek a tervezett településrendezési eszközökön felvezetésre kerültek. A tervezési területre vonatkozó Örökségvédelmi Hatástanulmányt az Önkormányzat elkészíttette.

A tervezett módosítások nem vetnek fel környezetalakítási módosításokat, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.3. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész

Mivel a hatályos településrendezési eszközök számoltak a terület ipari felhasználásával is, ezért a településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.4. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész

Mivel a hatályos településrendezési eszközök számoltak a terület ipari felhasználásával is, ezért a településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

8.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása így nem vált szükségessé.

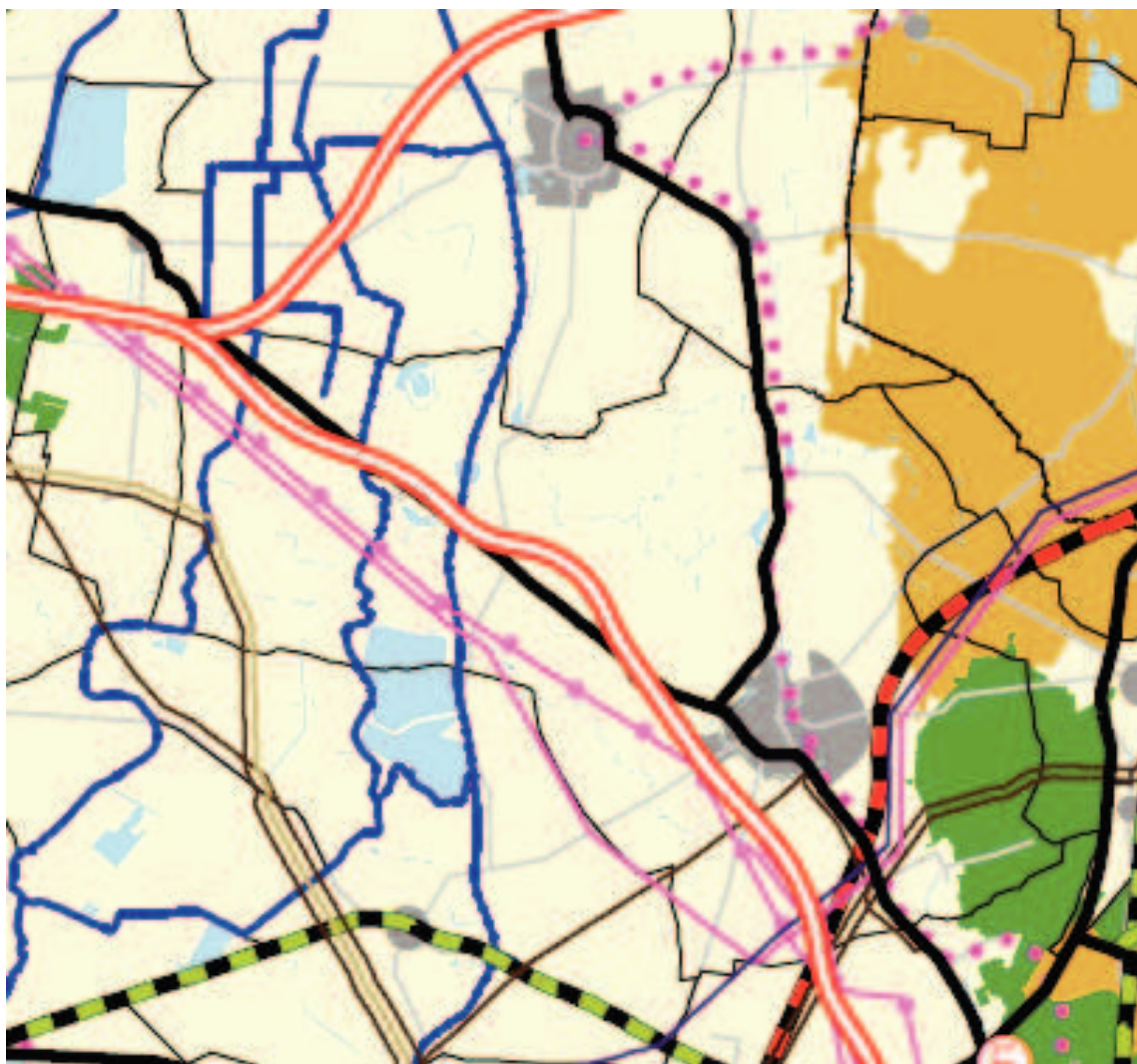
9. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a 2019. február hónapban hatályos 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott Országos Területrendezési Terv (OTrT) előírásai, és
- a 13/2010. (IX. 17.) HBM Önkormányzat közgyűlésének rendeletével jóváhagyott Hajdú-Bihar Megye Területrendezési terv (MTrT).

9.1. Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összhang





Település közigazgatási területére vonatkozó kivonat az Országos Területrendezési Tervből, jelmagyarázattal:







kivonat az OTRT tv 2. sz. mellékletéből: az Ország Szerkezeti Tervéből

Jelmagyarázat

ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK


-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vegyes területfelhasználású térség
-  Vízgazdálkodási térség

Települési térség

-  1000 ha felett
-  750 - 1000 ha között
-  500 - 750 ha között
-  100 - 500 ha között
-  100 ha alatt

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYI







Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építm

-  Gyorsforgalmi út
-  Főút
-  Nagy sebességű vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
-  Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
-  Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejlesztendő repülőtér
-  Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejlesztendő repülőtér
-  Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
-  Országos jelentőségű kikötő
-  Határkikötő




Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

-  Atomerőmű
-  Egyéb erőmű
-  750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
-  Földgázszállító vezeték
-  Kőolajszállító vezeték
-  Termékvezeték




Országos jelentőségű vízi létesítmények

-  Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal
-  Országos jelentőségű csatorna
-  Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése (VTT) keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó
-  Országos jelentőségű vízkár-elhárítási célú tározó
-  10 millió m³-t meghaladó térfogatú vízkár-elhárítási célú tározási fejlesztési lehetőség
-  Kiemelt jelentőségű vízi építmény

Országos jelentőségű hulladékgazdálkodási építmények

-  Radioaktív hulladék-tároló
-  Veszélyeshulladék-lerakó
-  Veszélyeshulladék-égetőmű

Alaptérképi elemek

-  Országhatár
-  Megyehatár
-  Közigazgatási határ

Az igazgatási területet az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

1. erdőgazdálkodási térség
2. mezőgazdasági térség
3. vegyes területfelhasználású térség
4. vízgazdálkodási térség
5. települési térség

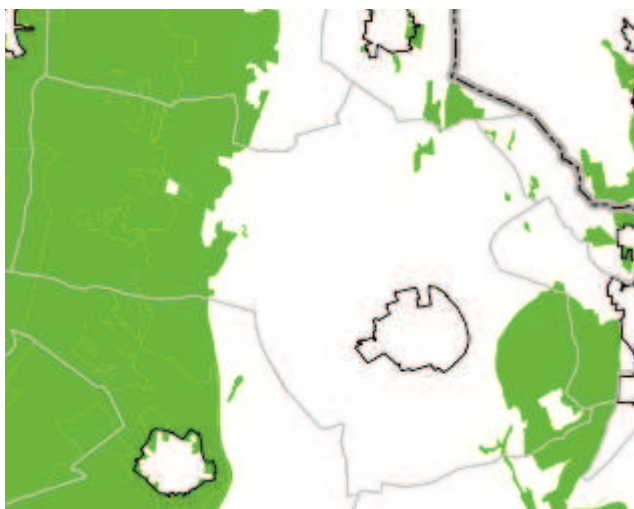
Települést érintő országos műszaki infrastruktúra hálózatok

- gyorsforgalmi út
- főút
- nagy sebességű vasútvonal
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- földgázszállító vezeték
- termékvezeték
- országos kerékpárút-törzshálózat eleme

A módosításokkal érintett területeket az OTrT szerkezeti tervlapja települési térségbe sorolja, a módosítások annak területi kiterjedését nem változtatják meg. A tervezett módosítások országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat nem érintik, területileg nincs rá hatásuk.

Az OTv tv. 12. § (1) bek. és 3. melléklete szerinti országos övezetek általi érintettség bemutatása:

- az országos ökológiai hálózat övezete



Jelmagyarázat

 Országos ökológiai hálózat övezete

Alaptérképi elemek

 Országhatár

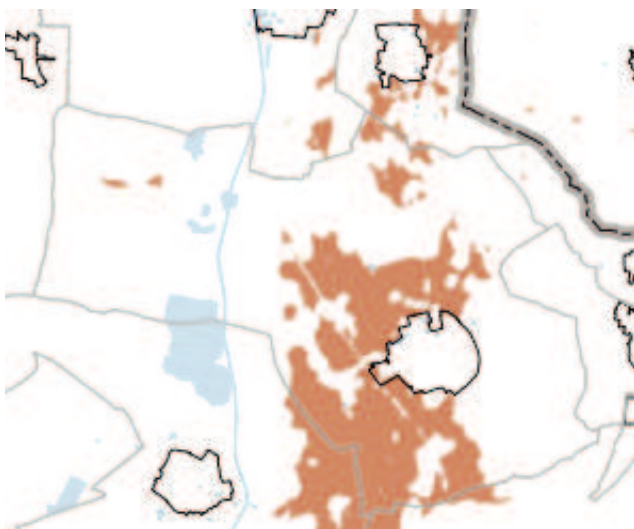
 Megyehatár

 Közigazgatási határ

 Települési térség

Az országos ökológiai hálózat övezete a közigazgatási területet érinti, azonban a tervezési területeket nem.

- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



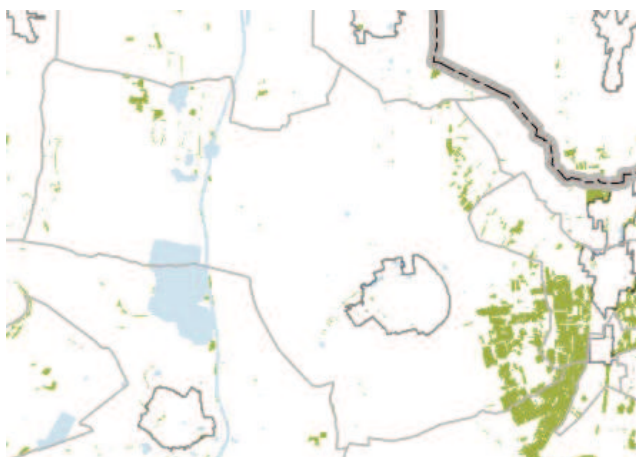
A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a közigazgatási területet érinti, azonban a tervezési területeket nem.

- a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



A jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete a közigazgatási területet több helyen érinti, azonban a tervezési területeket nem.

- a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Jelmagyarázat

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Alaptérképi elemek

Országhatár

Megyehatár

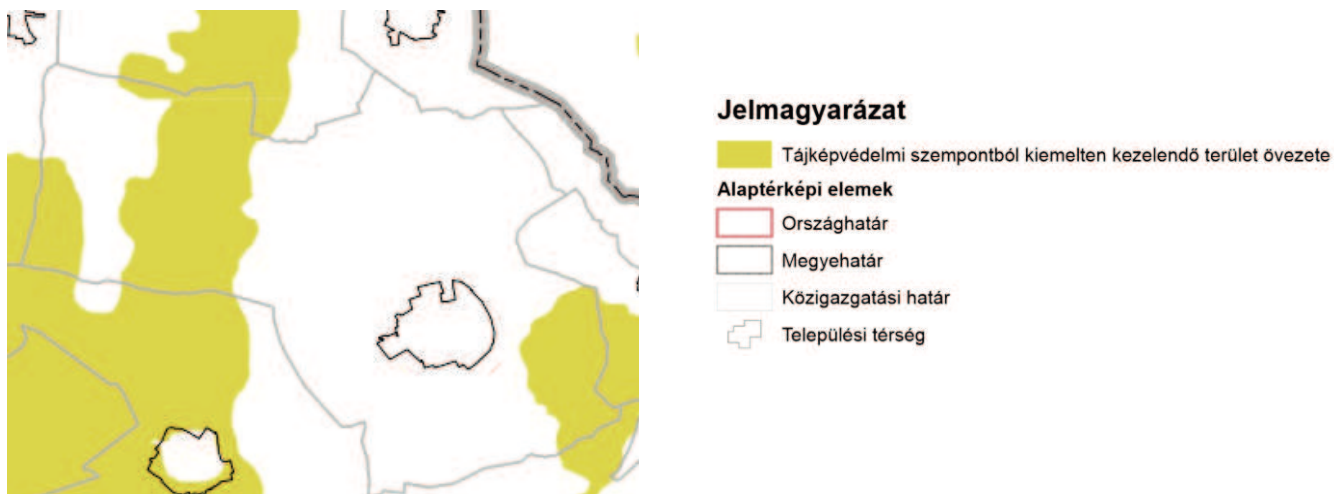
Közigazgatási határ

Települési térség

Vízfelület, vízfolyás

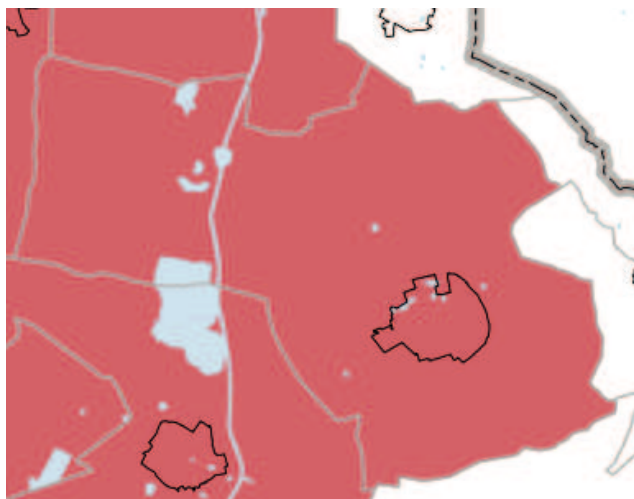
A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a közigazgatási területet érinti, azonban a tervezési területeket nem.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete a közigazgatási területet érinti, azonban a tervezési területeket nem.

- Világörökség és világörökség várományos terület övezete



OTrT 14/B. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

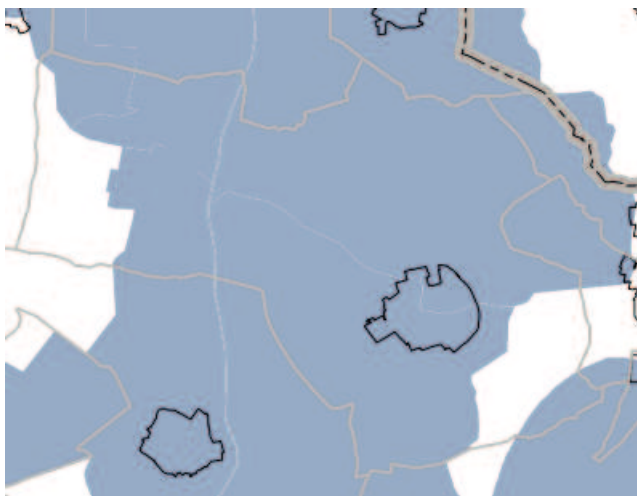
- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető,

c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

A világörökség és világörökség várományos terület a település teljes közigazgatási területét érinti, azonban teljesülnek az OTTrT által megfogalmazott előírások a következők szerint:

- a) a település területe még nem világörökségi terület.
- b) új külszíni bányatelek nem létesül, meglévő nem bővül.
- c) a település területe még nem világörökségi terület.

- az országos vízminőség-védelmi terület övezete



OTTrT 15. § „(1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

→ *Az előírás magasabbrendű ter. rend. tervekre vonatkozó kötelezettséget tartalmaz.*

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

→ *A hatályos településrendezési eszközök és azok alátámasztó munkarészei tartalmazzák erre vonatkozó előírásokat, azok kiegészítése nem vált szükségessé.*

„(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

→ *A módosítások során bányászati tevékenységre nem kerül sor.*

A módosítások érintik az övezetet. Az adatszolgáltató Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság ezt a 19410-7/2018. ikt.sz.-ú levelében megerősítette. Kérte az OTTrT 15. § (1) bek. előírás betartását. A vizsgálatok alapján megállapításra került, hogy a fejlesztés megfelel az előírásoknak.

Nem érinti a város közigazgatási területét:

- nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó területe, és a
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület.

9.2. Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Terv

Hajdú-Bihar Megye Térségi szerkezeti tervének (2010.) Hajdúböszörmény város közigazgatási területét érintő kivonata jelmagyarázattal (tervezett módosítások \Rightarrow piktogrammal jelölve)









OTrT tv. 12/A. §⁴³ (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

(2) A megyei területrendezési tervben a világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét, a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetét, az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét, a földtani veszélyforrás területének övezetét, a honvédelmi terület övezetét az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni. A megyei területrendezési tervekben

alkalmazott, továbbá ott megállapított egyéb térségi övezeteket tényleges kiterjedésüknek megfelelően kell lehatárolni.








Jelmagyarázat










TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

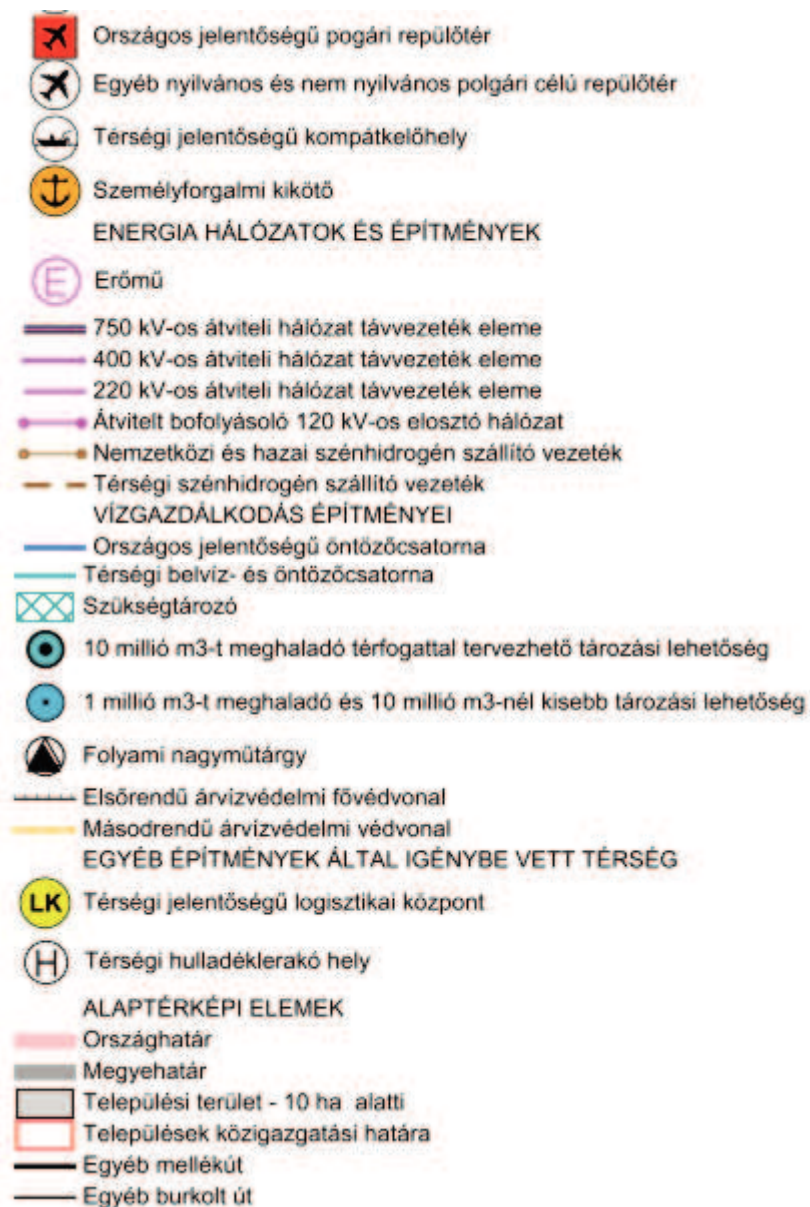
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség
-  Vegyes területfelhasználású térség
-  vízgazdálkodási térség
-  Városias települési térség
-  Hagyományosan vidéki települési térség

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

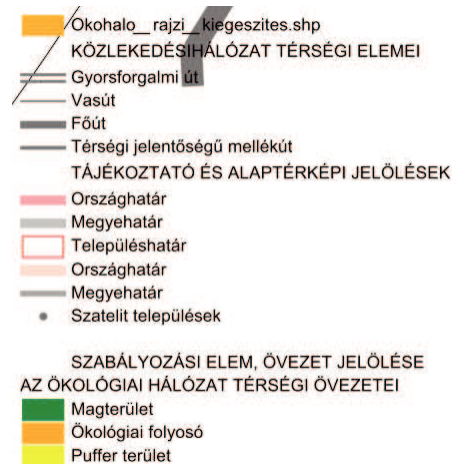
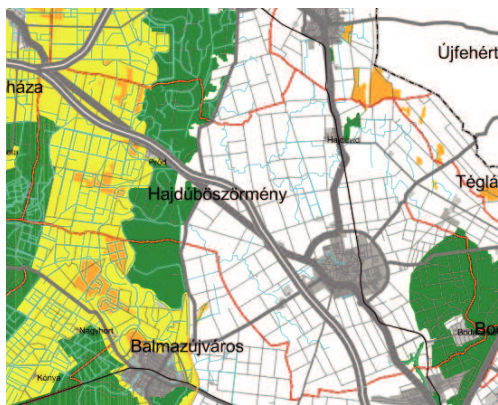
-  A transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
-  Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
-  Vasúti mellékvonal
-  Keskeny nyomtávú vasútvonal
-  Országos kerékpárút törzshálózat eleme
-  Térségi kerékpárút-hálózat eleme
-  Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont
-  Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő / határátlépési pont
-  Térségi határátlépési pont



Az MTrT térségi-felhasználási terve az 1. módosítás (Köröstej Kft telephely fejlesztés) területét városias települési térségbe, a 2. módosítás (Nyugati Ipari Park) területét városias, ill. hagyományosan vidéki települési térségbe sorolja. Térségi kerékpárút hálózat nyomvonala a tervezési területek határát érinti, de a tervezett módosítások a nyomvonalat nem érintik. A 2. tervezési terület közelében halad az M35 gyorsforgalmi út nyomvonala.

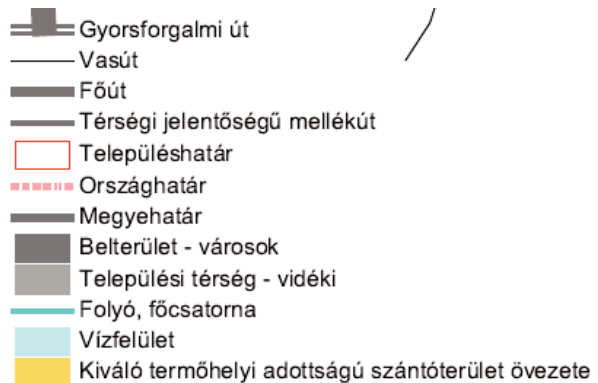
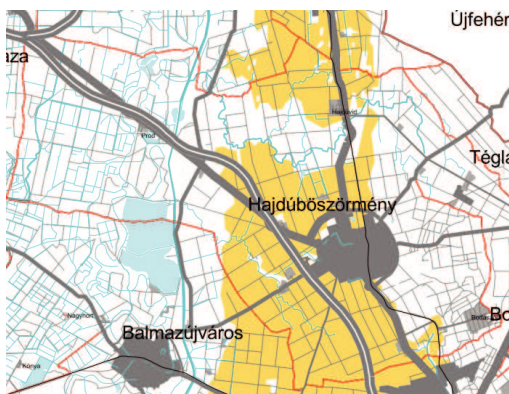
kivonat az MTrT 3/1. sz. mellékletéből:

- Ökológiai hálózat térségi övezetei



A tervezési terület magterülettel, ökológiai folyosó, valamint puffer területtel nem érintett.

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterülete övezete (MTrT 3/2. sz. melléklet)



A módosítások az övezetet nem érintik.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület (új térségi övezet, közvetlen adatszolgáltatás alapján kell pontosítani)



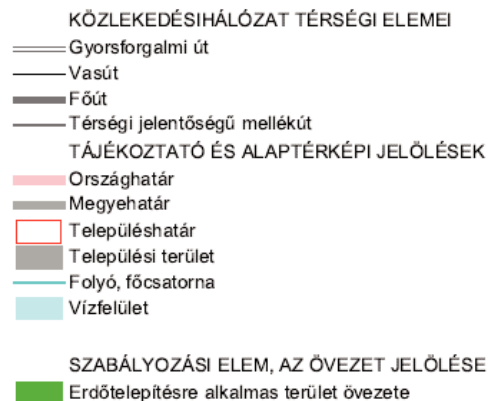
OTrT: érinti a külterületet, a módosítást nem.



Az adatszolgáltatás ezt megerősítette, intézkedés nem szükséges.

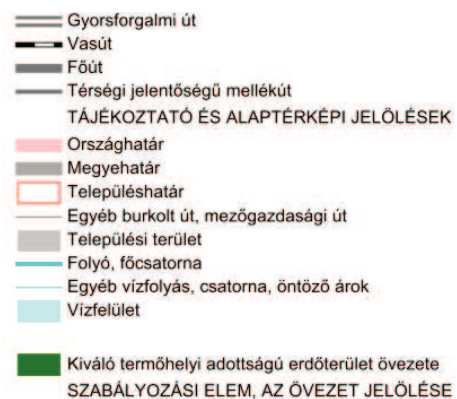
A módosítások az övezetet nem érintik.

- Erdőtelepítésre alkalmas (Mtv. szerint javasolt) terület övezete (MTrT 3/3. sz. melléklet)



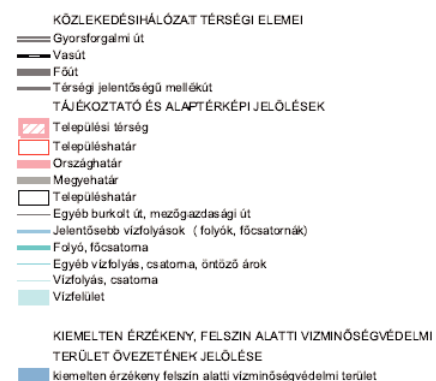
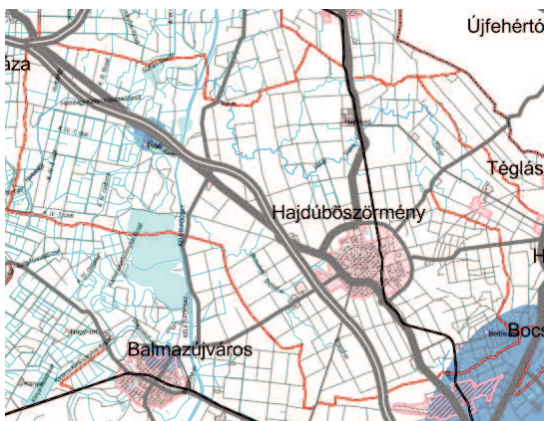
A település közigazgatási területének keleti részét csekély mértékben érinti, azonban a módosítások az övezetet nem érintik.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (MTrT 3/4. sz. melléklet)



A település közigazgatási területének keleti részét érinti, azonban a módosítások az övezetet nem érintik. A HBMKH DJH Erdőfelügyeleti Osztály HB-03/ERD/18250-2/2018. ikt.sz.-ú levelében megerősítette, hogy a módosítással érintett területrészen az Országos Erdőállomány adattárban lévő erdőterület nem található.

- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízmin.védelmi terület (MTrT 3/8. sz. melléklet)



A település közigazgatási területének keleti részét érinti, azonban a módosítások az övezetet nem érintik.

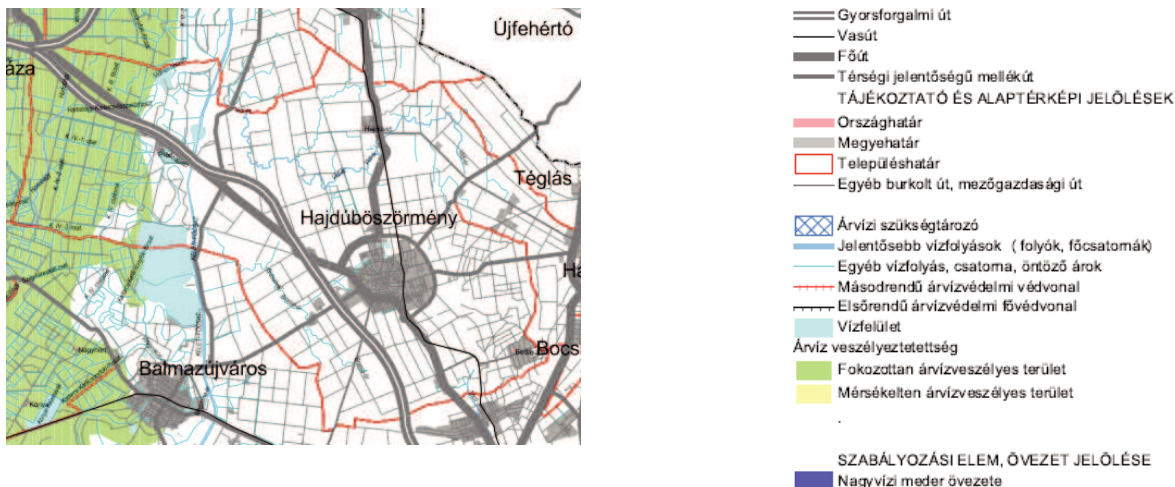
- *Rendszeresen belvízjárta ter övezete* (MTrT 3/11. sz. melléklet)



TIVIZIG K001573-0004/2018. ikt.sz.-ú adatszolgáltató levelében megállapította, hogy mindkét módosítás külterületi részei a Pálfai-féle belvíz veszélyeztetettségi besorolás alapján belvízzel nem vagy alig veszélyeztetett kategóriába tartoznak.

Az MTrT és adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a település közigazgatási területét érinti, a módosítások azonban az övezetet nem érintik.

- *Nagyvízi meder övezete* (MTrT 3/12. sz. melléklet)



A település közigazgatási területét nem érinti.

Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont területek érintettsége	Teendő
Országos ökológiai hálózat	magterület	MTrT: érinti a település külterületét magterület, ökológiai folyosó, pufferterület	Nem érinti	nincs
	ökológiai folyosó		Nem érinti	nincs
	puffer terület		Nem érinti	nincs
Kiváló termőhelyi adottságú szántó terület	kiváló termőhelyi adottságú szántóterület országos övezetének megyei tervi pontosításával történt átvezetése	MTrT: érinti a település külterületét	Nem érinti	nincs
Jó termőhelyi adottságú szántó-terület (új térségi övezet, közvetlen adatszolgáltatás alapján kell pontosítani)	még nincs az MTrT-n átvezetve	OTrT: érinti a település külterületét	Nem érinti	nincs
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület országos övezete	erdőtelepítésre javasolt terület megyei övezete és a kiváló termőhelyi adottságú erdő országos övezetének pontosítása.	MTrT: a település külterületét érinti	Nem érinti, melyet a HBMKH DJH Erdőfelügyeleti Osztály HB-03/ERD/18250-2/2018. ikt.sz.--ú levelében megerősített.	nincs
Tájkép-védelmi szempontból kiemelten kezelendő (országos jelentő-ségű) terület	Még nincs a megyei TrT-en átvezetve a pontosítása.	OTrT: a település külterületét érinti	Nem érinti	nincs
Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv tov. fejl. keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükség- tározók területe (új térs. övezet, lehatárolás közvetlen adatszolg alapján)	Még nincs a megyei TrT-n átvezetve	OTrT: Nem érinti	Nem érinti	nincs
Országos vízminőség-védelmi terület (új térségi övezet, közvetlen adatszolgáltatás alapján kell pontosítani)	Még nincs a megyei TrT-en átvezetve	OTrT: Érinti	A módosítások érintik az övezetet. Az adatszolgáltató szervtől adatszolgáltatás a érkezett. A fejlesztés megfelel az OTRT 15. § előírásoknak.	nincs

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont területek érintettsége	Teendő
Világörökségi és világörökség várományos terület (közvetlen adatszolgáltatás alapján)	Még nincs a megyei TrT.en átvezetve a pontosítása.	OTrT: Érinti	Érinti, azonban teljesülnek az OTrT 14/B. § (1) által megfogalmazott előírások.	nincs
Ásványi nyersanyaggazdálkodási terület		MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó		-
-	ásványi nyersanyag vagyoni terület (új térs. övezet, ezért a lehatárolás adatszolg. alapján kell pontosítani)	MTrT még nem tartalmazza.	Adatszolgáltató l a megkeresés ellenére adat nem érkezett, a vizsgálatok azonban megállapították, hogy a mód. alá vont ter. nem érinti.	nincs
-	rendszeresen belvízjárta terület	MTrT: érinti	Nem érinti. K001573-0004/2018. TIVIZIG adatszolgáltatás szerint a tervezési ter. belvízzel nem vagy alig veszélyeztetett.	nincs
-	földtani veszélyforrás területe	a megyei Területrendezési terv ilyen övezetet nem tartalmaz	Adatszolgáltató a megkeresés ellenére nem válaszolt, a vizsgálatok azonban megállapították, hogy a mód. alá vont ter. nem érinti.	nincs
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	honvédelmi terület	OTrT: nem érinti	Nem érinti	nincs
Felszíni vizek vízminőségvédelmi vízgyűjtő terület		Mtv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület		MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
Együtt tervezhető térségek övezete		MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-

OTRT tv.	HB MTrT	A közigazgatási terület érintettsége	A módosítás alá vont területek érintettsége	Teendő
	Vízerózióknak kitett terület övezete	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Szélerózióknak kitett terület övezete	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Világörökség, világörökség várományos terület	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Nagyvízi meder övezete	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Történeti települési terület	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Térségi komplex táj rehabilitációt igénylő terület	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	Térségi hulladékkezelő hely kijelölésében vizsgálat alá vonható terület	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-
	térségi jelentőségű tájképvédelmi terület megyei övezete	MTv. megszüntette, ezért nem alkalmazandó	-	-

A településrendezési eszközök tervezett módosításai megfelelnek a Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.

10. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

A Város településrendezési eszközeinek

-a Köröstej Kft. telephelyfejlesztés kapcsán történő módosítás esetén nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, azonban

-a Nyugati Ipari Park területre vonatkozó módosítás kismértékű új beépítésre szánt terület kijelölésével is együtt jár. Az Étv. 7. § (3) b) értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet (továbbiakban: ÖTM rendelet) 1/A. § szerint a biológiai aktivitásérték szinten tartását a településszerkezeti tervben kell igazolni.

A biológiai aktivitásérték számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához az ÖTM rendelet 3. § b) bekezdése szerint a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási egység besorolásai lettek alkalmazva.

A módosításhoz tartozó biológiai aktivitásérték számítás

Rövidítések:

BAÉ biológiai aktivitásérték

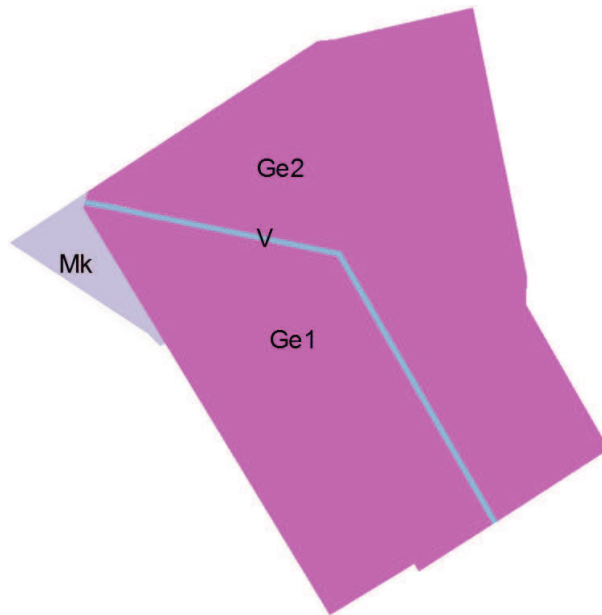
BAÉ M biológiai aktivitásérték mutató (pont/hektár)

Mód. ter	változtatás előtti BAÉ				változtatás utáni BAÉ				BAÉ különbség
	ter.fel haszn.	BA É M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	Terfelh/ Felület min.	BAÉ M	Ter. (ha. m ²)	BAÉ	
2. Nyugati Ipari Park	Mk1	3,7	0,51	1,887	épület által elf. hely (50%) (13,65-0,15)	0	6,75	0	
	Ge ₁₊₂	0,4	12,9	5,16					
	V	6	0,24	1,44					
					vízfelület	6	0,15	0,9	
					parkoló	0	1,2	0	
					járda	0	0,7	0	
					burk. nélküli v lélegz burk út	1	1,475	1,475	
					egyszintű növényzet (25%)	5	3,375	16,875	
	Mind össz.:		13,65	8,487			13,65	19,25	+10,763

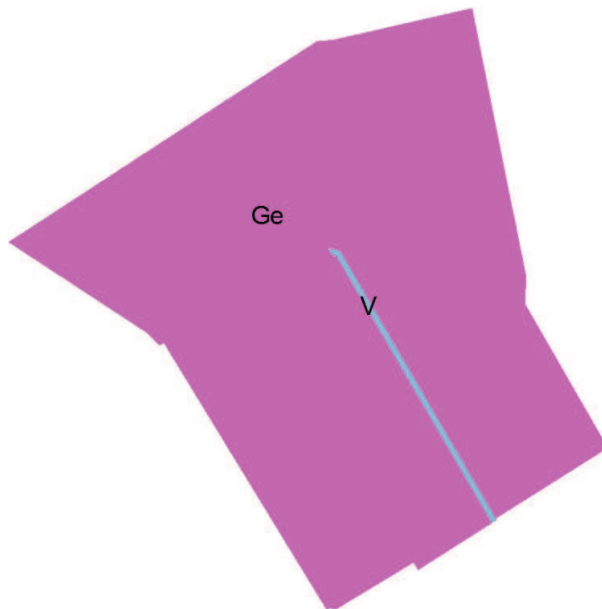
A fenti számítás alapján a biológiai aktivitásérték pótlás saját területen belül megvalósítható.

A módosítás összesen +10.763 biológiai aktivitásérték pont növekedést eredményez, így a település biológiai aktivitásértéke a változtatás előtti értékhez képest nem csökken, a terv az Étv. vonatkozó előírásának megfelel. A biológiai aktivitásérték növekmény +10,763, amely a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (8) értelmében a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható.

IDOMTERV biológiai aktivitásérték számításához
2.sz. módosítás, változtatás előtti állapot



IDOMTERV biológiai aktivitásérték számításához
2.sz. módosítás, változtatás utáni állapot



11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek Nyugati Ipari Parkra vonatkozó módosításához az Örökségvédelmi Hatástanulmányt elkészítette, melynek dátuma 2019. január hó.

12. ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz.	2. sz.
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	1
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	0
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	0
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	1	1
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	0
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	1
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	0
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig,	0	0

	hogyan az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,		
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	0
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	0
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	0
l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	0
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	0
n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	0
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	1
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	0

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	0
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	1
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	0
d)	a termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben ⁷⁵ meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	1
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	0

jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.

1. módosítás:

A helyhez kötött beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és a foglalkoztatottságra is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét,

2. módosítás:

Az ipari park közművesítése valós fejlesztési szándékokon alapul. A terület rendezett iparterületté alakul. Ezáltal a város ipari célú telekkínálata nő, ez a helyi társadalom szempontjából kedvező változás. Ökológiai hátrány sem keletkezik mivel a csekély mértékű beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a kieső biológiai aktivitás érték pótolva van. Az épített környezet változása pozitív, hiszen a tervezett ipari út és közmű hálózat kiépítése befejeződhet, környezetet kevésbé terhelő iparterület kiépítése valósulhat meg.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- az egészséges lakó- és munkakörülmények követelményét,
- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket,
- a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit.
- újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

13. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

13.1. A javasolt változások (módosítások) környezeti elemekre gyakorolt hatások vizsgálata

A környezet olyan élő és élettelen rendszereket foglal magában, melyekben emberi beavatkozások (így például: beruházások) történnek. A környezetünk részei az emberek, élővilág, talaj, víz, levegő, éghajlat, táj, kulturális örökség stb. A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a különböző rendeltetésű területek környezeti terhelése és egymásra zavaró hatása a lehető legkisebb mértékű legyen.

A fejlesztési terület igénybevételekor figyelemmel kell lenni a környezeti hatásokon keresztül érvényesülő következményekre, amelyek az érintetteket befolyásolják.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	1.jelű módosítás	2.jelű módosítás
zaj, rezgés	0	0
levegő	0	0
víz	0	+1
föld	0	+1
élővilág	0	+1
táj	0	0
ember, társadalom	+1	+1
település	+1	+1
településökológia	0	0

Jelmagyarázat:

+2	igen kedvező környezeti hatás változás
+1	kedvező környezeti hatás változás
0	nincs környezeti hatás változás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatás változás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
<p>1. sz. módosítás</p> <p>Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely)</p> 	<p>A hajdúböszörményi telephelyen olyan kiépített üzemi technológia található, melyben a beérkezett tejet már hulladékmentesen tudják feldolgozni. Ezen technológiához szükséges épületek már a telephelyen kiépítettek. A tervezett fejlesztés a jelenlegihez képest rendezettebb utcaképet biztosító beépítést tesz lehetővé.</p> <p>A helyi társadalomra, mind a gazdasági szereplőkre pozitív a változás, hiszen valós igényeken alapuló gazdasági beruházás valósulhat meg, foglalkoztatás növekedés mellett. Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések pozitív változást eredményezhetnek mind az épített környezet, mind a helyi társadalom szempontjából.</p>
<p>2. sz. módosítás</p> 	<p>A jelenleg alul hasznosított terület rendezett, közművesített, környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő ipari területté alakulhat.</p> <p>A fejlesztés valós igényeken alapuló beruházás megvalósítása érdekében történik, a meglévő természeti értékek figyelembevételével új értékeket – épített környezetet - hozhat létre a város településszerkezeti elveivel összhangban.</p>

Összességében a szabályozás által lehetővé váló fejlesztések megvalósulása esetén pozitív változás következhet be mind a területet használók, mind az épített környezet szempontjából.

13.2. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai alapján a várható környezeti hatás eldöntéséhez kapcsolódó tájékoztatás

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Az Önkormányzat a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § szerinti eljárást lefolytatta. Kikérte a környezet védelemért felelős szervek véleményét a módosítások kapcsán várható környezeti hatás jelentőségéről. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a jogszabályi előírás alapján megkeresett szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés munkarész elkészíttetését. Ezzel kapcsolatos önkormányzati döntés megtörtént. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a környezet védelemért felelős szervek véleményével összhangban, mivel a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős - a 252/2018. (XI.29.) Önk. határozatban úgy döntött, hogy a környezeti értékelés munkarész készítésétől eltekint (ezen döntés kivonatát jelen dokumentáció melléklete tartalmazza).

14. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

14.1. Településszerkezeti terv és leírás módosítás határozat tervezete (Jóváhagyandó munkarész)

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2019. (... ..) sz. KT határozata

a

Hajdúböszörmény Város Településszerkezeti Terv és leírásról
szóló 222/2012. (VI.28.) sz. határozat módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva, az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. §(2) bekezdés a) pontja alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. § (1) bek. értelmében Hajdúböszörmény Város 222/2012. (VI.28.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „Szerkezeti Terv a "Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely)” által határolt vonatkozó 2018/II. módosítás 1. jelű módosítási pont” feliratú T-1. rajzszámú (dátum: 2018. 11. hó), és a 2. számú mellékletét képező „Szerkezeti Terv a "35. fkl. út - Külső-Újvárosi út - M35 autópálya - 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) " által határolt területre vonatkozó 2018/II. módosítás 2. jelű módosítási pont” feliratú T-2. rajzszámú (dátum: 2019. január hó) tervlapok szerint módosítja.

A módosításokból adódó biológiai aktivitásérték növekmény +10,763, mely a további módosítások során a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. § (8) bek. értelmében felhasználható

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

polgármester

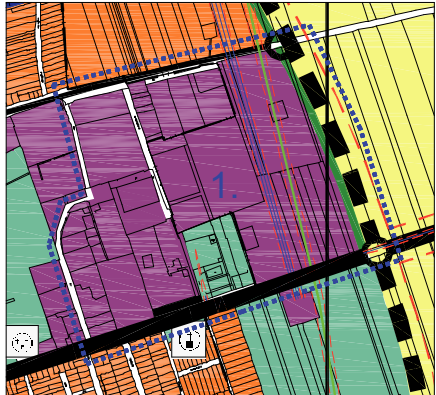
jegyző

1. sz. melléklet (dátum: 2018. 11. hó)

Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

1. számú melléklet a .../2018. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"



JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
szintterület-sűrűség mutató

Ipart gazdasági terület - egyéb	1.0
Különleges Intézményi terület - beépítési szám	0.1
Endősterület	
Mezőgazdasági - általános terület	

	Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek		Utak védőtávolsága
	Beavatkozási terület		Kerékpárút
	Gyorsforgalmi út		
	Gyűjtőút		
	Jelentősebb szintbeni közúti csomópont		

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2018. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan	 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyess u. 21. Tel: 06-43433476; Fax: 06-43433477 http://www.artvital.hu; email: arnvital@artvital.hu	É
MUNKARÉSZ SZERKEZETI TERV a "Külső-Hadházi u.-Ipartelepi út-Kinizsi Pál u.-077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlan magában foglaló) terület (Köröstej Kft. telephely), " által határolt vonatkozó 2018/II. módosítás 1. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124	DÁTUM 2018.11.	T-1

2. sz. melléklet (dátum: 2019. január hó)

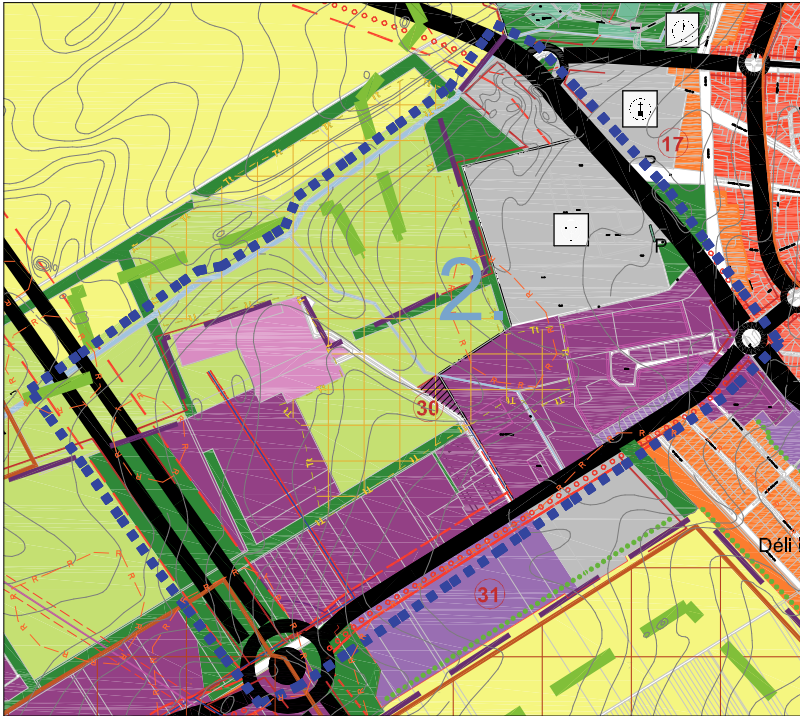
Településszerkezeti terv módosítása

(tervezet)

2. számú melléklet a .../2018. (.....) KT. számú határozathoz
"222/2012. (VI.28.) sz. határozat számú melléklete"

JELMAGYARÁZAT

Megengedett legnagyobb
sziliterlekezőségi mutató




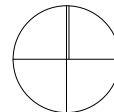
- Ipari gazdasági terület - zavaró hatása
- Ipari gazdasági terület - egyéb
- Különleges Intézményi terület - beépítésre nem szánt
- Erdőterület
- Mezőgazdasági - korlátozott használatú terület
- Mezőgazdasági - általános terület
- Vízgazdálkodási terület

- 1,0
- 1,0
- 0,02
-
-
-
-

- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
- Beavatkozási terület
- Gyorsforgalmi út
- Gyűjtőút
- Jelentősebb szintbeni közúti csomópont

- Utak védőtávolsága
- Keretpálya
- Területi határ
- Elektromos vezetékek és védőtávolsága - 220 kV külterületen 10-15m, belterületen 5-5m
- Védőfásítás
- Természeti terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2018. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan	 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyemi u. 21. Tel: 06-43433476; Fax: 06-43433477 http://www.artvital.hu; email: artvital@artvital.hu	É
MUNKARÉSZ SZERKEZETI TERV a "35. fkl. út - Külső-Ujvárosi út - M35 autópálya - 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) " által határolt területre vonatkozó 2018/II. módosítás 2. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ VÉGH JÓZSEF okl. építésmérnök TT 15-0124	DÁTUM 2019.01.	T-2

14.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..... / 2019. Önk. rendelete

Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló

16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelete módosításáról

Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. §. (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és a 42. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal 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)
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium közlekedésért felelős helyettes államtitkár
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakterület
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Miniszterelnökség Örökségvédelmi Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (honvédelemért felelős miniszter)
- Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

valamint

a Korm. rendelet 42. § (4) b) szerint előírt érintett területi, települési önkormányzatok megkereséséhez biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

- Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Hivatala
- Debrecen MJV Önkormányzata
- Hajdúnánás Város Önkormányzata
- Hajdúdorog Város Önkormányzata
- Téglás Város Önkormányzata
- Hajdúhadház Város Önkormányzata
- Balmazújváros Város Önkormányzata,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Alaprendelet)

II. fejezet

8. §

Gazdasági zóna

(3) Egyéb (ipari) gazdasági zóna (Ge)

kiegészül az alábbiakkal

"c) Az egyéb (ipari) gazdasági zóna területén az előkert HÉSZ szerinti értéke a szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában alkalmazandó csak."

2.§

Az Alaprendelet

II. fejezet

27. §

Az építési zónák általános előírásai

kiegészül az alábbiakkal:

"(32) A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetésű zónákban az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét, mint alsó korlátot nem kell figyelembe venni az alábbi esetekben:

1. technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések,
2. technológia megkívánta oszlopok és tornyok,
3. üzemanyagtöltő állomás,
4. az 1), 2) és 3) pontok szerinti esetekhez kapcsolódóan a technológia megkívánta épületek és építmények létesítése esetében.

A fentiek szerinti esetekben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat."

3. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(l) *Külső-Hadházi u. – Ipartelepi út – Kinizsi Pál u. – 077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlant magában foglaló) területre (Köröstej Kft. telephely) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"*

4. §

Az Alaprendelet

V. fejezet

42. §

Hajdúböszörmény Építési Szabályzatának rajzi mellékletei

kiegészül az alábbiakkal:

"(m) *35. fkl. út – Külső-Újvárosi út – M35 autópálya – 0350/3. hrsz.-ú csatorna által határolt területre (Nyugati Ipari Park) vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvényterve"*

5. §

Záró rendelkezések

A rendelet 2019. hó napján lép hatályba, és 2019. hó ... napján hatályát veszti.

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

polgármester

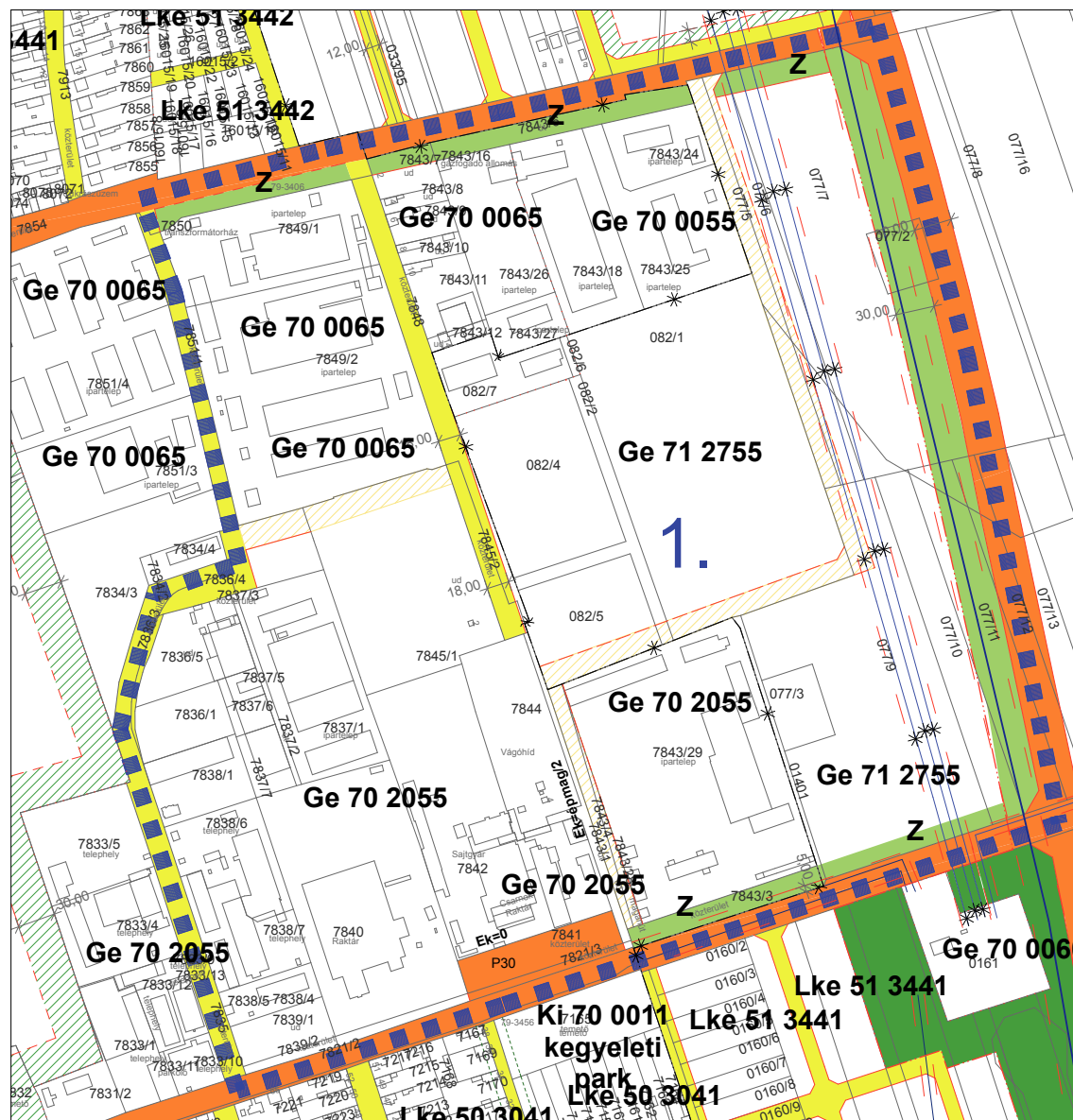
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a/2019. (... ..) önk. rendeletet, mely Hajdúböszörmény Város helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 16/2008. (III.18.) önkormányzati rendelet módosításáról szól 2019. hó napján kihirdetem.

Hajdúböszörmény, 2019. hó nap

jegyző

TERVEZÉSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M 1:4000



1. számú melléklet a/2018. (.....). számú önk. rendelethez
"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"

Jelmagyarázat

- Tervezési szabályozási vonal
- Építési övezetek, övezeteket elválasztó határvonal (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)
- Eredeti belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Helyi településközpont védelmi területe (a telkek utcai homlokzatát mentén jelölve)
- Szabályozási szélesség
- * Megszüntetési jel

- I. rendű közközforgalmi célú közterület
- II. rendű közközforgalmi célú közterület (belsőterület és külterület beépítésre szánt területen belül)
- I. rendű nem közközforgalmi célú közterület és nem vízgazdálkodási célú közterület (belsőterületi közpark és endi II. külterületi erdő)
- II. rendű nem közközforgalmi célú közterület (csak belsőterület és külterület beépítésre szánt területen belül)
- Vasúterület
- Közforgalom elől el nem zárható magántérület jele

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Ln 215465 építési övezet jele (ÖTÉK jelöléssel)
Ln A belső terület jelét, hogy az építési övezet melyik rendeltetési zónába esik, melyik területfelfoglalási kategóriába tartozik

Rendeltetési zónák jele és megnevezése

Beépítésre szánt területen belül:

- Lk közterületi lakóövezet
- Lk közterületi lakóövezet
- Ge egyetemes gazdasági övezet
- Gk kereskedelmi, gazdasági övezet
- Ki közterületi lakóövezet

Beépítésre nem szánt területen belül:

- Z közpark övezet
- Ln 1..... az első szám azt jelzi, hogy az építési övezet melyik városépítészeti karakterbe tartozik

- 1. belterület
- 2. park
- 3. belterület
- 4. közpark
- 5. közpark
- 6. közpark
- 7. egyéb

- Ln 2..... a második szám azt jelzi, hogy az építési övezet kialakult vagy nem kialakult szabályozási kategóriába tartozik

- 0. kialakult
- 1. nem kialakult

- Ln 3..... a harmadik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben milyen beépítési mód alkalmazható

- 1. szabadonálló létesítmény
- 2. szabadonálló létesítmény
- 3. szabadonálló létesítmény
- 4. létesítmény
- 5. zártkörű létesítmény
- 6. zártkörű létesítmény
- 7. zártkörű létesítmény

- Ln 4..... a negyedik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legmagasabb teherterhelési nagysága

- 1. 5%
- 2. 15%
- 3. 30%
- 4. 30%
- 5. 40%
- 6. 50%
- 7. 60%
- 8. 80%
- 9. 100%

- Ln 5..... az ötödik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi a megengedett legmagasabb beépítési mérték és mennyi a telemek előtti legkisebb zöldfelületi fedettség

- 1. 5%
- 2. 15%
- 3. 30%
- 4. 30%
- 5. 40%
- 6. 50%
- 7. 60%
- 8. 80%
- 9. 100%

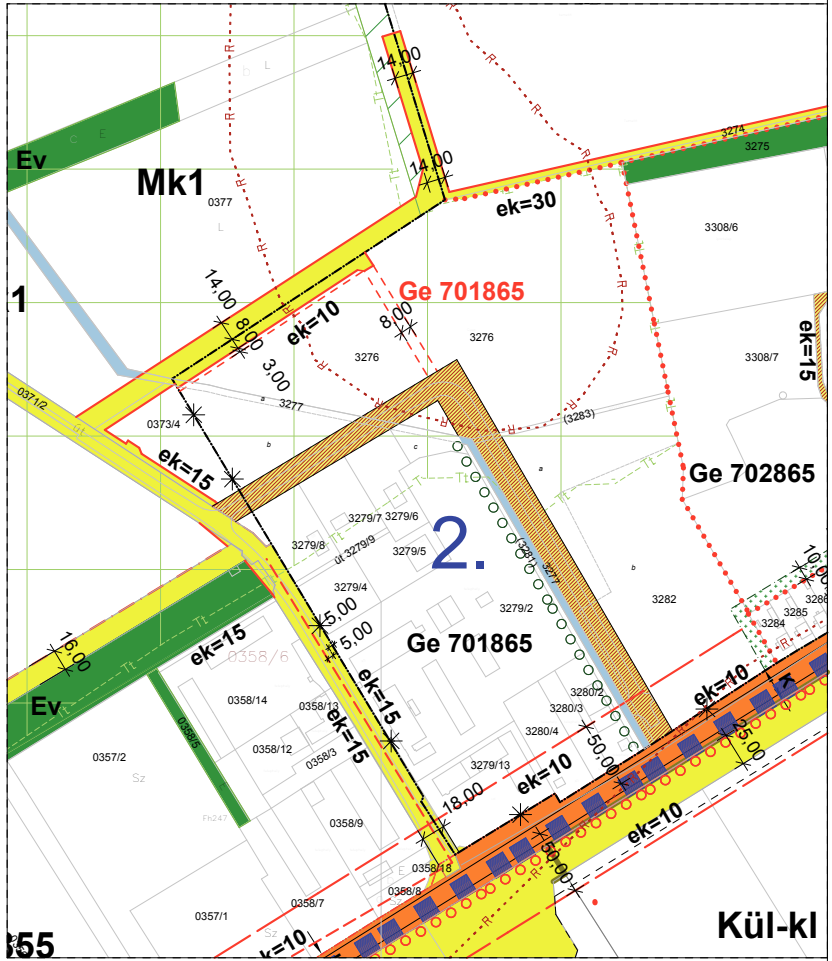
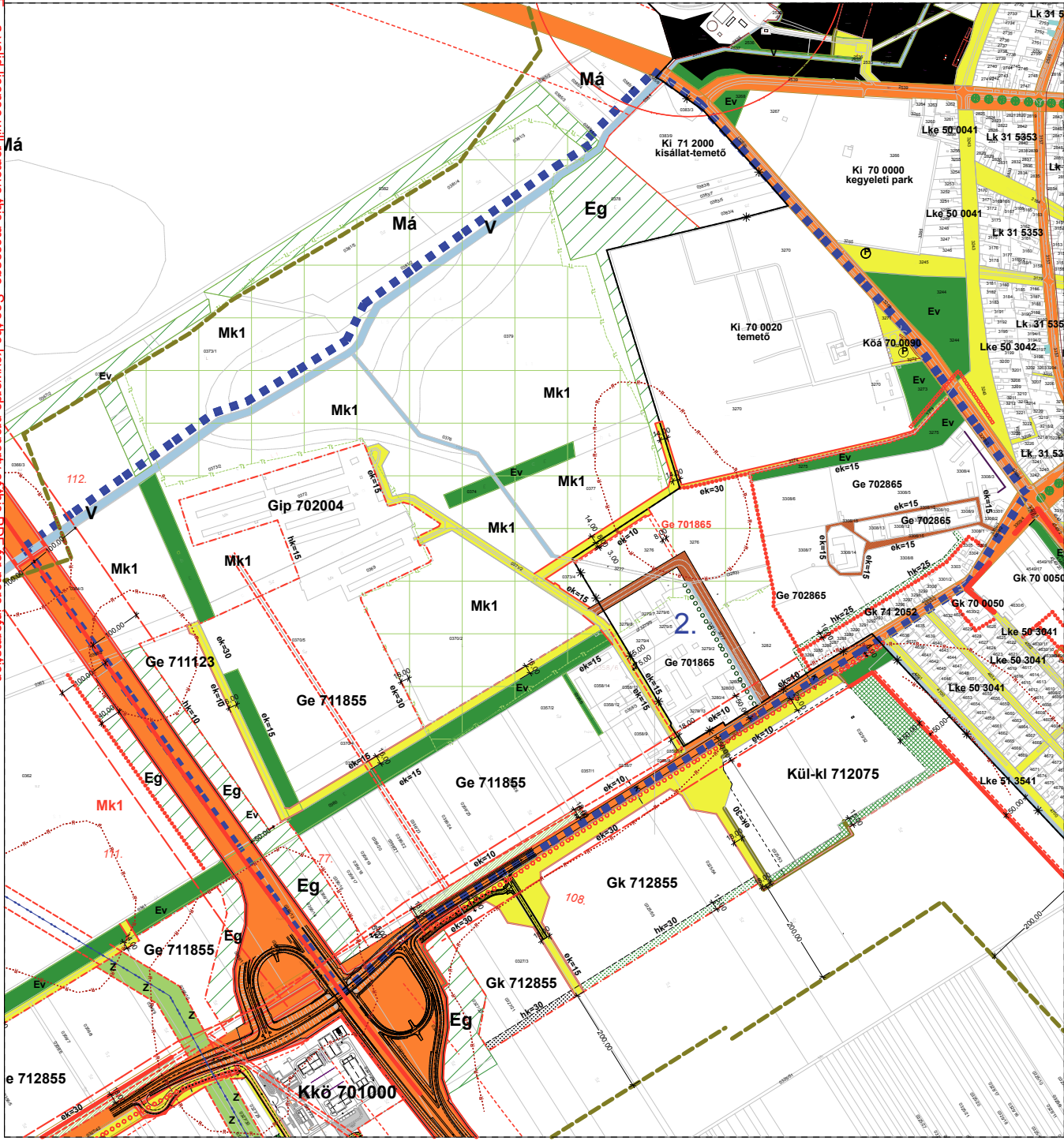
- Ln 6..... a hatodik szám azt jelzi, hogy az építési övezetben mennyi az előtti építménymagasság

- 1. <4,5 m
- 2. <6,0 m
- 3. <8,0 m
- 4. <10,0 m
- 5. <12,0 m
- 6. <15,0 m
- 7. a szomszédos építmény utcai homlokzatmagasságának átlaga + 1,5 m
- 8. legfeljebb a telken meglévő legmagasabb építmény vagy építmény magassága

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHIVATAL ÁLTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKÉP FELHASZNÁLÁSÁVAL !

MUNKA MEGNEVEZÉSE Hajdúböszörmény Város Településrendezési tervének 2018. / II. módosítása 2 db beavatkozási területére vonatkozóan	 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. 11400 Nyíregyháza, Solymos u. 21. Tel: 06-43435470, Fax: 06-43434477 http://www.artivital.hu, email: arn@artivital.hu	É
MUNKARÉSZ BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV a "Külső-Hadházi u.-Ipártelepi út-Kinizsi Pál u.-077/14. hrsz. földrészlet által határolt (a 7842. hrsz., 7844. hrsz.-ú ingatlan magában foglaló) terület (Köröstejt Kft. telephely), " által határolt vonatkozó 2018/II. módosítás 1. jelű módosítási pont	LÉPTÉK M=1:4000	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ VÉGH JÓZSEF okl. építészmérnök TT 15-0124	DÁTUM 2018.11.	Sz-1

TRIAL MODE - a valid license will remove this message. See the keywords property of this PDF for more information.



2. számú melléklet a/2018. (.....) számú önk. rendelethez
"16/2008. (III.18.) sz. Önk. rendelet számú melléklete"

Jelmagyarázat

	Tekén belül költési (beültetés) kötelezettség		I. rendű közterületi célu közterület		Gazdasági rendeltetésű erdő zóna
	Közforgalom elől el nem zárható magánút jele		II. rendű közterületi célu közterület (belsőterület és külterületi beépítésre szánt területen belül)		Védendő rendeltetésű erdő zóna
	Természeti terület		Beépítésre szánt területen belül		Mezőgazdasági külterületi zóna
	Tervezett belterületi határvonal		Egyéb ipari gazdasági zóna		Mezőgazdasági átlósított zóna
	Védőföldvonal		Zavaró hatású ipari gazdasági zóna		Vízgazdálkodási zóna
	Belterületi határvonal		Külterületi határvonal		
	Természetvédelmi területi határvonal				
	Megszüntetési jel				
	Beépítésre szánt területi határvonal				
	Tervezett szabályozási vonal				
	Építési övezetek határa				
	Tervezési terület határa				
	Kötelező beépítés vonala				
	Védőfalvonal				

Készült az ÁLLAMI ALAPADATOK ÉS A FÖLDHATÁR ALTAL HITELESÍTETT ALAPTÉRKEP FELHASZNÁLÁSÁVAL!

MUNKÁRÓZÁS Hajdúszoboszló Városi Önkormányzat 2018. évi módosítása 2 db beavakozási területre vonatkozóan	LEPTÉK M 1:4000 M 1:2000 DÁTUM 2018.01.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	--

Sz-2

15. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával.

b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás közepes mértékű javulását eredményezheti.

c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása önkormányzati-, magán- és pályázati forrásból történik. Az Önkormányzat elsősorban EU pénzügyi forrásokból kíván fejleszteni.

I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás az ipari gazdasági területek részére rendezett környezetet biztosít. A rendelet módosításával lehetővé válik a Köröstej Kft. telephelyfejlesztés kapcsán az ipari gazdasági területek megfelelő technológiához igazított kialakítása, a Nyugati Ipari Park közlekedés és közműfejlesztése elősegíti az iparterület működtetését. Mindezek következményeként a szabályozás eszközének alkalmazása által egészségügyi kockázatok minimalizálódnak a település felé.

Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezett.

Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

16. JOGSZABÁLYTERVEZET INDOKOLÁSA

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű építési engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a városban lévő vállalkozások helyben megmaradjanak, és munkahelyteremtő beruházások megvalósuljanak.

1.§: Az előkertre vonatkozó új előírás megalkotása technikai jellegű, az a szabályozási terv és HÉSZ együttes használatát segítheti elő. Amennyiben a szabályozási terv nem tartalmaz előkert méretére vonatkozó előírást, abban az esetben a HÉSZ előírás szerinti érték az alkalmazandó.

2. §: Az előírás a gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetésű zónák funkcionális működését segíthető elő, azáltal, hogy egyes esetekben az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet nem kell tartani.

3. §: Az előírás új, a Köröstej Kft telephelyfejlesztésre vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvénytervet vezet be.

4. §: Az előírás új, a Nyugati Ipari Park területére vonatkozó szabályozási terv módosítás fedvénytervet vezet be.

17. MELLÉKLETEK

17.1. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséről szóló 252/2018. (XI.29.) Önk. sz. döntés

KIVONAT

Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. november hó 29-én a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

252/2018. (XI.29.) Önk. számú

HATÁROZAT

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (2) bekezdése alapján megtárgyalta a „Hajdúböszörmény város települészerkezeti és szabályozási terv módosítása a Nyugati Ipari Park területére, valamint a Köröstej kft. telephely és csatlakozó területére a Keleti Ipari Park területén belül - tárgyalásos eljárás, véleményezési szakasz” című előterjesztést, és Hajdúböszörmény város Helyi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozó, a véleményezési és partnerségi eljárás során beérkezett véleményeket elfogadja.

A környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nem várható jelentős környezeti hatás, így környezeti vizsgálat lefolytatása elvégzése nem szükséges.

A Képviselő-testület úgy döntött, hogy Hajdúböszörmény helyi építési szabályzatáról szóló 16/2008. (III. 18.) Önk. rendelet (HÉSZ.) építési zónák általános előírásairól szóló 27. § -a kerüljön kiegészítésre a tárgyi szabályozási tervmódosítási eljárás további szakaszában az alábbiak szerinti (32) bekezdéssel:

„(32) A gazdasági, a vegyes és különleges rendeltetési zónákban az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét, mint alsó korlátot nem kell figyelembe venni az alábbi esetekben:

- 1) technológiai műtárgyak, felszín feletti gépészeti berendezések,
- 2) technológia megkívánta oszlopok és tornyok,
- 3) üzemanyagtöltő állomás,
- 4) az 1), 2) és 3) pontok szerinti esetekhez kapcsolódóan a technológia megkívánta épületek és építmények létesítése esetében.

A fentiek szerinti esetekben alakítható telket úgy kell figyelembe venni, hogy a telekhatárán kívül a vonalas légvezetékek védőtávolságát és biztonsági övezetét kivéve egyéb védőtávolság és védőövezet nem nyúlhat.”

A Képviselő-testület a felkéri a városi főépítést, hogy a módosítási eljárást az elfogadott vélemények figyelembevételével folytassa.

Határidő: 2018. december 07. - az eljárás folytatása
Felelős: Tóth Sándor városi főépítész - az eljárás folytatásáért

Hajdúböszörmény, 2019. február 5.

A kivonat hitelül:

 *Szabóné Zavaczki Csilla*
Szabóné Zavaczki Csilla
ügykezelő

(Adatszolgáltató: Önkormányzat)



Jelmagyarázat:

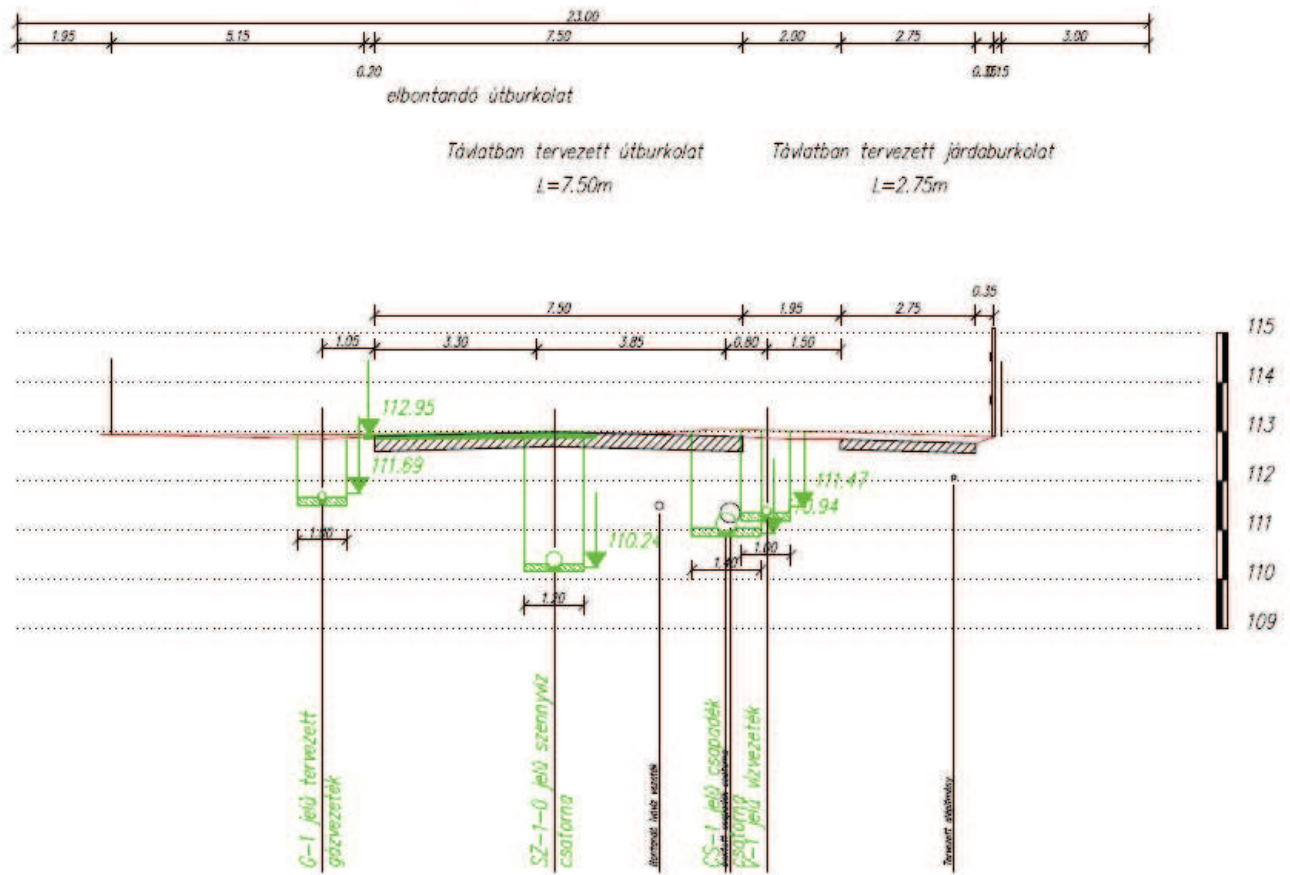
	meglévő jogi vonal		távlatban tervezett útburkolat
	meglévő kerítés		távlatban tervezett járdaburkolat
	meglévő aszfalt útburkolat		tervezett szabályozási vonal
	meglévő kiemelt szegély		tervezett szennyvízcsatorna
	meglévő járda, kerékpárút burkolat		tervezett szennyvíz nyomóvezeték
	meglévő burkolt árok		tervezett csapékcsatorna
	meglévő földmedrű árok		tervezett ivóvízvezeték
	meglévő nyílvántartott épület		tervezett gázvezeték
	meglévő kapubejáró		tervezett burkolt árok
	meglévő ivóvízvezeték		tervezett tisztítóakna víznyelőrácscsal
	meglévő szennyvízcsatorna		tervezett tisztítóakna
	meglévő csapékcsatorna		tervezett távközlési alépítmény
	meglévő gázvezeték		tervezett középvezetési alépítmény
	meglévő távközlési földkábel		tervezett középvezetési alépítmény
	meglévő távközlési alépítmény		tervezett föld feletti tűzcsap
	meglévő kisfeszültségű földkábel		
	meglévő nagyfeszültségű földkábel		
	meglévő kisfeszültségű légkábel		
	meglévő nagyfeszültségű légkábel		
	meglévő tűzcsap, tolózár, elzáró szerelvény		
	meglévő fa, fasor, bokor, sövény		
	telefonaknak, telefon kábelkő		
	gömbcsap, tolózár, potenciál mérő, szaglő		
	meglévő elektromos, közvilágítási oszlop		
	meglévő távközlési oszlop		
	bontandó, kiváltandó ivóvízvezeték		
	bontandó, kiváltandó kisfeszültségű légkábel		
	bontandó, kiváltandó csapadékcatorna		
	bontandó, kiváltandó elektromos oszlop		

19. keresztmetszvény

Ipari út

0+279.9, 0+218.1, 0+130.3, 0+161.6

$M_H=1:100$ $M_V=1:100$

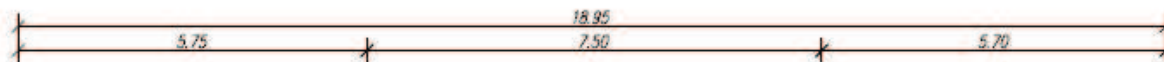


Nyugati Ipari Park Ipari út tervezett mintakeresztmetszvénye

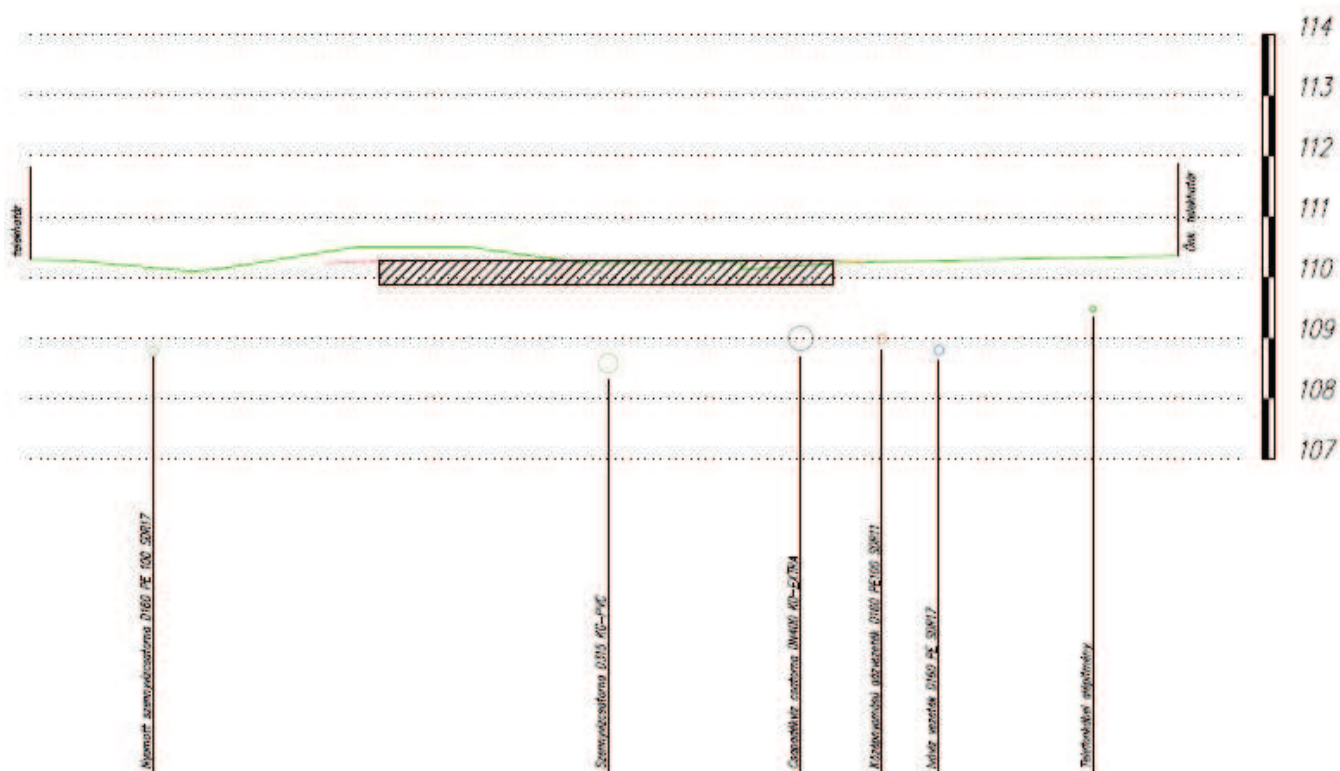
II. ütem. keresztszelvény

(3276) hrsz.

$M_h=1:100$ $M_v=1:100$



Tervezett úttest



Nyugati Ipari Park belső feltáró út tervezett mintakeresztmetszévény