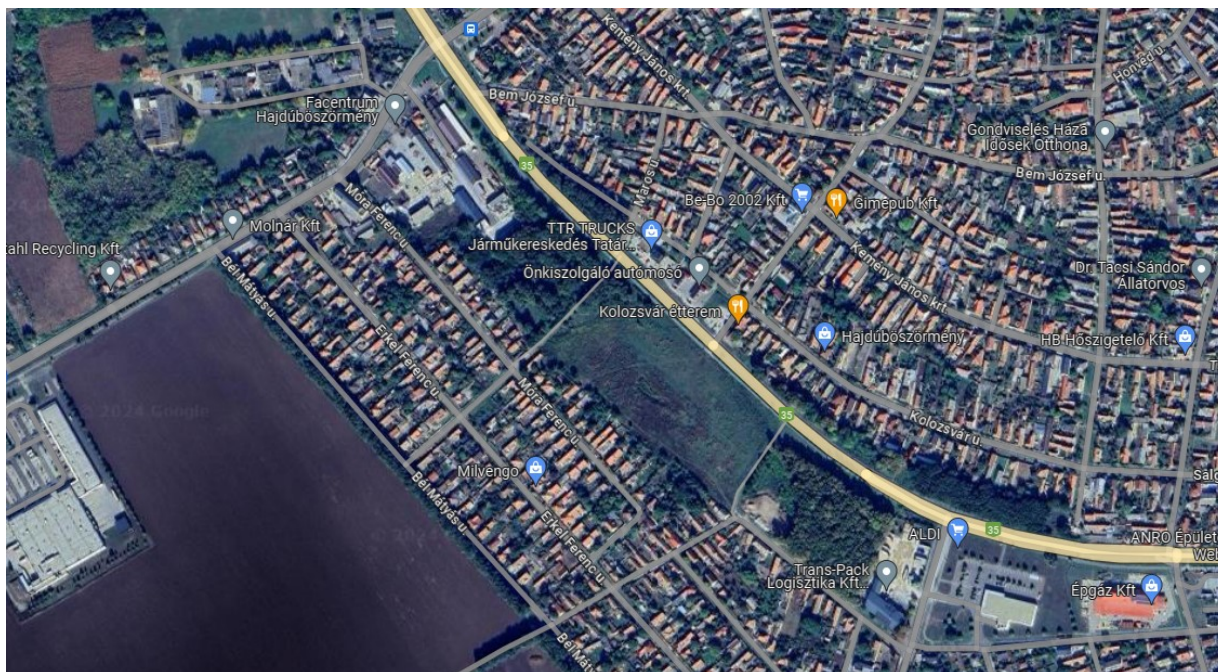


- a 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca– Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érintően a Kórház tér mentén lévő kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezeti besorolás megtartása mellett a fentiekben meghatározott területrészen belül kertvárosias lakóterület területfelhasználás és építési övezet rögzítésére vonatkozóan



Megrendelő:

Dryvit Profi Kft

4220 Hajdúböszörmény, Almássy Márton u. 2-A

Felelős tervező:



Végh József

okl. építésmérnök, településtervező,
a Magyar Építész Kamara tagja TT-15-0124
V-MENTOR Bt.

Tervező:

James H

Jambrik Imre okl. építésmérnök, településtervező,
TT-09-0175

2024. február

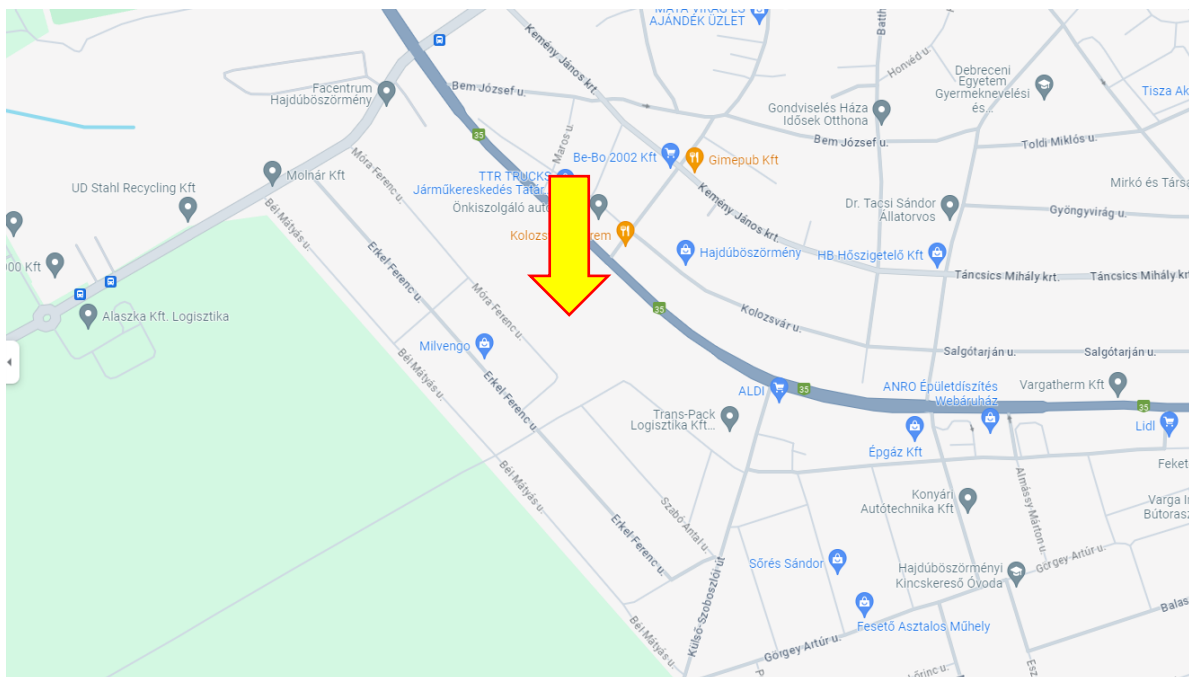
Tartalomjegyzék

1. Előzmények, előzetes egyeztetések, önkormányzati döntések
2. A tervezett fejlesztéssel érintett, rendezés alá vont terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
3. Beépítési tervjavaslat
 - 3.1. A fejlesztési célt bemutató beépítési terv - 1
 - 3.2. A fejlesztési célt bemutató beépítési terv - 2
 - 3.3. A beépítési tervjavaslat térbeli megjelenítésének környezetalakítási terve
4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények és fejlesztések
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
 - 5.1. Környezeti hatások táblázatos összefoglalója
 - 5.2. Javasolt környezetvédelmi intézkedések
6. Szabályozás változásának tartalma, szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására
 - 6.1 a hatályos településrendezési eszközök bemutatása
 - 6.2 az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés
 - 6.3 a módosítás során elérendő célok összefoglalása
 - 6.4. A településszerkezeti terv módosításának koncepciója
 - 6.5. A HÉSZ és szabályozási terv módosításának koncepciója
7. A Településkép alakítása – településképi követelményekkel való összhang vizsgálata
8. Magasabb szintű területrendezési tervek való összhang vizsgálata, igazolása
 - 8.1. Magasabb szintű tervek szerinti térségi területfelhasználási kategóriák és térségi övezetek
 - 8.2. OTv. tv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei a követelmények teljesülésének igazolása

Mellékletek

1. ELŐZMÉNYEK, ELŐZETES EGYEZTETÉSEK, ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

A **Dryvit Profi Kft** (4030 Debrecen, Karabély u. 3.) lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani - a 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca – Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érintően a Kórház tér mentén és a fejlesztéssel érintett terület rész dél-keleti oldalán a 35. számú főút mentén lévő kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás és építési övezeti besorolás megtartása mellett.



A tervezési terület a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói út között, a 35. sz. főút mellett.

Az előzőekben említett lakóterület fejlesztés érdekében a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte Hajdúszörmény Város Önkormányzatánál.

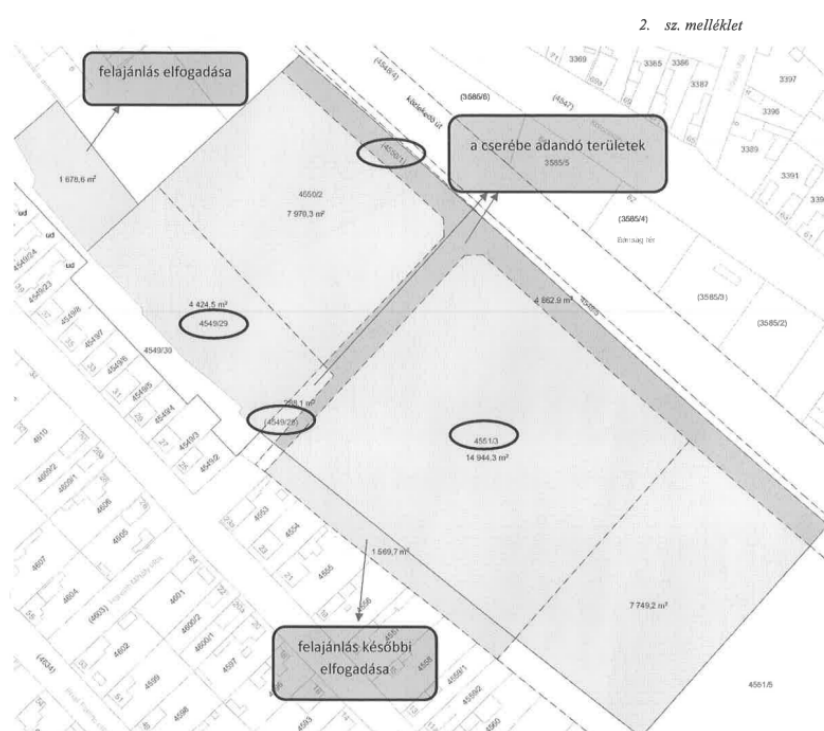
A fejlesztés megvalósulásával cca. 80-90 lakás elhelyezését biztosító lakóterület alakulna ki az eredetileg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági fejlesztésre kijelölt 35-ös főút melletti területsáv egy közbelső részének igénybevételével. A fejlesztési területtől nyugatra (észak-nyugatra) illetve keletre (dél-keletre) lévő terület részre a gazdasági használat a jellemző, ezért és a 35. sz főút közelségére is tekintettel a tervezett lakóterületi fokozott védelmet kíván a már meglévő tevékenységekből származó környezeti hatásokkal szemben.

A tanulmányterv célja, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A telepítési tanulmányterv a hatályos jogszabályok értelmében, a „419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” rendelet szerint készült, a rendelet 7. számú mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően, a városi főépítész feljegyzésében foglalt kiegészítésekkel.

A lakóterületi kialakítását a 6/2023. (I.26.) önkormányzati határozat értelmében a képviselő-testület támogatta. A jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet helyett kertvárosias

lakóterületi építési övezet kialakítása a területfelhasználás módosítása mellett a 35. számú főút menti II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetését, valamint a jelenlegi szabályozási tervben rögzített javasolt magánút kialakítás helyett már meglévő lakóterületen belüli lakótelkek hátsókerthi telekhatára mentén II. rendű közlekedési célú közterületi rögzítést is indokoltá teszi. E területrészt az önkormányzat tulajdonában van, a többi terület a célmegvalósító tulajdona. A fejlesztés megvalósítása az önkormányzati tulajdonú területek megszerzésével biztosítható. Ennek érdekében a célmegvalósító területcserét ajánlott fel az önkormányzatnak. A területcsera a 4549/23-26 hrsz-ú telkek feletti keskeny területsávot érinti 1678,6 m² területtel. A csere révén mutatkozó árkülönbözet értébecslést követően kerül kiegyenlítésre. A csere után a célmegvalósító által átadott terület a 4549/30 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú telek részeként kezelendő. Ez a telek a jelenlegi szabályozás szerint lakó és gazdasági terület közötti telek kötelező zöldfelületeként szabályozott. Valóságban ezen területsáv közlekedési célra lesz használható az elcserélt terület közterületi megközelítésére. Az elcserélt területet az önkormányzat köztertként kívánja használni, erre már előzetes tervi elképzeléssel rendelkezik. További felajánlás még a terület megközelítését biztosító magánút önkormányzati tulajdonba adásának szándéka, mely így kiszolgáló úttá módosul.



A terület rész feltárása a Magyar Közút Nonprofit Zrt Hajdú-Bihar Vármegyei Igazgatóság előzetes tájékoztatása szerint a szerkezeti jelentőségű I. rendű főúthálózatként rögzített, (mint a 3319.j. összekötő út) Külső- Szoboszlói út irányából a Fazekas Mihály utcán keresztül lehetséges.

A 35. számú főút északi oldalán lévő Bajcsy-Zsilinszky utca főúttal közös csomópontjánál és a Horváth Mihály utca folytatásaként rögzített II. rendű közlekedési terület főútra történő kicsatlakozásánál nem kerülhet sor új csomópont kialakítására, azzal a tervezett fejlesztés megvalósításánál nem lehet számolni.

A célmegvalósító előzetes adatszolgáltatása alapján a tervezett lakóterület jellemzően földszintes kialakítással megvalósuló, telkenként 2-4 lakó egységes kialakítással, szabadon álló telepítéssel kerülne beépítésre. A feladat olyan beépítési koncepcióterv (telepítési javaslat) és Telepítési tanulmányterv elkészítése, mely alapját képezi mind a beruházó által elképzelt lakóterület fejlesztésnek, valamint a város területét érintő fejlesztési terveivel is összhangban van a meglévő adottságokra figyelemmel. Végeredményben korszerű építészeti és urbanisztikai kialakítású zárt lakópark együttes jöhet létre.

Jelentelepedésrendezési eszközök módosításának támogatását az Önkormányzat Képviselő-testülete (területcserére irányuló településfejlesztési döntés) 18/2024. (I.25.) határozatával megerősítette.

A településrendezési módosítási eljárás típusa (a jelenleg rendelkezésre álló adatok, információk alapján): Rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárás**.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Hajdúböszörmény Város településszerkezeti tervét Hajdúböszörmény Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2007. (I.26.) számú határozattal állapította meg. A településszerkezeti terv az utóbbi 5 évben több esetben módosult, de a tervezési területet ezen módosítások nem érintették.

A módosítás a 16/2008. (III.18.) ök. rendelet szerinti helyi építési szabályzatban rögzített előírásokat szabályozási tervet is érinti.

A településrendezési eszközök módosításának jogszabályi háttere:

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án (Korm. rend2) hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdése alapján a veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

A módosítás végrehajtásához településtervező megbízása és városi főépítész közreműködése szükséges.

A módosítás eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet1.) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A Korm. rendelet1 78.§. (4) bekezdése szerint:

(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során - figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -, ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.

A módosítás eljárásrendje így is a Rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás, mivel együttesen teljesül a ba) pont követelményei:

- a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területen belül,*
- beruházás érdekében*

történik a településrendezési eszközök módosítása.

A Korm.rendelet1. VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A Korm. rendelet 59.-60.§ határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59.§ (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást** és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés (főépítési feljegyzés **a vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalma** megállapításáról) elfogadását **együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.**

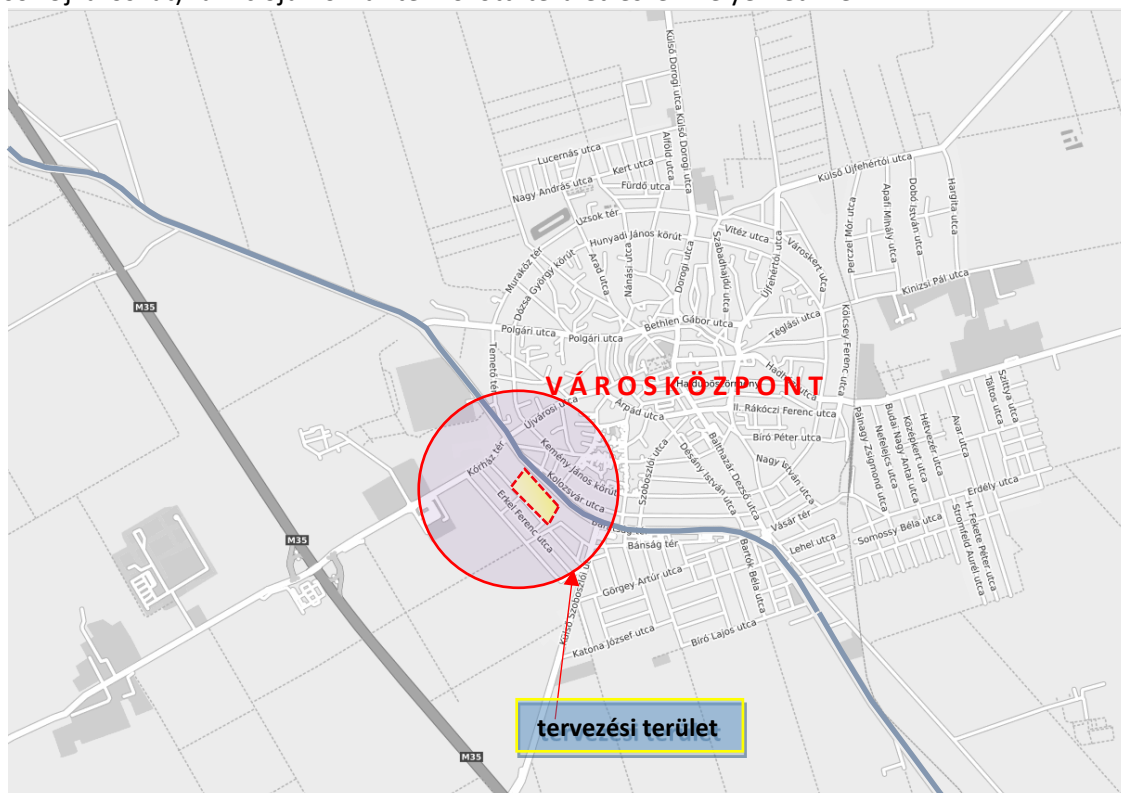
Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás jelen területrészt is érintően a 58/2021. (III.12.) polgármesteri határozatban már megtörtént. A határozat értelmében kiemelt fejlesztési terület a 35. sz. főút mentén északi irányban a Hajdúböszörmény, Kórház tér és Külső -Szoboszlói út közötti gazdasági rendeltetésű telektömb, mely döntés ismételt meghozatala nem indokolt.

Új beépítésre szánt terület a jelenlegi, a 35. sz. főút mellett tervezett belső kiszolgáló út törlése miatt kerül kijelölésre, ezért ezzel kapcsolatos, Étv. szerinti döntést meg kell hoznia az önkormányzatnak.

A Korm. rendelet¹. a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik, a 7.§. (7) pontjában, hogy a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát (és ehhez a 7 éven belül készült korábbi ezen munkarészek felhasználhatóságát) valamint településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezési felelős tervezője határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. Mivel a jelenleg érvényes településrendezési eszközökhöz a jóváhagyás idején -tehát 2006-ban, tehát 17 éve – készült vizsgálat és alátámasztó munkarész, így azok nem használhatók fel a módosítás során.

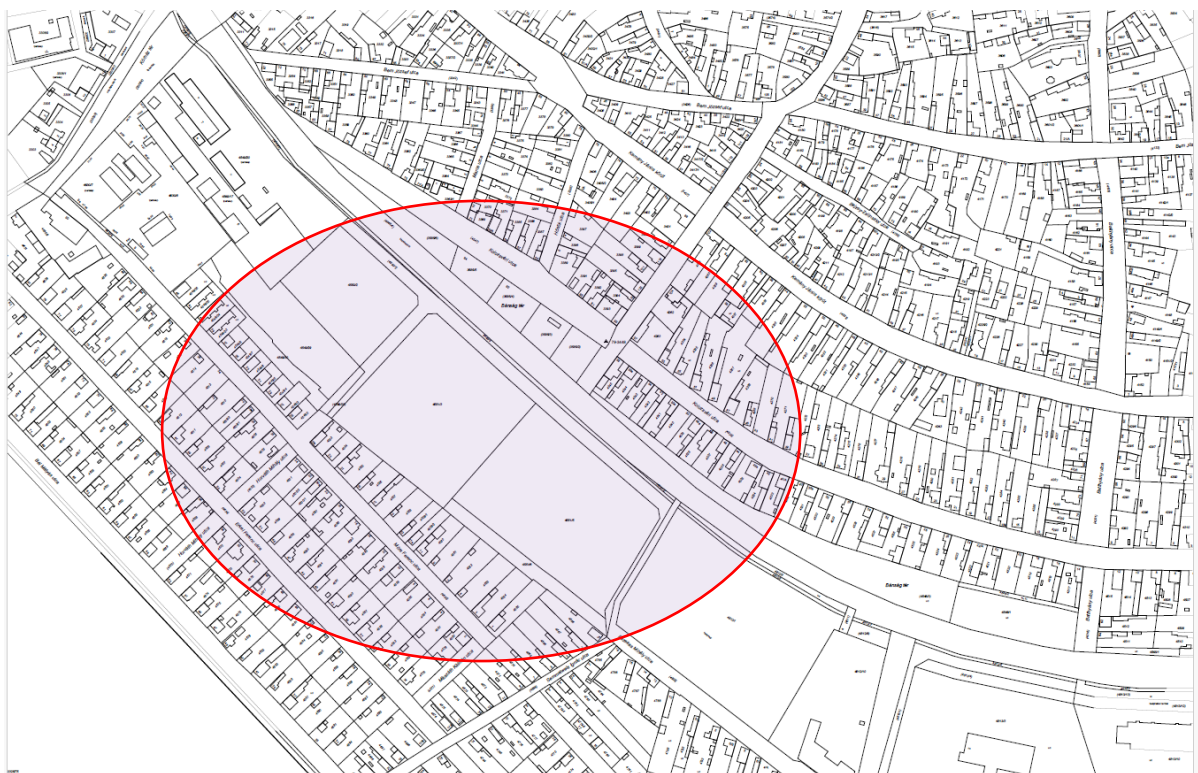
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSSSEL ÉRINTETT, RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÉS HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési terület a város városközponti területétől dél-nyugatra a 35. számú főút mentén a szerkezeti jelentőségű 3319. számú országos mellékút (Külső -Szoboszlói út) és a 3318. számú országos mellékút (Külső -Újvárosi út) funkciójú Kórház tér közötti területrészen helyezkedik el.



a 35.sz. főút menti gazdasági terület – a lakóterületté átminősítendő érintett telkekkel – a tervezési terület elhelyezkedése

Földhivatali alaptérkép az érintett területéről.



A 35. sz főút menti beépítetlen terület. Az út mentén kiépített kerékpárút, rendezett zöldsáv található. Ezen útszakasz közművel terhelt pl. elektromos légvezetékkel és tartóoszlopával



A főút északi oldalán található gazdasági terület a Bánság tér két oldalán autómosóval és presszóval. A Bánság téri kikötéssel szemben a fejlesztési terület, melynek 35. sz főút felőli kapcsolatát nem lehet felhasználni a lakóterület megközelítésére. Azt meg kell szüntetni.



A tervezett lakóterület előtt a 35. számú főúttal párhuzamosan halad a kerékpárút. A meglévő közterületi szakasz megszüntetése nem jelent problémát, sőt ebből a szempontból kevesebb helyen keresztezi út a kerékpárutat.

A lévő hatályos tervi közterület törlése nem jelent problémát abból a szempontból sem, hogy a megszokott közlekedés megváltozna, tekintettel arra, hogy jelenleg sem található gyalogátkelőhely.



Az Aldi üzlet melletti kiszolgáló út a 35. sz. főútról biztosítja a megközelítést a Fazekas Mihály utca irányába.



A Fazekas Mihály utca, elején kétoldalas, majd féloldalas beépítéssel, aszfalt úttal. Az út jelenleg két irányú közlekedésre korlátozottan alkalmas, két közlekedő sávossal fejlesztése javasolható.





A tervezett lakóterület gépjárművel való megközelítése a Külső-Szoboszlói út felől, a Fazekas Mihály utcán át az azt folytató magánúton lehetséges. A magánút jelenleg kapuval lezárta gazdasági terület. A lezárt területet észak-déli irányban kerékpárút határolja, mely elektromos közműterületként is.



A z észak-déli kerékpárút kikötése a főút menti kerékpárútba.
A biztonságos gyalogos és kerékpáros átkelés lehetősége a 35.számú főúton nem biztosított.

A fejlesztési terület tervezet kiszolgáló útjának kerítéssel is elhatárolt területe, mely bele kell olvadjon a fejlesztési területbe. Az útcsatlakozás kiépítése ugyanis közlekedésbiztonsági szempontból nincs



lehetőség. Jelenleg is csak gyalogú-kerékpárútként használt.



A tervezett lakóterületet délről határolón Móra Ferenc utca -Mikszáth K. u. sarok utcaképe. Az utca szerepe a vele párhuzamos Erkel Ferenc utcával egyetemben fejlesztés szempontjából korlátozott.

Viszont a lakópark zsák jellegű megközelítését megszüntetheti e két utcán való közlekedés, ha a Horváth Mihály utca zsákutcás végződését megnyitják a lakópark számára. A két utcás megközelítés a közművek kiépítése miatt is fontos.

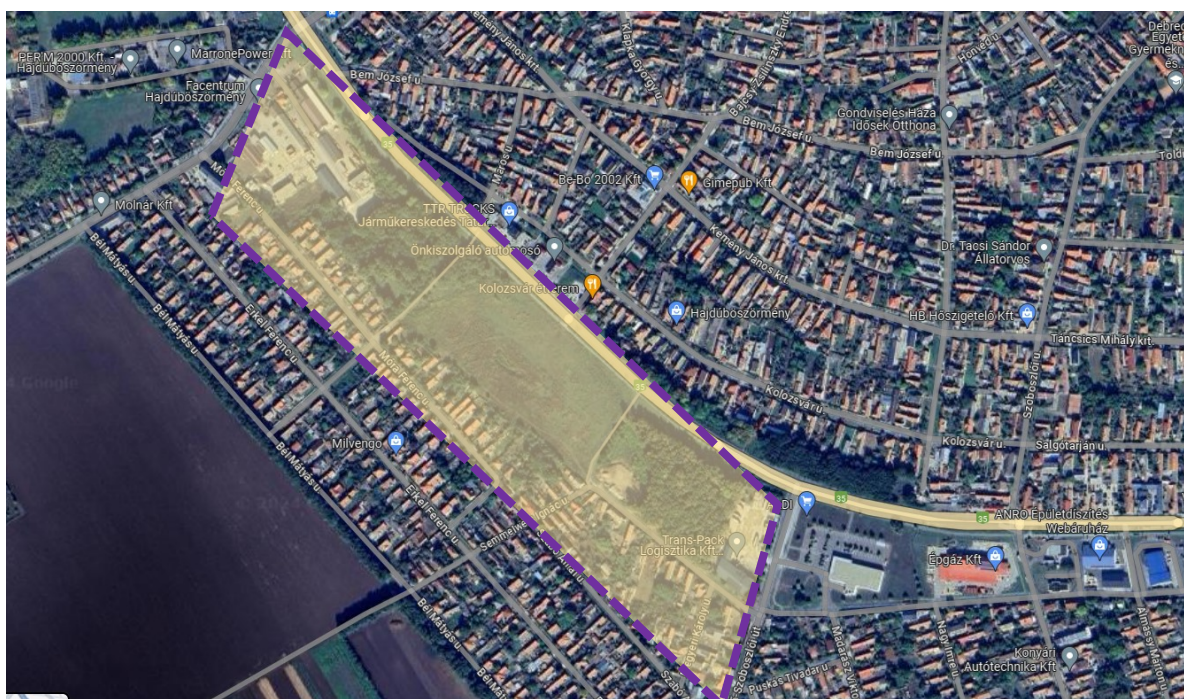
Hatásterület:

A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület alapvetően társadalmi, gazdasági és környezeti (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltokon túl elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

A fejlesztés megvalósulásával cca. 80-90 lakásos lakópark jönne létre az eredetileg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági fejlesztésre kijelölt 35-ös főút melletti területsáv egy közbenső részének

igénybevételével. A tervezett kertvárosi lakóterületbe sorolandó lakópark rendezés alá vont területként a 35. számú főút – Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca – Külső-Szoboszlói út által határolt területrészt érinti. A Kórház tér mentén lévő és a tervezett lakóterületet délről határoló kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek területfelhasználása és építési övezeti besorolása nem változik. Szintén nem változik a Móra Ferenc utca menti kialakult kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolása. A terület mindkét oldala gazdasági használatú, ezért és a 35. sz főút közelségére is tekintettel tervezett lakóterületi beágyazódás fokozott védelmet kíván a környezeti hatásokkal szemben. Egyúttal a meglévő lakóterületre is figyelemmel kell lenni.

A kereskedelmi, szolgáltató terület be ágyazott lakóterületfejlesztés hatásterülete ezért megegyezik a rendezés alá vont területtel.



Környezeti szempontú a meghatározó hatásterület, mely a meglévő kereskedelmi, szolgáltató terület környezeti hatásait hatásviselőként a tervezett lakóterületen belül kell értékelni.



Kereskedelmi szolgáltatások a Kórház tér felől. Környezetterhelési hatásaitól védelmet igényel a lakóterület, melyet alapvetően saját területen belül kell biztosítani.

3. BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT

A beépítési terv a fejlesztési célt, a településrendezési változtatást mutatja be a tanulmánytervvel kapcsolatos önkormányzati döntés előkészítésére.

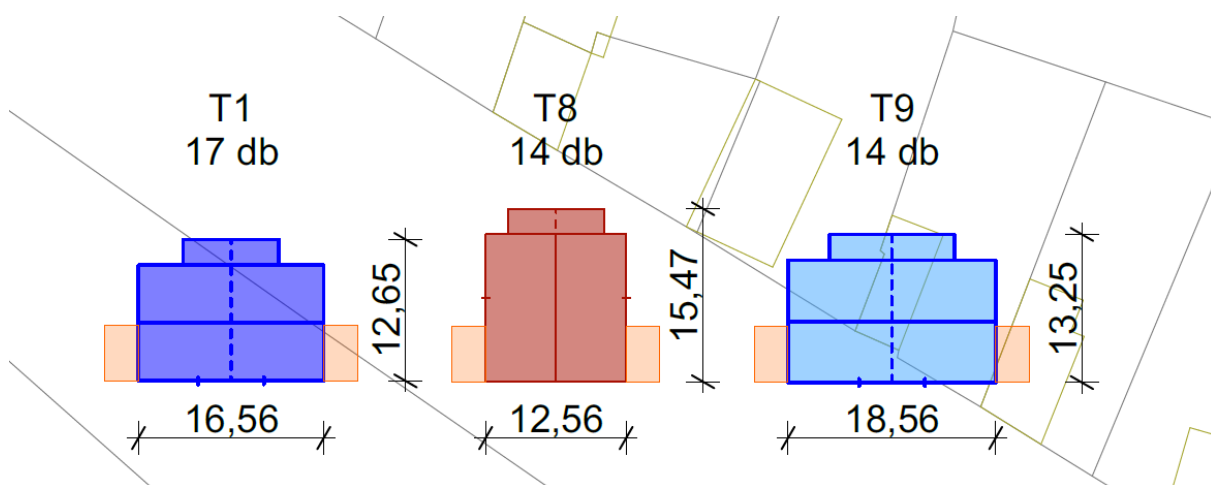
Tartalmazza a telek beépítésének javaslatát a zöld és közlekedési területek, a parkolás kialakításának javaslatát, a közművek felszíni és felszín alatti építményeit.

3.1. A fejlesztési célt bemutató beépítési terv - 1

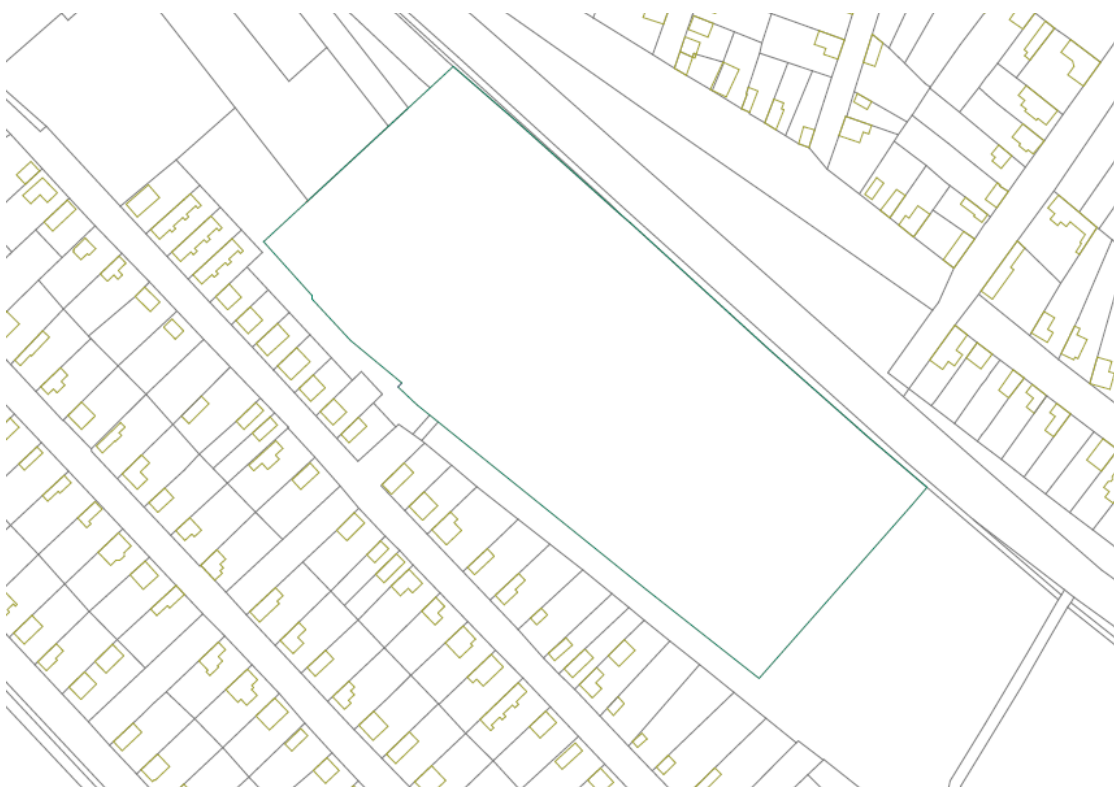


Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás

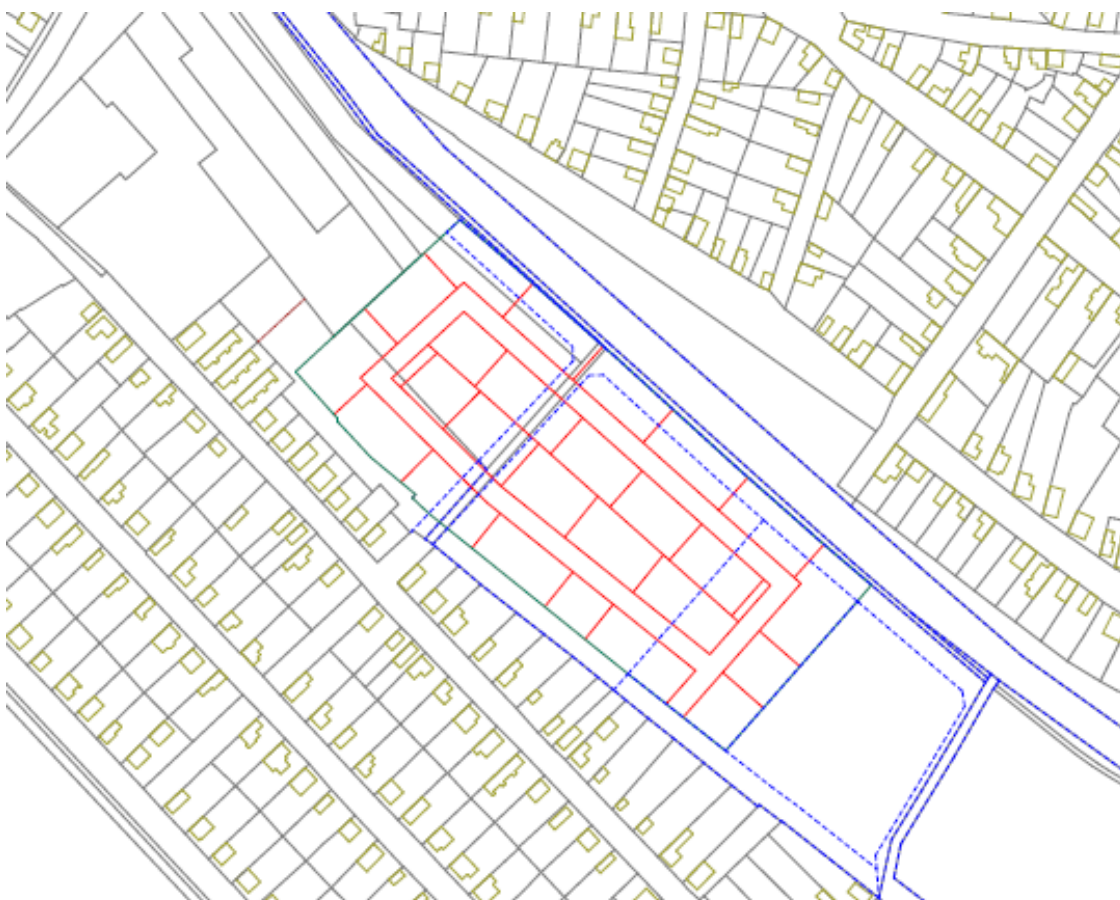
A beépítésre vonatkozó javaslat három, a fejlesztő által tipizált lakás típust alkalmaz. A lakópark egyetlen közterületi kapcsolatot feltételez.



Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás



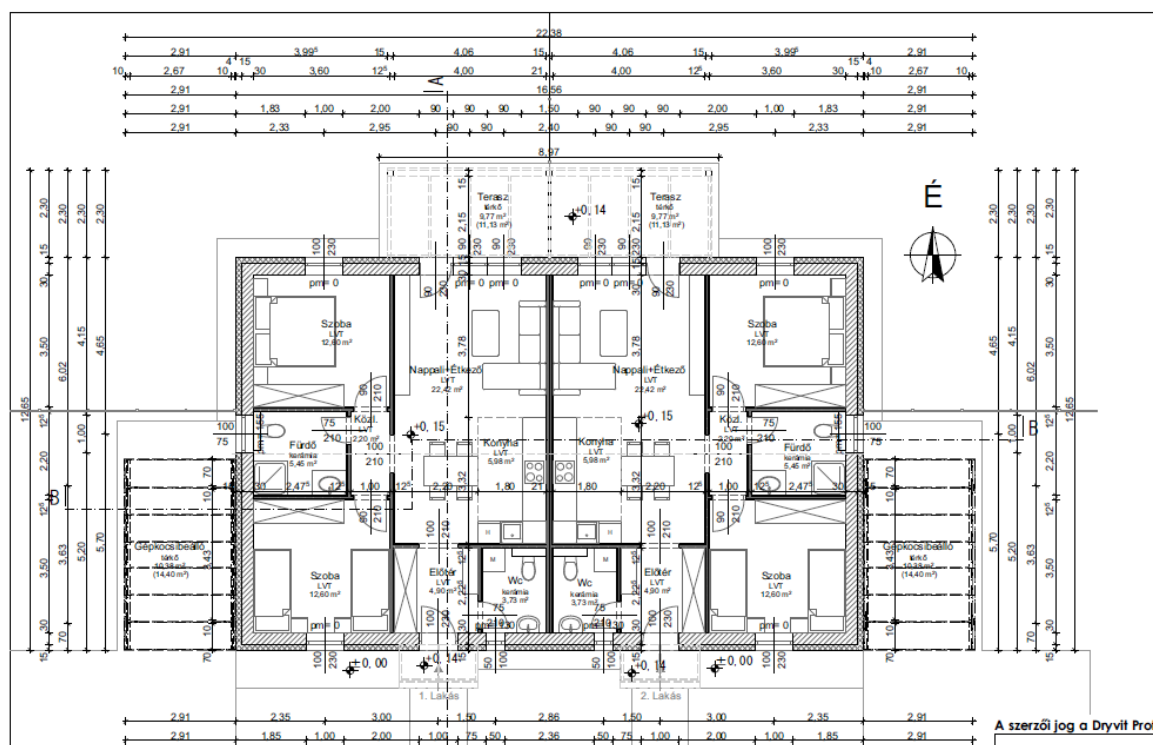
A lakópark tervezett telke. A beépítési terv szerint lesz közterületre és építési telkekre osztva.
Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás



Szintén a célmegvalósítói adatszolgáltatása a tervezett telekosztás, mely a beépíthetőség OTÉK i határértéke feletti mértéke miatt pontosításra kell kerüljön, még ha az lakászám csökkenéssel is jár.

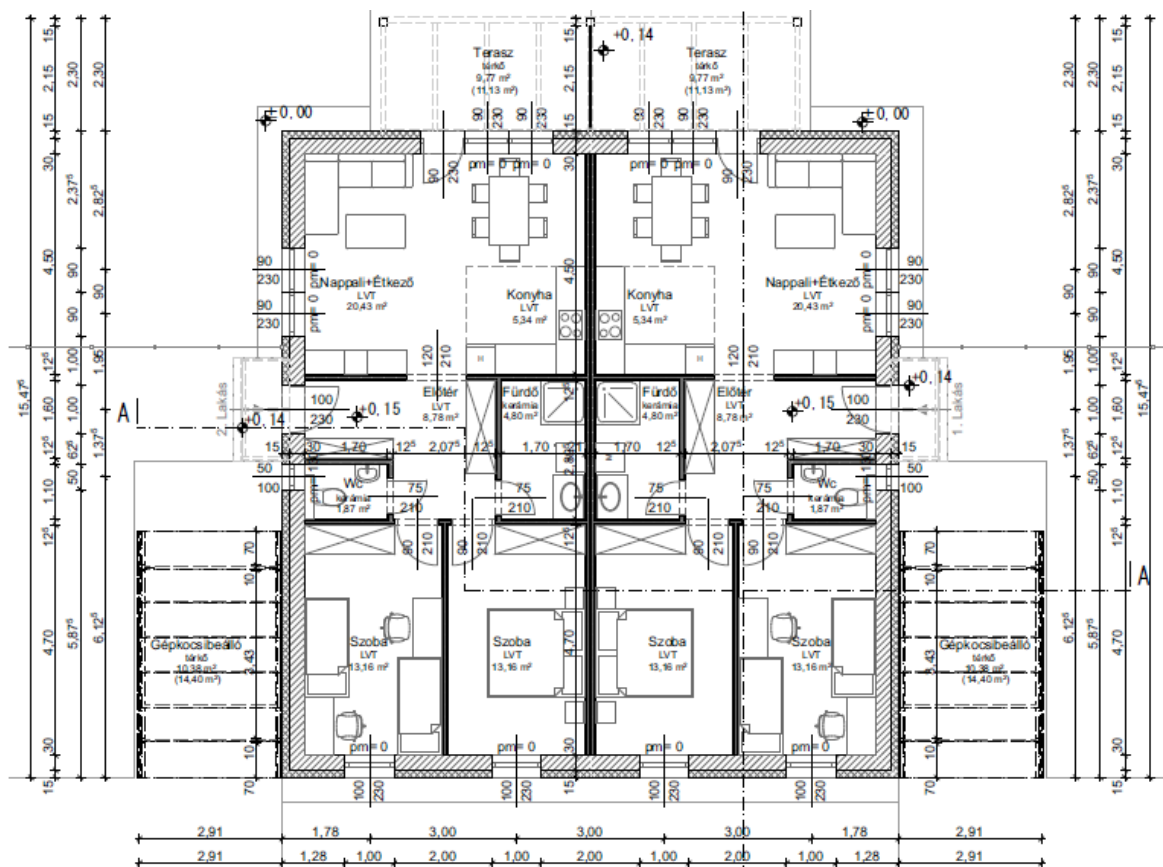


Jellemző telekosztások és telekméretek két vagy négy lakó egységes épület elhelyezésére. Az egyes telekhányadok 300-350 m² körüliek. A telkek beépítettsége jellemzően 30 és 38% közötti. Az OTÉK szerint azonban 30% - nál magasabb beépítettség nem lehetséges.



T-9 jelű alaprajz

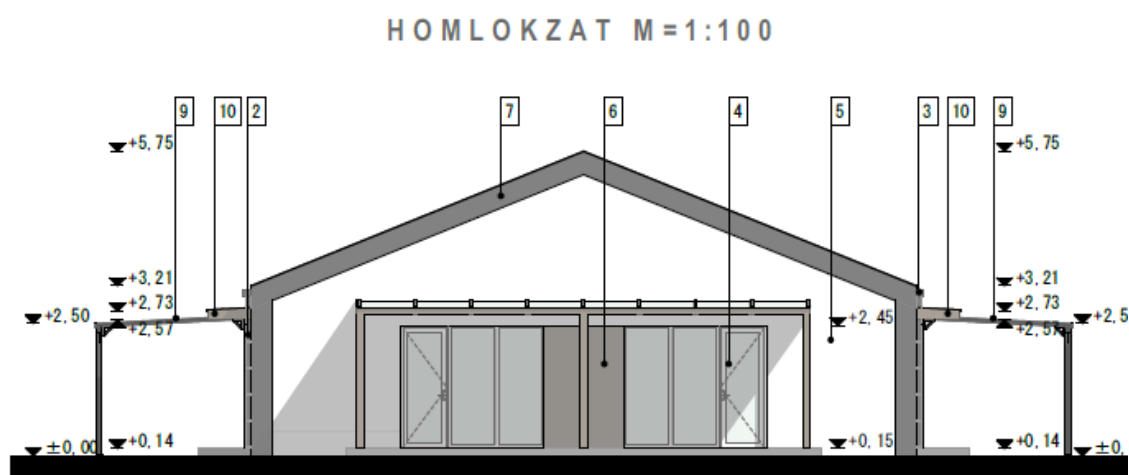
fő funkciókat tekintve két szoba és egyterű nappali-étkező -konyha kialakítású. A terasz a hátsókertre nyílik. Így az állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek több esetben közel északi tájolásúak. A lakásokhoz fedett gépkocsi beálló tervezet, de zárt garázs nem.



T-1 jelű alaprajz

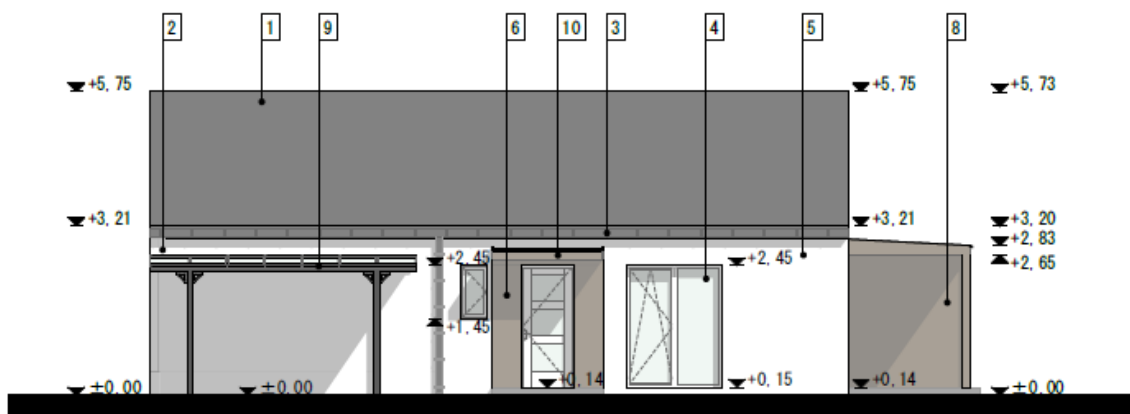
fő funkciókat tekintve két szoba és egyterű nappali-étkező -konyha kialakítású ez is. A terasz a hátsókertre nyílik. Az állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek tájolása a 35. sz főút felé néző teraszostelepítésnél jó, fordított elhelyezésnél a háló szobák közel északi (északkelet- észak) tájolásúvá válnak.

A lakásokhoz fedett gépkocsi beálló tervezet, de zárt garázs nem.



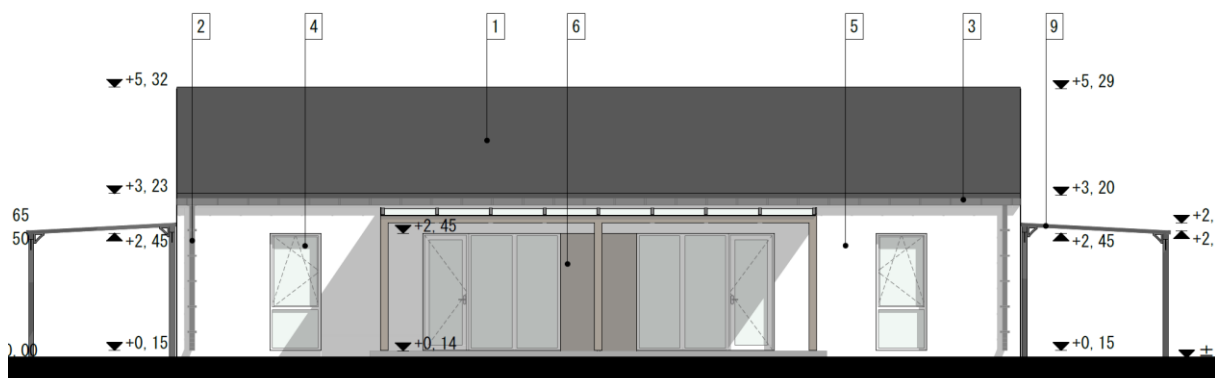
Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás

HOMLOKZAT M=1:100

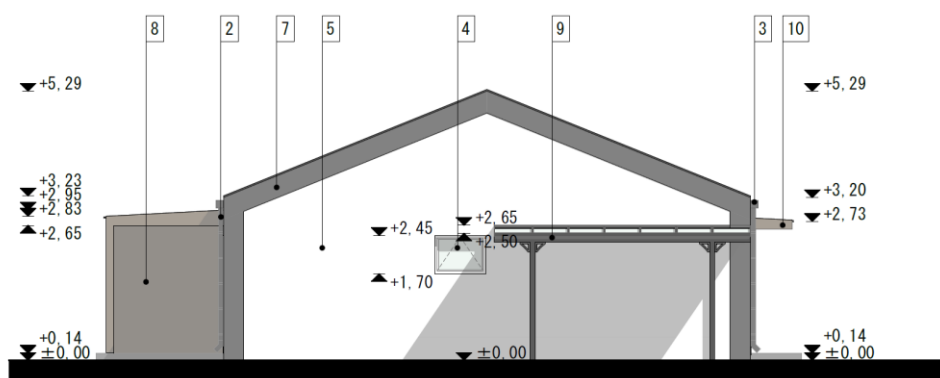


A

homlokzatok



HOMLOKZAT



Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás

A homlokzatok kialakítása egyéges anyaghasználati és tömegformálási elvekkel történt.

3.2. A fejlesztési célt bemutató beépítési terv - 2

A beépítésre vonatkozó ezen javaslat is három, a fejlesztő által javasolt telekszerkezetet és tipizált lakás típust alkalmaz. A lakópark két közterületi kapcsolatot feltételez. egyúttal lehetőséget biztosít a tervezett közkert és a 35. sz. főút melletti kerékpárút lakóparkkal közvetlen kapcsolatára. Mivel az OTÉK szerint azonban 30% - nál magasabb beépítettség nem lehetséges, ezért a beépítés telekszerkezetének kissé módosulnia kell a tényleges, építésügyi hatósági engedélyezési tervekben.

A beépítési terv-2 változat bemutatására az **1. sz. -ú mellékletben** kerül sor., a további alternatív beépítési javaslatok a **2.-3. sz.-ú mellékletekben** találhatók.

3.3 A beépítési tervjavaslat térbeli megjelenítésének környezetalakítási terve



Forrás: célmegvalósítói adatszolgáltatás

A beépítési terv térbeli megjelenítését a környezetbe illesztett térbeli környezetalakítási látvány tervei szemléltetik több irányból is, perspektivikusan és szemmagasságban is ábrázolva

A beépítési és telekalakítási javaslat szerint az egyes telkek max. beépíthetőség mértéke **30 %**, a min. zöldfelületi érték **50 %**. Az építménymagasság értéke **6,0** méter. A beépítés módja szabadonálló. Az alakítható legkisebb telekterület 900 m², az egy lakásra jutó telehányad 300 m². Az előkert 5,0 méter mélységgel tervezett. Az oldalkert mérete min. 3,0 méter, a hátsókert 6,0 méter.

4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK ÉS FEJLESZTÉSEK

A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakági munkarészek nem változnak. Közművesítési fokozat, ellátás tekintetében a módosítás nem jelent változást. **Az építési övezet vízellátása, szennyvízkezelése, csapadékvíz elvezetése, elektromos energia és földgáz ellátása tekintetében a teljes közművesítettség biztosítása alap követelmény.**

Településszerkezeti szempontból a terület megközelítése a meglévő utak révén biztosított.

A terület jelenlegi szintjének megfelelő infrastrukturális és településgazdálkodási feltételei biztosítottak, tehát a módosítás ebben változást nem jelent.

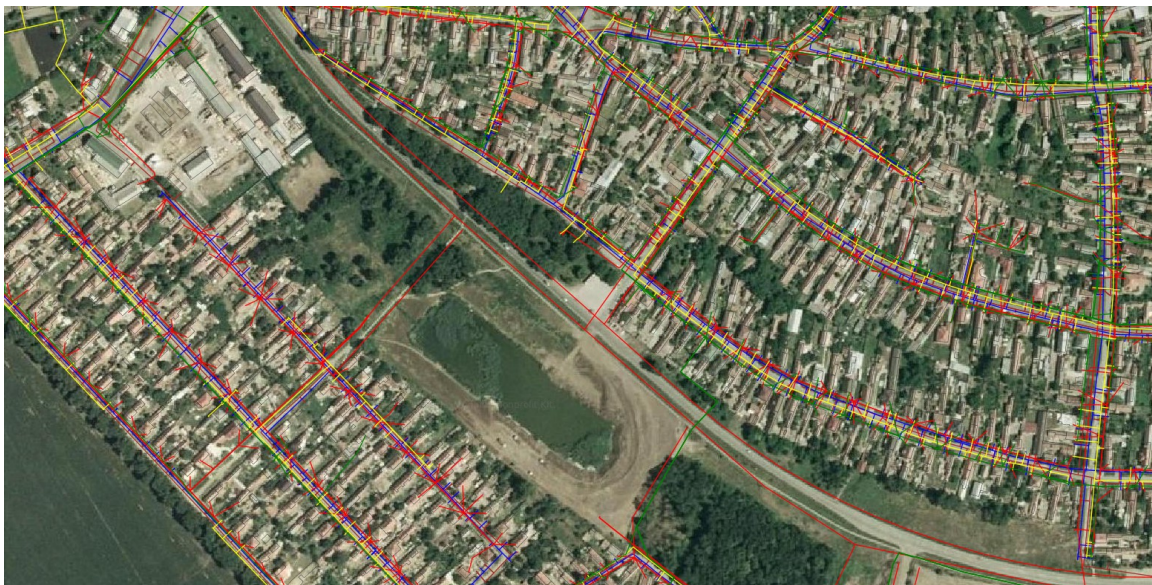
A terület a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt, ebben változás csak a területfelhasználásban van.

Infrastruktúra hálózat értékelése és fejlesztési igények

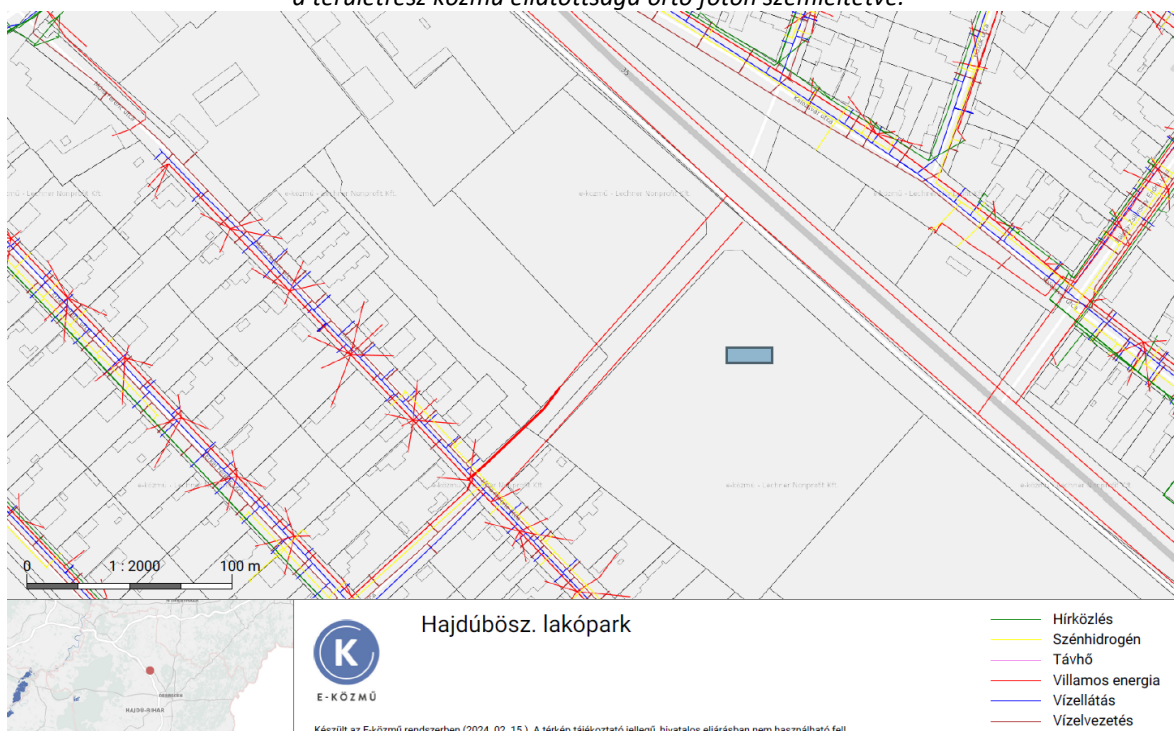
A módosítással érintett terület rész útcsatlakozásai biztosítottak. A hatályos tervhez képest az alátámasztó szakágiközmű munkarészek azonban változnak. Infrastruktúra ellátásban a módosítás változást jelent. A lakóterület 82-86 (esetleg 90 lakással számol. A rendezés alá vont terület rész elektromos energia ellátása biztosított a környezetének vízellátása, szennyvízkezelése, elektromos energia és földgáz ellátása megoldott. **A pontos közműigényeket szakági tervezőkkel fel kell mérni és ennek ismeretében tervezni a közmű- elosztó és telek kiszolgáló közművezetéseket. A jelenlegi hálózat kapacitásának hiánya kapacitás bővítést követel meg a beruházótól, mely növeli a fejlesztés költségeit. Azonban a közmű érintettség pontos feltárást igényel. Az elektromos légvezetékek, közterületi szakaszok megszüntetése előtt célszerű közműfeltárást végezni amennyiben a szolgáltatók pontos adatot nem adnak.**

A jelenlegi információ alapján az említett közmű érintettséggel kell számolni. Az elektromos energiaellátás elemei oszlopok, légkábel megszüntetést vagy áthelyezését igényel.

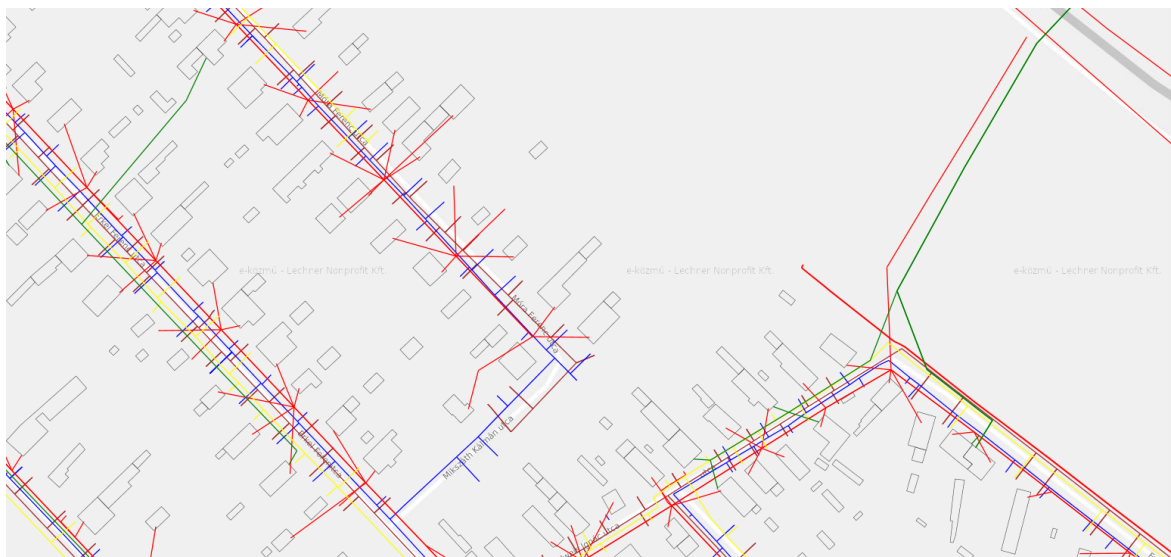
A konkrét fejlesztési elképzeléssel rendelkező területre vonatkoztatva vízigényben, gázfelhasználásban, hulladék- és szennyvízmennyiségben, az érintett utcák forgalmában, a magasabb igénybevétel jelentkezhet. A településen kialakult megfelelő hulladékgazdálkodás folytatásának lehetősége biztosított.



a terület rész közmű ellátottsága orto fotón szemléltetve.



A jelenlegi gazdasági terület műszakilag még nincs igénybe véve, ezért a telken belüli közművek kiépítése még nem történt meg. a tervezett lakópark gerinc közmű vezetékekről történő ellátása szükséges.



A települési terület részeként kialakult kertvárosias telektömb területe nem változik a módosítással. A teljes közmű itt kiépített.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

Talajvédelmi, földvédelmi kérdés a jelenlegi és tervezett használatból eredően nem merül fel. A településrendezési eszköz módosításával természetvédelmi szempontból a jelenleginél kedvezőtlenebb helyzet nem alakul ki. A terv biztosítja a tömb egységes építési használatát a területet feltáró közlekedési rendszer sérelme nélkül. A módosítás más tervet, programot nem befolyásol. Az előzők alapján nem ítéltető jelentősnek jelen tervi módosítás hatása a hatásterület szempontjából.

A módosítás az igazgatási területhez és a külterülethez köthető természeti értékek, védett területek és a védettségre tervezett területek szempontjából nem hoz változást. A módosítással kapcsolatosan megállapítható, hogy az, az érintett környezeti elemek tekintetében nem sérülékeny. **Régészeti örökségi érintettség a területrészt érintően nincs jelen.**

A Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire nincs hatással. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése, nem várható.

5.1. Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A településrendezési módosítás környezeti hatásai	
a hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	lakóterületi fejlesztés során az építés feltételeinek megteremtése: területfelhasználás, építési övezeti mutatók mértékének meghatározása
Zaj, rezgés	-1
levegő	+1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település és a társadalom	+1
településökológia: az ember és a település viszonya, településkép	+1

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

Módosítás tárgya, célja	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
A déli Lucernás területén a 35. számú főút mellett, annak északnyugati részén lévő (Kórház tér – Móra Ferenc utca – Mikszáth Kálmán utca – Erkel Ferenc utca – Semmelweis Ignác utca – Fazekas Mihály utca – Külső-Szoboszlói út által határolt területet érintően), még nem kialakult gazdasági telephely környezetben lakóterület fejlesztés kijelölhetősége. A módosítás célja mintegy 90 lakásos lakópark fejlesztés megvalósíthatóságának településrendezési megalapozása.	A területfelhasználás változása a jelenleg még műszakilag igénybe nem vett területekre korlátozódik. A jelenlegi felhagyott állapothoz képest rendezett lakóterület alakulhat ki, mely a település, az ember és a település ökológiai szempontjából is kedvező, fenntartható állapotot fog eredményezni. A szabályozás a lakópark levegő tisztaság és zajterhelés védelmét az épületek telepítésének és a zöldfelületi kialakítás követelményeit meghatározva is elősegíti. Azonban a környezeti hatások elleni védelmet alapvetően saját területen belül kell megoldani, biztosítani. Településképi szempontból is jelentősebb a változás. A közterületi beépítetlen jellegű településképet felváltja a lakóterületi településképi sajátossága. A 35. sz. főút irányában a zajvédő fal megépítése mindenképpen szükséges, mely településképi való megjelenése a szokásostól eltérő – zöldbe ágyazott és mélységébe is kisé eltolt felületeket igényel.

5.2. Javasolt környezetvédelmi intézkedések

A módosítás által bekövetkező környezet-igénybevétel környezetvédelmet érintő elemei a szabályozási előírásokban kerülhetnek megfogalmazásra. A terhelő hatások azonban nem olyan mértékűek és jellegűek, amelyek veszélyeztetnék a táblázatos összefoglaló szerinti hatásviselő környezeti és természeti elemek minőségét, fenntarthatóságát, a megengedett határ-, vagy küszöbértékek feletti terhelését.

A terület mindkét oldala gazdasági használatú, ezért és a 35. sz főút közelségére is tekintettel tervezett lakóterületi beágyazódás fokozott védelmet kíván a már meglévő tevékenységekből származó környezeti hatásokkal szemben. A módosítással érintett lakóterület a célmegvalósító által elkészített beépítési terv szerinti megvalósulása esetén saját telken belül alapvetően műszaki megoldással, zajvédő fal építésével tudja a lakópark környezetterhelését határértéken belül biztosítani.

Valamivel kedvezőbb a 2. sz. településtervezői javaslat szerinti beépítés. A 35. sz főút irányába kevesebb lakás kerül direkt tájolással és a Kelet-Nyugat irányú két gazdasági terület mellett nagyobb mélységű telkek kialakítása javasolt. A mélység lehetővé kell tegye a telekhatáron a zajvédő kerítéssel mellett egy 6-8 méter védő zöldfelület kialakítását is

A 35. sz. főút irányában a zajvédő fal megépítése szükséges, mely településképi való megjelenése a szokásostól eltérő – zöldbe ágyazott és mélységében is kisé eltolt felületeket igényel.

A Szabályozási terven a zajvédő kerítések helyét kötelezően jelölni javasolt. A HÉSZ -ben elő kell írni, hogy zajvédő kerítés építési kötelezettséggel érintett telken új építményt csak a környezeti hatást elhárító, zaj védő műszaki kialakítású, méretezett zajvédő falként funkcionáló kerítéssel együtt kell

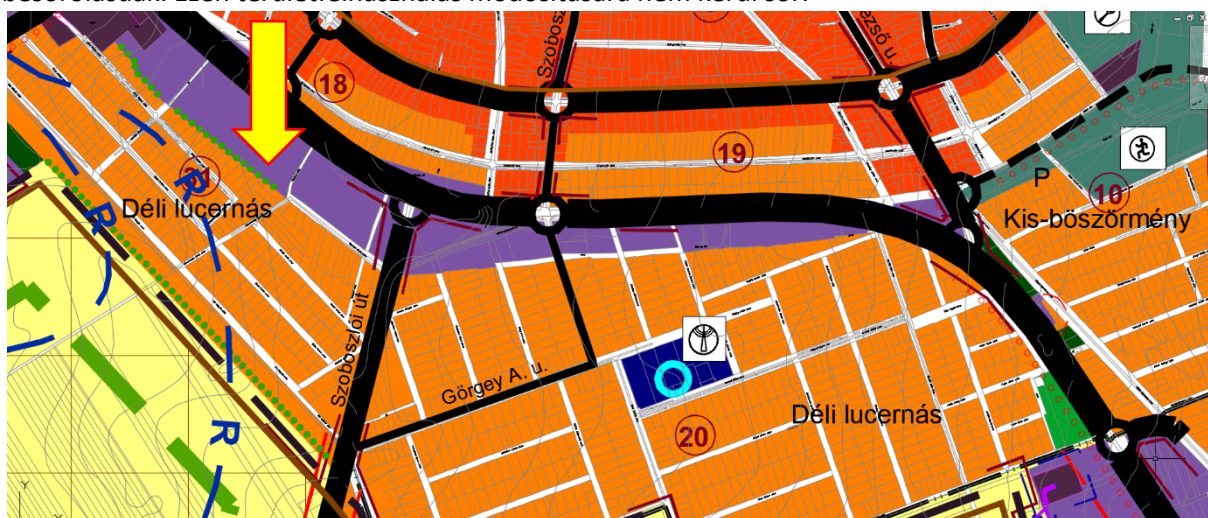
megvalósítani, melynek minimális magassága: 2,40 m, minimális léghang-gátlása: 20 dB, minimális léghang elnyelése: 4 dB.

Ebből eredően a településrendezési módosítás miatt külön környezetvédelmi intézkedések megtétele jelen tanulmányterv szabályozási javaslatain kívül nem szükséges.

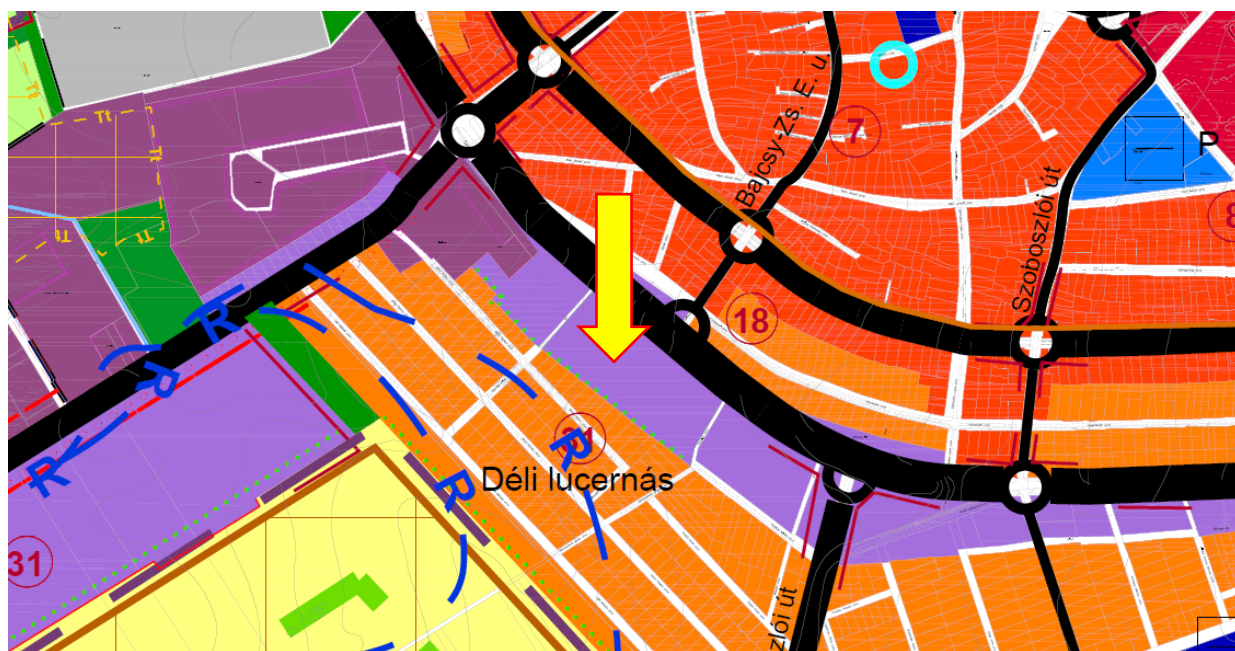
6. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

6.1. A hatályos településrendezési eszközök bemutatása

A településszerkezeti terv: a tervezéssel érintett terület rész lila színnel kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként került rögzítésre. A tőle délre lévő területek kertvárosias lakóterületi besorolásúak. Ezen területfelhasználás módosítására nem kerül sor.

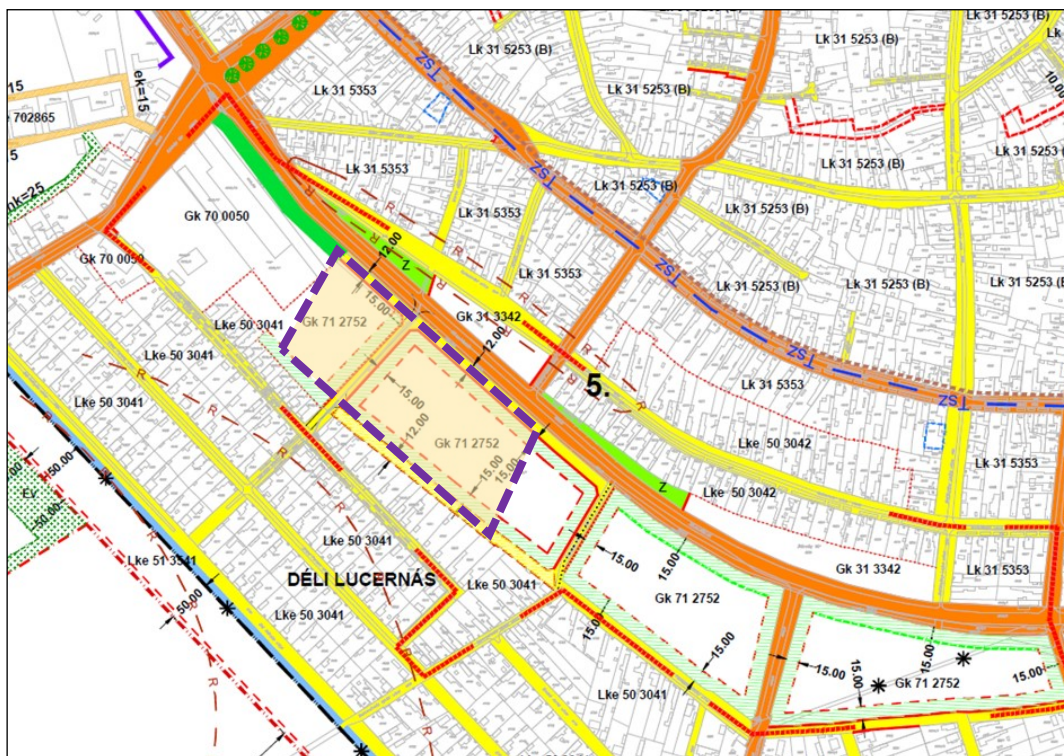


A Délí Lucernás telektömb – a hatályos településszerkezeti terv részlete



a hatályos településszerkezeti terv kinagyított részlete

A tervezési terület és környezete



A Délí Lucernás telektömb – a **hatályos szabályozási terv**



A módosítással érintett telektömb – a **hatályos szabályozási terv** kinagyított részlete.

A tervezési terület és környezete

A területet feltárását belső szervízúttal irányozza elő az érvényes szabályozási terv. A Horváth Mihály utca meghosszabbítását, folytatását kiszolgáló útként a 35. sz. főútra is tervezték kikötni.

A HÉSZ vonatkozó előírásai:

„Beépítésre szánt területek

8. § Gazdasági zóna

(1) *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)*

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

2. a gazdasági tevékenységi célú épület és azon belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ideértve a gazdasági tevékenységgel összefüggésben a munkavállalók részére szolgáló, egy önálló rendeltetési egységet képező munkásszálló önálló vagy vegyes rendeltetésű épüle-tét is. Gazdasági épületben történő elhelyezés esetén csak a bruttó összes építményszint terület 30%-áig létesíthetők szolgálati lakások.

3., igazgatási, egyéb irodaépület,

4., parkolóház, üzemanyagtöltő,

5., sportépítmény,

7., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

8., egyéb közösségi szórakoztató épület. ,

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

2., egyéb közösségi szórakoztató épület.

3. valamint közlekedési építmények, és ha egyéb előírásba, tiltásba nem ütközik, nem önálló épületnek és/ építménynek minősülő hírközlési műtárgy.

A fejlesztéssel érintett terület rész hatályos terv szerinti beépítési paraméterei:

Építési övezeti kód: Gk 712752

- rendeltetési zóna megnevezése: kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna
- városépítészeti karakter: egyéb
- építési övezet: nem kialakult
- beépítés módja: szabadonálló
- megengedett legkisebb telekméret: 1100 m²
- legnagyobb beépítettség mértéke: 40%
- zöldfelület mértéke 35 %
- építménymagasság mértéke: 6,0 m

6.2. Az alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés

1. Tájrendezési értékelés

Táji, természeti adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

2 Örökségvédelmi értékelés

A településrendezési eszközök módosítása nem érint helyi, vagy országos védelem alatt álló művi értéket. Régészeti lelőhely a rendezés alá vont területet nem érinti.

3 Közlekedési szempontú értékelés.

Adottságok tekintetében a tervezési területet nem érintik a hatályos településrendezési szakterületi vizsgálatoktól eltérő új megállapítások.

4 Közművesítési szempontú értékelés:

A módosításnak nincs új közművesítési vonzata, a területrész környezete teljes közművel ellátott, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

5 Hírközlési szempontú értékelés:

A módosításnak nincs hírközlési vonzata, a munkarészek aktualizálása nem szükséges.

6.3. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet helyett a lakóterület kialakítása a területfelhasználás módosítása mellett a 35. számú főút menti II. rendű közlekedési célú közterület megszüntetését, valamint a jelenlegi szabályozási tervben rögzített javasolt magánút kialakítás helyett már meglévő lakóterületen belüli lakótelkek hátsókerti telekhatára mentén II. rendű közlekedési célú közterületi rögzítést is megkívánja. A fejlesztés megvalósulásával cca. 80-90 lakásos lakópark jönne létre az eredetileg kereskedelmi-szolgáltató gazdasági fejlesztésre kijelölt 35-ös főút melletti területsáv egy közbenső részének igénybe vételével. A terület mindkét oldala gazdasági használatú, ezért és a 35. sz főút közelségére is tekintettel tervezett lakóterületi beágyazódás fokozott védelmet kíván a már meglévő tevékenységekből származó környezeti hatásokkal szemben. A rendezési program alapján a tervezett lakóterület jellemzően földszintes kialakítással megvalósuló, telkenként 2-4 lakó egységes kialakítással, szabadon álló telepítéssel kerül beépítésre a meglévő adottságokra figyelemmel. Végeredményben korszerű építészeti és urbanisztikai kialakítású zárt kertvárosi lakópark együttes jöhet létre.

6.4. A településszerkezeti terv módosításának koncepciója

A területrész a településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) szintjén a Kórház tér felől egyéb ipari (Ge) a fejlesztési terület keleti határán kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági területként (Gk) van rögzítve, ahol a város teljes területére készült korábbi TSZT szintjén a telektömböket határoló kiszolgáló utak is közlekedési területként kerültek meghatározásra. (fehéren maradt területek). **A módosítás lényegi eleme a fejlesztéssel érintett terület átsorolása kertvárosias lakóterületbe.** A TSZT-ben a szerkezetet meghatározó infrastrukturális hálózati elemeket (gyűjtőút kategória és a feletti közúthálózati elemek) kell csak rögzíteni, a kiszolgáló utakat nem, azok az adott területfelhasználási egység részét képezik. Tekintettel arra, hogy a TSZT jelen módosítás keretén belül fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a kijelölt tervezési terület esetében kerül módosításra, a TSZT javaslat figyelembe véve az egységesség elvét a hatályos tervhez illeszkedően **a megszűnő kiszolgáló úti területeket is a kertvárosias lakó területbe sorolja.**

A fejlesztés teleszkópú megvalósítása saját tulajdonú területek mellett az önkormányzati tulajdonú területek megszerzésével biztosítható. Ennek érdekében a célmegvalósító területcserét ajánlott fel az önkormányzatnak. A területcsere a 4549/ 23-26 hrsz-u telkek feletti keskeny területsávot érinti 1678,6 m² területtel. Másik lényeges területfelhasználási változás, hogy **az elcserélt területet az önkormányzat zöldterületi közterületként kívánja használni**, erre már előzetes tervi elképzeléssel. A településszerkezeti terv ezért ezt a területet – településrészi jelentősége miatt - önálló zöldterületbe kell sorolja.



a módosítással érintett terület rész – légi foton

Az Étv. szerint változás nincs változás a településszerkezetet meghatározó közlekedési területek tekintetében, csak a gazdasági terület kertvárosias lakóterületté módosítása jelent valós településszerkezeti változást a fejlesztési területen belül.

A hatályos terv szerint megvizsgálva a változást az a következő: 4,03 ha terület nagyságban nő a kertvárosias lakóterület, 0,2045 ha nagyságban nő a zöldterületi közkert terület, illetve 4,2345 ha nagyságban csökken is a TSZT szerinti kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület.

A hatályos TSZT részlete - a kiszolgáló utak területe is közlekedési célú területként rögzítettek.



A településszerkezeti terv javaslata a 4. sz.-ú mellékletben található.

6.5. A HÉSZ és szabályozási terv módosításának koncepciója

Erre figyelemmel, mint **döntéselőkészítő dokumentáció két beépítési tervváltozatra ad javaslatot a Telepítési tanulmányterv.**

A fejlesztő elképzeléseit megismerve mindkét esetre az önálló **kertvárosias építési övezet** létrehozása javasolt.

A beépíthetőség mértéke 30%, a min. zöldfelületi érték 50 %. Az építménymagasság értéke 6,0 méter. A beépítés módja szabadonálló. Az alakítható legkisebb telekterület 900 m², az egy lakásra jutó telehányad 300 m². Az előkert 5,0 méter mélységgel tervezett. A szabályozás során azonban vizsgálatra javasolt a 3,0 méter előkert méret alkalmazhatósága is alapvetően a kedvezőbb telekhasználat és a zajvédő falaktól való távolság növelése érdekében. **Az oldalkert mérete min. 3,0 méter, a hátsókert 6,0 méter.**

A jelenlegi jogszabályi környezet értelmében a kertvárosias lakóterület kijelölése során megszűnő belső kiszolgáló út megszüntetése miatt új beépítésre szánt terület kijelölése történik 0,5156 m² területtel. A biológiai aktivitásérték pótlás 1 ha alatti új beépítésre szánt terület esetén nem szükséges, de az országos főépítési vélemény beszerzése az Étv. előírása értelmében kötelező lesz.

A kertvárosias lakóterület kijelölése során megszűnő belső kiszolgáló út megszüntetése területcserét is megkövetel a célmegvalósító és az önkormányzat között.

A csere után a célmegvalósító által átadott terület a 4549/30 hrsz-u önkormányzati tulajdonú telekbe olvad bele. Ez a telek a jelenlegi szabályozás szerint lakó és gazdasági terület közötti telek kötelező zöldfelületként szabályozott. Valóságban e területsáv közlekedési célra lesz használható az elcserét terület közterületi megközelítésére. Ezért a szabályozás a kötelező zöldfelületet megszünteti és ott a tervezett önkormányzati közkert közterületi megközelítését biztosító kiszolgáló utat jelöl.

Az elcserélt területet az önkormányzat közparkként kívánja használni, erre már előzetes tervi elképzeléssel rendelkezik. Ezért **a közkerti övezet kijelölését kell tartalmaznia a szabályozási tervnek.** További szabályozási elem még a terület megközelítését biztosító magánút önkormányzati tulajdonba adásának szándéka, mely így **kiszolgáló úttá** módosul.

A szabályozás mási lényeges eleme a meglévő kereskedelmi-szolgáltató tevékenységekből keletkező zaj és regésvédelem biztosítása. A módosítással érintett lakóterület mindkét beépítési terv szerinti megvalósulása esetén **saját telken belül alapvetően műszaki megoldással, zajvédő fal építésével tudja a lakópark környezetterhelését határértéken belül biztosítani.**

A Szabályozási terven a zajvédő kerítések helyét kötelezően jelölni javasolt. A HÉSZ -ben elő kell írni, hogy zajvédő kerítés építési kötelezettséggel érintett telken új építményt csak a környezeti hatást elhárító, zaj védő műszaki kialakítású, méretezett zajvédő falként funkcionáló kerítéssel együtt kell megvalósítani, melynek minimális magassága: 2,40 m, minimális léghang-gátlása: 20 dB, minimális léghang elnyelése: 4 dB.

A beépítési terv -1 javaslatot le képező szabályozási javaslat: 1.és 2. sz melléklet szerint

A beépítési terv -2 javaslatot le képező szabályozási javaslat: 1.és 2. sz melléklet szerin, melytől való eltérések a szövegesen került ismertetésre.

Az alternatív – egyéb településtervezői beépítési javaslat két változatban a lakóterületi beépítés további lehetőségeinek bemutatására készült

Összegzés:

A telepítési tanulmányterv, mint Önkormányzati döntéselőkészítő dokumentáció két beépítési lehetőséget vizsgált meg. Mindkét beépítés igazodik a fejlesztő által kidolgozott tipizált épületek elhelyezésének biztosításához. Készült még alternatív beépítési tervjavaslat is, mely egyedi méretű telkeken egyedi lakásokat javasol a területre. Ez esetben 71 lakás helyezhető el.

A beépítési terv -1 jellemzése

- A lakópark közlekedési feltárása zsák jellegű, 12,0 méter útszélességgel, mely használatában szűk keresztmetszetű, mind közlekedési, mind közművesítettségi szempontból nem igazán kedvező,
- a terület telkeinek gépjárművel történő megközelítése a lakópark sarkain nem megoldott,
- a lakópark közterületeihez kapcsolódó, ténylegesen rekreációs-pihenő közösségi zöldfelületekkel nem kerülnek kialakításra, a tervezett méreténél fogva erre nem alkalmas,
- a belső pihenő területek hiányában sem biztosít közvetlen közterületi megközelítést a csereterület szerinti közkert (játszótér, kondipark) megközelítésére mely a lakóparkban élő gyerekes családok érdekében indokolt lehetne. Így a megközelítése jelentős kerülővel történhet,
- nem tervezett önálló közterületi parkoló felület, noha a lakópark gépjármű használata nélkül csak korlátozottan használható. A telken belüli egy gépkocsi beálló nem elegendő a lakások rendeltetésszerű használatához. Ezért a közterületen parkoló gépkocsi torlódás is várható.
- a beépítés maximális lakásszám elhelyezésére törekszik, ezért a kialakult környezet zavaró környezetterhelésének telken belüli védelmére nem ad javaslatot. Azonban az OTÉK 38. § (7) értelmében a védelmet biztosító elemet a védelmet igénylő saját területén belül köteles kialakítani. Egyes telkek beépítettsége jelentősen meghaladja az OTÉK szerinti 30% határértéket. A beépítettségi követelmény megtartása csak telekterület növeléssel és értelem szerűen lakásszám csökkentéssel oldható meg.

A beépítési terv -2

Alapvetően az beépítési terv-1 szerinti telek és lakás típusokhoz igazodik úgy, hogy ezzel a beépítéssel kedvezőbb terület és telekhasználat biztosítható.

- A lakópark közlekedési feltárása két utcára javasolt, legalább 14, méter keresztmetszeti mérettel, ezért kedvező mind közlekedési, mind közművesítettségi szempontból,
- a terület telkeinek gépjárművel történő megközelítése a lakópark sarkain megoldott
- a lakópark közterületeihez kapcsolódó, ténylegesen rekreációs-pihenő közösségi zöldfelület kerülnek kialakításra a Horváth Mihály utca lakóparkon belüli folytatásához kapcsolódóan, a tervezett méreténél fogva erre alkalmas,
- a csereterület szerinti közkert (játszótér, kondipark) megközelítésére biztosít közvetlen közterületi legalább gyalogos forgalomra alkalmas megközelítést mely a lakóparkban élő gyerekes családok érdekében indokolt,
- több önálló közterületi parkoló felület tervezett, mivel a telken belüli egy gépkocsi beálló nem elegendő a lakások rendeltetésszerű használatához. Ezért a közterületen parkoló gépkocsi torlódás nem várható,
- a beépítés az optimális lakásszám elhelyezésére és a lakópark használati értékének egyensúlyára törekszik, - ez 80-84 lakást jelenthet - ezért a kialakult környezet zavaró környezetterhelésének telken belüli védelmére a zajvédő fal mellett nagyobb hátsó kert mérettel és ott kötelező zöldfelülettel ad javaslatot, mivel az OTÉK 38. § (7) értelmében a védelmet biztosító elemet a védelmet igénylő saját területén belül köteles kialakítani. Itt is figyelemmel kell lenni az egyes telkek legfeljebb 30 %- os beépíthetőségére
- a 35. sz főút felől zajhatás elleni védelemre a lakások kedvezőbb tájolásával is elősegíti, a hátsó kertek többségében nem a főút irányába helyezkednek el. Ez esetben az aszfaltozott útterület aszimmetrikus kialakításával az úttal párhuzamosan telepített telkek előtt az úttal párhuzamos gépkocsi parkolók is kialakíthatók.

Alternatív beépítési terv

- Lazább beépítést tesz lehetővé.
- A belső feltáró utak rendszere kisebb közlekedési zavarást eredményez,
- biztosítja telken belül a környezetterhelési hatások elleni területen belüli védelmét. Ezért további védelemre -zajvédő kerítés építésére vélhetően nincs szükség
- lakópark közlekedési feltárása két utcára javasolt, legalább 16 méter keresztmetszeti mérettel, ezért ez a legkedvezőbb mind közlekedési, mind közművesítettségi szempontból,
- a csereterület szerinti közkert (játszótér, kondipark) megközelítésére biztosít közvetlen közterületi legalább személygépkocsi forgalomra alkalmas megközelítéssel.

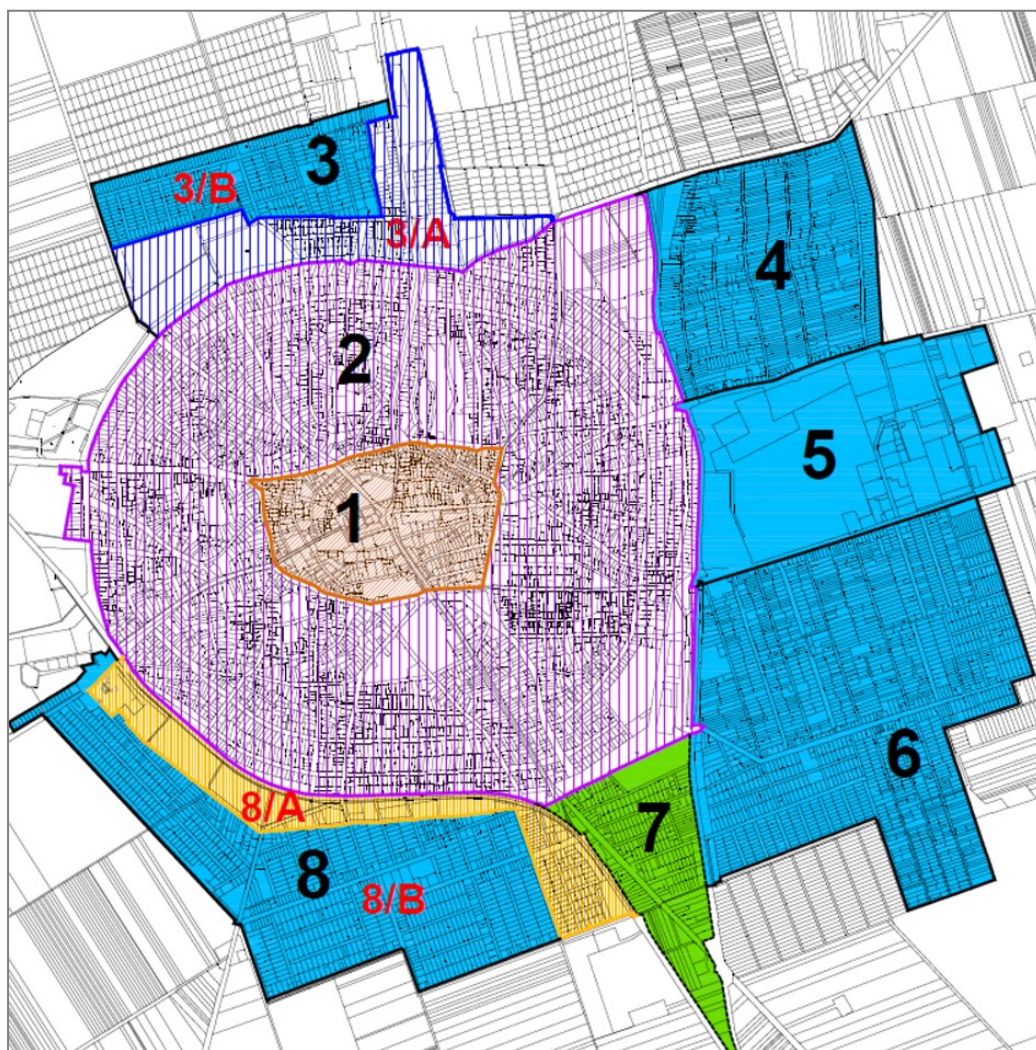
7. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉPI követelményekkel VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A rendezés alá vont terület a körúton kívüli terület. A településképi előírásokat 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

Településkép szempontjából meghatározó területek:

1. Belváros településrész vegyes karakterrel
2. Kiskörúton. kívüli vegyes karakterű településrész
- 3/A. Gyógyfürdő és a Külső dorogi út menti településrész
7. Kisböszörmény településrész

8/A. A 35-ös főút menti gazdasági és lakóterületi településrész



településkép szempontjából meghatározó és egyéb területek



A módosítással érintett telektömb a meghatározó terület részét képezi. Ennek megfelelően a lakópark belső településképe és a 35. sz. főút menti növényzetbe integrált zajvédő fal kialakítása meg kell feleljen a településképi követelményeknek. A megfelelést helyi településrendezési tervtanács véleményezi, ítéli meg az alábbi vonatkozó előírások szerint:

35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet Hajdúböszörmény Város településképiének védelméről

18. A belterületi településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

- (1) Rikító színű fémlemez, cserepes lemezfedés nem alkalmazható.
- (2) Rönkház gerendaház építési technológiával épület, továbbá műanyag lambériás borítású homlokzat nem építhető.
- (3) Az épület szélességének, hosszanti méretének, arányainak megválasztása – a helyi építési szabályzat keretein belül - a környezet kialakult állapotához igazodjon.
- (4) Az épületépítészeti karakterének kialakítása során a településképi jellegzetes, értékes építészeti arculati megjelenésekhez történő illeszkedés megengedő szabályai:
 - a) Az építési tevékenységek során kortárs építészeti eszközök alkalmazásával illeszkedni kell a településrész jellemző
 - aa) tetőidomokhoz, azok formáihoz, az épületek főgerinc irányaihoz,
 - ab) kialakult párkánymagasságokhoz,
 - ac) tetőfelépítmények jellegéhez, arányaihoz,
 - ad) homlokzati arányokhoz, tömegarányokhoz.
- (5) Az építési tevékenység során a homlokzat és tető kialakításának az épített környezet jellegzetes, értékes építészeti arculatához történő illeszkedést biztosító megengedő szabályai:
 - a) a településrészre jellemző homlokzati nyílások arányrendszere, teljes homlokzati felülethez való aránya, a homlokzati díszítő elemek és tagozatok, továbbá földszínek alkalmazásával a színezés veendő figyelembe,
 - b) a településrészre jellemző tetőszerkezet formai kialakítása, hajlásszöge, a tetőgerinc magassága, tetőfelépítménye, anyaghasználata, annak színhasználata veendő figyelembe. A környezet adottságaihoz történő illeszkedés akár lépcsőzetes magasságok alkalmazásával is megengedett.

- c) az épület-ornamentika (díszítőelemek), a homlokzaton megjelenő takart épületgépészeti berendezések anyaghasználat, homlokzati felületi megjelenés tekintetében arányosan illeszkedjen homlokzat tagolásához, a falmezőkhöz, a nyílászárók méretéhez és arányrendszeréhez, illetve illeszkedő megjelenésű legyen a környezetéhez is.
- d) Az üzlet bejáratát és kirakatát védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, vasredőny nem alkalmazható.
- e) A kirakatok üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal — fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel vagy más dekorációs felülettel — takarni a kirakat üvegfelületének 20%-ában lehet. A kirakatok külső üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el, kivéve, ha azok az épület tervezett, bejelentett részét képezik.
- (6) A területen az utcaképben megjelenő faház, faház jellegű építmény (pavilon)- az alkalmazott építőanyagtól függetlenül - nem helyezhető el.

4. melléklet a 35/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelethez

II. fejezet

Építmények, amelyek építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásaihoz a polgármester településképi véleményét a Tervtanács szakmai véleményére alapozza
településképi szempontjából meghatározó területeken

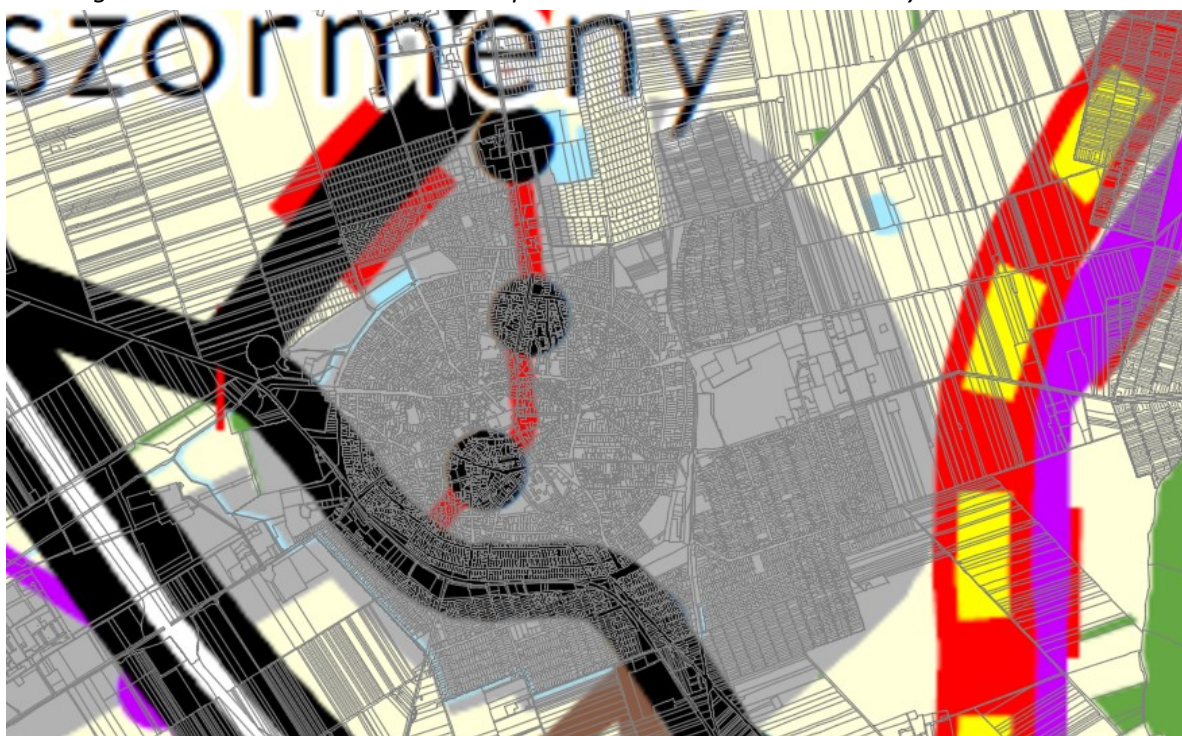
- 1.
2. közterületi, közlekedési területen megvalósuló építmények tervei,
- 3.
4. **valamennyi olyan épület és épületegyüttes tervei, rendeltetéstől függetlenül, amelyek nettó összes alapterületének nagysága az 1000 m²-t meghaladja,**

8. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA, IGAZOLÁSA

8.1. Magasabb szintű tervek szerinti térségi területfelhasználási kategóriák és térségi övezetek

Jelen elemzés Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT. tv.) és a 3/2020. (VI.29.) Ör. rendelettel jóváhagyott) Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési terv (MTrT. rendelet) alapján készült.

az ország szerkezeti tervének részlete a település belterületére és annak környezetére vonatkozóan



Országos területfelhasználási kategóriák	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Vízi létesítmények
Erdőgazdálkodási térség	Atomerőmű (meglévő)	VTT-tározó (meglévő)
Mezőgazdasági térség	Atomerőmű (tervezett)	VTT-tározó (tervezett)
Vízgazdálkodási térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
Települési térség	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
Közlékekési hálózatok és egyedi építmények		
Gyorsforgalmi út (meglévő)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
Gyorsforgalmi út (tervezett)	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
Főút (meglévő)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
Főút (tervezett)	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
Nagysebességű vasútvonal (tervezett)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)	
Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)	Földgázszállító vezeték (meglévő)	
Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)	Földgázszállító vezeték (tervezett)	
Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)	Kőolajszállító vezeték (meglévő)	
Országos kerékpárútvonal	Termékvezeték (meglévő)	
Országos kikötő (meglévő)		
Határkikötő (meglévő)		
		Hulladékgazdálkodási létesítmények
		Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
		Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
		Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

OTRt törvény MEGFELELÉS

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik: erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség, települési térség.

Térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások:

„11. §

(1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térség területének 95%-át erdőterület övezetként, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni,

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki,

c) a vízgazdálkodási térség területét – a 2019. március 15-ét megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani,

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, amennyiben más jogszabály előírásával nem ellentétes.

(2) A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a zöldterület övezet és az erdőterület övezet együttes kiterjedése nem csökkenhet.”

A rendezés alá vont fejlesztési terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének szerkezeti tervlapja szerint **települési térségbe** tartozik, így ott a kertvárosias lakóterület kijelölhető. A zöldterület övezet és az erdőterület övezet együttes kiterjedése nem csökken, sőt új közkert zöldterület kerül kijelölésre.

19. § (1) szerint az országos övezetek települési érintettsége a következő:

- az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffer területének övezete által - a település érintett, de a tervezési terület nem érintettek,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – a település érintett, de a tervezési terület nem érintett,
- jó termőhelyi adottságú szántó övezete – a település érintett, de a tervezési terület nem érintett,
- erdők övezete - a település érintett, de a tervezési terület nem érintett,
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete – a település érintett, a tervezési terület nem,

- tájképvédelmi terület övezete – a település érintett **a tervezési terület nem,**
- világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével **a település igazgatási területe és a tervezési terület ugyan érintett, de a tervezési terület nem,**
- vízminőségvédelmi terület övezete – **a település igazgatási területe és a tervezési terület is érintett,**
- nagyvízi meder és a VTT tározók övezete - **a település igazgatási területe nem érintett,**
- honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések – **a település igazgatási területe nem érintett.**

Az OTRT előírása a világörökségi és világörökségi várományos területekre vonatkozóan

„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

- a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
- új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
- a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

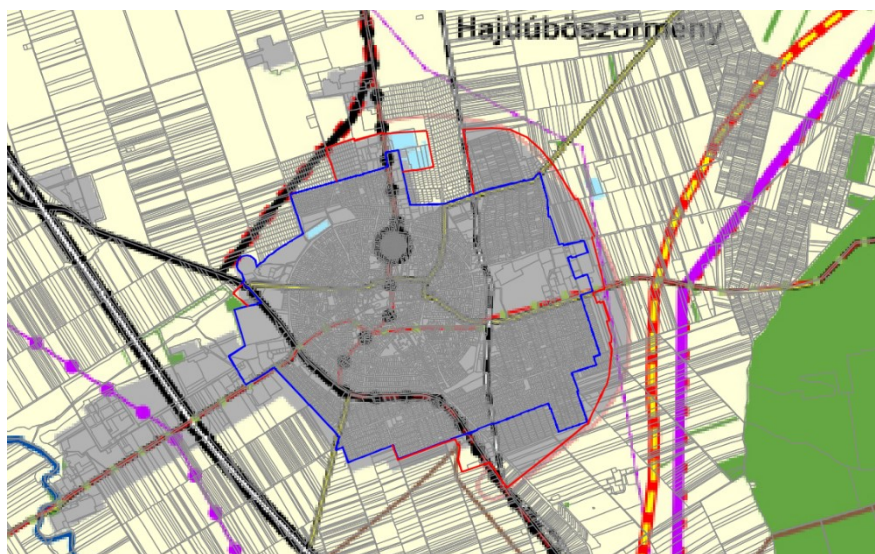
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A helyi építési szabályzatban előírások rögzítése nem indokolt a kialakult állapotra tekintettel. Bányászati tevékenység nem tervezett.



MTRT MEGFELELÉS - A megyei területrendezési terv részlete és a jelmagyarázata

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a **tervezési terület a települési térség területfelhasználási kategóriába tartozik**

TERÜLETSZERKEZET, TERÜLETHASZNÁLÁS

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Településrendszer elemei

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

Gyorsforgalmi út

- Meglévő
- Tervezett

Főút

- Meglévő
- Tervezett

Térségi szerepű összekötő út

- Meglévő

Mellékút

- Meglévő egyéb mellékút
- Tervezett egyéb mellékút

Nagysebességű vasútvonal

- Tervezett

Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

- Meglévő

Országos vasúti mellékvonal

- Meglévő

- Tervezett

Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

- Meglévő

Országos kerékpárút

- Tervezett

Térségi kerékpárút

- Tervezett térségi kerékpárút

Közüti híd

- Meglévő

Közüti határátkelő

- Meglévő

- Tervezett

Vasúti határátkelő

- Meglévő

Kompátkelőhely

- Meglévő

Térségi logisztikai központ

- Meglévő térségi logisztikai központ

- Tervezett térségi logisztikai központ

Energetikai hálózatok és egyéb építmények

Egyéb 50MW vagy annál nagyobb névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

5-50 MW névleges teljesítő-képességű erőmű

- Meglévő

- Tervezett

750 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

- Tervezett

220 kV-os átviteli hálózati távvezeték

- Meglévő

Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat

- Tervezett

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat

- Meglévő

Földgázszállító vezeték

- Meglévő

Kőolajszállító vezeték

- Meglévő

Földgázelosztó vezeték

- Meglévő

Termékvezeték

- Meglévő

Vízgazdálkodási hálózatok és létesítmények

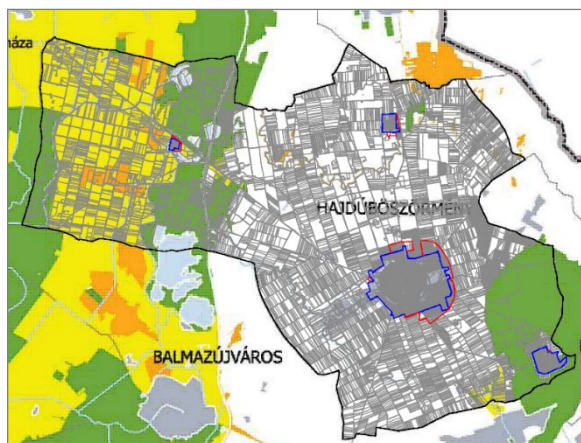
VTT-tározó

- Tervezett

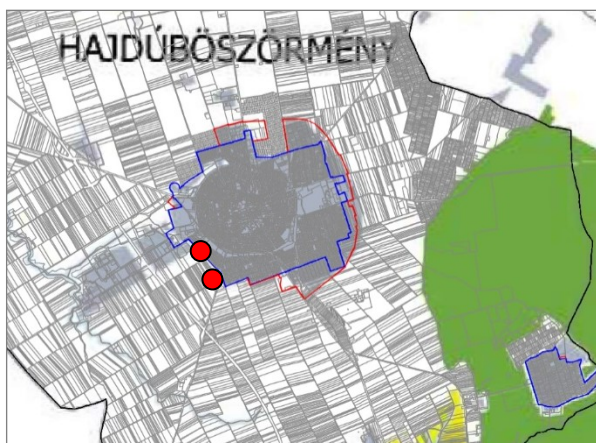
Térségi övezetek: Az MTRT 4.§ (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrT) 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	érintett	nem érintett
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	érintett	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	érintett	nem érintett
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	érintett	nem érintett
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	érintett	érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete 3/7. melléklet;	nem érintett	nem érintett
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett

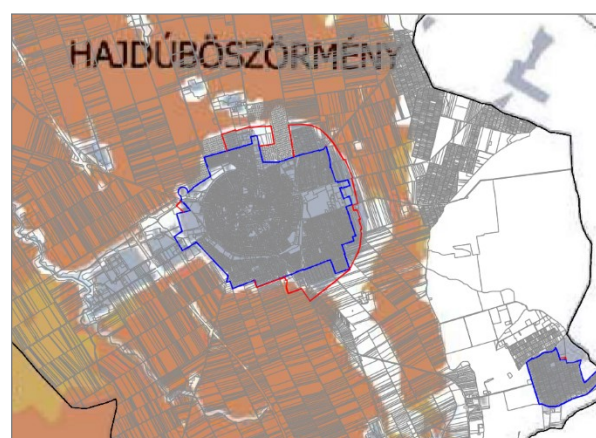
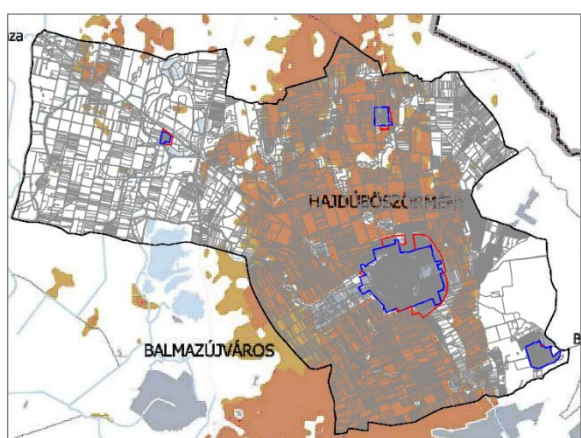
Közigazgatási terület



központi belterület és környezete

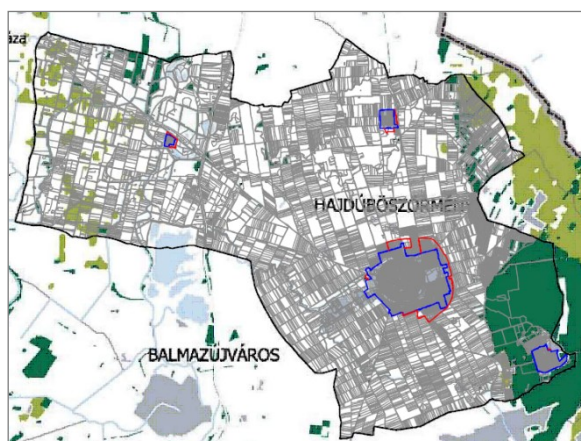


az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és puffterületének övezetei

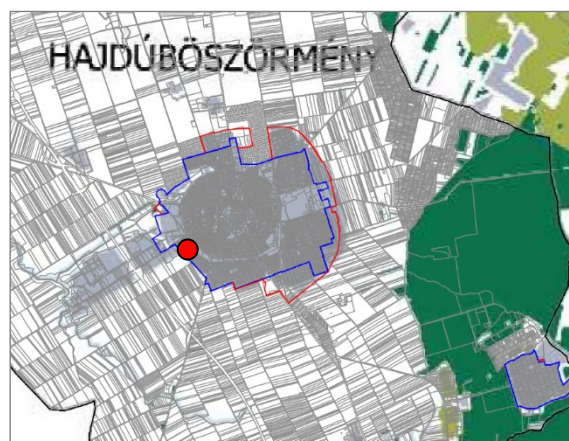


a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók

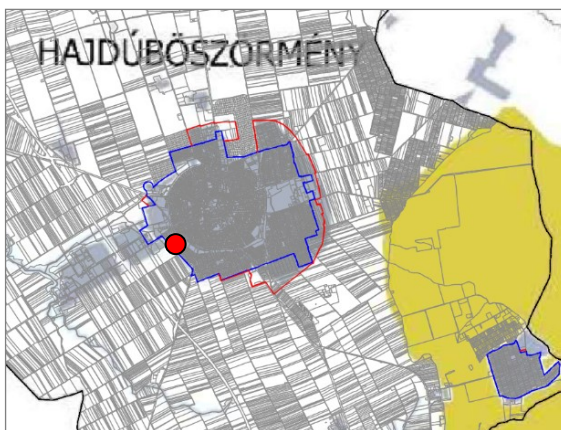
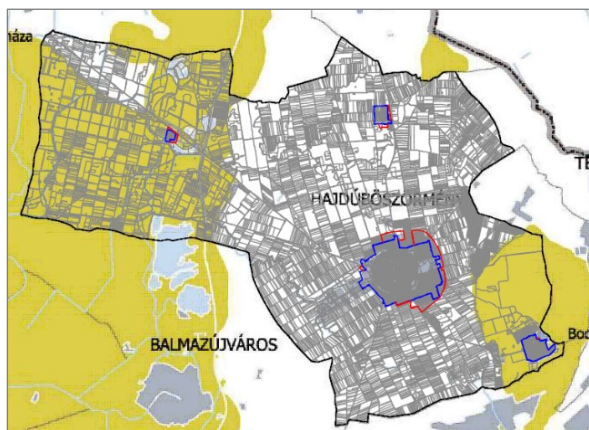
a módosítás helyszíne: ●



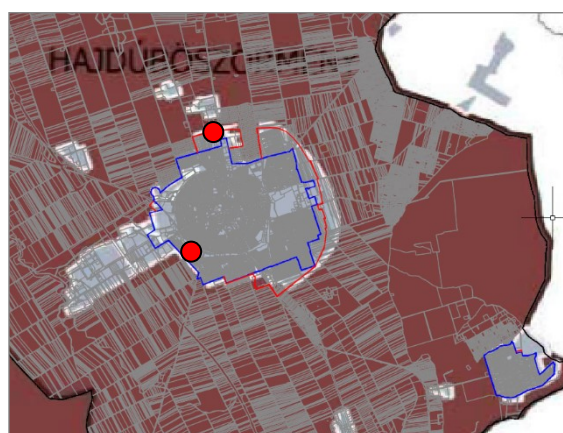
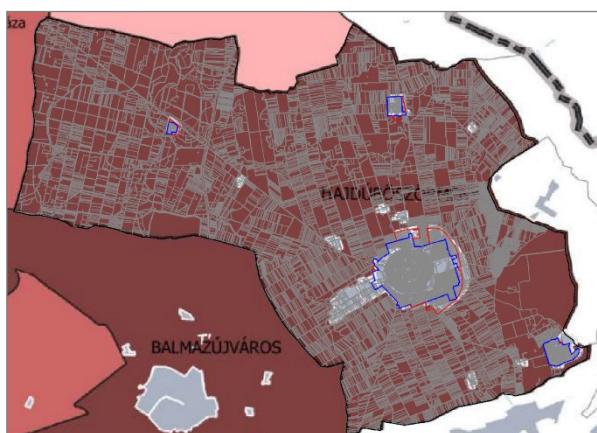
az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete



– alsó sor a tájképvédelmi terület övezete

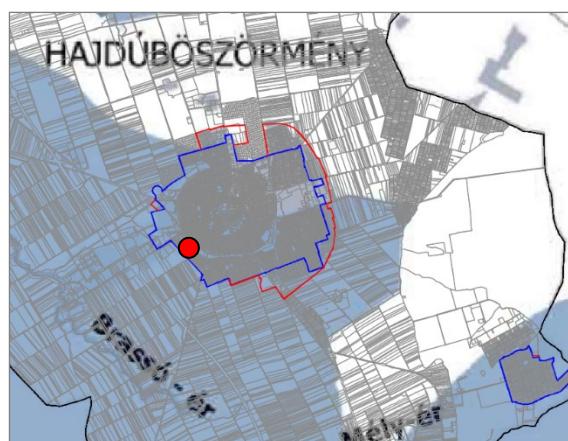
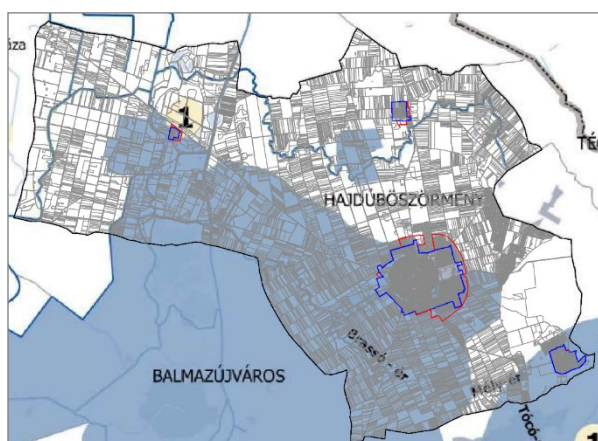


a tájképvédelmi terület övezete



világörökségi és világörökségi várományos terület övezete

a vízminőségvédelmi terület övezete



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírása:

5. § „(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MTrT előírása:

5. § „(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetését és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetését, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelését a hatályos jogszabályok, különösen a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, továbbá a hatályos, környezetvédelmi és műszaki előírások szerint kell megvalósítani.

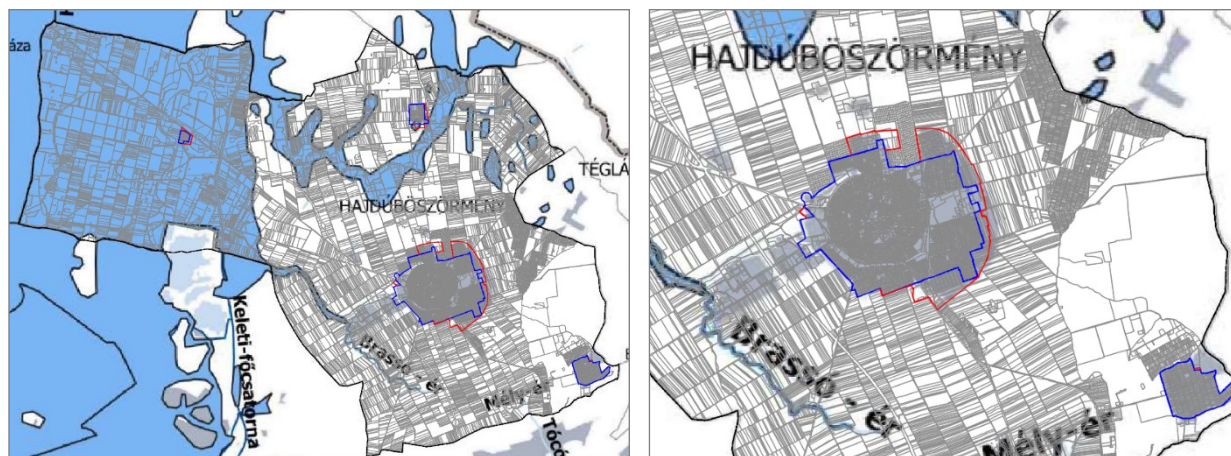
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetése és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetése nem okozhat a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékeket meghaladó szennyezést a megye területén.”

A tervezési területeken bányászati tevékenység nem tervezett.

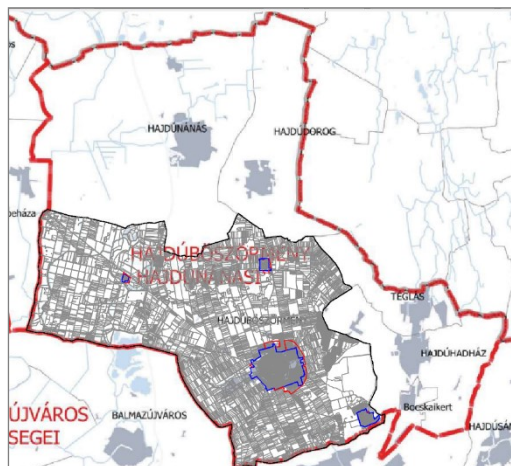
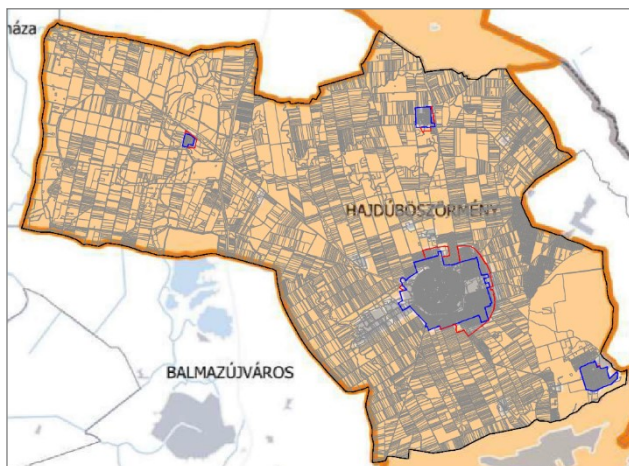
A tervezési terület a beépítésre szánt terület része – a szennyvízelvezetés a központi területen megoldott, a középkerüli településrészen a lakóterület jelenleg kialakult, így ott is biztosított. – további szabályok bevezetését nem igényli.

MTRT 4.§. (2) Az OTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	érintett	nem érintett
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	érintett	érintett
d) a földtani veszélyforrás terület övezete a megye egyetlen településén sem található meg.	nem érintett	nem érintett



a rendszeresen belvízjárta terület övezete



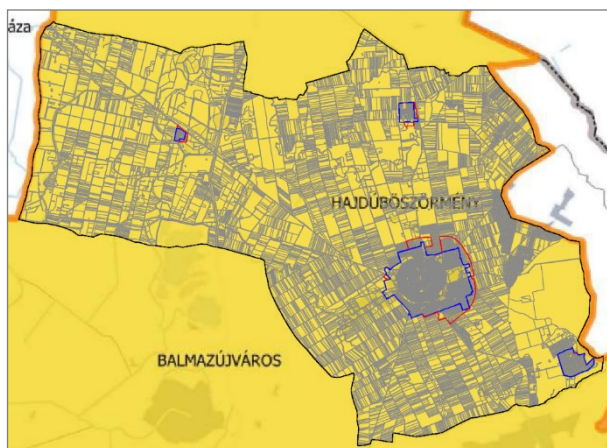
a tanyás területek övezetébe tartozó település - a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. § (2) A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.

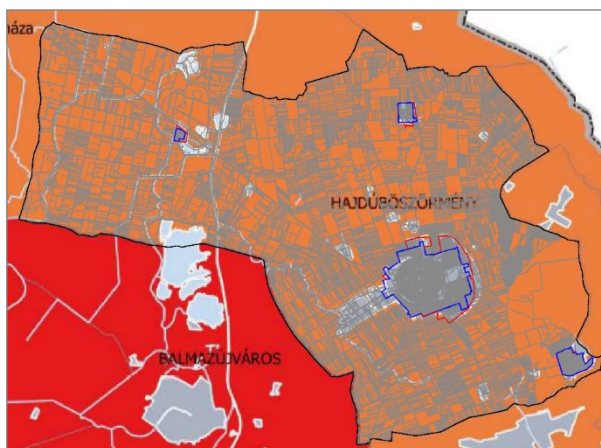
A tervezési terület a belterület, a települési térségen belüli településrész része, a módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.

MTRT 4.§ (3) A TrT 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) a városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegységes övezete	érintett a Hajdúböszörményi – Hajdúnánási településegységes övezete
b) a gyógytényezőkkel rendelkező településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	érintett – a teljes igazgatási terület	érintett
c) a klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete a 3/14. melléklet tünteti fel;	érintett – erősen aszályos	érintett
d) a csillagos égbolt park övezete a 3/15. melléklet tartalmazza.	nem érintett	nem érintett



a gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete



klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

A Megyei Terv az egyedileg meghatározott övezetekre a következőket rögzíti:

6. §

(1) A városkörnyéki településeggyüttes övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell:

- a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait;
- b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját;
- c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.

(2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezést biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5 %-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.

7. §

(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítás tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.

Az egyedileg meghatározott, a települést érintő három megyei övezetre vonatkozó követelményeket majd az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítésénél kell alkalmazni. Jelen módosításnál ezek alkalmazása még nem szükségesek.

A törvény 22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél a törvényben meghatározott szerkezeti terveket kell elsősorban figyelembe venni.”

8.2. OTrT. tv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei, a követelmények teljesülésének igazolása

OTrT. tv. vonatkozó követelményei

12. §

(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A követelményeknek való megfelelés igazolása:

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS – TÖRVÉNYI ELŐÍRÁS TELJESÜLÉSÉRE VONATKOZÓ NYILATKOZAT

A.) Új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrTv.) 12.§ előírásainak teljesülésére vonatkozóan

A módosítással a II. rendű közlekedési célú közterület törlésével, annak kertvárosias lakóterületi kijelölésével **5156 m² új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.**

A TrTv. vonatkozó előírása	az előírásnak való megfelelés igazolása
8. Új beépítésre szánt terület kijelölése 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A módosítással érintett terület a települési térség része és a központi belterületen belül helyezkedik el. A módosítással ezen terület egységen belül történik olyan övezeti változás, mely révén az új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely a közigazgatási határtól cca. 4,6 km távolságra van. Előzőkre figyelemmel a követelménynek való megfelelés biztosított.
12.§. (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be	A módosítással érintett területen belül nem történik olyan új beépítésre szánt terület kijelölése, mely zöld és erdőterület átsorolásával járna. A fentiekre figyelemmel a megfelelés igazolása nem indokolt.

a védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	
12.§. (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	A módosítással érintett területrészen belül az új beépítésre szánt terület kijelölése II. rendű közlekedési célú közterület átsorolásával jár, melynek nagysága 0,5156 ha, mely kertvárosias terület területfelhasználással kerül rögzítésre.
a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	Az előzetes számítások alapján 466,32 ha igénybe nem vett kijelölt beépítésre szánt terület van. Ezen területekből, figyelemmel a tervezési területen belül kijelölésre kerülő 0,2045 ha nagyságú gazdasági területből zöldterületebe visszasorolt (csereterületként figyelembe vehető) területre és a 0,5156 ha nagyságú újonnan kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területi nagyságra, 0,3111 ha azaz 0,3111 m ² nagyságú területet zöld vagy erdőterületbe vissza kell sorolni.
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	A tervezési területen belül a Móra Ferenc utcától észak-keletre lévő 4549/29 hrsz-ú telek egy részének és a 4549/30 hrsz-ú telek egy részének közkerti besorolásával 2044,8m ² azaz 0,2045 ha zöldterület kerül kijelölésre a településszerkezeti és a szabályozási tervben. A 0,5156 ha új beépítésre szánt terület 25%-a 0,1289 ha (1289 m ²). A kijelölésre kerülő 0,2045 ha-os zöldterülettel a követelményeknek való megfelelés biztosított lenne, de ezen pont csak akkor alkalmazható, ha nem lenne olyan már korábban kijelölt beépítésre szánt terület a közigazgatási területen belül, amely még nem került felhasználásra.
12.§. (4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a tervezési területen belül kijelölt zöldterület az önkormányzat tulajdonába fog kerülni erről már külön megállapodás történt. Ezzel a zöldterületi kijelölésre vonatkozó előírásnak való megfelelés biztosított. A fennmaradó 0,3111ha nagyságú csereterület kijelölés helye és a besorolása (zöld vagy erdőterület) önkormányzati döntést igényel. Amennyiben szintén zöldterület kerül kijelölésre az önkormányzati tulajdonba adásról településrendezési szerződés keretén belül dönteni kell.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) megfelelés igazolása

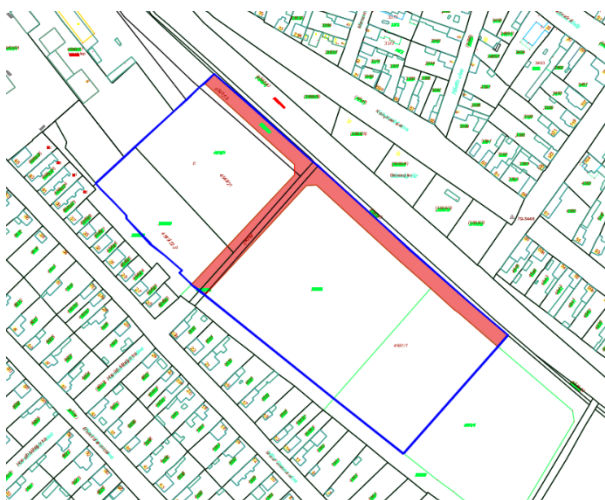
Hivatkozás: A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

59.§ (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az **Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést**

Étv. 2.§. (3a.) Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. (az ábrán piros színű kitöltéssel jelölve)

A szabályozási terv változását elemezve megállapítható, hogy történik olyan változás, mely révén övezetnek építési övezetbe való átsorolása jön létre, de figyelemmel a 419/2021. Korm. rendelet 78/D.§. (4) b.) pontjára nem jön létre új beépítésre szánt terület. Ezen területi nagyság 0,5156 ha.



*a HÉSZ változása alaptérképen
ábrázolva*

A 419/2021. Korm. rendelet 78/D.§. (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

- a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

- b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.**

A szabályozási terv többi övezetet érintő változása esetén övezet övezetre és nem építési övezetre változik.

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. A településtervezési szempontokat az Étv. 7.§. (2)-(3) bekezdés részletezi.

A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények		
<i>„... (2) A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni...”</i>	Módosítások összessége	Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
<i>a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,</i>	1	A lakóterületek fejlesztése lehetővé válik olyan módon, hogy a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét elégíti ki és ezáltal a település meglévő lakóterületeinek fenntarthatóságát és az azon belüli népességnövekedést segíti elő.
<i>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,</i>	1	A tervezési területen belül kijelölésre kerülő közkert, illetve a tervezett sportpálya révén a követelmény teljesülése biztosított, a területek közérdeknek megfelelő felhasználását támogatja.
<i>c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,</i>	0	-
<i>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,</i>	0	-
<i>e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,</i>	0	-
<i>f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,</i>	0	-
<i>g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,</i>	1	Az alul használt területek fejlesztési lehetőséghez juttatása a módosítási területen az egészséges lakókörülmények kialakulását segíti elő.
<i>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, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,</i>	0	-
<i>i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,</i>	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	-
k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	1	A város területén a meglévő, már részben kijelölt beépítésre szánt, de még be nem épített területek fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását elősegítő módosítás a beépítetlen területekről vonják el a beruházási szándékokat, amelyek így közvetve a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást támogatják.
l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	-
m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	-
n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	-
o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	0	-
p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.	0	-

A 7.§ szerinti fenntarthatósági követelmények	Módosítások összessége	Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:
„... (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	-
b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,	0	-
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	-
d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott	0	-

átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,		
e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.	0	-

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

7.§. 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:

előírás	követelmény teljesülése
a) * a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,	Nem a teljes közigazgatási területre készül a módosítás. A területrészen belüli területfelhasználási és építési övezeti meghatározottságok részben jelenleg is rögzítettek a hatályos településrendezési eszközökben, ahol a belvíz és a csapadékvíz elvezetése biztosított. A módosítással nem változik.
b) * új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,	Az új beépítésre szánt terület nagyságára figyelemmel (0,5156 ha) a 419: Korm. rendelet 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni, és b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.” A fentiek alapján nem indokolt a számítással történő igazolás, de az aktivitásérték változása $4,03 \text{ ha} \times 0,4 = 1,612$ értékpont a lakóterületi átsorolással $4,03 \text{ ha} \times 2,7 = 10,88$ értékpont azaz 9,269 értékpont növekedés realizálható a területfelhasználás szerinti számítással. A 4549/29 hrsz-ú és a 4549/30 hrsz-ú telek egy részének közkerti besorolásával nem számolva. (biztosított az aktivitásérték szinten tartása)

c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körül venni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	A módosítás a települési térségen és a központi belterületen belüli, azaz a szomszédos településekkel való összenövésével nem kell számolni, így az előírás teljesítése nem indokolt.
d) * a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	Termőföld igénybevételével járó új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
e) * a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.	A Képviselő-testületi döntés indokolt. A II. rendű közlekedési célú közterület törlésével, illetve a közlekedés fejlesztési területen belüli átstrukturálásával kialakuló lakóterületi használat helyhez kötötten a fejlesztéshez igazítottan jelenik meg. A tervezési területen belül a település beépítésre szánt területe a közterületi HÉSZ átsorolással változik, mely az adott területhez kapcsolódó olyan használati cél, amilyen célra a fejlesztő tulajdonára is figyelemmel a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület és az új beépítésre szánt területi nagysággal megfelelő csereterület is kijelölésre kerül, mely területi mérleg szempontjából nem jelent plusz új beépítésre szánt területi kijelölést.

A vízminőség-védelmi terület és a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások érvényesülését a hatályos HÉSZ előírásai biztosítják, a módosítással olyan szempontú változások, melyek indokoltá tennék a HÉSZ ezen előírásainak kiegészítését, új előírások bevezetése nem történik.

Bányaterület nem kerül kijelölésre, a HÉSZ az építési övezetekre vonatkozóan közművesítési előírásokat rögzít, azokat nem módosítja.

Mellékletek:

1. Beépítési terv - 2
2. Alternatív beépítési javaslat – 1
3. Alternatív beépítési javaslat - 2
4. Településszerkezeti terv javaslata
5. Szabályozási terv javaslata – 1
6. Szabályozási terv javaslata – 2
7. A Magyar Közút Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóság állásfoglalása
8. A 6/2023. (I. 26.) sz. önkormányzati határozat
9. Tulajdoni lap másolatok a fejlesztési terület telkeiről



TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

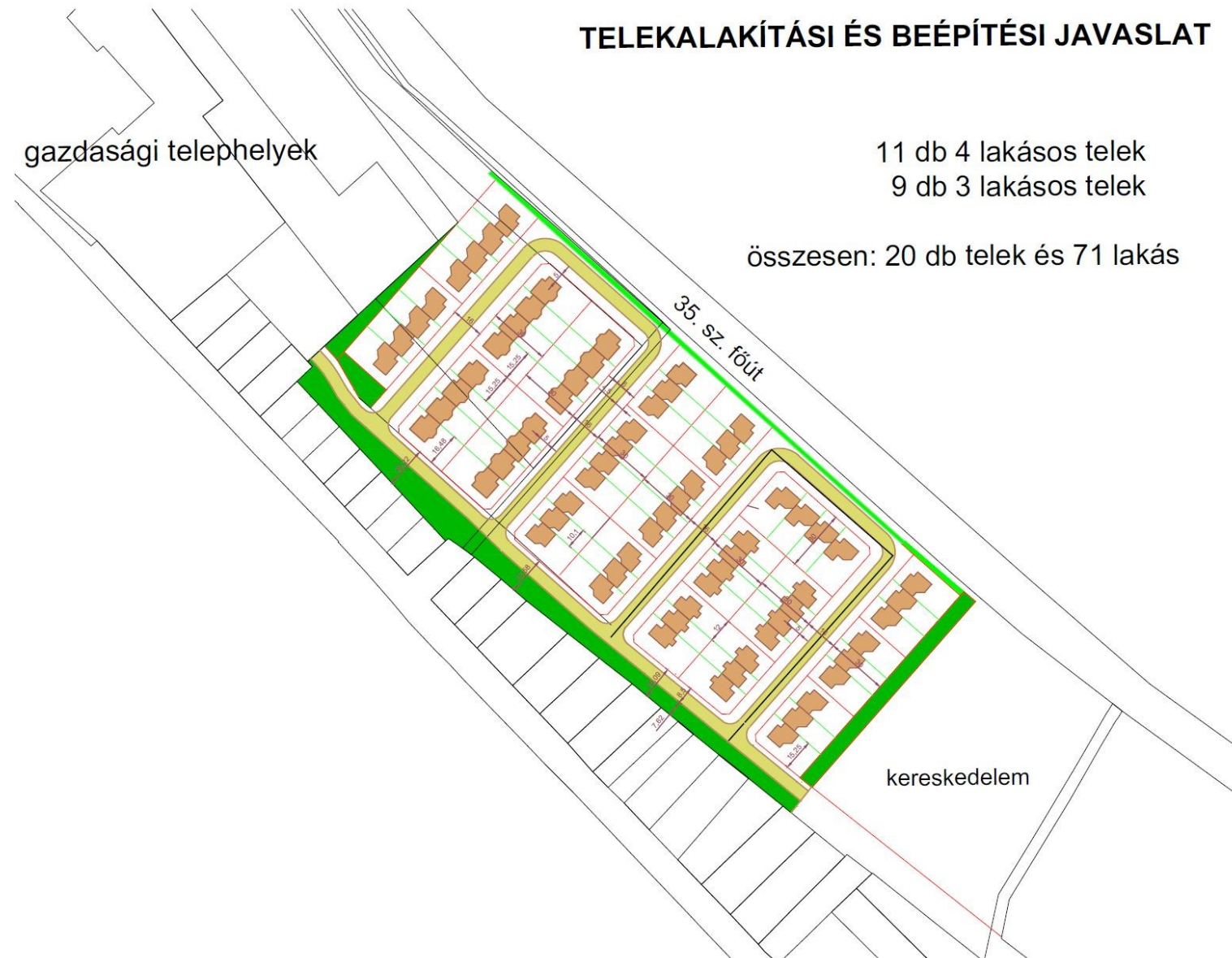
gazdasági telephelyek

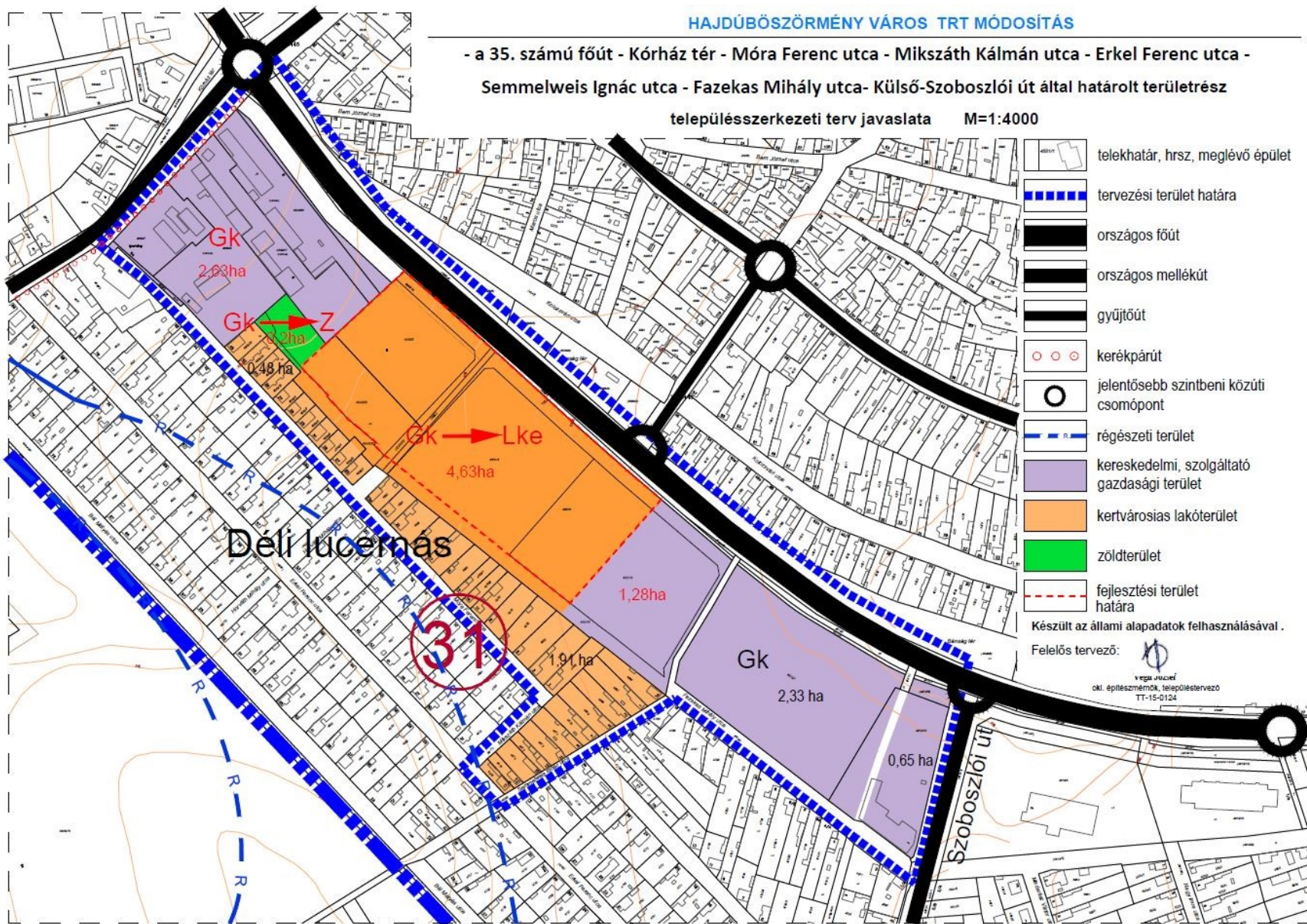
11 db 4 lakásos telek
9 db 3 lakásos telek

összesen: 20 db telek és 71 lakás

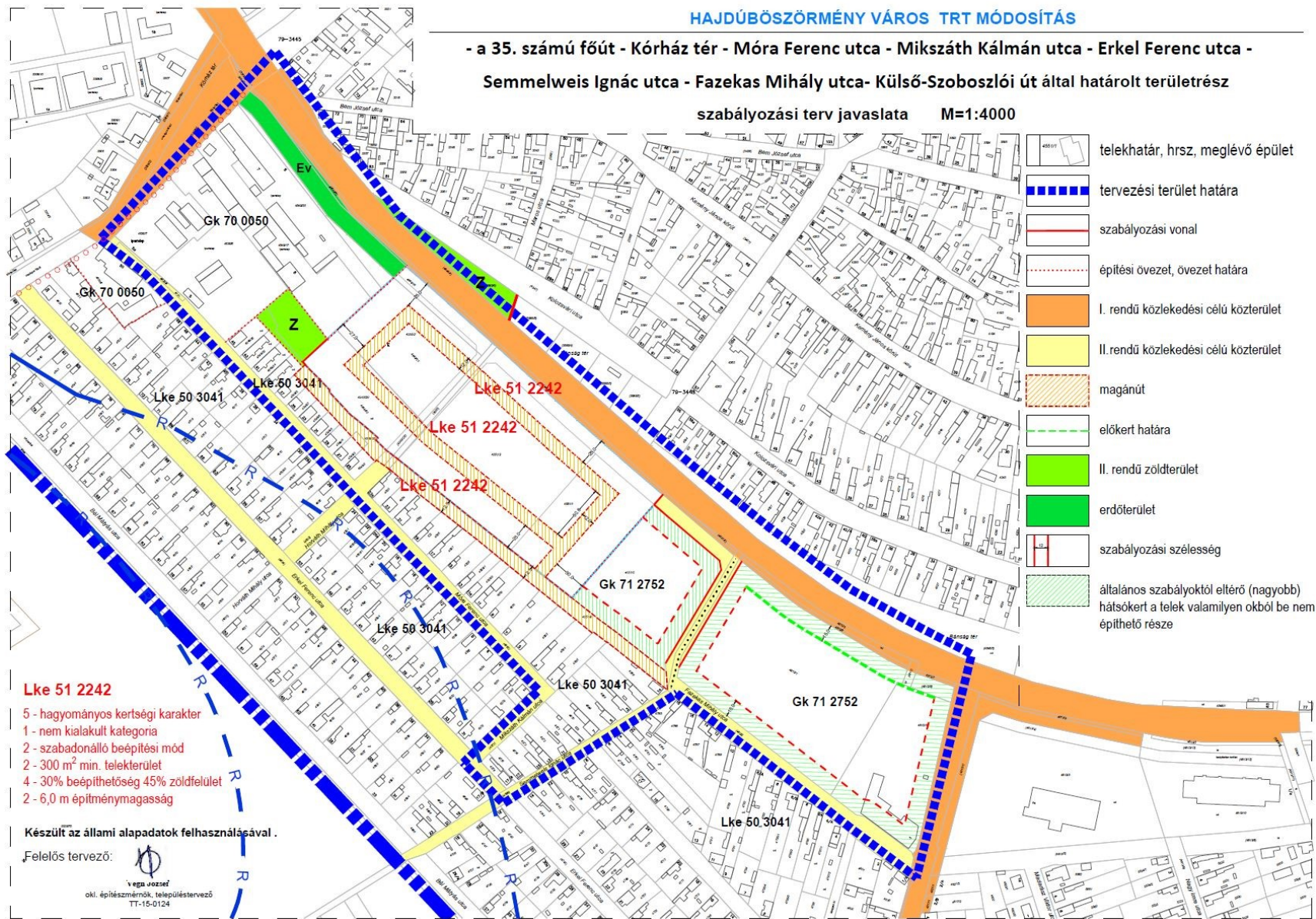
35. sz. főút

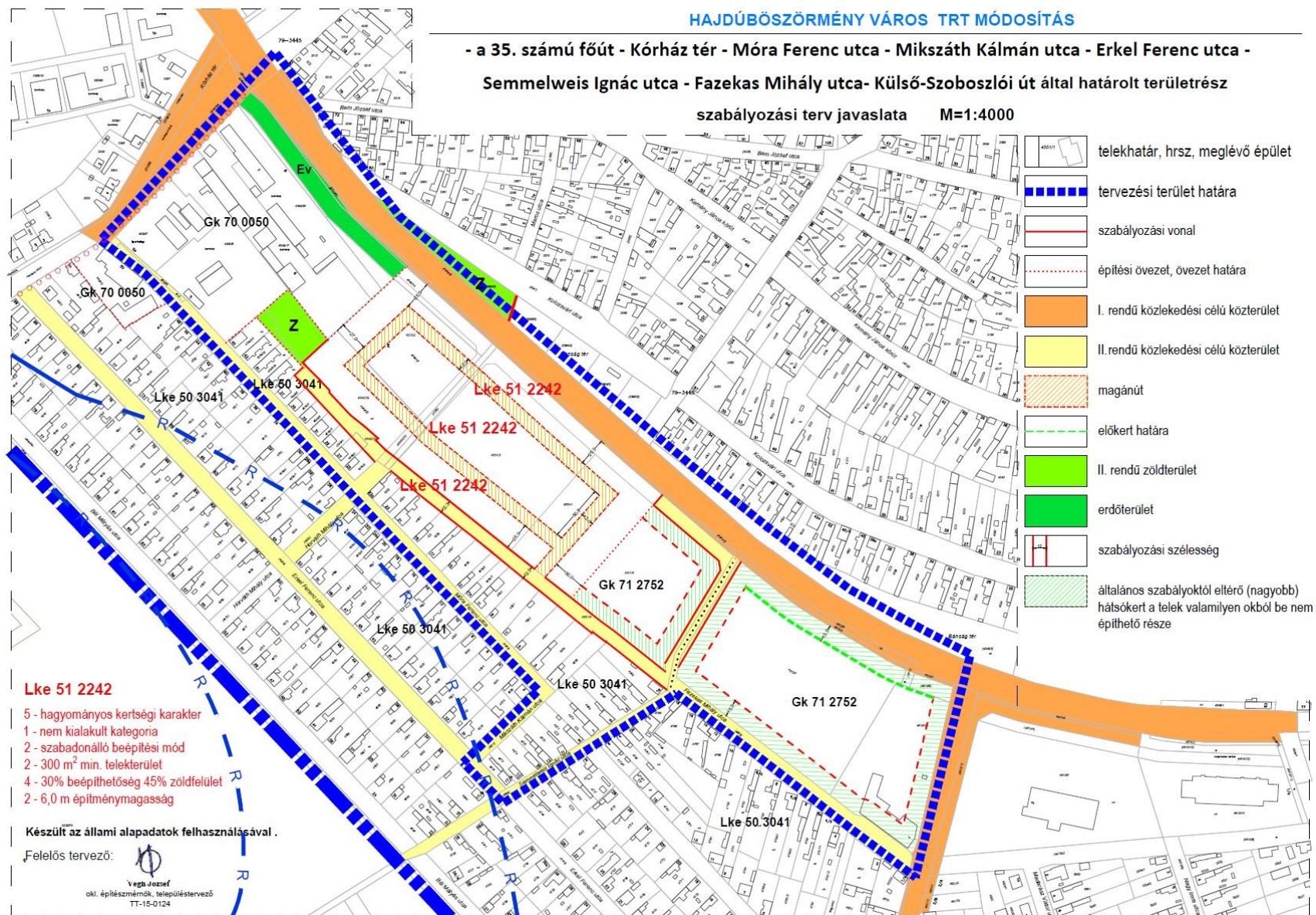
kereskedelem





4. sz.-ú melléklet: Szabályozási terv javaslata – 1







Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóság

4025 Debrecen, Barna utca 15.
+36 (52) 819-420
+36 (52) 819-429
info@hajdu.kozut.hu
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

Válaszlevelükben kérjük iktatószámunkra hivatkozni!

Iktatószám: HBM-543/2/2023
Tárgy: tájékoztatás a 35. sz. főút jobb oldalán, a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói út közötti szakaszon tervezett lakóterületi övezet kialakítása vonatkozásában Hajdúböszörmény Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban
Ügyintéző: Lajtos Tibor
Hiv. sz.:
Előadójuk: Tóth Sándor

Hajdúböszörmény Város Polgármesteri Hivatala

Tóth Sándor Úr
települési főépítész

Hajdúböszörmény
Bocskai tér 1.
4220

Megyei Igazgatóságunk – mint az érintett 35. sz. főút kezelője, illetve fenntartója – a főút városi átkelési szakasz jobb oldalán, a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói út közötti szakaszon tervezett lakóterületi övezet kialakítása vonatkozásában Hajdúböszörmény Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az alábbi előzetes állásfoglalást adja:

Az önkormányzat 2023. február 9-én kelt 6/2023. (I. 26.) sz. határozata szerint Társaságunk az érintett területen meglévő gazdasági-kereskedelmi övezeti besorolás lakóövezeti területté történő átminősítését az alábbiak teljeülése esetén tudja támogatni:


A változással részben, illetve egészben érintett Hajdúböszörmény, 4551/3 és 4551/5 hrsz-ú ingatlan területek országos közúti megközelítése közvetlenül a 35. sz. főút felől csak csomóponti elemek kialakításával és a főút 64+285 km szelvény környezetében (a Bajcsy-Zsilinszky Endre u. csatlakozási szelvényében) lehetséges. A főút 64+128 km szelvény környezetében, a jobb oldalon (a Horváth Mihály u. folytatásában) tervezett csatlakozás továbbra sem köthet ki a főútra.

A tervezett lakóövezet kialakításával kapcsolatban Megyei Igazgatóságunk elfogadja azt a kialakítást is, ha az érintett területeket feltáró út nem csatlakozik ki a főútra és az érintett ingatlanok közötti megközelítése közvetve, a főút 64+650 km szelvényében kiépített csomóponton, illetve a 3319. j. összekötő úton (Külső-Szoboszlói út) és a Fazekas Mihály utcán keresztül kerül biztosításra.


A fentiekkel – különös tekintettel a főút 64+285 km szelvény környezetében létesítendő csomóponti kialakítással – kapcsolatban Társaságunk további személyes egyeztetés megtartását tartja szükségesnek az érintett területek hasznosítása kapcsán történő engedélyezési eljárás(ok) folyamán.

Megyei Igazgatóságunk egyben tájékoztatja Tisztelt Címet, hogy Társaságunk az eljárás további szakasza(i)ban is részt kíván venni. Igény esetén Megyei Igazgatóságunk a településrendezési koncepció terveinek készítése során az előzetes egyeztetés lehetőségét, a szakmai támogatását, segítségnyújtását megadja az önkormányzat, illetve a tervezők részére.

Debrecen, 2023. február 28.


 Szoták Zoltán
 megyei igazgató

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
 Hajdú-Bihar Megyei Igazgatóság
 4025 Debrecen, Barna u. 15.
 0901


 Tassonyi András Zsolt
 megyei osztályvezető

Erről értesül:

1. Hajdúböszörmény Város Önkormányzata
2. Irattár

1 pld. hivatali kapu + email: sandor.terv@gmail.com
 1 pld.

**Készült Hajdúböszörmény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. január hó 26-án a Városháza Báthory-termében megtartott nyilvános ülésének
jegyzőkönyvéből.**

6/2023. (I. 26.) Önk. számú

HATÁROZAT

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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése alapján megtárgyalta a „**Hajdúböszörmény város szerkezeti és szabályozási terve módosítása a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti gazdasági-kereskedelmi építési övezeti jelű területi egységre vonatkozóan - a településrendezési tervmódosítás folyamatának, valamint a fejlesztési célok pontosítása és módosítása**” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési tervmódosítás folyamatának megindításához, illetve annak előzmények szerinti folytatásához hozzájárul tárgyi területi egységre vonatkozóan, a következők szerint:

A Képviselő-testület korábbi 13/2021. (I.28.) számú polgármesteri határozat 2. pontjában foglaltakat megerősítve hozzájárul a 35. sz. főút belterületi szakasza mentén a Kórház tér és a Külső-Szoboszlói utca közötti Gk építési övezeti jelű területi egységen a szabályozási terv módosításához. A módosítás a telektömböt feltáró közlekedési utak és csomópontok kialakítására, vonalvezetésére, és a beépítési feltételek pontosítására vonatkozik, továbbá:

a telektömb 35. sz. főúttal párhuzamos középső területi egységén lakóterület - lakópark, telepszerű lakóterületbeépítés - övezeti besorolású területként kialakítható, és a területet metsző tervezett út kivezetés megszűnik; a 35. sz. főút felől a Bajcsy-Zsilinszky utcával szemközt új csomópont kialakításával a terület „rákötése” történjen meg a főútra; a főúttal párhuzamos kiszolgáló út megszűnik és beleolvad a beépíthető ingatlanok területébe; a meglevő csatlakozó lakóterület felé déli irányban 12 m széles közlekedési út (utca) kerül kialakításra.

Telepítési tanulmány készítése szükséges. Az előzetes terv, azaz a telepítési tanulmányterv elkészíttetése a kérelmező, a Balmaz-Sütőde Kft. feladata és annak költségei is őt terhelik.

A telepítési tanulmányterv értékelése alapján dönt a Képviselő-testület a tovább tervezésre vonatkozóan.

Határidő: 2023. február 01.

a kérelmező értesítésére

Felelős: Tóth Sándor települési főépítész

a kérelmező értesítéséért

Hajdúböszörmény, 2023. február 9.

8. sz.-ú melléklet: Tulajdoni lap másolatok a fejlesztési terület telkeiről

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4954/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 37

Belterület 4549/29 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.
Kivett beépítetlen terület		0	6104	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 165104/4/2022.04.11					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: TIMPANON-TERV SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG					
cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Kórház tér 7					
törzsszám: 22862464					

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4955/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 37

Belterület 4550/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület		kat.t.jöv. alosztály adatok	
alrészlet adatok		ha m2	kat.t.jöv.	ter.	kat.jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ha m2	k.fill.
Kivett beépítetlen terület		0	7937	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 169655/4/2021.10.04					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: TIMPANON-TERV SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG					
cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Kórház tér 7					
törzsszám: 22862464					

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4956/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 53

Belterület 4549/28 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
-----		-----			
. Kivett közterület		0	389	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 41377/2/2019.12.14					
eredeti határozat: 37154-7/2008.04.29					
jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 38657/1996.10.01					
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 34063/5/1997 1996.06.17					
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1					
törzsszám: 15728331					

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY 12559941/2023.02.09

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4957/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 33

Belterület 4551/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	
. Kivett beépítetlen terület		0	1.6514	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 167211/6/2021.07.19					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név: BALMAZ-SÜTŐDE ÉLELMISZERIPARI FELDOLGOZÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.					
cím: 4060 BALMAZÚJVÁROS Bőszörményi út 61-63.					
törzsszám: 12559941					

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4958/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 33

Belterület 4551/5 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1.7749	0.00	
		II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 161980/4/2021.02.11 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: NATUR DESIGN BÚTOR MANUFAKTÚRA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Ipartelep utca 16 törzsszám: 13212270					

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4959/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 53

Belterület 4551/6 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút		0	2251	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 160425/3/2021.01.07 eredeti határozat: 152651/2/2020.05.04 jogcím: jogszabály alapján 74801/2/1993 1992.11.19 jogállás: tulajdonos név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1 törzsszám: 15728331					

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4953/2023

2023.02.09

HAJDÚBÖSZÖRMÉNY

Szektor: 53

Belterület 4552 helyrajzi szám

4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Móra Ferenc utca 4552 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

9080

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 74801/2/1993 1992.11.19

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚBÖSZÖRMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Bocskai tér 1

törzsszám: 15728331

Jogszabály alapján belterületi, külterületi, zártkert ingatlank Hb.Város Ök. tulajdonába kerültek.